

# - COMUNE DI FANO -

PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO ST5\_P28  
PER AMPLIAMENTO DEL CENTRO COMMERCIALE  
" Metauro" IN VIA L. EINAUDI , 30

DITTE : - AUCHAN S.p.a.  
- GALLERIE COMMERCIALI ITALIA S.p.a.

PROGETTO: STUDIO ASSOCIATO di INGEGNERIA

DOTT. INGG. FABIO TOMBARI – STEFANO ANSUINI

c.f. e p.i. 00937840411

VIA del TEATRO, 8 FANO (Pesaro) tel. 0721 / 802586 – 825702

# G

RELAZIONE SOSTENIBILITA'  
AMBIENTALE L.R. 14/2008

data

agg.

agg.

agg.

scala

**COMUNE di FANO**  
Provincia di Pesaro-Urbino

**AMPLIAMENTO DEL CENTRO COMMERCIALE  
"METAURO" IN VIA L. EINUADI 30**

**PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO "ST5\_P28 -Bellocchi 3"  
IN VARIANTE NON ESSENZIALE AL PRG.**

Ditte: - **AUCHAN S.p.A.**  
- **GALLERIE COMMERCIALI ITALIA S.p.A.**

**RELAZIONE SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**  
**L.R. 14/ 2008**

Febbraio 2015

**Studio Associato di Ingegneria**  
**Dott. Ingg. Fabio Tombari & Stefano Ansuini**  
**Via del Teatro 8 -61032 Fano (Pu)**

**RELAZIONE SULLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**  
**(ai sensi art. 5 L.R. n.14 del 17.06.2008)**

**Comma 1 -Indicazioni necessarie a perseguire e promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali ed urbane atte a garantire:**

**a)- l'ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo.**

Nella zona tecnico distributiva per attività collaterali alla Zona industriale di Bellocchi, in via Einaudi 30, è stato realizzato nel 1993 il centro commerciale "Metauro" dalla ditta CEFIN7 Srl. del gruppo Migliarini di Ancona; centro ora di proprietà delle ditte Auchan S.p.A. e Gallerie Commerciali Italia S.p.A., entrambe con sede in Rozzano (Mi) strada 8, palazzo N.

Il centro è stato realizzato in attuazione del Comparto n. 2 del Piano Particolareggiato della zona tecnico distributiva per attività collaterali alla zona industriale di Bellocchi, come previsto dal P.R.G. allora vigente.

Il vigente PRG di Fano, in recepimento di una osservazione della ditta Auchan S.P.A. al P.R.G. adottato, ha individuato nel comparto unitario "ST5\_P28 - Comparto commerciale Bellocchi 3" il sostanziale accorpamento dei comparti n.2 e 3 previsti dal precedente PRG.

Il P.T.C. provinciale individua nel centro commerciale e nell'area in oggetto l'unica Grande Struttura di vendita del comune di Fano.

E' ora intendimento delle ditte committenti dare attuazione al comparto ST5\_P28 del PRG secondo le finalità a motivazione della osservazione sopra richiamata: principalmente il potenziamento della galleria dei negozi e medie superfici, ormai inadeguata per dimensioni ed offerta commerciale alle attuali esigenze dei consumatori; anche in considerazione del confronto con le gallerie commerciali presenti nei centri simili siti nei comuni limitrofi di Pesaro e Senigallia.

La parte non ancora edificata del comparto, in cui si sviluppa l'ampliamento del centro commerciale e degli spazi privati e pubblici ad esso collegati si presenta attualmente a campo non coltivato.

L'area è completamente priva di alberature, ad eccezione di due querce posizionate nello spartitraffico tra il parcheggio Sud dell'attuale centro e la strada pubblica che lo delimita lato Fossombrone, e di una siepe di rovi che si è sviluppata negli ultimi anni a ridosso della recinzione con la superstrada causa l' assenza di manutenzione della parte bassa della scarpata da parte dell'Anas .

Il presente piano attuativo ricalca quasi fedelmente l'impostazione della suddivisione non vincolante delle aree prevista dal PRG, come di seguito riassunto.

- Ampliamento del centro commerciale "Metauro" , in particolare della sua galleria di negozi e medie superfici, con nuova costruzione in continuità all'esistente sul fronte Sud-Ovest estesa sino al retro del distributore nel frattempo realizzato su via Einaudi all'interno del comparto in parola.
- Spostamento della strada locale pubblica di collegamento tra via Einaudi, dall'incrocio con via Meda, e a via VII strada, per il tratto ricadente nel comparto, mantenendone attraverso il sottopasso della Superstrada la sua funzione di collegamento del traffico locale .
- Affiancamento alla stessa, per il tratto più a Sud, di una pista ciclabile di collegamento tra via Einaudi e la zona agricola ad Ovest della superstrada, attraverso il sottopasso ciclo-pedonale già esistente.
- Spostamento di gran parte del parcheggio pubblico realizzato nel 1993 in attuazione dell'allora comparto 2 della ZTD nella parte Sud dell'attuale comparto, accorrandosi ai nuovi parcheggi richiesti dalla nuova edificazione sino a formare un'unica grande area a parcheggio , pubblico e/o di uso pubblico , alternativo a quello presente sul fronte opposto del comparto , a cavallo con l'ex comparto 1 della ZTD-
- Realizzazione di una nuova rotatoria su via Einaudi , allo spigolo Sud del comparto quale unico accesso pubblico al parcheggio Sud del centro commerciale ed anche accesso alla strada di collegamento tra via Einaudi e via VII strada.
- Ubicazione della nuova Zona F5 , già prevista all'estremità Sud-ovest del comparto a ridosso della sotto centrale Enel, in zona con vincolo V6-fascia di rispetto di centrali elettriche ed elettrodotti, nella fascia dei primi 20 m. dalla Superstrada, zona con vincolo V1- fascia di rispetto stradale.
- Mantenimento di tale zona F5 a verde naturale , quale barriera filtro tra l'arteria veicolare ed il centro commerciale.
- Individuazione delle aree a destinate a parcheggio pubblico, a parcheggio privato di uso pubblico e/o privata, dei lotti privati destinato alla costruzione dell'ampliamento.

Per quanto sopra l'intervento assicura il perseguimento dell'ordinato sviluppo del territorio e del tessuto urbano e del sistema produttivo con il completamento, secondo previsioni urbanistiche pluridecennali di una zona terziaria e produttiva con il mantenimento di funzioni proprie di questa parte di città .

b)- la compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e l'identità storico culturale del territorio stesso.

L'intervento ricade pienamente, completando la situazione esistente, nella vocazione produttiva e terziaria assegnata all'area in oggetto dal PRG del Comune di Fano già dagli anni '70.

La trasformazione d'uso del suolo, oramai inutilizzata da tempo anche ai fini agricoli che lo caratterizzava prima della realizzazione della zona industriale di Bellocchi, è pertanto pienamente compatibile con la sicurezza, l'integrità e la sua identità storico culturale già consolidatasi.

c)- il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e salubrità degli insediamenti.

La realizzazione del completamento delle revisioni urbanistiche dell'area sostituirà l'attuale terreno completamente incolto ed abbandonato con una funzionale e corretta organizzazione di parcheggi pubblici alberati e con un'estensione di un edificio commerciale dall'architettura semplice ma contemporanea tipica per la sua destinazione commerciale,.

Il terreno, per la sua condizione di inutilizzo ed abbandono si è prestato in questi anni a tentativi, anche se repressi prontamente dalla proprietà, di formazione di piccole discariche abusive , di comunità di animali randagi ed altre forme di degrado tipico delle zone di periferia produttive.

In tale contesto l'intervento costituisce senza ombra di dubbio un sensibile miglioramento della qualità ambientale ed architettonica dell'intera zona.

Parimenti il doveroso rispetto delle vigenti normative in materia energetica e tecnico-sanitaria costituisce idonea ampia garanzia del miglioramento della salubrità dell' insediamento in oggetto.

d)- La riduzione della pressione degli insediamenti sul sistema naturalistico - ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti.

L'attuazione del presente piano attuativo, secondo previsioni urbanistiche già discusse e condivise, non incide che in minima parte sul sistema naturalistico- ambientale, stravolto nel secolo scorso dalla scelta quasi contemporanea di realizzare nella piana di Bellocchi la superstrada Fano - Grosseto ed a fianco la principale zona produttiva del Comune di Fano.

A mitigazione dell'attuale intervento , pur modesto a confronto dell'area produttiva terziaria che va a completare, è prevista la realizzazione di stalli di parcheggio drenanti, una fitta alberatura ombreggiante, una fascia di verde con cortina alberata lungo la superstrada.

e)- la riduzione del consumo del nuovo territorio, evitando l'occupazione di suolo ad alto valore agricolo e recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione.

La motivazione principale dell'intervento previsto è proprio nel perseguimento di tale obiettivo, con la riorganizzazione e riqualificazione a funzioni tipiche del contesto di di un'area rimasta completamente dismessa ed abbandonata, riqualificandola sia dal punto di vista architettonico che tecnico - funzionale.

**Comma 3 -Indicazioni progettuali e tipologiche tali da garantire il migliore utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali.**

La progettazione ed esecuzione della costruzione prevista dal vigente piano in attuazione completamente dell'esistente prevederà, come da normative vigenti, l'installazione sulla copertura piana di impianti fotovoltaici e pannelli solari,.

Per il resto i materiali di costruzione e di finitura saranno scelti in modo da prevedere, nella futura fase di smaltimento, il loro riciclo e riutilizzo; questo in linea con i principi del Protocollo Itaca della Regione Marche.

Il prevedere in fase di progettazione materiali che siano riciclabili e non inquinanti, o comunque riutilizzabili alla fine del ciclo di vita dell'edificio, denota una progettazione attenta all'ambiente ed ai rischi che possono nascere della scelta di materiali non riutilizzabili e che nel tempo possono portare alla fuoriuscita di sostanze inquinanti per l'ambiente.

Nella stessa ottica di prevenzione dei rischi ambientali, oltre alle analisi già effettuate per le verifiche geologiche, verrà posta particolare attenzione all'acustica ed alla termica dell'edificio , allo smaltimento delle acque piovane ed alla prevenzione incendi, in modo da escludere ragionevolmente qualsiasi rischio.

li, Febbraio 2015

Dott. Ing. F. Tombari & S. Ansuini  
Via del Teatro n. 8 - FANO