



COMUNE DI FANO

(Provincia di Pesaro e Urbino)

PROPRIETA':

Agricola Talevi s.r.l. - Via Garibaldi 69 Fano

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

E2

Maggio 2011

PROGETTO

PROGETTO URBANISTICO:

STUDIO D'ARCHITETTURA

ARCHH. M. AMADEI - F. CAVERNI - A. GORI

Via Vitruvio n. 3/d - 61032 FANO (PU) - Tel. 0721/804703 - E-mail: amadei_caverni_gori@alice.it

COLLABORATORE:

ING. EDILE ARCH. F. AMADEI

RELAZIONE GEOLOGICA:

STUDIO GEOLOGICO DOTT.SSA MARIA VITTORIA CASTELLANI

Via Il Giugno 16 - 61032 Fano (PU)

STUDIO GEOLOGICO DOTT.SSA LAURA PELONGHINI

Via Alessandrini 3 - 61032 Fano (PU)

INQUADRAMENTO URBANISTICO

La presente Variante al P.R.G. vigente prevede la modifica del tracciato di raccordo tra la viabilità complementare al nuovo casello autostradale di Fenile e la Strada Provinciale per Carignano, viabilità già prevista con previsioni di massima nel vigente P.R.G., e il conseguente adeguamento del perimetro di un'area classificata dal vigente P.R.G. come Zona D4 "Zona a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione".

Catastalmente l'area è individuata al foglio n° 34, distinta dai mappali N. 2 - 20 - 289p - 290p - 291 - 292p.

La variazione proposta per il tracciato viario, riportato nella tavola allegata alla presente relazione, recepisce quanto scaturito dalle previsioni progettuali elaborate dalla Società Autostrade e fatte proprie dal Consiglio Comunale di Fano con atto deliberativo n° 40 del 24/02/2010.

La modifica proposta per la zona di espansione "D4" si configura come adeguamento al nuovo assetto viario definito dal progetto della Società Autostrade. L' ampliamento della superficie di intervento non comporta alcuna variazione del carico urbanistico previsto per la zona perché il nuovo comparto denominato "ST4_P30" mantiene la stessa SUL di mq. 3.772,00 che era già prevista dal vigente PRG per la zona D4.

Complessivamente la Variante al P.R.G. riguarda la trasformazione urbanistica di un'area che nella nuova configurazione interessa una superficie di mq 24.189,00.

Di questi, mq 14.474,00 riguardano il comparto commerciale e/o direzionale ST4_P30, mq 9.251,00 sono riferiti alla superficie occupata dal nuovo tracciato viario proposto dalla Società Autostrade e mq 464,00 sono riferiti alla trasformazione di un'area che nel vigente P.R.G. era occupata dalla previsione di massima della viabilità di raccordo tra il casello e la Strada

Provinciale esistente e che nella Variante proposta viene classificata come Zona E4 "Zone agricole di ristrutturazione ambientale".

PROGETTO DI VARIANTE

La scheda progetto del comparto ST4_P30 individua le aree destinate all'edificazione del fabbricato e quelle relative agli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggio).

Nella Variante viene riportata la nuova viabilità con relative fasce di rispetto stradale che è di 30,00 ml per quanto riguarda la nuova strada di progetto mentre è di 10,00 ml per il tracciato dell'attuale strada provinciale destinata ad essere sostituita dalla nuova viabilità di progetto.

Le aree a destinazione pubblica sono destinate a parcheggio e verde attrezzato.

L'area interessata dalla fascia di rispetto dell'attuale strada provinciale è considerata aggiuntiva rispetto alla dotazione minima richiesta dal PRG.

L'area verde prevista lungo il fosso contiguo al perimetro orientale del comparto, adiacente la strada vicinale, ha un'ampiezza minima di 5,00 ml atta a garantire la sicurezza idraulica dello stesso con funzioni anche di corridoio ecologico.

La scheda progetto definisce l'edificazione di un fabbricato che prevede un piano principale su pilotis di circa 3.000 mq di superficie con il piano sottostante destinato a parcheggio; al di sopra del piano principale è previsto un ulteriore livello (di dimensioni minori) da destinare ad attività di tipo direzionale o servizi.

La superficie utile edificabile è di mq. 3.772. L'altezza massima possibile è di ml 16,50.

VERIFICA PARCHEGGI LEGGE REG. 26/99

Nel Piano attuativo che disciplinerà l' edificazione del comparto andrà verificata la dotazione di parcheggi relativi alle aree commerciali in conformità alla L.R. 26/1999 e s.m.e i. .

La soluzione progettuale ipotizzata nell' elaborato grafico prevede l' edificazione di un edificio a più livelli con un piano terra destinato prevalentemente a parcheggio (oltre alla superficie necessaria agli accessi), un piano primo di ampie dimensioni destinato ad attività commerciale (circa mq 3.000) collegato con il sottostante parcheggio e un piano (di dimensioni ridotte) destinato ad uffici e servizi.

Le *superfici di vendita* ipotizzata è di *2.500 mq* .

Il complesso si configura quindi (ai sensi dell' art. 5 della L.R. 26/99) come *M2/A - medie strutture superiori: esercizi aventi superfici di vendita comprese tra 901 e 2500 mq nei comuni delle classi I e II* (Fano è nella classe I , con popolazione maggiore di 40.000 abitanti).

La superficie di aree a parcheggio prevista, secondo la Tabella D (art.7 , comma 1) è di 1,50 mq per 1 mq di superficie di vendita. In questo caso a fronte di 2.500,00 mq di superficie di vendita occorrono aree a parcheggio per *mq 3.750,00*. Tale parametro, come previsto dall' art. 7 comma 1 della citata legge, è comprensivo "*delle aree di parcheggio privato e delle aree di parcheggio pubblico di cui all' art. 62, commi 1 e 4 , del regolamento edilizio approvato con r.r. 14 settembre 1989, n. 23 e successive modificazioni*" e precisamente:

- a) delle aree di parcheggio pubblico già previste dallo standard del Piano di Attuazione;
- b) dei parcheggi privati (art. 41 sexies della Legge 17/08/1942 , n. 1150, così come modificata dalla Legge 122/89).

La Verifica di seguito riportata è indicativa e andrà meglio definita sulla base del progetto che verrà individuato nel Piano Attuativo.

Quantità di parcheggi richiesti dalla LR 26/99:

$$\text{mq } 2.500,00 \times 1,50 = \text{mq } 3.750,00$$

Aree a parcheggio previste in progetto:

Parcheggi Standard derivante

dal Comparto	mq	2.404,00
--------------	----	----------

Aree a parcheggio Legge 122/89 :

dotazione minima:

$$3.772 \times 4,00 \text{ h} = 15.088 \text{ mc}$$
$$15.088 / 10 = \text{mq } 1.509,00)$$

quantità di progetto (parcheggio al piano terra)	mq	2.700,00
---	----	----------

Sommano	mq	5.104,00
---------	----	----------

$$\text{mq } 5.104,00 > 3.750,00$$