

**Piano di Lottizzazione in variante al P.R.G. Art. 4, L.R. 34/92 e S.M.I.
Zona G3 - terziario/residenziale di espansione località S. Martino
con realizzazione di opere di urbanizzazione**

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

INDICE

1) Premessa: inquadramento urbanistico e normativo	pag. 2
2) Elenco elaborati	pag. 3
3) Descrizione dello stato dei luoghi, prima e dopo campagna scavi	pag. 4
4) Proposta progettuale: percorsi, accessi, destinazioni e materiali	pag. 5
5) Materiali e finiture	pag. 7
6) Verifica degli standard urbanistici	pag. 10
7) Aree verdi ed alberature	pag. 12
8) Abbattimento barriere architettoniche	pag. 12
9) Viste fotorealistiche di progetto	pag. 14

Da pag 16: foto area di intervento

Allegato: estratto di mappa

1) Premessa

Inquadramento urbanistico e normativo

A variante del PRG vigente (avente come oggetto l'area ricompresa nella Scheda 14, e più in generale il tema della *Riqualificazione funzionale della strada comunale "S.C. 36 del Morgone" con la strada provinciale "S.S. 3 Flaminia", la formazione di nuove rotonde, e la riqualificazione funzionale dell'area già zona M4*), viene presentato un Piano di Lottizzazione in riduzione, per la zona G3 (terziaria/residenziale di espansione località S. Martino, con realizzazione di opere di urbanizzazione, già subcomparto M4.1).

VAS semplificata

Dando seguito della determinazione n.857 del 19/05/2016 della Provincia di Pesaro e Urbino, si escludeva la precedente variante del 2016 al P.R.G. vigente del Comune di Fossombrone dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Poiché la richiesta attuale di variante al P.R.G. riduce sensibilmente la volumetria e l'approccio insediativo complessivo del progetto, e non determinando un incremento di carico urbanistico e non contenendo opere soggette a procedura di VIA o a valutazione di incidenza, si ritiene congruente accompagnare la presente variante con la documentazione relativa alla valutazione di assoggettabilità della VAS in forma semplificata, ai sensi della delibera DGR Marche n. 1647 del 23/12/2019.

Destinazione	Tabella confronto Superfici e Volumi					
	PRG 2004		Accordi di programma: Variante 2018		Variante 2022	
	superfici (mq)	volumi (mc)	superfici (mq)	volumi (mc)	superfici (mq)	volumi (mc)
Residenziale	1722,00	5424,30	2500,00	7875,00	1650,00	5445,00
Turistico	2583,00	8136,45	0,00	0,00	0,00	0,00
Pubblici esercizi	0,00	0,00	400,00	2222,00	260,00	1430,00
Direzionale	0,00	0,00	460,00	1610,00	0,00	0,00
Commercio alimentare	0,00	0,00	2498,00	13739,00	2498,00	13739,00
Commercio edificio A	0,00	0,00	240,00	11080,00	0,00	0,00
Commercio edificio B	0,00	0,00	280,00		0,00	0,00
Commercio edificio C	0,00	0,00	1160,00		0,00	0,00
Commercio edificio D	0,00	0,00	460,00		0,00	0,00
Artigianato di Servizio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tettoie e porticati (sul conteggiato al 50%)	0,00	0,00	0,00	0,00	395,00	2568,00
Casolare (volume riutilizzato, non conteggiato nel totale)	496,00	1563,00	496,00	1563,00	0,00	0,00
Totale	4801,00	13560,75	8494,00	36526,00	4803,00	23182,00

2) Elenco elaborati

Elaborati per VAS in forma semplificata:

REL. B - Relazione previsionale di clima-impatto acustico

REL. C - Rapporto preliminare di screening semplificato

MOD 1S - Modello 1S: modello di richiesta avvio procedimento di Verifica di Assoggettabilità a
V.A.S. IN FORMA SEMPLIFICATA

Elaborati variante PRG:

PRG - tavola 1b.1: planimetria stato vigente e variante scala 1:2000

PRG - NTA Articolo 74 quater Zona G3: variante, modifiche, vigente

PRG - Scheda S14: planimetria stato vigente e variante scala 1:500

Elaborati Piano di Lottizzazione:

REL. A - Relazione tecnico illustrativa

REL. GEO - Relazione geologica

CME - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

I01 - Verifica di compatibilità idraulica Ex DGR n. 53/2014

TAV. I02 - Fasce di pericolosità idraulica scala 1:500

TAV. I03 - Livelli di piena scala 1:500

CONV - Bozza di convezione – non allegata a questa presentazione

TAV.01A - Rilievo stato di fatto, planimetria generale scala1:500

TAV.01B - Rilievo terreno profili 1-7 scala1:500

TAV.01C - Rilievo terreno profili 8-14 scala1:500

TAV.02 - Planimetria generale di progetto scala1:500

TAV.03 - Destinazioni funzionali e sezioni scala1:500

TAV.04 - Individuazione aree pubbliche/private, verifica Standard e aree
in carico a manutenzione scala1:500

TAV.05 - Percorsi e segnaletica scala1:500

TAV.06 - Verde pubblico e servizi ecologici scala1:500

TAV.07a - Viabilità scala1:500,1:20

TAV.07b - Viabilità, approfondimento rotonda via Flaminia scala 1:500,1:50,1:20

TAV.07c - Viabilità, approfondimento rotonda viale Entraigues scala 1:500,1:50,1:20

TAV.07d - Sezione parcheggio pubblico scala 1:50

TAV.07e	- Viste fotorealistiche di inserimento	
REL. RETI	- Relazione tecnica reti opere urbanizzazione	
TAV.08	- Rete fognaria	scala1:500
TAV.09	- Rete acquedotto	scala1:500
U.R.L.1	- Illuminazione pubblica - relazione tecnica	
U.R.L.2	- Illuminazione pubblica - elaborati grafici	scala1:500
U.R.T	- Rete telefonia - elaborato grafico	scala1:500
Richiesta parere rete TELECOM		
U.R.G	- Rete gas – elaborato grafico	scala1:500
Richiesta parere rete GAS		
U.R.E	- Rete ENEL - elaborato grafico	scala1:500
Richiesta parere rete ENEL		

3) Descrizione dello stato dei luoghi, prima e dopo campagna scavi

L'area interessata dal perimetro del piano di lottizzazione è classificata dal P.R.G. come zona "G3 – terziaria/residenziale di espansione" ed è regolamentata dall'art. 52 delle relative N.T.A., che stabilisce che l'intervento sull'area sia attuato attraverso lo strumento urbanistico del Piano Particolareggiato (o piano di Lottizzazione). L'area è posizionata al limite dell'espansione del costruito dell'ambito nord-orientale comunale, in prossimità dell'incrocio tra la via Flaminia (Strada Statale n.3), che conduce alla zona industriale di Fossombrone e dunque a Fano, e via della Conserva. Questi gli ambiti:

- a Sud, dalla via Flaminia, che genera delle fasce di rispetto
- ad Ovest, da via della Conserva, che la separa dallo Stadio Comunale;
- a Nord, dai pendii sempre più accentuati antistanti viale Entraigues;
- ad Est dal Fosso di San Martino e relativo argine.

La cartografia individua pertanto:

- un ambito di tutela di 35 metri dalla via Flaminia
- un limite da zone archeologiche e strade consolari, fascia di 10 m a Tutela Integrale (art. 41 Piano Paesistico Ambientale Regionale);
- un limite da corsi d'acqua, fascia di 25+25 mt derivante da prescrizioni di base transitorie (art. 29, P.P.A.R.).

Dalle fotografie, allegate in fondo relazione, scattate nel 2013 ed antecedenti la campagna scavi, si notino la grande distesa di prato e la macchia di vegetazione a protezione dell'argine e qualche manufatto diroccato, in muratura mista (conci di pietra e laterizio) intonacata e copertura in coppi di laterizio. Morfologicamente, risalta infine la doppia pendenza dell'area: una costante in direzione Sud-Nord, ed una più ripida man a mano che ci si avvicina all'argine, in direzione Ovest-Est.

Si osservi infine la presenza di un traliccio per la rete dell'illuminazione, oggi non più in tale posizione perché spostato in quanto interferente con la viabilità prevista da PRG per il collegamento viario con l'oltre rio.

In seguito alle indagini conoscitive (prescritte dal parere della Soprintendenza Archeologica, prot. n. 1742 del 09/03/2016), realizzate nel 2017 e nel 2018 di concerto con la Soprintendenza dei Beni Archeologici della Regione Marche, e dei nullaosta ricevuti dalla stessa (N.O. 15389/2018, 17251/2018, 19094/2018 e 3240/2019) ed ai progressivi ritrovamenti (si sottolinea la vicinanza all'area archeologica del "Forum Sempronii", direzione Fano, subito attraversato il ponte) sono stati individuati planimetricamente due limiti, identificati nella rinnovata scheda S14, chiamati "limite edificato storico" e "limite città storica", che definiscono un ulteriore ambito di tutela rispetto alla via Flaminia (si rimanda al Nulla Osta 3240/2019). Alcune porzioni dei ritrovamenti sono state già ricoperte da parte dell'impresa che ha eseguito gli scavi, con tessuto geotessile, ghiaia e terreno, come da richiesta delle Soprintendenza.

A seguito delle indagini sopra effettuate, la Soprintendenza ha richiesto ulteriori scavi di presso una porzione dell'area di futura realizzazione della rotatoria sulla via Flaminia, su suolo pubblico, al fine di accertare la presenza delle antiche perimetrazioni dell'insediamento romano. La campagna di scavi si è conclusa nel 2020, ricevendo il Nulla Osta 19646_2020 del 29/10/2020 della Soprintendenza.

4) Proposta progettuale: percorsi, accessi, destinazioni

Uno degli obiettivi principali dell'intervento è quello di garantire una reale connessione dell'area, non solo con gli isolati limitrofi di Fossombrone, ma anche con luoghi più distanti, perseguendo una strategia di coinvolgimento ed interazione dell'isolato più a larga scala.

Non vengono modificare le opere infrastrutturali pubbliche previste, in particolare, la

rotatoria a monte tra via della Conserva e viale Entraigues, l'allargamento e il rifacimento di via della Conserva, e la rotatoria sulla via Flamina.

Questa rotatoria, di diametro 40 metri, a tre bracci, in corrispondenza dell'intersezione tra la via Flaminia e via della Conserva, la cui carreggiata sarà allargata, passando da 4 ad 8 metri, si è resa necessaria per la gestione del maggiore flusso veicolare in avvicinamento ed in uscita, generato dall'insediamento delle nuove funzioni.

Le aree attorno alla rotatoria vengono destinate ad aiuole: in particolare, il disassamento del centro della rotonda con la via Flaminia consente la definizione di una breve controstrada che permette ai proprietari delle residenze di immettersi in sicurezza.

All'incrocio di viale Entraigues sarà inserita la seconda rotatoria, sempre di 40 metri di diametro.

Tutta la viabilità principale sarà affiancata da una pista ciclopedonale che non rimane perimetrale al comparto ma perseguirà l'idea di una reale permeabilità dell'area, giungendo in prossimità dei lotti privati ed ampliando così la possibilità ricettiva del nuovo insediamento. I percorsi di avvicinamento al cuore funzionale dell'area avvengono con pendenze graduali e con mirate soluzioni atte a risolvere i dislivelli presenti.

L'analisi della natura orografica induce ad un insediamento sviluppato per blocchi funzionali "a fasce" paralleli alla via Flaminia:

- nella prima fascia, a circa 40 metri dalla stessa, non viene costruito nulla, lasciando il terreno a prato e destinando una porzione ad Est a bacino di laminazione (al riguardo si veda la relazione tecnica della rete fognaria);
- nella seconda fascia si insedia il parcheggio pubblico, con un accesso da circa la metà della lunghezza di via della Conserva: dal parcheggio è poi possibile imboccare una strada in direzione Nord che si ricongiunge con la nuova rotonda di viale Entraigues (in questa maniera non si realizza il secondo sbocco su via della Conserva che ne avrebbe assai frammentato la percorribilità). Il parcheggio segue la pendenza naturale presente, riportata su via della Conserva, e sarà realizzato con materiale drenante a pacchetto con elementi autobloccanti inerbiti e le cui caratteristiche progettuali saranno in seguito esplicitate;
- nella terza fascia è previsto l'edificato che di fatto costituirà la quinta architettonica dell'intervento, inteso non come edificio dall'alzato compatto e monolitico ma come

aggregazione di gruppi di volumi, che grazie a disallineamenti delle facciate, ad arretramenti e scostamenti, crea un'interessante interazione spaziale tra ambito interno ed esterno. Sono quindi definiti i lotti privati con caratteristiche di *mixité* funzionale (varie destinazioni) tra cui quella commerciale, quella residenziale, quella di pubblico esercizio.

I sub comparti privati sono tre: uno residenziale (A), uno per l'insediamento dell'attività commerciale, e pubblico esercizio (B) ed uno per il bacino di laminazione (C).

Alla base di questa composizione v'è volontà di preservare la vocazione naturale dell'area, formata in prossimità delle rive del rio da macchie di boschi cedui, canneti e gelseti, lasciando che l'ambito fluviale presente a Nord Est lambisca gli edifici che si attestano su quel fronte.

Tra gli interventi contemplati riguardanti il fabbricato esistente (foto 13) è prevista la demolizione totale in quanto lo stato di conservazione del manufatto principale non ne consentirebbe una razionale e sostenibile valorizzazione.

5) Materiali e finiture

Trattandosi di un progetto che in questa fase si sofferma sulla definizione delle aree pubbliche, la scelta dei materiali si concentra sulle superfici orizzontali della viabilità e sulle stratigrafie per il supporto delle stesse, avendo come primo fine quello di minimizzare l'impatto infrastrutturale dell'intervento sul paesaggio.

Il tema più "delicato" riguarda la scelta della stratigrafia per il parcheggio pubblico: coprendo gli scavi archeologici, si opta per una soluzione a secco e "reversibile" (pacchetto numero 5), formata da masselli autobloccanti continui per le corsie carrabili e per il percorso ciclopedonale che lo attraversa. Per gli stalli riservati alla sosta delle vetture, la stratigrafia verrà realizzata con un autobloccante che consenta l'inerbimento (pacchetto numero 6). A seguire, procedendo verso il fondo, si stenderanno lo strato di allettamento in sabbia, il tessuto non tessuto, stabilizzato, ancora tessuto non tessuto, ed il ricoprimento in terreno, il tutto che garantisca uno spessore minimo di 53 cm sopra le creste dei ritrovamenti (così come prescritto da Nulla Osta 3240/2019 Sovrintendenza Archeologica). I cordoli nel parcheggio (così come per tutta la restante area dell'intervento) sono pensati in due tipologie:

- cordoli prefabbricati in cemento di dimensione 8/10 x 25 cm posato a raso tra stalli delle auto e corsie di marcia, o per contenimento delle stratigrafie delle piste

ciciclopdonali e le aree verdi;

- come i precedenti ma di dimensione 12/15 x 25 cm, a delimitare corsie di marcia ed aiuole.

Per una questione di stabilità e sollecitazione dovuta alle automobili in fase di transito e manovra, entrambe le tipologie di cordolo saranno montate su una gettata lineare di calcestruzzo.

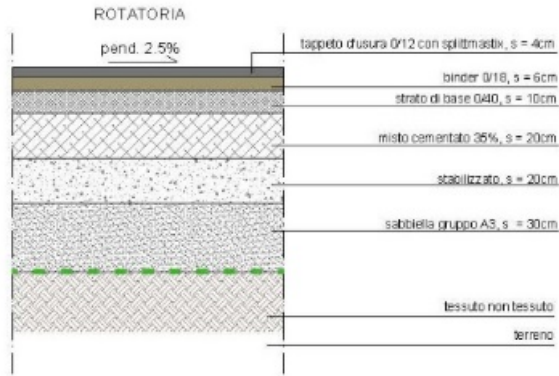
Per le fondazioni dei pali dell'illuminazione pubblica del parcheggio saranno utilizzati plinti in c.a. in opera gettati non in profondità (si stima alti 60 cm) rispetto alla quota del finito: proprio per ridurre lo spessore del plinto, si opta per l'installazione di armature alte 4 metri (quelli per l'illuminazione delle strade se ne prevedono alte 7m), nel rispetto delle normative vigenti in ambito di illuminazione e strutturali.

Infine, riguardo la rete fognaria che serve la superficie del parcheggio, si segnala che, per rispettare i vincoli archeologici che limitano le profondità di intervento nel parcheggio, si è scelto di realizzare delle linee a pettine che corrono direttamente verso il bacino di laminazione a profondità inferiori al metro e si riuniscono alla linea principale prima della taratura solo a fianco del bacino, ormai fuori dall'area vincolata in modo da evitare i rischi di intercettazione di reperti archeologici. Per approfondimenti si vedano relazione tecnica ed elaborato grafico delle reti fognarie.

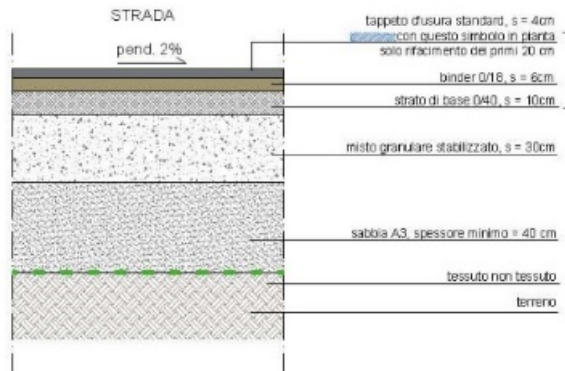
Per sensibilità visiva e coerenza progettuale, tutti i percorsi ciclopdonali (anche dunque quelli esterni all'area archeologica) e gli elementi spartitraffico delle rotatorie, saranno finiti con masselli autobloccante continui.

Le strade (pacchetto numero 2) saranno realizzate con stratigrafie ordinarie (strato di base + binder), finite con un tappeto di usura standard; per le corone circolari formanti le corsie delle nuove rotatorie (pacchetto numero 1) si propone l'utilizzo di un tappeto più performante, (tipo splittmastix), supportato da binder, strato di base ed uno strato di misto cementato, stratigrafia più idonea all'assorbimento delle sollecitazioni indotte dalle sterzate dei veicoli. Si riportano nella pagina seguente le tipologie dei pacchetti citati (per i dettagli dei pacchetti 3-4-7 e le cordonature si invita a consultare l'elaborato grafico numero 7 della viabilità).

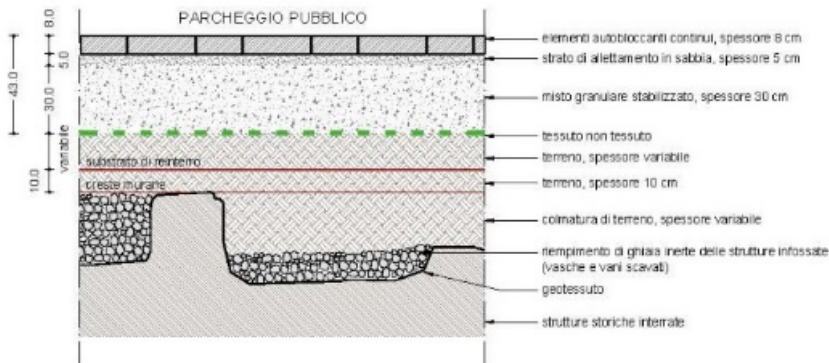
P1: pacchetto rotatoria



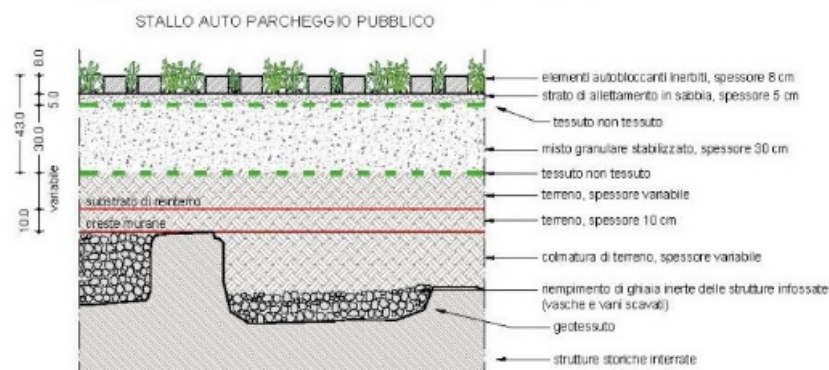
P2: pacchetto strada



P5: pacchetto per corsie auto e pista ciclopedonale sopra parcheggio pubblico



P6: pacchetto per stalli auto sopra parcheggio pubblico



6) Verifica degli Standard urbanistici

Si riportano i dati di progetto (per l'individuazione planimetrica si rimanda alla tavola 04). Il sub comparto M4.1 ha estensione di circa quattro ettari (**40.834,70 mq**) così suddivisi:

- aree private:	12.607,00 mq circa
Area A (residenze):	3.588,10 mq $R^* = Sc/Sf = 20.90\%$
Area B (commercio)	7.834,80 mq $R = Sc/Sf = 45.32\%$
Area C (bacino di laminazione)	1.184,10 mq $R = Sc/Sf = 0$

*Il Rapporto di copertura [$R = \text{Sup. coperta} / \text{Sup. fondiaria} (\%)$], calcolato sulla totalità delle superfici private, risulta del $[(750+3.551+0) \text{ mq} / 12.607,0 \text{ mq}] = 34,1 \%$

- aree pubbliche:	28.009,10 mq circa
Viabilità:	7.551,60 mq
Parcheggi pubblici:	2.200,80 mq ca > 2.114,0 mq richiesti
Verde pubblico	14.384,00 mq ca > 955,0 mq richiesti
Aree all'interno del comparto di intervento ed oggetto di trasformazione per completamento viabilità (aree extraproprietà) =	3.872,70 mq circa

- aree all'interno del comparto di intervento

e NON oggetto di trasformazione

(aree extraproprietà): **218,60 mq circa**

Nella seguente tabella si riporta il calcolo effettuato secondo normative per determinare le superfici di Standard dovute in base alle destinazioni insediate.

dotazione standard urb. per destinazione: RESIDENZE, PUBBLICI ESERCIZI

dotazione standard urbanistici:
RESIDENZE, PUBBLICI ESERCIZI

destinaz.	superficie lorda	h.	volume	L.R. 34/92 e D.M. 1444/68 DOTAZIONE STANDARD MINIMI RICHIESTI			LEGGES 122/1989 (LEGGES TOGNOLI)
				volume per abitante - 120 mc*	superfici parcheggi ad abitante: 2,5 mq**	verde pubblico ad abitante: 18,5 mq*** (18-25 mq)	
RESIDENZE	1650 mq *	3.30 m	5 445 mc	$\frac{5445}{120} = 46 \text{ ab}$	46 x 2,5 = 115 mq	46 x 18,5 = 851 mq	superficie parcheggio privato [Volume/10] = 545 mq (da individuare nell'area privata residenziale)
					+	+	+
					D.M. 1444/68 ****		
PUBBLICO ESERCIZIO	260 mq	5.50 m	1430 mc	-	260 mq /100x80x0.5= 104 mq	260mq /100x80x0.5= 104 mq	143 mq
					= parcheggi: 219 mq	= verde: 955 mq	= parcheggi privati 143 mq (da individuare nell'area privata)

* standard parcheggi calcolati nel caso peggiore, in cui due dei cinque edifici residenziali presentano anche un piano seminterrato, oltre ai due fuori terra: il piano seminterrato viene calcolato al 50% della superficie lorda RESIDENZE = (150x5)x2piani + 75+ 75 = 1650 mq

* da articolo 18, comma 4 della L.R. 34/92:

"Per le aree in cui è prevista la nuova edificazione o la ricostruzione previa demolizione, la capacità insediativa teorica si calcola attribuendo ad ogni abitante da insediare mc. 120 di volume edificabile".

** come punto "d" dell'articolo 3 del D.M. 1444/68

*** da articolo 21, comma 4 della L.R. 34/92:

"I piani regolatori generali devono prevedere che negli strumenti urbanistici attuativi concernenti zone residenziali di nuova formazione siano previsti specifici spazi per il verde pubblico nelle misura di almeno 3 mq per abitante da insediare. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del d.m. 1444/1968 ed in essa vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive".

**** da articolo 5, comma 2, del D.M. 1444/68:

"Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda i pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio di cui almeno la metà destinata a parcheggi".

dotazione standard urb. per destinazione: COMMERC. ALIMENTARE

dotazione standard urbanistici per destinazione:
COMMERCIALE ALIMENTARE

destinaz.	superficie lorda	superficie vendita	h.	volume	BUR 12-03-2015		LEGGES 122/1989 (LEGGES TOGNOLI)
					per Medie Superfici di vendita MS1 - (Art. 21)		
COMMERCIO ALIMENTARE	2.498 mq	1.500 mq	5.50 m	13.739 mc	x 1.0 mq/mq	=1.500 mq	superficie parcheggio privato [Volume/10] 1.373,9 mq
TETTOIE E PORTICATI* SUP. CONTATE AL 50%	395 mq 7902 mq	-	6.50 m	2.568 mc	x 1.0 mq/mq	=395 mq	256,8 mq
						parcheggi: 1 895 mq	= parcheggi privati 1.630,7 mq (da individuare nell'area privata)

* conteggiate al 50% di sup., come da NTA del PRG vigente

■ DOTAZIONE RICHIESTA PARCHEGGI PUBBLICI: 2 114,0 mq
■ DOTAZIONE RICHIESTA VERDE: 955,0 mq

■ DOTAZIONE PARCHEGGI PROGETTO: 2 200,8 mq (64 posti auto) 2 200,8 mq > 2 114,0 mq VERIFICATO
■ DOTAZIONE VERDE PROGETTO: 14 384,0 mq 14 384,0 mq > 955,0 mq VERIFICATO

7) Verde ed alberature

Il sistema arboreo di nuovo impianto delle aree pubbliche è proposto con due differenti tematiche:

- lungo gli assi carrabili principali perimetrali si adotta una varietà arborea di seconda grandezza (classificazione come da vigente Regolamento comunale del Verde), il *Fraxinus ornus*, identificando una distribuzione a filare che ripari e schermi il parcheggio e la pista ciclabile; le aiuole delle piste ciclabili conterranno arbusti, a fusto non legnoso, la cui essenza resta da concordare con l'ufficio del Verde o dei LLPP.

- in prossimità del bacino di laminazione, e quindi avvicinandosi all'argine del fosso San Martino, si propone la formazione di un boschetto "denso", una verde a macchia, con piantumazioni di alberi di seconda e terza grandezza. (Si evidenzia che le varietà proposte visibili nello specifico elaborato di progetto, ovvero *Quercus pubescens*, *Pyrus calleryana* e *Lagerstroemia indica* dovranno essere definitivamente concordate con l'ufficio del Verde o dei LLPP).

L'aspetto su cui vale la pena soffermarsi è il trattamento del verde del parcheggio pubblico: si ritiene coerente la scelta di non piantare alberi, derogando alle prescrizioni comunali in tema di parcheggi di nuova realizzazione, in modo tale che l'estensione dell'apparato radicale non danneggi i ritrovamenti archeologici. Per lo stesso motivo, nelle aiuole per la suddivisione degli stalli saranno piantati arbusti con fusto non legnoso (essenza da concordare come sopra).

Nelle fasi di realizzazione del progetto si renderà necessaria la rimozione di n. 38 alberi (per la posizione fare riferimento all'elaborato grafico del rilievo planaltimetrico); verranno di conseguenza piantati n.56 alberi in aggiunta a quelli che potranno essere inseriti nelle aree private.

8) Abbattimento barriere architettoniche

Nella redazione del progetto si tengono in considerazione i criteri stabiliti dalla normativa vigente, al fine di favorirne il superamento da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, garantendo il soddisfacimento dei requisiti e delle norme relative all'accessibilità assicurando percorsi e spazi fruibili. In particolare i nuovi percorsi pedonali (art. 4 DPR 503/1996) avranno una pendenza massima dell'8% ed una larghezza minima di cm 150, al fine di consentire un transito agevole e l'inversione di marcia da parte di persona su sedia a ruote. Il dislivello tra il piano del

percorso pedonale ed il piano del terreno e/o delle zone carrabili ad esso adiacenti sarà minore o uguale a cm.2. Allorquando il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, vi saranno delle rampe con pendenza massima del 15% per le rampe e di 15 cm per il dislivello. In riferimento al D.P.R. n.503 del 24/07/1996, in sede esecutiva tutte le rampe esterne dovranno essere realizzate nel rispetto dell'art. 8.1.11 del D.M. 236/89.

Le pavimentazioni saranno realizzate con materiali anti-sdrucchiolo, come stabilito dalla norma. Per quanto riguarda i parcheggi, saranno previsti posti auto riservati a servizio di persone disabili nelle vicinanze dell'area verde e dell'area commerciale.

9) Viste fotorealistiche di progetto



vista a volo d'uccello da Sud



vista a volo d'uccello da Ovest



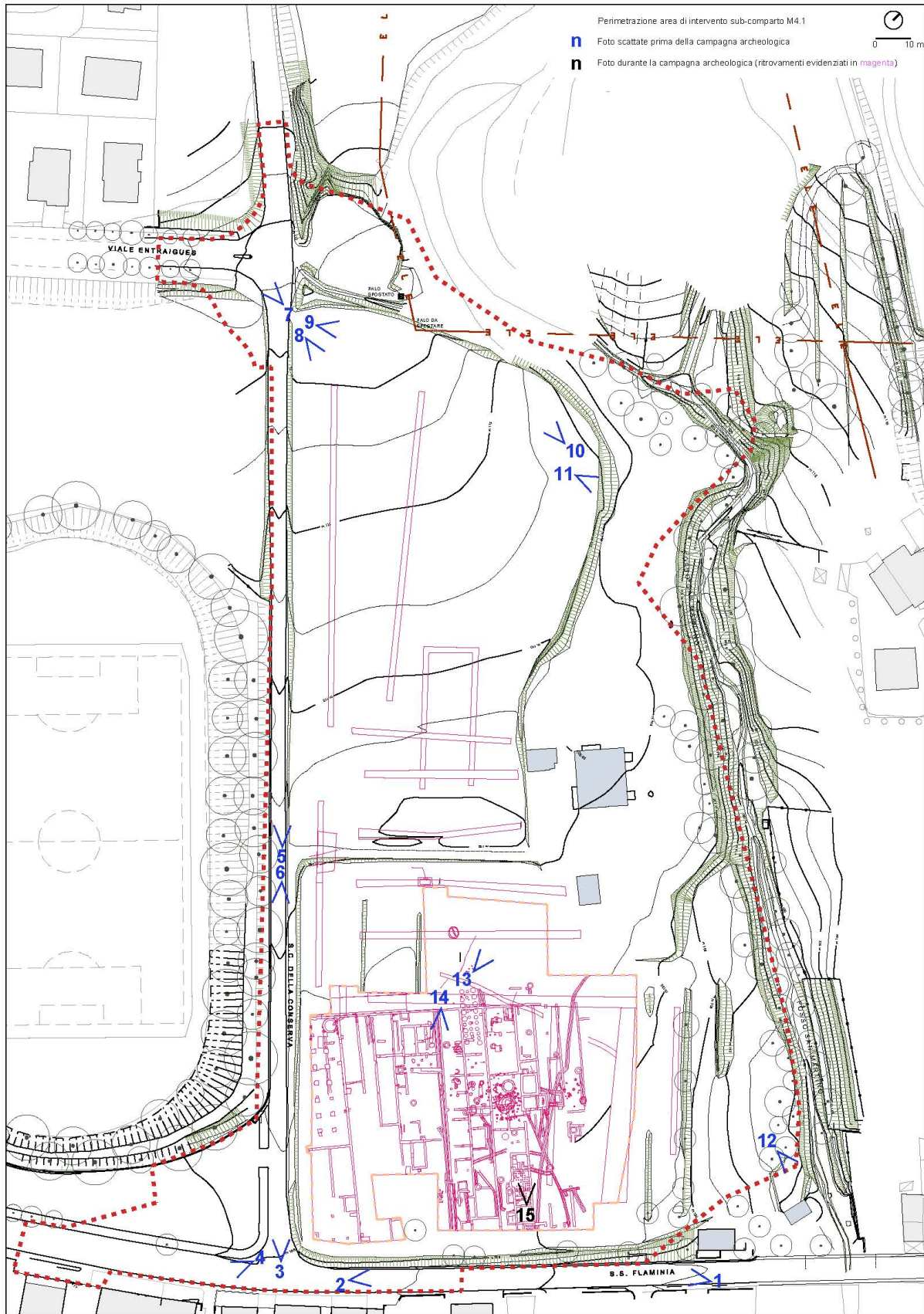
vista volo d'uccello da Nord



vista a volo d'uccello da Est

Consultando la tavola dei render si vedranno evidenziate le aree private. Nella stessa sono riportate delle viste ad altezza uomo dell'intervento.

COMUNE DI FOSSOMBRONE
Piano di Lottizzazione in variante al P.R.G. Art. 4, L.R. 34/92 e S.M.I.



keymap dei punti di presa delle fotografie



foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



foto 5



foto 6



foto 7



foto 8



foto 9



foto 10



foto 11



foto 12



foto 13



foto 14



foto 15



N=3400

E=14600

1 Particella: 1346

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: FOSSOMBRONE
Foglio: 22

22-Apr-2021 17:42:45
Prot. n. F387300/2021