



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

Oggetto:

**PROGETTO PLANOVOLUMETRICO UNITARIO
COMPARTI ST6_P26 E ST6_P67 IN VIA LAGO DI COMO,
FANO**

Committente:

Sabatini Marco CF SBTMRC62T15D488D

Feduzi Maurizio CF FDZMRZ54H15G514F

Centro dell'Isolante Due srl

via Einaudi 12/B - Fano (PU)

P.iva 02022970418

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Marotta di Mondolfo Settembre 2012

IL Progettista

Ing. Stefano Ubertini

Collaboratore:

Geom. Aramis Garbatini

GENERALITA':

art. 01 – Applicazione del piano: Il presente piano particolareggiato si applica all'interno dei comparti edificatori identificati nel piano regolatore generale del Comune di Fano con le schede ST6_P26 e ST6_P67.

Tali comparti, assoggettati a progetto unitario possono essere attivati in maniera autonoma a condizione che venga garantita la realizzazione in unica soluzione del parcheggio su via Lago di Como ed il percorso pedonale di collegamento tra Via Lago di Como e Via Lago di Nemi. All'interno dei comparti sopra indicati si applicano le norme tecniche di attuazione di seguito illustrate.

Le aree destinate a parcheggio pubblico, così come il camminamento pedonale tra via Lago di Como e via Lago di Nemi dovranno essere realizzate e cedute gratuitamente all'amministrazione comunale, mentre parte della restante area a destinazione F1 rimarrà di proprietà privata ma di uso pubblico con manutenzione a carico delle proprietà della stessa, e parte sarà pubblica, così come definito dalla convenzione. Viene fornita la possibilità di migliorare l'efficienza e la gestione delle aree mediante apposita convenzione, con la possibilità di cedere l'area privata ad uso pubblico anche a soggetto diverso a condizione che vengano ceduti tutti i diritti ed obblighi definiti dalla convenzione.

art. 02 – Elaborati di piano: Il Piano di Lottizzazione è costituito dagli elaborati:

- Tav 0 Variante non sostanziale al PRG per i comparti ST6_P67 e ST6_P26;
- Tav 1 Stato di fatto con documentazione fotografica;
- Tav 2 Planimetria generale;
- Tav 3 Sezioni stato di fatto e stato di progetto;
- Tav 4 Verifica parametri urbanistici ed edilizia sostenibile;
- Tav 5 Tipologie edilizie ST6_P67 e ST6_P26;
- Tav 6 Opere di urbanizzazione:rete enel;
- Tav 7 Opere di urbanizzazione:rete acque bianche;
- Tav 8 Opere di urbanizzazione:rete acque nere;
- Tav 9 Opere di urbanizzazione:rete idrica acquedotto;
- Tav 10 Opere di urbanizzazione:rete illuminazione pubblica;
- Tav 11 Opere di urbanizzazione:rete gas metano;
- Tav 12 Opere di urbanizzazione:rete telecom;
- Tav 13 Opere di urbanizzazione:strada interna e parcheggi;
- Doc.1 - Relazione Tecnica Generale;
- Doc.2 - Relazione geologica;
- Doc.3 - Analisi di settore ai sensi della Legge Regionale sulle Norme per l'Edilizia Sostenibile;
- Doc.4 – Norme Tecniche di Attuazione;
- Doc.5 - Valutazione previsionale del clima acustico ai sensi del punto 5.4 della D.G.R. 896/06;
- Doc.6 - Relazione tecnica di dettaglio sulle Opere di Urbanizzazione;

- Doc.7 - OOUU: Computo Metrico ed Importo dei Lavori;
- Doc.8 - Elenco Prezzi Unitari;
- Doc.9 - Relazione finanziaria con stima delle opere pubbliche da realizzare e gli eventuali scomputi ai sensi dell'art.16 del Testo Unico per l'Edilizia;
- Doc. 10 – Relazione ai sensi dell'art. 21 del DPR 503/96;
- Doc.11 – Bozza di convenzione.

art. 03 – Oneri di urbanizzazione: Gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione verranno calcolati e versati in base alla normativa vigente.

art. 04 – Trascrizione della convenzione: La Ditta Proprietaria si impegna a trascrivere l'atto di convenzione affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte con esonero del Conservatore dei Registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Proprietaria.

art. 05 – Normativa di riferimento: Si fa riferimento alla legislazione urbanistica statale e regionale vigente e alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale comunale ed ai regolamenti, sia generali che locali in vigore, oltre a quanto derogato dal presente Piano Particolareggiato.

art. 06 – Variante non sostanziale:

Art. 15 comma 5 della L.R. 34/92. "Le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e non comportano modificazioni alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standards di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dal consiglio comunale ai sensi dell'articolo 30 della presente legge."

La presente variante non sostanziale al PRG generale, ai sensi dell'art. 15 comma 5 della l.r. 34/92, prevede:

- SUBCOMPARTO ST6_P67: che l'Area 1 (particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Fano al Foglio 122 Mappale 842 di proprietà Sabatini Marco) di superficie 116,86 mq, destinata in parte a residenza (C2) ed in parte a verde pubblico (F1), non venga considerata come Superficie Territoriale e quindi non produca SUL utilizzabile in quanto derivante da una precedente lottizzazione e quindi con indice edificatorio già utilizzato in precedenza.
- SUBCOMPARTI ST6_P67 E ST6_P26: la redistribuzione delle destinazioni d'uso all'interno del lotto. In particolare nel comparto ST6_P67 la particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Fano al Foglio 122 Mappale 160 di proprietà di Feduzi Maurizio (387,80 mq) sarà destinata a F4 (verde privato) ma in essa non verrà edificato alcun fabbricato.

- SUBCOMPARTO ST6_P67 (EVENTUALMENTE UTILIZZABILE ANCHE DA ST6_P26): l'utilizzo di una parte di SUL disponibile nella zona F1, senza aumentare il carico urbanistico del comparto. Tale SUL sarà destinata, come previsto dalle destinazioni d'uso della zona F1, ad attrezzature ricreative e pubblici esercizi (U2.5). In particolare si prevede la realizzazione di un chiosco bar all'interno dell'area verde in modo tale da integrare la completa mancanza di servizi nella zona (i cui fabbricati hanno attualmente esclusivamente destinazione d'uso residenziale). L'incremento di SUL, unito alla SUL prevista per la zona C2, risulta essere comunque inferiore alla SUL residenziale prevista dalla scheda di comparto.
- SUBCOMPARTI ST6_P67 E ST6_P26: l'ampliamento dell'area da destinarsi a parcheggi e dell'area degli standard pubblici.

art. 07 – Norme generali: l'intero progetto unitario vede la suddivisione di due subcomparti ST6_P26 e ST6_P67 che a loro volta si suddividono in aree aventi diverse destinazioni d'uso descritte negli articoli successivi, come meglio perimetrati ed evidenziati nelle tavole di progetto allegate;

art. 08 – Indici e parametri edilizi: l'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone omogenee è regolata dai rispettivi indici e parametri edilizi;

art. 09 – SUL: La SUL destinata ad ogni lotto potrà essere ridistribuita, per un massimo del 20%, in sede di presentazione del progetto architettonico;

art. 10 - Realizzazioni di unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale con superficie utile nette inferiore ai 54 mq: ART. 38 COMMA 4 NTA. "Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a parcheggio pubblico e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005, dovranno essere realizzati alloggi avente una Superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero comparto."

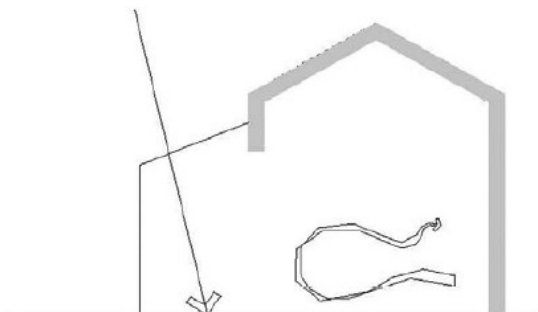
Avendo previsto n°10 appartamenti (quattro per il comparto p26 e sei per il p67), il 20% di tale valore permette di realizzare 2 appartamenti con superficie netta calpestabile inferiore ai 54 mq.

Nel caso in cui venissero realizzate in ogni subcomparto due bifamiliari, e quindi n°8 appartamenti (quattro per il comparto p26 e quattro per il p67), il 20% di tale valore permette di realizzare 1,6 appartamenti con superficie netta calpestabile inferiore ai 54 mq (quindi 1).

Nel caso in cui venisse realizzata nel subcomparto p26 una villetta unifamiliare, e quindi n°7 appartamenti (uno per il comparto p26 e sei per il p67), il 20% di tale valore permette di realizzare 1,4 appartamenti con superficie netta calpestabile inferiore ai 54 mq (quindi 1).

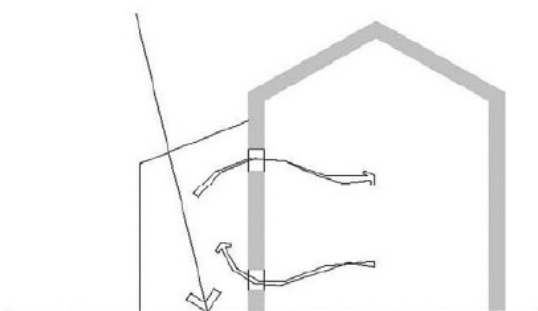
art. 11 – L.R. 14/2008: Potranno essere realizzate serre solari per il miglioramento dell'efficienza energetica dei fabbricati senza che queste siano considerate nel calcolo della SUL. Inoltre potrà essere utilizzato il bonus di edificabilità, nella percentuale che stabilirà il comune.

art. 12 – Serre solari:



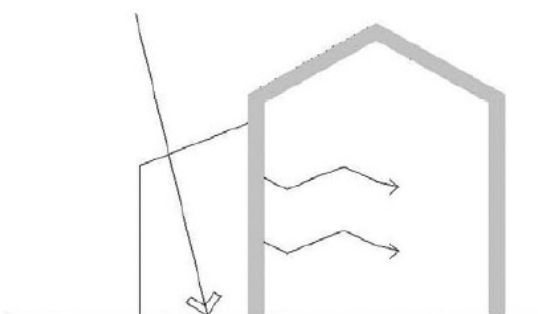
Funzionamento della serra a guadagno diretto

Serra a guadagno diretto: La superficie di separazione tra serra ed interno è regolabile e può essere rimossa per esempio attraverso ampi serramenti mobili. In questo modo, a serramenti aperti, la serra diviene un'estensione del locale retrostante, ed il guadagno termico avviene direttamente dentro lo spazio abitato.



Funzionamento della serra a scambio convettivo

Serra a scambio convettivo: Lo scambio di calore avviene per convezione. Questo tipo di serra prevede fondamentale lo sfruttamento dell'aria calda presente nella serra. Lo scambio convettivo avviene il più delle volte attraverso dei serramenti posti nella superficie di separazione ed è ottimizzato da aperture regolabili collocate alla base ed in sommità della superficie di separazione oppure da condotti, solitamente a ventilazione forzata, per lo scambio con locali non adiacenti alla serra.



Funzionamento della serra a scambio radiante

Serra a scambio radiante: La superficie di divisione è costituita da una parete ad accumulo non isolata e lo scambio di calore avviene radiativamente con l'ambiente retrostante.

- I. Vano con funzione di captazione solare, integrato nel paramento esterno dell'edificio, posto in corrispondenza con unità immobiliare/i destinata/e alla permanenza di persone, realizzato con serramenti e vetro, costruiti in modo da essere facilmente apribili. Le serre solari, in base al principio del loro funzionamento, si distinguono in:
 - serre solari a guadagno diretto;
 - serre solari a scambio convettivo;
 - serre a scambio radiante.
- II. Ogni unità immobiliare destinata alla permanenza di persone può disporre di serre solari, così come definite al precedente comma I.

- III. Il volume delle serre solari è escluso dal conteggio volumetrico dell'edificio e non viene considerato ai fini dell'applicazione delle distanze dai confini solo se realizzate alle seguenti condizioni:
- siano disposte sul fronte Sud con tolleranza di $\pm 45^\circ$;
 - abbiano una profondità rispetto al profilo dell'edificio non superiore a 2,50 m;
 - la sommatoria delle loro superfici calpestabili non superi il 20% della superficie utile dell'unità immobiliare destinata alla permanenza di persone di cui sono a servizio;
 - coprano il fabbisogno termico dell'unità immobiliare destinata alla permanenza di persone di cui sono a servizio, sino al raggiungimento del livello prestazionale 3 nella scheda relativa al "criterio 2.1.4-energia primaria per il riscaldamento" del protocollo ITACA sintetico della Regione Marche;
 - garantiscano un sistema di controllo dei flussi di aria calda/fredda fra l'unità immobiliare destinata alla permanenza di persone, la serra e l'ambiente circostante;
 - siano assenti al suo interno impianti tecnologici, di distribuzione, di misura e di controllo di qualsiasi natura.
- IV. Le aperture tra le serre solari a guadagno diretto ed i locali ad esse comunicanti contribuiscono al rispetto delle prescrizioni di legge circa l'illuminazione e ventilazione naturale dei locali, dovendosi comunque applicare a tali aperture un parametro di riduzione pari al 20%.
- V. Le aperture tra le serre solari a scambio convettivo ed i locali ad esse comunicanti non contribuiscono
- VI. al rispetto delle prescrizioni di legge sia circa la ventilazione sia relativamente all'illuminazione dei locali medesimi e dovranno essere chiuse da infissi apribili.
- VII. Le serre solari a guadagno diretto devono essere dotate di ombreggiamento con schermature poste all'esterno (brise-soleil, ecc.); tale ombreggiamento può essere integrato da messa a dimora di funzionale vegetazione esclusivamente a foglia caduca.

ZONE RESIDENZIALI:

art. 01 – Tipologie Edilizie: ogni sub comparto è caratterizzato da una zona residenziale dove prevedere per ciascuna area al massimo due corpi fabbrica in cui saranno realizzate villette mono o bi-familiari o, in alternativa due villette bifamiliari a schiera o ancora un fabbricato unico, per un totale di quattro unità immobiliari nel subcomparto P26 e sei nel subcomparto P67.

Per quanto riguarda i fabbricati separati interni al sub comparto le distanze tra gli stessi sono ridotte a 7,00 m, a condizione che non vengano realizzate sulle stesse pareti finestrate ma solamente luci ad altezze superiori ai 2,00 m dal livello del solaio corrispondente.

Rimanendo prescrittivo il solo massimo ingombro individuato nella planimetria generale di tavola 2 è possibile accorpare i fabbricati interni ad ogni sub comparto.

art. 02 – Indici Edilizi ed Urbanistici: dovranno essere osservati in maniera prescrittiva i seguenti indici di seguito riportati:

Superficie utile lorda	= ST6_P67 = mq 420,48	ST6_P26 = mq. 549,00
	(non andranno considerati nel conteggio della SUL le logge chiuse su tre lati e coperte fino ad una profondità di 1,5 m)	
Altezza Massima	= ml. 9,00	
Indice di Permeabilità	= mq/mq 0,20 (da verificare al momento della presentazione del progetto architettonico)	
Distanza Confini	= ml. 5,00 (per quanto riguarda i confini tra la zona C2 e la F1 tale distanza può essere ridotta a 3,0 m)	
Distanza Fabbricati	= ml. 10,00	
	= ml. 7,00 per fabbricati interni al comparto a condizione che non vengano realizzate pareti finestrate ma solo luci.	

Si considera prescrittivo l'ingombro massimo dell'edificio definita dalla planimetria generale di tavola 2 e la SUL destinata ad ogni sub comparto, mentre potranno essere ridistribuite le SUL all'interno dei lotti di ogni sub comparto.

Nota: per quanto riguarda l'indice di permeabilità del subcomparto ST6_P67 verrà considerata nell'area di calcolo anche l'area da destinarsi ad F4.

art. 03 – Forme e Materiali: gli schemi tipologici identificati nella tavola 5 sono prettamente indicativi.

Eventuali modifiche dovranno comunque conformarsi alle sottoelencate caratteristiche:

I fabbricati potranno avere copertura a falda, padiglione o terrazza a condizione che le tipologie siano uniformi almeno per i diversi fabbricati interni ad ogni sub comparto. Potranno essere realizzati, oltre al piano terra ed al primo piano, un piano soppalcato o un secondo piano rientrante (tipo torretta) o ancora un pergolato coperto, qualora la copertura venisse realizzata a terrazza, per un massimo del 50% dell'area sottostante, fino a raggiungere un'altezza massima di 9,00 m. Viene fornita la possibilità di realizzare coperture con tipologie miste.

Le facciate potranno essere miste con parte ad intonaco, mattoncino, od altri materiali, a condizione che i materiali siano uniformi almeno per i diversi fabbricati interni ad ogni sub comparto.

Si precisa che comunque la definizione dei fabbricati avverrà in sede di presentazione del progetto architettonico e che questo rispetterà la SUL prevista dal presente Piano Particolareggiato calcolata in conformità alle NTA del PRG e al REC.

art. 04 - Indice di permeabilità: interni ai lotti, rispetteranno l'indice minimo di 0,20 mq/mq. Tale indice verrà verificato al momento della presentazione del progetto architettonico.

ZONE VERDE PRIVATO DI USO PUBBLICO

art. 01 – Tipologie Edilizie: All'interno della zona F1 saranno realizzati dei volumi di servizio quali un chiosco bar e degli spogliatoi.

art. 02 – Indici Edilizi ed Urbanistici: dovranno essere osservati in maniera prescrittiva i seguenti indici di seguito riportati:

Superficie utile lorda = ST6_P67 = mq 59,52

ST6_P26 = mq. 0,00 ma

I vani scala di accesso agli spogliatoi non andranno conteggiati nel calcolo della SUL in quanto non saranno volumi chiusi ma solamente coperti ed eventualmente rivestiti nelle tamponature verticali con superfici "permeabili" (es. grigliati, doghe in legno....). Anche gli ascensori non andranno conteggiati in quanto volumi tecnici.

Altezza Massima = ml. 5,50

Indice di Permeabilità = mq/mq 0,20

Distanza Confini = ml. 5,00 (per quanto riguarda i confini tra le zone F1 dei due sub compartimenti tale distanza può essere ridotta a 1,5 m)

Distanza Fabbricati = ml. 10,00 (per quanto riguarda le distanze tra i fabbricati delle zone F1 dei due sub compartimenti tale valore può essere ridotto a 5,0 m)

art. 03 – Forme e Materiali: gli schemi tipologici identificati nella tavola 5 sono prettamente indicativi.

Eventuali modifiche dovranno comunque conformarsi alle sottoelencate caratteristiche:

I fabbricati saranno caratterizzati da copertura a falda, padiglione o a terrazza, fornendo la possibilità per quest'ultima di realizzarli a copertura pergolati o coperture in legno. Sarà possibile realizzare coperture con tipologie miste.

I materiali che potranno essere utilizzati per il rivestimento dei fabbricati sono misti, tra cui l'intonaco, il mattoncino, la pietra, il legno, il vetro, il metallo od altri materiali.

art. 04 - Indice di permeabilità: interni ai lotti, rispetteranno l'indice minimo di 0,20 mq/mq. Tale indice verrà verificato al momento della presentazione del progetto architettonico.

art. 05 – Percorso pedonale: Le spese della parte di camminamento a confine tra le due lottizzazioni che collega il parcheggio pubblico con via lago di Nemi, pur ricadendo all'interno della lottizzazione ST6_P67, saranno a carico dei due lottizzanti al 50%.

ZONA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO DI USO PUBBLICO

art. 01 – Spese di realizzazione: Le spese di realizzazione saranno a carico dei due lottizzanti in percentuale rispetto alla superficie e cioè:

SUPERFICIE TOTALE: 721.02 mq;

SUPERFICIE ST6_P67: 250.62 mq; → 34.8%

SUPERFICIE ST6_P26: 470.40 mq; → 65.2%.