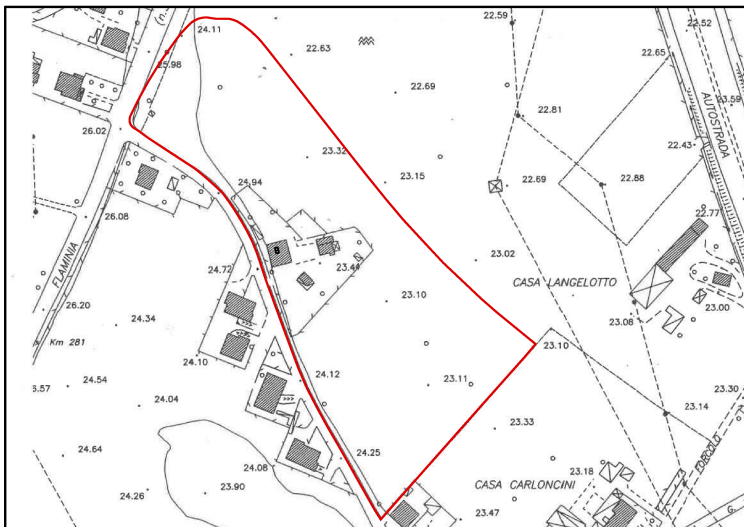


ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

| P.R.G. VIGENTE | | | | | | | |
|--|-------------------|-----------------|------|-------------------------|------------------------|--------|----------------|
| Sup. COMPARTO (mq) | SUL COMPARTO (mq) | UT SUL COMPARTO | ZONA | Sup. zona omogenea (mq) | SUL zona omogenea (mq) | % PEEP | Sup. PEEP (mq) |
| COMPARTO COMMERCIALE E PARCHEGGIO DI SCAMBIO VIA FLAMINIA | | | | | | | |
| 23.126,00 | 5.781,50 | 0,25 | D4 | 9.635,83 | 5.781,50 | | |
| | | | F1 | 5.694,39 | | | |
| | | | P2 | 5.994,27 | | | |
| | | | P1 | 251,51 | | | |

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area commerciale ed un parcheggio scambiatore lungo la Via Flaminia fuori standard. Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come pedinato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono. Il piano attuativo dovrà prevedere a devolere locali da adibire a servizi privati e pubblici quali posta, banca, farmacia, ecc.; dovrà inoltre prevedere una opportuna sistemazione e regolazione del reticolo idrografico minore. I fabbricati esistenti verranno ristrutturati mantenendo la stessa tipologia edilizia ma con un utilizzo commerciale ed direzionale.

E' prevista una superficie di 1.550,00 mq di pertinenza ai fabbricati esistenti che non rientra nella superficie della zona omogenea D4 per il calcolo della SUL.

L'approvazione del piano urbanistico attuativo è subordinata al rispetto di tutte le prescrizioni e condizioni contenute nella Determinazione di esclusione della Valutazione Ambientale Strategica (Dn. n°2652 del 06/10/2011 del Dirigente del Servizio 4.1 della Provincia di Pesaro-Urbino)

In fase di attuazione si dovranno osservare le seguenti prescrizioni contenute nel parere n°2990/2012 che sono:

1. Relazione geologica e studio geotecnico che rispettivamente esporgano e commentino i metodi ed i risultati delle indagini di caratterizzazione e modellazione geologica e geotecnica del sito, supportati da specifiche indagini geognostiche scritte fino al substrato, con prove in sito ed in laboratorio, rilevando l'eventuale presenza di acque nei terreni, secondo quanto disposto dal D.M. 14/01/2006. Altri andranno eseguite in corrispondenza del posizionamento delle opere drenanti specifiche prove di permeabilità in sito. Definizione degli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, come prescritto dal D.M. 14/01/2006, attraverso un significativo numero di prove geofisiche (V30) e geotecniche, sia in sito che in laboratorio, rivolte alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazioni dinamiche.

2. Nel contesto della progettazione esecutiva, verificata l'esatta geometria degli sbancamenti rispetto alle reali condizioni al contorno, andranno effettuate puntuali verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 "Fronti di scavo" del D.M. 14/01/2006. Sulla base degli esiti di tali verifiche andrà valutata la necessità di ricorrere all'impiego di opere di presidio a strutture di sostegno, prima o durante l'esecuzione degli scavi, a salvaguardia delle eventuali strutture ed infrastrutture esistenti.

3. Già in fase di apertura del cantiere si dovrà predisporre un sistema di regolazione e drenaggio delle acque superficiali e profonde, in modo da convogliare e smaltire lontano dall'area di interesse, per non provocare l'allagamento degli scavi.

4. Le operazioni di scavo andranno eseguite in periodi di scarse precipitazioni, evitando di lasciare i fronti esposti per lunghi periodi agli agenti atmosferici e procedendo quanto prima alla esecuzione delle strutture.

5. Il piano d'impasto della struttura e di posa delle opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi ecc. dovrà essere eseguito su un terreno privo del colto agrario, procedendo alla stesa di materiale appartenente alle classi A1-A3 della classifica CNR UNI 10006, da porre in opera per strati successivi (max 30 cm), opportunamente compattati.

Nonché le seguenti prescrizioni contenute nella Delibera di Giunta n°138/2013 che sono:

• In considerazione del contesto interessato, tutto il comparto e i relativi fabbricati dovranno essere caratterizzati da un'elevata composizione architettonica e qualità progettuale estesa a tutti i prospetti degli edifici. Eventuali spazi di servizio per le attività che li insedieranno dovranno essere opportunamente schermati con barriere vegetazionali.

• l'area a parcheggio dovrà essere opportunamente alberata con essenze autoctone ad elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo, con apparato radicale continuo e profondo e sviluppo di ombreggiamento ad estivo.

• Per la messa a dimora delle essenze arboree dovrà essere previsto un piano del vento e si ricorda che al momento della piantumazione le piante dovranno avere un diametro del tronco non inferiore ai 10 cm, ed un'altezza minima di 1,5 mt, inoltre si osserva la necessità del rilascio di apposita garanzia di attecchimento per le nuove essenze piantumate e la definizione di apposito piano per la loro gestione.

• In sede attuativa degli interventi, si ricorda di applicare l'art. 13 del PPAA avente ad oggetto "Recupero e utilizzo di inertii da attività private diverse dalle demolizioni". Si precisa infine che questo Ente si riserva di formulare ulteriori prescrizioni ed osservazioni sul strumento attuativo che verrà trasmesso ai sensi dell'art. 24 comma 2 della L. 47/85.



PLANIMETRIA ADEGUATA ALLA RIPERIMETRAZIONE GENERATA DALL'ESPROPRIO E LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA STRADA "VALERIA MORICONI"

| P.R.G. ADEGUATO | | | | | | | |
|--|--------------|------|------|--------------------|-------------------|-------|-----------|
| Denominazione Comparto | SUL | UT | Zona | Sup. zona omogenea | SUL zona omogenea | %PEEP | Sup. PEEP |
| Denominazione Comparto ST5_P86 | | | | | | | |
| Sup. Comparto | SUL Comparto | UT | Zona | Sup. zona omogenea | SUL zona omogenea | %PEEP | Sup. PEEP |
| Comparto commerciale e parcheggio di scambio via Flaminia | | | | | | | |
| 19.400 | 4.850 | 0,25 | D4 | 8.665 | 4.850 | | |
| | | | F1 | 2.163 | | | |
| | | | P2 | 7.686 | | | |
| | | | P1 | 886 | | | |

STANDARD TOTALE AREE AD USO PUBBLICO DI P.R.G. VIGENTE
(F1) 5.694,39mq + (P2) 5.994,27mq = 11.688,66mq / 23.126,00mq = 50,54%

STANDARD TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI PROGETTO
(P2) 7.686mq + (F1 e percorsi pedonali) 2.163mq = 9.849mq/19.400mq = 50,77%

PRESCRIZIONI

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area commerciale ed un parcheggio scambiatore lungo la Via Flaminia fuori standard. Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come pedinato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono. Il piano attuativo dovrà prevedere a devolere locali da adibire a servizi privati e pubblici quali posta, banca, farmacia, ecc.; dovrà inoltre prevedere una opportuna sistemazione e regolazione del reticolo idrografico minore. I fabbricati esistenti verranno ristrutturati mantenendo la stessa tipologia edilizia ma con un utilizzo commerciale ed direzionale.

E' prevista una superficie di 1.550,00 mq di pertinenza ai fabbricati esistenti che non rientra nella superficie della zona omogenea D4 per il calcolo della SUL.

L'approvazione del piano urbanistico attuativo è subordinata al rispetto di tutte le prescrizioni e condizioni contenute nella Determinazione di esclusione della Valutazione Ambientale Strategica (Dn. n°2652 del 06/10/2011 del Dirigente del Servizio 4.1 della Provincia di Pesaro-Urbino)

In fase di attuazione si dovranno osservare le seguenti prescrizioni contenute nel parere n°2990/2012 che sono:

1. Progetto completo relativo alle reti fognarie acque nere e bianche e alle misure compensative rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica della trasformazione. Mediante realizzazione di volumi d'invaso, per una capacità pari ad almeno 350 m3 per ogni ettaro di superficie impermeabilizzata di progetto. Andranno pertanto progettati ed individuati in planimetria nelle zone di trasformazione i volumi che dovranno essere riempiti man mano che si verifica il deflusso dalle aree stesse, fornendo un dispositivo che ha l'elasticità a livello di bacino per la formazione delle piene del corpo idrico ricevente o della rete fognaria recipiente, garantendo l'invarianza del picco di piena. Quanto sopra secondo il documento contenente i criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative in corso di definizione della Regione Marche, ovvero in via transitoria in base al disposto del comma 3 lett. b) dell'art. 13 della L.R. 22/2011. Le opere per il perseguimento delle finalità di cui al presente articolo, ovvero misure di mitigazione e di compensazione, andranno progettate congiuntamente agli interventi e classificate come opere di urbanizzazione primaria.

2. La rete idraulica artificiale andrà dimensionata con adeguati tempi di ritorno, con riferimento alla normativa UNI EN 752-4.

3. Progetto contenente elaborati grafici e di calcolo del sistema drenante, dimensionato per adeguati tempi di ritorno, in relazione alla permeabilità e trasmissività dei terreni nonché alle condizioni idrogeologiche in sito. Al fine di garantire l'efficienza nel tempo evitando fenomeni d'impalmamento e possibili danni a strutture ed infrastrutture esistenti e future andrà predisposto, quale parte integrante del progetto esecutivo delle opere drenanti uno specifico piano di manutenzione, con individuazione del soggetto che dovrà farsene carico.

4. Andrà limitata l'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

5. Sull'intera area oggetto d'intervento si raccomanda la realizzazione di un idoneo ed efficiente sistema di regolazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, allo scopo di evitare fenomeni d'infiltrazione sul terreno ed interferenze delle stesse con i terreni di fondazione. Andrà inoltre realizzato un fosso di guardia/canalotta lungo il comparto tra la via Flaminia e via Forcio e possibilmente ai piedi del versante lungo la via Flaminia, lato Monte Giove. La rete drenante andrà adeguatamente dimensionata e progettata, per la corretta regolazione degli apporti idrici provenienti dal versante a monte e lo smaltimento attraverso idonei recettori.

6. Nella progettazione e nella costruzione delle condotte fognarie acque bianche e nere dovrà essere comunque garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo.

7. Relazione geologica e studio geotecnico che rispettivamente esporgano e commentino i metodi ed i risultati delle indagini di caratterizzazione e modellazione geologica e geotecnica del sito, supportati da specifiche indagini geognostiche scritte fino al substrato, con prove in sito ed in laboratorio, rilevando l'eventuale presenza di acque nei terreni, secondo quanto disposto dal D.M. 14/01/2006. Altri andranno eseguite in corrispondenza del posizionamento delle opere drenanti specifiche prove di permeabilità in sito. Definizione degli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, come prescritto dal D.M. 14/01/2006, attraverso un significativo numero di prove geofisiche (V30) e geotecniche, sia in sito che in laboratorio, rivolte alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazioni dinamiche.

8. Nel contesto della progettazione esecutiva, verificata l'esatta geometria degli sbancamenti rispetto alle reali condizioni al contorno, andranno effettuate puntuali verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 "Fronti di scavo" del D.M. 14/01/2006. Sulla base degli esiti di tali verifiche andrà valutata la necessità di ricorrere all'impiego di opere di presidio a strutture di sostegno, prima o durante l'esecuzione degli scavi, a salvaguardia delle eventuali strutture ed infrastrutture esistenti.

9. Già in fase di apertura del cantiere si dovrà predisporre un sistema di regolazione e drenaggio delle acque superficiali e profonde, in modo da convogliare e smaltire lontano dall'area di interesse, per non provocare l'allagamento degli scavi.

10. Le operazioni di scavo andranno eseguite in periodi di scarse precipitazioni, evitando di lasciare i fronti esposti per lunghi periodi agli agenti atmosferici e procedendo quanto prima alla esecuzione delle strutture.

11. Il piano d'impasto della struttura e di posa delle opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi ecc. dovrà essere eseguito su un terreno privo del colto agrario, procedendo alla stesa di materiale appartenente alle classi A1-A3 della classifica CNR UNI 10006, da porre in opera per strati successivi (max 30 cm), opportunamente compattati.

Nonché le seguenti prescrizioni contenute nella Delibera di Giunta n°138/2013 che sono:

• In considerazione del contesto interessato, tutto il comparto e i relativi fabbricati dovranno essere caratterizzati da un'elevata composizione architettonica e qualità progettuale estesa a tutti i prospetti degli edifici. Eventuali spazi di servizio per le attività che li insedieranno dovranno essere opportunamente schermati con barriere vegetazionali.

• l'area a parcheggio dovrà essere opportunamente alberata con essenze autoctone ad elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo, con apparato radicale continuo e profondo e sviluppo di ombreggiamento ad estivo.

• Per la messa a dimora delle essenze arboree dovrà essere previsto un piano del vento e si ricorda che al momento della piantumazione le piante dovranno avere un diametro del tronco non inferiore ai 10 cm, ed un'altezza minima di 1,5 mt, inoltre si osserva la necessità del rilascio di apposita garanzia di attecchimento per le nuove essenze piantumate e la definizione di apposito piano per la loro gestione.

• In sede attuativa degli interventi, si ricorda di applicare l'art. 13 del PPAA avente ad oggetto "Recupero e utilizzo di inertii da attività private diverse dalle demolizioni". Si precisa infine che questo Ente si riserva di formulare ulteriori prescrizioni ed osservazioni sul strumento attuativo che verrà trasmesso ai sensi dell'art. 24 comma 2 della L. 47/85.

Studio ARCHITETTI & INGEGNERI

| | |
|--------------------------|--|
| PROGETTISTI | COMMITTENTE IMMOBILIARE ZEUS S.R.L. - P.IVA 01341110417 Via Flaminia, 49 - Fano (PU) |
| Arch. Remigio Bursi | PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO ST5_P86 "COMPARTO COMMERCIALE E PARCHEGGIO DI SCAMBIO VIA FLAMINIA", TRA STATALE N.3, LOCALITA' FORCOLE E VIA VALERIA MORICONI A FANO (PU) |
| Ing. Stefano Ansuini | |
| Ing. Paolo Paleani | ESTRATTO CATASTALE ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO ESTRATTO P.R.G. VIGENTE P.R.G. VIGENTE P.R.G. DI PROGETTO |
| TAV.01 | |
| RIF. Comparto ST5_P86 | DATA Settembre 2022 |
| | AGG. Ottobre 2023 |
| | SCALA 1:2000 |