

COMUNE DI ANCONA

PIANO DI RECUPERO

Area ex Monopolio Valle Miano

Art. 29 bis N.T.A. del P.R.G. Vigente



PROPRIETA'
PROGETTO IMMOBILIARE S.R.L
PROCURATORE
EUROSPIN TIRRENICA S.p.A.

ENTE APPROVANTE
Comune di Ancona

PROGETTISTI

Arch. Michele Legrottoglie

Arch. Paola Bravi

Via G.Pastore, 10 - Osimo stazione
Tel. 071 - 78.19.930
michelelegro@gmail.com

Via R.Sanzio, 36 - 60125 ANCONA
Tel. e Fax 071 - 89.47.25
archpaolabravi@gmail.com

Relazione tecnica illustrativa dell'area di intervento

All. U - 01

APPROVAZIONE

INDICE

- Cenni storici e ricerche
- L'edificio originario (descrizione)
- L'edificio oggi (descrizione)
- Stato di conservazione
- Inquadramento urbanistico
- Ipotesi progettuale
- Viabilità

Allegati alla relazione:

Schemi standard urbanistici

Planivolumetrico

Parere preliminare rilasciato dalle Ferrovie dello Stato per la realizzazione dell'edificio in deroga al

D.P.R.753/80

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE PER LA VENDITA AL DETTAGLIO DI PRODOTTI ALIMENTARI E NON ALIMENTARI .

AI SENSI DELL'ART. 29 bis UBICAZIONE: VIA VALLE MIANO

SOCIETA' PROMOTRICE: Eurospin Tirrenica S.p.A., Magione,Perugia

CENNI STORICI E RICERCHE

Il complesso immobiliare oggetto del presente piano di recupero si trova all'interno del quartiere "Vallemiano", rione popolare sorto nei primi del Novecento intorno all'ex Mattatoio Comunale, a differenza di altri, non si trova in posizione collinare ma lungo il tratto mediano della valle del torrente Miano ed è segnato da strade sopraelevate che ne condizionano la vivibilità e la vita sociale, facendone un luogo di passaggio, nel complesso poco valorizzato. La zona non ha spazi aperti di ritrovo o di aggregazione come piazze o giardini che possano favorire la socialità tra vecchi e nuovi abitanti, tra cui molti cittadini stranieri. Al contrario, la zona ha subito un progressivo degrado soprattutto nell'area del parcheggio dell'ex Mattatoio e nell'area dell'ex edificio della Manifattura tabacchi, dove in diverse occasioni sono stati ritrovati alloggi di fortuna di persone senza fissa dimora.

L'obbiettivo quindi è quello di ricreare uno spazio commerciale che oltre a dare un servizio e nuovi posti di lavoro sia al tempo stesso spazio di aggregazione e socialità, rianimando uno spazio abbandonato e recuperando la sua storia.

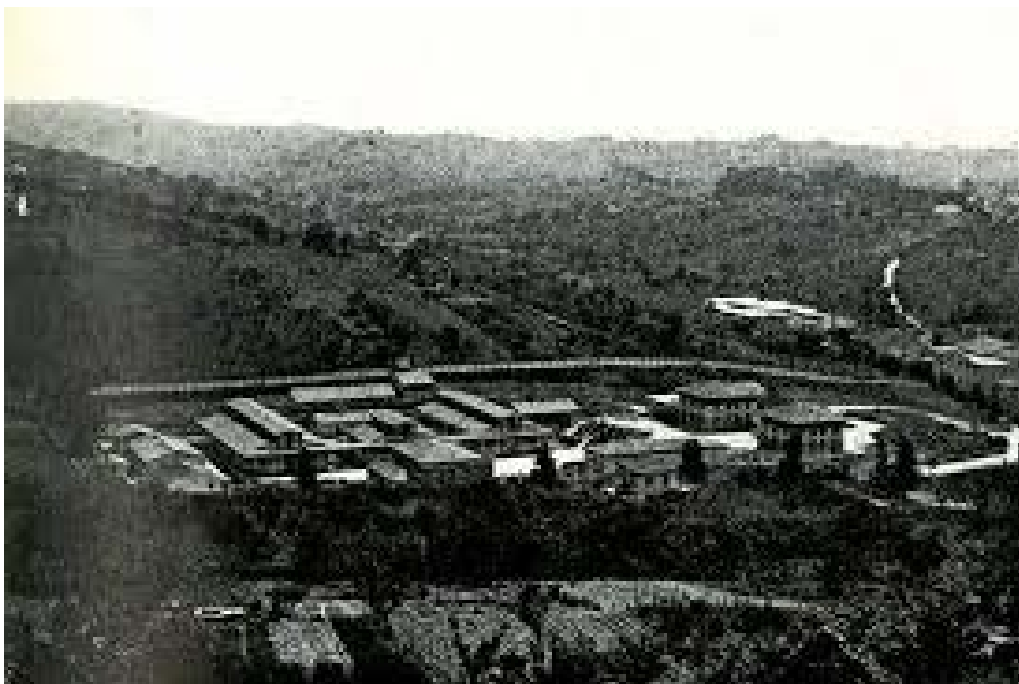


Figura 1: immagine storica del quartiere Valle Miano.

A Valle Miano è nato e cresciuto il maggiore poeta anconetano di tutti i tempi, nonché uno dei maggiori poeti italiani del Novecento, Franco Scataglini (25 luglio 1930 - 28 agosto 1994), di cui a breve si attende la stampa dell'intera Opera omnia. In occasione dell'85° anniversario della nascita di Scataglini e della decima edizione del Poesia Festival "La Punta della Lingua", il 25 luglio 2015 si svolgerà una cerimonia ufficiale con affissione di una targa commemorativa, in marmo, sulla facciata della casa natale di Scataglini.

L'obiettivo primario del recupero e anche quello di coinvolgere i cittadini e i soggetti pubblici e privati che vivono nel quartiere, per individuare i bisogni e le necessità del quartiere, sviluppare politiche e servizi che possano beneficiare i cittadini di Vallemiano, sviluppare soluzioni urbanistiche per risolvere i problemi di traffico e di parcheggio dell'area e riqualificare in senso ampio il quartiere.

L'EDIFICIO ORIGINARIO

Descrizione

Il complesso fu costruito nel 1960, dall'Ufficio Tecnico Erariale, in Località Valle Miano, fabbricato per abitazioni, uffici e depositi per generi di Monopolio.

L'edificio è stato costruito senza richiesta di permesso di costruire, avvalendosi della facoltà concessa alle amministrazioni dello Stato, dall'art.29 della legge Urbanistica, che esclude dal controllo degli organi locali l'attività edilizia delle Amministrazioni Statali.

Il complesso si compone di vari corpi che perimetrano una corte centrale, alla quale si accede da Via Valle Miano, attraverso un varco realizzato sulla stecca principale che prospetta sulla via. Quest'ultima realizzata con struttura in cemento armato si erige su quattro livelli, serviti da due grandi corpi scala.



Figura 2: Fronte su Via Valle Miano

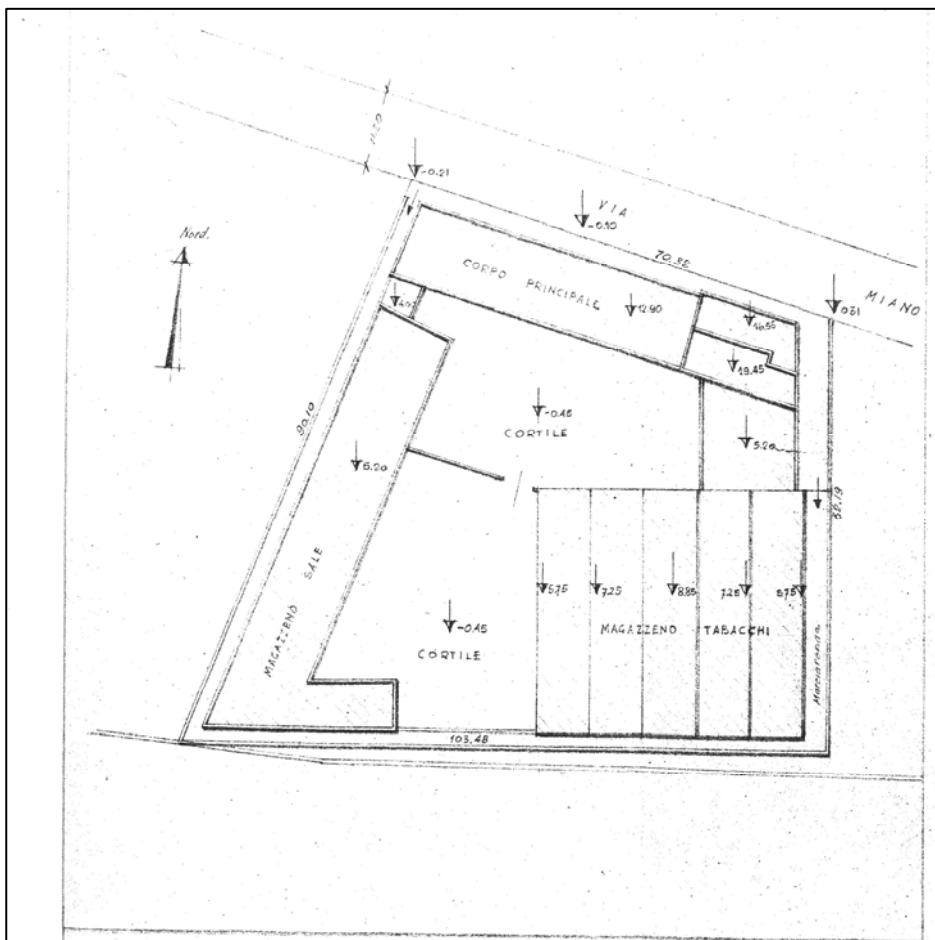


Figura 3: planimetria originaria del 1960

Al piano terra trovavano originariamente posto locali per la vendita dei prodotti, ed alcuni locali tecnici e di servizio all'attività, mentre i piani superiori ospitavano tre appartamenti a servizio degli amministratori e uffici per la gestione e contabilità.

Un altro corpo laterale, di altezza minore, composto da vari locali rialzati di circa un metro dalla quota del piazzale centrale, ospitavano i magazzini del sale.

Dal lato opposto un edificio di forma quadrata ospitava il magazzino dei tabacchi, anche questo rialzato dalla quota della corte centrale per facilitare il carico e scarico delle merci.

L'edificio è perimetrato su tre lati da un corridoio di circa ml.1,50 di larghezza con muro e sovrastante ringhiera metallica, identificato negli originari elaborati grafici di progetto come "*Marcia ronda*" per garantire sicurezza alla merce contenuta all'interno.

L'EDIFICIO OGGI

Descrizione

Dal punto di vista della proprietà il complesso è sempre stato dell'Amministrazione dei monopoli di Stato, poi divenuta E.T.I-Ente Tabacchi Italiani, fino al 2007 quando con atto pubblico del 26-04-2007 la proprietà è passata ad una Società privata con sede a Napoli. Avendo meno di settant'anni l'edificio nel passaggio di proprietà non è stato interessato da vincolo della Sovrintendenza.

Quest'ultima risulta essere a tutt'oggi proprietaria, ma legata alla Società promotrice del Piano di Recupero, Eurospin Tirrenica S.p.A., con contratto preliminare di vendita condizionato al positivo riscontro dell'intervento.

La proprietà ricadente nella perimetrazione della normativa riguardante l'art. 29bis fa parte di un complesso immobiliare che occupa una buona parte dell'isolato che si trova tra Via Valle Miano e la ferrovia, tratta Rimini-Teroli al Km 205 circa.

L'edificio ricadente nel Piano di Recupero ha una pianta a "ci" infatti al corpo principale che affaccia su Via Valle Miano, che ha uno sviluppo lineare di circa mt 60,00 e si sviluppa su quattro livelli, sono collegati due bracci che racchiudono la corte centrale.

Attualmente le destinazioni d'uso fanno riferimento a quelle catastali, come da schema riportato, in quanto non sono stati trovati gli atti che ne legittimano lo stato dal punto di vista urbanistico.



LEGENDA	
	sub 5 - A/2 abitaz. civili
	sub 7 - A/2 abitaz. civili
	sub 8 - D/8 aree speciali esigenze attività commerciale
	sub 9 - A/10 uffici e studi privati
	sub 10 (beni comuni aglia altri sub.5-7-9)
	sub 11 (beni comuni aglia altri sub. 8-9)

Figura 4: Schemi categorie catastali

L'individuazione dei livelli fa riferimento alla quota stradale su Via Valle Miano.

La distribuzione ai vari piani dell'immobile di cui tratta avviene attraverso due differenti vani scala uno con ascensore probabilmente inserito successivamente, che si trova a destra dell'androne principale di accesso all'edificio da Via Valle Miano al numero civico 30 e che arriva al piano secondo, un altro vano scala si trova sulla parte sinistra della stecca principale, verso il fabbricato precedentemente occupato dall'ENEL, dove si trova un secondo accesso, civico 28 e conduce fino al piano quarto.

Il complesso ha mantenuto negli anni oltre che lo stesso utilizzo, anche la stessa distribuzione interna a meno di piccoli interventi manutentivi e migliorativi dal punto di vista della fruizione.

Il complesso è stato utilizzato dall'Ente Tabacchi Italiani prima della totale dismissione esclusivamente ad uso ufficio, anche alcuni appartamenti originari sono stati riconvertiti negli anni ad ufficio.

L'immobile in oggetto è un complesso immobiliare molto articolato caratterizzato da una serie di corpi di fabbrica tutti collegati tra di loro con percorsi interni (scale) ed esterni (ballatoi e cortili). Per la funzione che l'edificio ha svolto nel passato, fino a che non è stato dismesso dallo Stato, questi collegamenti interni erano necessari in quanto il complesso era occupato dagli addetti alla Manifattura che vi lavoravano, e alcuni vi abitavano. Dal punto di vista architettonico l'edificio non risulta ricco di particolari elementi costruttivi e stilemi architettonici degni di attenzione, non risulta infatti nessun vincolo da parte della Soprintendenza.

Essendo un edificio realizzato per attività puramente lavorativa, conformazione e materiali seguono una logica più funzionale che estetica, tipica degli impianti produttivi.



Figura 5:immagine attuale del complesso dismesso

STATO DI CONSERVAZIONE

I problemi connaturati al totale abbandono e dismissione in cui si trova da molti anni tutta la proprietà, sono molto evidenti all'interno dei fabbricati dove si rilevano seri problemi di igiene, sia a causa dell'intervento umano che animale.

In seguito a numerose segnalazioni di effrazione ed occupazione del fabbricato da parte di ignoti non in regola con i permessi di soggiorno, è stata emessa l'Ordinanza Sindacale n. 125 del 29.12.2014 con cui è stata ordinata la messa in sicurezza del fabbricato per evitare che simili episodi si ripetessero.

La proprietà è intervenuta installando serrature di sicurezza su alcuni portoni che era necessario tenere accessibili per le operazioni di rilievo e per consentire eventuali sopralluoghi di verifica; Alla data della presente non si sono più verificate segnalazioni di effrazioni né si sono riscontrate presenze all'interno del fabbricato.

Il rilievo fotografico riportato nella tavola grafica "TAV Ua-02" allegata al Planivolumetrico rappresenta il fabbricato nella sua complessità e nello stato attuale.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico l'edificio ricade nella Zona Territoriale Omogenea 10 (ZTO 10) ed è regolata dall'art. 29 punto 9 (Zone per servizi urbani e territoriali) .

Gli usi attualmente previsti (U4/18) sono per Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani.

In tale categoria rientrano gli insediamenti e gli impianti connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq di superficie utile per il personale di custodia.

L'edificio inoltre ricade in un'area in cui è stata redatta una variante parziale al PRG con approvazione art.29bis (Zone per servizi urbani e territoriali-contenitori urbani dismessi), secondo il quale è possibile attivare un programma di riconversione mediante approvazione di piano di recupero (L 457/78) se sono soddisfatti tutti i seguenti requisiti:

- 1) I contenitori devono essere dismessi (non più utilizzati, in stato di abbandono).
- 2) I contenitori devono ricadere nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della L 457/78.
- 3) I contenitori devono ricadere in una zona omogenea (ZTO) che sia già dotata di standard urbanistici in quantità sufficiente a soddisfare anche il fabbisogno aggiuntivo dei nuovi usi determinato dalla

trasformazione,(fabbisogno minimo di standard nelle zone omogenee A e B si applica ridotto del 50% ed è pari a 9 mq ad abitante).

4) I contenitori devono ricadere all'interno delle ZTO prevalentemente residenziali.

Modalità di attuazione:

L'intervento di trasformazione si attua nel seguente modo:

1. Il proprietario presenta un planivolumetrico con relativa proposta di convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale. Tale condizione è indispensabile per la successiva presentazione del piano di recupero.
2. Una volta approvato il planivolumetrico, il proprietario può presentare il piano di recupero.
3. Una volta approvato e convenzionato il piano di recupero, il proprietario può presentare il progetto per ottenere il permesso di costruire.

L'attivazione del programma implica per il soggetto attuatore privato, in sede di convenzionamento, l'assunzione di un onere economico conseguente alla valorizzazione dell'immobile (plusvalenza).

Gli usi consentiti sono:

- abitazioni
- abitazioni collettive
- misto residenziale -terziario
- commercio a dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq
- commercio a dettaglio con superficie di vendita tra 250 mq e 2500 mq
- pubblici esercizi
- attrezzature per lo spettacolo
- uffici e studi professionali
- complessi direzionali e terziari
- sedi istituzionali- amministrative
- artigianato di servizio
- attrezzature di interesse comune civili e religiose
- scuole dell'obbligo
- attrezzature per l'istruzione superiore
- attrezzature per il verde
- attrezzature per il verde privato con valenza ecologica

- attrezzature per lo sport
- attrezzature tecnologiche e per servizi tecnici urbani
- attrezzature socio sanitarie
- attrezzature culturali
- parcheggi attrezzati
- attrezzature ricettive

Identificazione catastale attuale:

Sotto il profilo catastale, dalle visure aggiornate al 2015 risulta che l'immobile stesso è censito con categorie :

- A/2, classe 3, per il piano terra, primo e quarto - via valle Miano 30 - sub 5 e 7
- D/8 per il piano terra e primo - via valle Miano 28- sub 8
- A/10 per il piano terra, secondo e quarto - via valle Miano 28

IPOTESI PROGETTUALE

La Società Eurospin Tirrenica S.p.A., con sede in Magione P. Iva 02049850544 e Iscrizione al Registro Imprese di Perugia n. 176352, in persona del proprio legale rappresentante pro tempore sig. Filippo Piantamori, ha incaricato i tecnici:

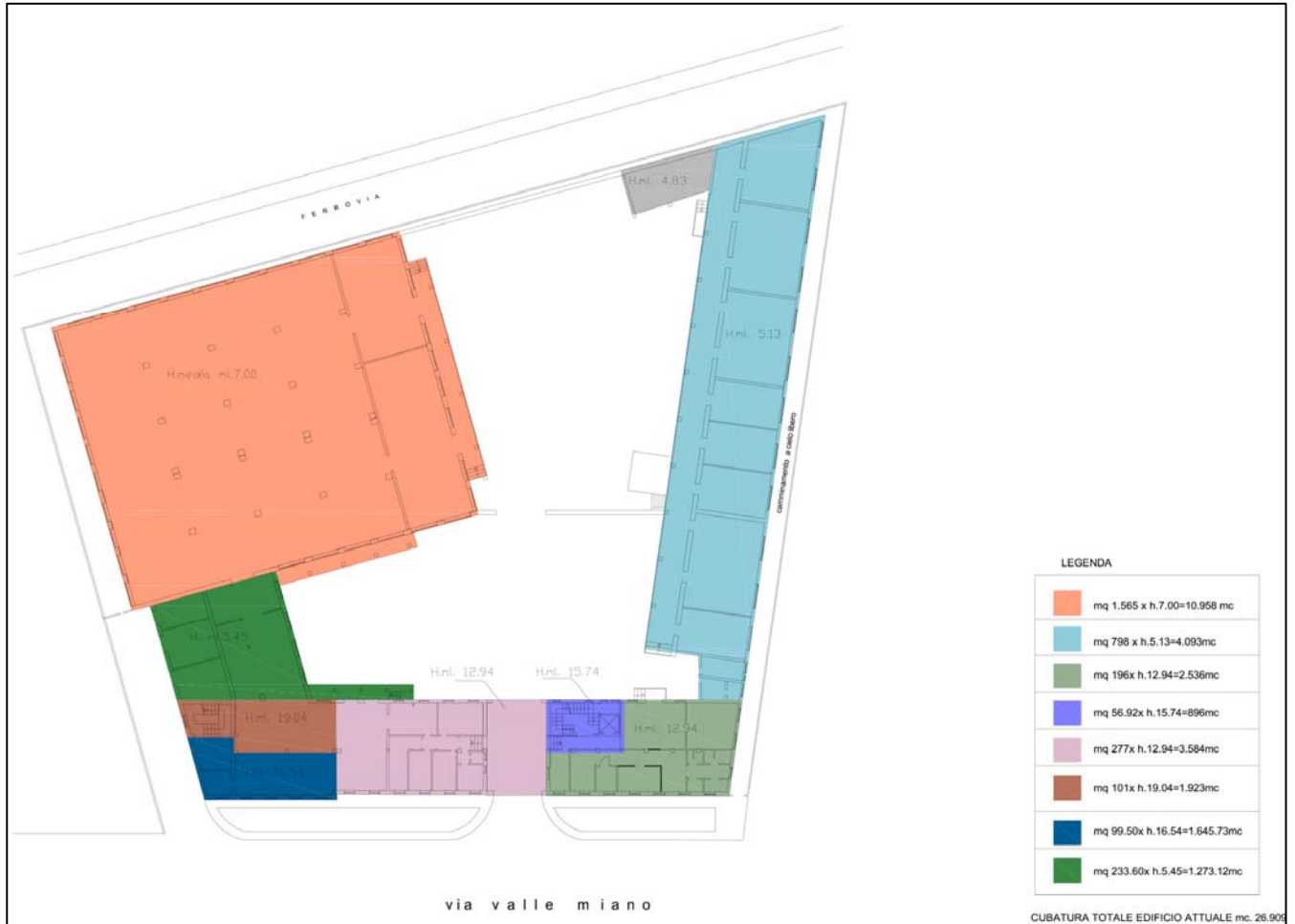
arch. Michele Legrottaglie, residente in Ancona, Via Brece Bianche N.66 con studio professionale in Osimo Stazione Via G. Pastore N.10 P.I-02011720428, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Ancona al n°879 e arch. Paola Bravi, residente in Ancona, Via Angelini n.17 con studio professionale in Ancona Via R. Sanzio N.36 P.I-02070970427, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Ancona al n°963,

alla progettazione del Piano di Recupero e successiva richiesta di Permesso di Costruire, per la realizzazione, sull'area in oggetto, di un fabbricato commerciale.

L'intervento prevede la demolizione completa dell'attuale edificio dismesso, ex manifattura, e la realizzazione di un nuovo edificio di dimensioni e volumetria inferiori da adibire a supermercato di generi alimentari, ricadente nella categoria U4 uso servizi, **U4/2(commércio al dettaglio con superficie di vendita compresa tra 251mq. ed i 2500mq.-MEDIE STRUTTURE DI VENDITA).**

Si fa presente come la volumetria attuale di tutto il complesso immobiliare sia di gran lunga superiore alla nuova volumetria in progetto, con evidente vantaggio dal punto di vista dell'occupazione del suolo e impatto sul territorio.

Figura 6: schema volumetria esistente



Sul lotto libero che misura mq. totali 6.575 un nuovo edificio di forma rettangolare con superficie totale di circa mq. 2000, verrà posizionato nella parte posteriore a circa ml. 7.00 dal limite di proprietà costituito dall'attuale muro con sovrastante recinzione metallica, che verrà mantenuto.

Su questo lato esistono due vincoli da rispettare:

1. Vincolo del PRG. (art.26 N.T.A. zone della viabilità), che lambisce il nostro lotto nella parte posteriore solo in minima parte, vincolo rispettato dal nuovo edificio.

2. Distanza dalla ferrovia, tratta Rimini-Termoli al Km.205 .

Il DPR n. 753 del 11.07.1980 (distanza delle costruzioni o dei fabbricati dalla ferrovia) all'art.49 limita le nuove costruzioni ad una distanza di ml.30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

L'art. 60 conferisce alle Ferrovie la possibilità della deroga alla riduzione delle distanze prescritte, nel nostro caso distanza di 18 metri.

Si allega alla presente copia del parere preliminare rilasciato dalle Ferrovie dello Stato per la realizzazione dell'edificio in deroga al D.P.R.753/80,in data 30-07-2015.

L'Art.9 lettera c) delle N.T.A. del PRG specifica che per interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni del DPR n. 753 del 11.07.1980 art. 60 (cioè la deroga da parte delle Ferrovie risulta essere sovra ordinata rispetto alla normativa Comunale).

Sul lato nord-est, l'edificio ex ENEL confinante con il nostro lotto risulta essere stato costruito per un tratto di circa ml. 20.00 in aderenza al confine. Proprio su questo tratto la nuova costruzione verrà realizzata in aderenza al confine così come specificato all'Art.9 punto 7 delle N.T.A. del PRG. *“E' consentita la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine”.*

Sul lato nord ,dove il lotto confina con la Via Valle Miano il nuovo edificio rispetta ampiamente la distanza dalla strada, essendo interposto tra la strada e l'edificio il parcheggio per i clienti.

Per ciò che riguarda l'edificio verranno rispettate tutte le normative attuali di carattere urbanistico, strutturale, igienico-sanitario e tecnologico. Relativamente a queste ultime, per le fonti rinnovabili verranno seguite le indicazioni del D.L. n.28 del 3/03/2008, ***“integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione”.***

Per l'Infrastrutturazione digitale degli edifici verranno seguite le indicazioni del Art.135-bis del D.P.R. 380/2001 ***“realizzazione di punto di accesso per fibra ottica ”***, infine come previsto dal Decreto Sviluppo del 31/07/2012 saranno realizzate all'interno delle aree a parcheggio, colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

Relativamente agli standard previsti per le attività U4/2 commercio al dettaglio, verranno rispettate le superfici minime dei parcheggi P1 e P3 e quelli previsti dal Regolamento Regionale n.1 del 2/03/2015, in attuazione alla L.R.10/11/2009 n.27 (Testo unico in materia di commercio).

L'Art.29 bis non prevede lo standard a verde, per tali tipi di intervento, verranno comunque realizzate delle piccole aiuole opportunamente inerbite e piantumate a coronamento degli spazi per la sosta .

Per la superficie permeabile si fa riferimento all'Art.21 delle norme del PRG (Disciplina del verde), nel quale viene specificato che in tutte le zone sottoposte a Piani Attuativi, è consentito al soggetto attuatore motivare le ragioni per le quali risulta più opportuna la realizzazione di una permeabilità dei suoli inferiore al 50% della superficie fondiaria, ma comunque non inferiore al 20%.

Nel nostro caso, pur essendo la volumetria da realizzare di molto inferiore all'originario edificio del Monopolo, trattandosi di edificio commerciale il suo sviluppo avviene unicamente su di un solo livello occupando una importante porzione del fondo. La restante area libera da adibire a parcheggio per rispettare il 50% della permeabilità andrebbe totalmente realizzata con metodologie costruttive e materiali atti a garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.

Il parcheggio costituito da spazi di sosta e viabilità, sarà costantemente sottoposto al passaggio di autovetture ma ancor più alla movimentazione di mezzi pesanti che riforniscono l'attività.

Trattasi di mezzi anche superiori alle 3,5 tonnellate per i quali necessita la realizzazione di un fondo stradale stabile.

Da qui la necessità di realizzare i soli spazi per la sosta delle auto con materiale tipo masselli autobloccanti drenanti, posati su letto di pietrisco e la viabilità con materiali più resistenti .

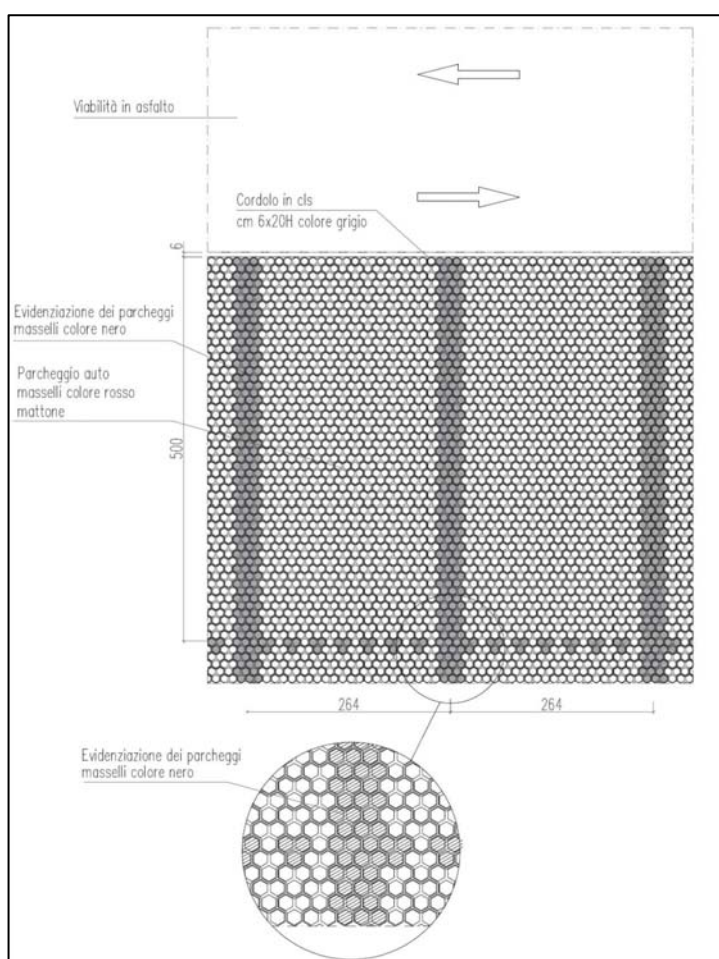


Figura 7: schema massello drenante per area a parcheggio

Gli spazi di sosta, unitamente alle aree verdi consentiranno di avere comunque una superficie permeabile superiore al 20% del fondo.

Infine come prescritto dall'art.62 del Regolamento Edilizio Comunale, tutte le aree a parcheggio saranno piantumate con almeno un albero autoctono ogni 25 mq. di superficie.

Il nuovo edificio è suddiviso internamente tra una superficie da adibire all'esposizione del prodotto e casse e spazi di servizio quali depositi, preparazione cibi, spogliatoi per il personale, servizi igienici ed uffici.

Su di un lato verrà realizzata una rampa interrata per il carico e scarico della merce in quota, con relativi percorsi distributivi, il tutto coperto da una grande tettoia, che fa parte integrante della struttura, mentre sul lato posteriore, lato ferrovia i percorsi esterni saranno parzialmente protetti da una lunga pensilina a sbalzo.

Sul fronte principale dell'edificio ad angolo è posizionato l'ingresso principale clienti, coperto da una seconda pensilina a sbalzo che crea una sorta di porticato pubblico a servizio del supermercato, con l'intento di creare oltre che una passeggiata coperta un riparo per i carrelli e le biciclette.

I prospetti sono contraddistinti da grandi porte finestre e finestrate a nastro, ricuciti da pareti continue in mattoni. Tutto l'edificio sarà contraddistinto da materiali e colori tipici della catena di supermercati che ospiterà, con colorazioni che alternano il colore giallo e azzurro per i materiali metallici al color del mattone per le pareti esterne, il tutto in un mix di tradizione e modernità.

L'edificio verrà realizzato su telaio in cemento armato prefabbricato a campata variabile e tamponatura con pannelli prefabbricati di tipo standard.

VIABILITA'

Via Valle Miano a doppio senso di marcia ha una larghezza di circa ml.8,66 più un marciapiede per lato, una misura ml.1,45 e l'altro ml.1,16, Il marciapiede che perimetra il lotto interessato dall'intervento, termina in corrispondenza, dell' edificio ex Enel.

Circa a metà della proprietà esiste un passaggio pedonale rialzato di recente realizzazione.

Il tronco stradale interessato presenta due intersezioni, una con Via Macerata e una con Via Bentivoglio, entrambe a distanza di oltre ml.12, dall' accesso più vicino in progetto.

Su tutto il tratto interessato, la segnaletica verticale presente non consente la sosta dei veicoli su ambo i lati.

Unico varco esistente, posizionato sullo stesso lato della proprietà è rappresentato da un accesso ad un area privata occupata da una autofficina, arretrato rispetto alla strada.

Attualmente sulla carreggiata non è riportata alcuna segnaletica orizzontale, ne linea di mezzeraia.

Progetto:

L'accesso al lotto avverrà attraverso due passi carrabili, posizionati sugli estremi del fronte, su Via Valle Miano, che sostituiscono i due attualmente presenti, ma di dimensioni inferiori.

Uno verrà realizzato con una larghezza di circa ml.10.00 onde consentire il facile accesso anche dei camion oltre le 3,5 tonnellate, che riforniscono l'attività, nelle ore mattutine quando l'attività commerciale è chiusa al pubblico. Quest'ultimo che normalmente potrà essere utilizzato sia in entrata che in uscita, da tutti gli autoveicoli, potrà esser utilizzato solo con restrizione oraria dai mezzi pesanti, sarà infatti provvisto di apposito segnale con indicato il divieto di accesso a mezzi di peso oltre le 3,5 tonnellate dalle ore 8.00 alle ore 21.00, cioè nel normale orario di apertura al pubblico.

Il secondo accesso di dimensione di circa ml.8.00, consentirà in ingresso ed in uscita il passaggio di tutti i mezzi leggeri, entrambi gli accessi saranno provvisti di segnaletica verticale e orizzontale.

Il piazzale interno ospiterà circa 90 posti auto per la sosta esclusiva dei clienti, ed una viabilità interna di marcia che su alcuni tratti più stretti sarà ad unico senso di marcia ed su quelli più larghi a doppio senso di marcia, il tutto regolamentata attraverso segnaletica verticale e orizzontale .

Tutto il fronte su Via Valle Miano continuerà ad essere servito da marciapiede, in prossimità dei passi carrabili sarà provvisto di rampa di raccordo della quota ed opportunamente evidenziato con segnaletica orizzontale.

Solo in corrispondenza dell'accesso al parcheggio più piccolo, il marciapiede proseguirà per un breve tratto all'interno della proprietà, diventando poi solo segno a terra evidenziato con bande bianche onde consentire il solo accesso pedonale.

Entrambi gli accessi saranno completamente aperti durante il giorno, consentendo un rapido accesso delle autovetture, solo nelle ore notturne verrà attivata la chiusura del piazzale con cancello scorrevole, per garantire maggiore sicurezza alla struttura. Infatti come recita l'art.46 comma 4 del Codice della Strada

“Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione”.

Il fronte su Via Valle Miano verrà perimetrato da una recinzione costituita da un muretto in c.a. alto 60cm. e sovrastante griglia tipo orso grill H 1.00, per gli altri tre lati verrà mantenuta l'attuale recinzione.

Si specifica infine che tutti gli elementi strutturali ed edilizi rappresentati negli elaborati grafici allegati al Planivolumetrico e successivo Piano assumono carattere puramente indicativo e andranno puntualmente verificati ed eventualmente confermati in fase di rilascio del permesso a costruire. Anche il posizionamento degli apparati impiantistici, macchinari per la produzione di aria calda e fredda posizionati sul tetto dell'edificio e pannelli fotovoltaici, posizione della colonnina per la ricarica dei veicoli elettrici hanno carattere puramente indicativo.


Stessa cosa dicasi per la posizione degli accessi al parcheggio che attualmente è stato rappresentato in conformità al parere preventivo espresso dall'Ufficio Traffico ma che potrà essere modificato per il sopraggiungere di impreviste o imprevedibili nuove scelte e comunque subordinato al parere dell'Amministrazione comunale.







In fede

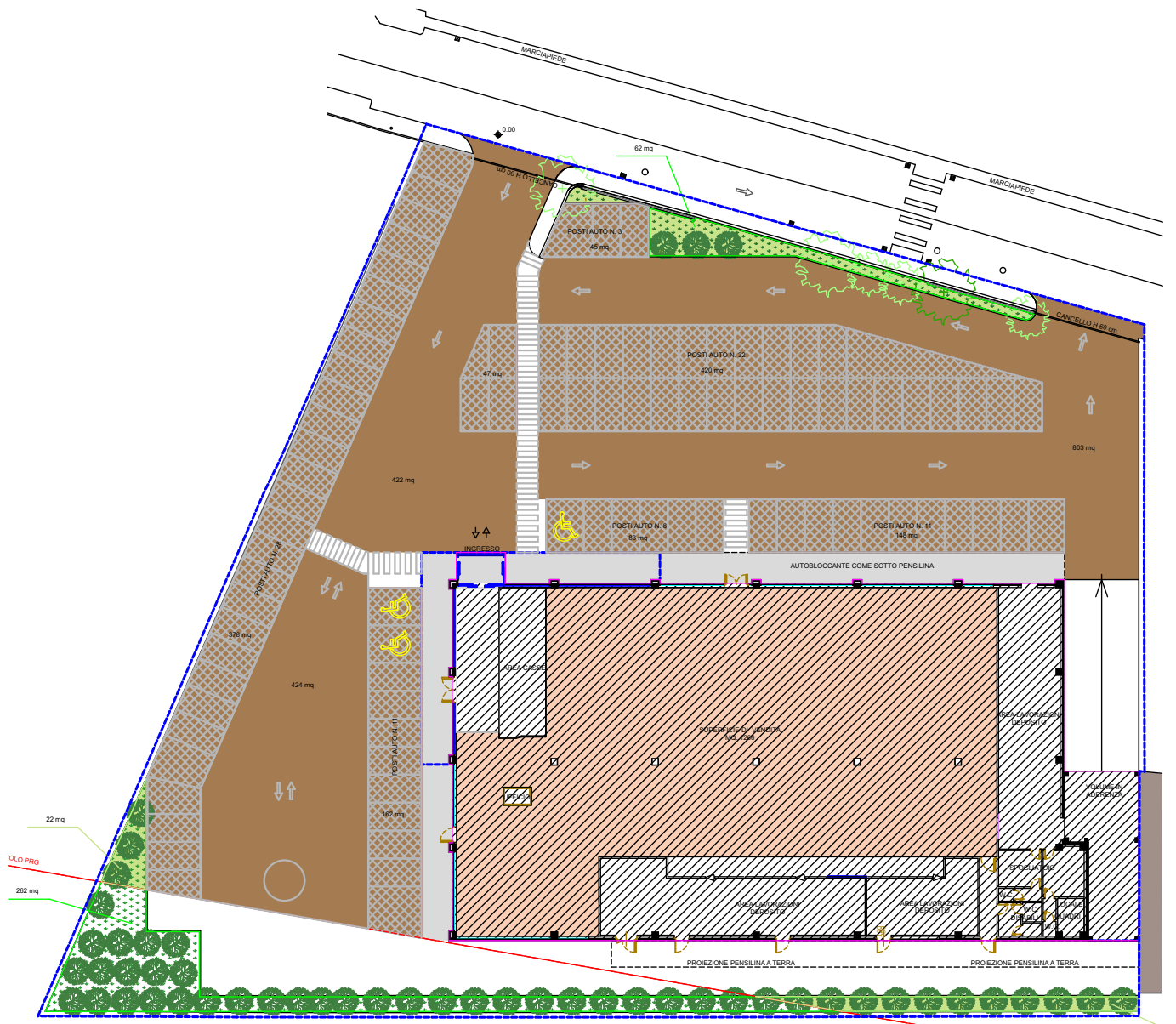
Arch. Paola Bravi

Arch. Michele Legrottaglie

STANDARD URBANISTICI

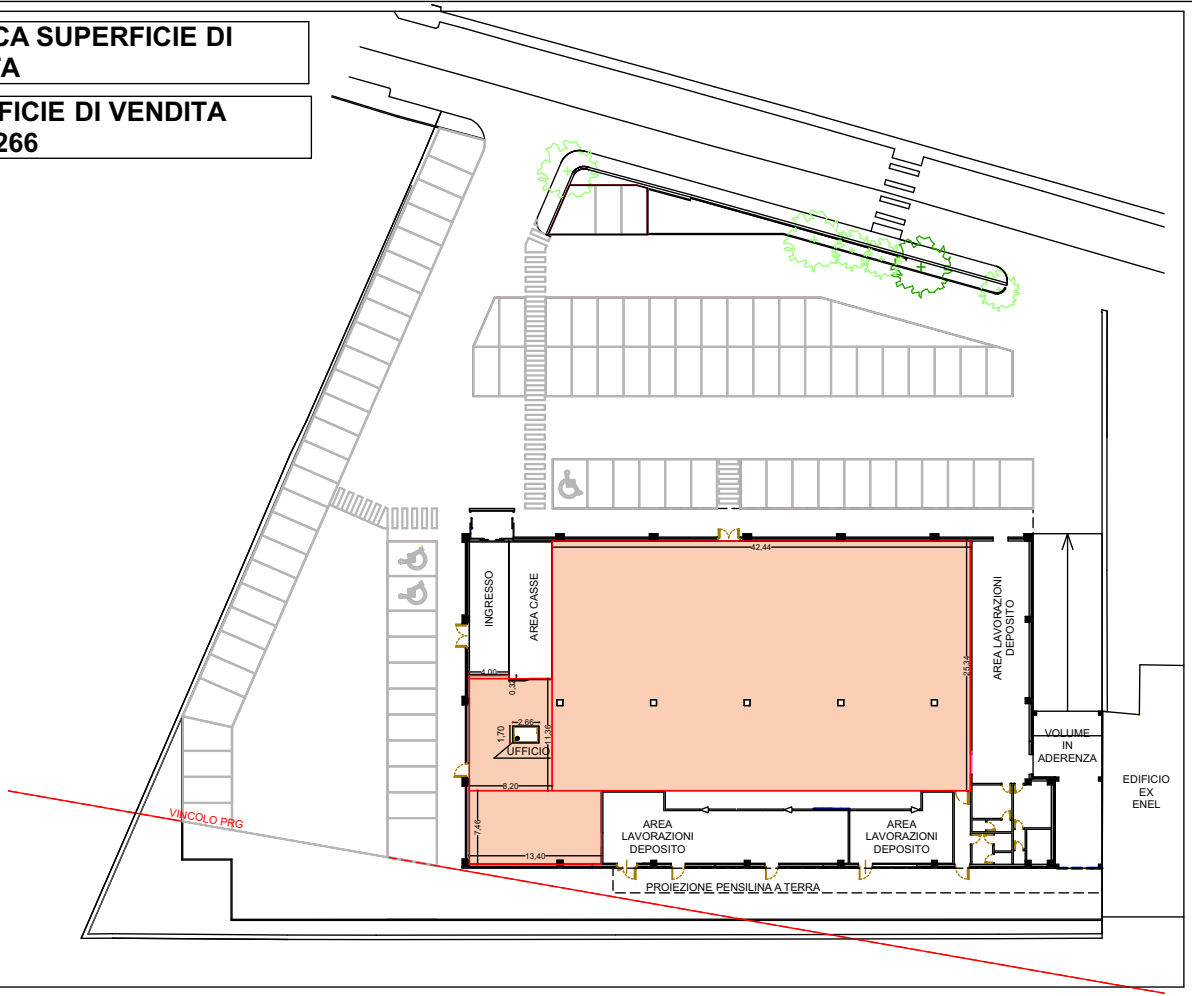
	SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE MQ. 6.575
	SUPERFICIE UTILE MQ. 2.063 concidente con la SUPERFICIE COPERTA
	VOLUME TOTALE EDIFICIO con h media = 5.30 = 2.063 mq x 5.30 m = 10.933,90 mc
	VOLUME EDIFICIO PER CALCOLO ONERI CON h 3.50 = 2.063 mq X 3.50 m = 7.220,50

	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. 1.266
	SUPERFICIE TOTALE PARCHEGGI MQ. 2.932 90 POSTI AUTO
	SUPERFICIE PERMEABILE MQ.1.411
	SUPERFICIE A VERDE MQ. 390
	ALBERI DA PIANTUMARE N° 51
	ALBERI ESISTENTI N°6



VERIFICA SUPERFICIE DI VENDITA

SUPERFICIE DI VENDITA
MQ. 1.266



VERIFICA SUPERFICIE A PARCHEGGIO

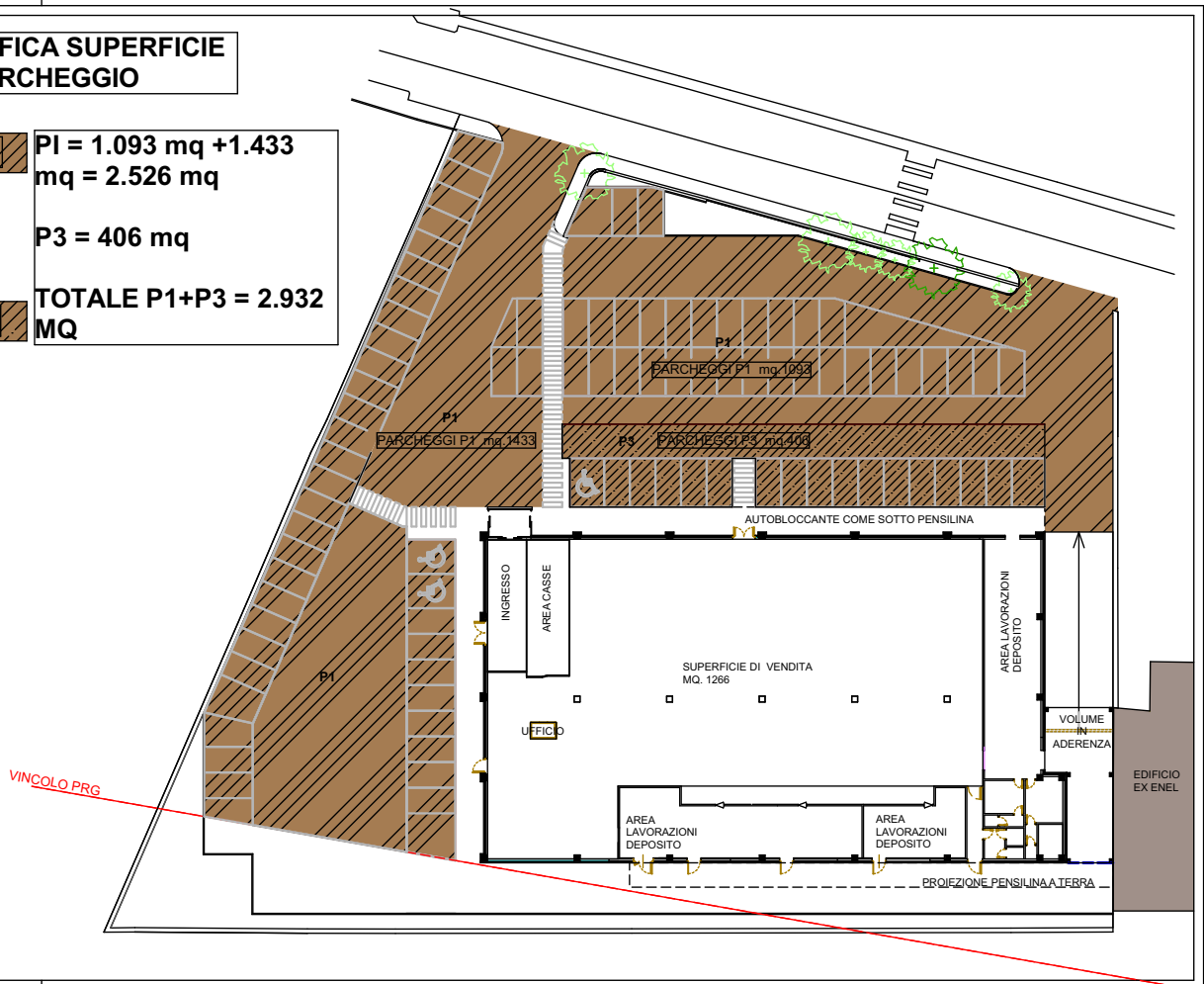


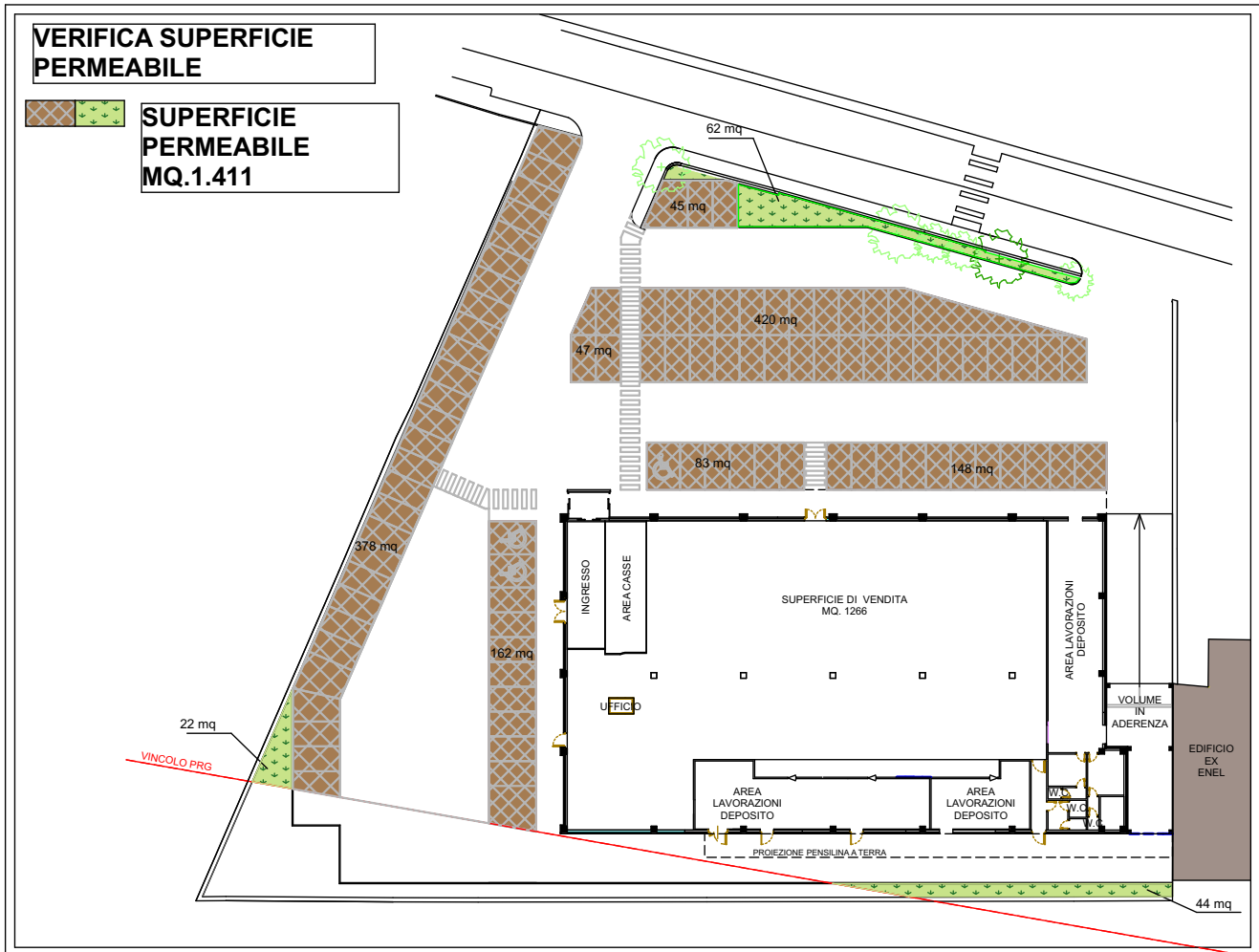
P1 = 1.093 mq + 1.433
mq = 2.526 mq

P3 = 406 mq



TOTALE P1+P3 = 2.932
MQ





Art.6 delle NTA del PRG

U4/2 COMMERCIO AL DETTAGLIO
M2: MEDIE STRUTTURE SUPERIORI(superficie di vendita compresa tra 901mq e 2500mq)

SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA AMMISSIBILE

Sup. permeabile $\geq 20\%$ della Sup. fondiaria (Art.21 delle NTA PRG vigente)
 $20\% \cdot 6.575\text{mq} = 1.315\text{mq}$ (min.ammiss.)

SUPERFICIA PERMEABILE DI PROGETTO

1.411 mq $> 1315\text{mq}$ (min.ammiss.)

ALBERI

(Art.62 punto 5 REC)

1 ogni 25 mq di superficie posti auto = 90posti x 13mq = 1.170mq

$1.170\text{mq}/25 = 47$ alberi (alberi di progetto n.51)

PARCHEGGI MINIMI AMMISSIBILI

P1 150mq /100mq di Sup. di Vendita $150\text{mq} \times (1.266\text{mq}/100) = 1.899\text{mq}$ (min ammiss.)
P3 15 mq /100mq di Sup. Utile $15\text{mq} \times (2.063\text{mq}/100) = 309\text{mq}$ (min ammiss.)
TOTALE P1+P3 2.208mq

PARCHEGGI DI PROGETTO

P1 di progetto mq 2.526
P3 di progetto mq 406
TOTALE P1+P3 = mq 2.932 $>$ di 2.208 (min. ammiss.)

CALCOLO PARCHEGGI L.R.27/2009

(regolamento regionale n°1 del 2-03-2015)Tabella N.6 (art.22 comma 1-2)

MS1 = SUPERFICIE DI VENDITA FINO A mq.1500
MS1 = 1mq DI PARCHEGGIO /1mq DI SUPERFICIE DI VENDITA + 10%(minimo ammiss.)

Sup.V 1.266 mq +10% = $1.266 + 127 = 1.393\text{mq}$ $<$ di P1+P3 min. ammiss.

Lo standar dei parcheggi calcolati con la L.Regionale è inferiori a quello previsto da PRG.



planivolumetrico

Direzione Territoriale Produzione Ancona
S.O. Ingegneria e Tecnologie
Il Responsabile

Ferrovie dello Stato Italiane
UR 30/7/2015
RFLOPR-DTP_AN.ITA0018IP2015
0001278

Arch. LEGROTTAGLIE MICHELE
Via G. Pastore n. 10
60027 OSIMO STAZIONE AN

Oggetto: Richiesta autorizzazione in deroga D.P.R. 753/80 per la realizzazione, di un fabbricato commerciale per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari, su un area sita in via Valle Miano n. 30 Ancona, confinante con la linea ferroviaria tratta Rimini-Termoli al km 205 circa.

Allegati: N.1

In merito all'istanza in oggetto si comunica il parere favorevole di massima per la realizzazione di un fabbricato commerciale sito in via Valle Miano n. 30 Ancona.

L'autorizzazione definitiva sarà subordinata alla presentazione dell'istanza ufficiale come da consueta procedura per la quale si allega fac-simile.


Stefano Morellina

e-mail: l.brutti@rfi.it
pec: rfi-dpr-dtp.an.ing.pat@pec.rfi.it
tel. 071 5923414

A

Piazza della Croce Rossa n° 1 - 00161 Roma

Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. - Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane
Società soggetta alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.
a norma dell'art. 2497 sexies Cod. civ. e del D. Lgs. n. 188/2003

Sede Legale Piazza della Croce Rossa, 1 - 00161 Roma
Capitale Sociale € 31.912.512.180,00
Iscritta al Registro delle Imprese di Roma
Cod. Fisc. 01585570581 e P. Iva 01008081000 - R.E.A. 758300

Via G. Mareconi, 44 - 60125 Ancona
Tel. 071-5923181 - Fax 071-592.3386