

COMUNE DI FANO

PROVINCIA DI PESARO E URBINO



OGGETTO: **Riduzione della fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. n. 1265/1934 per la realizzazione di un Piano di recupero dell'area "ex marmifera" in Viale J.F. Kennedy previa individuazione di una zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978.**

COMMITTENTE: **KENNEDY SRL**

ELABORATO: **RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA ai sensi dell'art. 37 della L.R. 34/92**

IL PROGETTISTA: **Arch. BATTISTI GIORGIO**

REVISIONE

RIFERIMENTO:

DATA:

INDICE

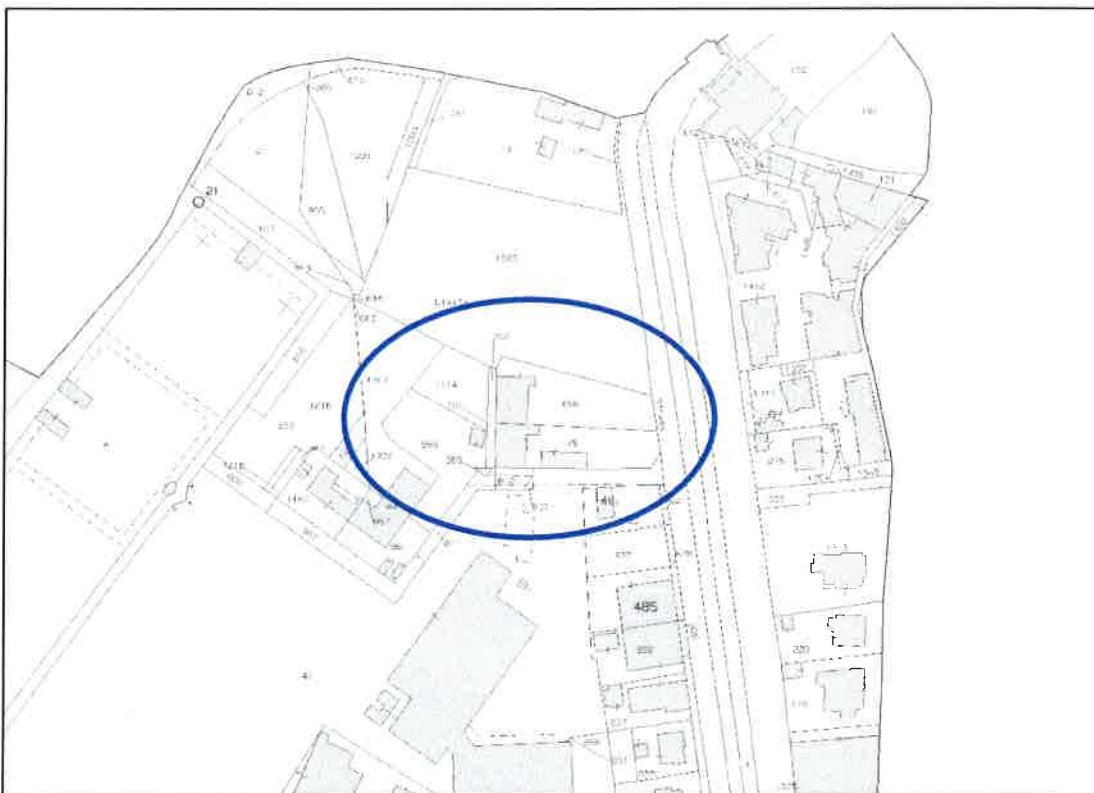
INTRODUZIONE.....	3
PLANIMETRIA CATASTALE	3
INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE.....	3
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	5
STRALCIO PRG VIGENTE	6
REGOLARITA' URBANISTICA.....	7
STATO ATTUALE.....	7
IL PIANO DI RECUPERO	9
VISTE AEREE CON INSERIMENTO DEL PROGETTO	10
PROGETTO EDILIZIO	11
REQUISITI GENERALI DELL'EDIFICIO.....	17
RELAZIONE TECNICA E ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' (D.M. 236/89).....	19

INTRODUZIONE

Il Piano di Recupero riguarda un'area sita in viale Kennedy ai n.ri 23 e 25, dove sono presenti alcuni edifici artigianali non più utilizzati per l'attività produttiva, attualmente di proprietà della ditta KENNEDY SRL di Fano.

Gli immobili sono censiti al Catasto Urbano dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pesaro e Urbino al foglio n. 25 mappali 45, 698, 701, 702 e 1114.

Si tratta quindi di recuperare un'area dismessa non più utilizzata a fini produttivi, mediante la ridefinizione degli spazi e la realizzazione di nuovi edifici a carattere residenziale.



PLANIMETRIA CATASTALE 1:2000

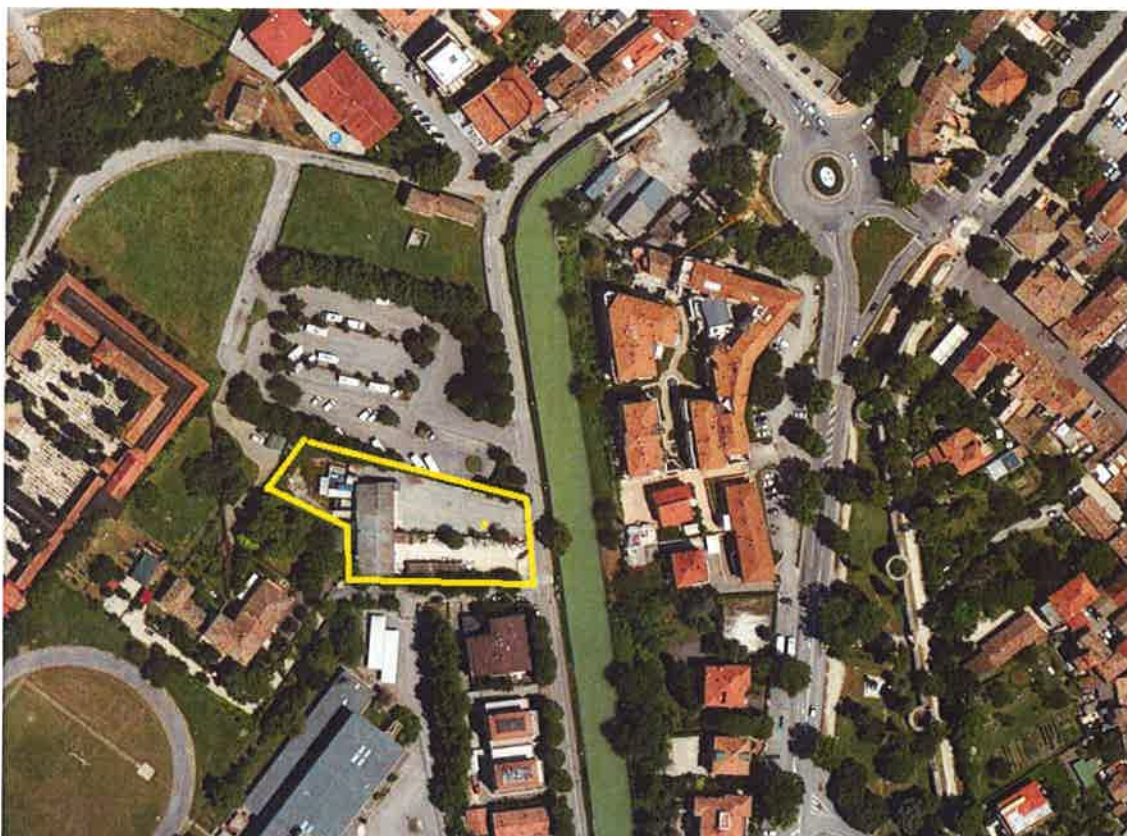
INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE:

Caratteri vegetazionali, morfologici, paesaggistici e storico-culturali

L'area oggetto d'intervento si trova a circa 60 metri di distanza, in linea d'aria, dalle mura romane, nella parte nord della città di Fano. L'elemento che la separa dal centro storico è il Canale Albani. Il corso d'acqua artificiale è alimentato dal fiume Metauro e raggiunge il mare Adriatico all'altezza del porto canale.

All'interno della città, tra il Ponte Rosso e il Ponte Storto, per circa 400 m su entrambe le sue rive sorge il parco pubblico "i Passeggi", alberato con tigli, lecci, ippocastani e specie esotiche

sempreverdi. Gli ultimi 500 m del canale, con argini in calcestruzzo, formano la vasca di carico della centrale idroelettrica della "Liscia". Dopo il dislivello della Liscia, dove tre sifoni autolivellanti di tipo Gregotti regolano il livello delle acque in eccesso, l'acqua termina nella darsena Borghese, la parte più interna del porto di Fano.



VISTA AEREA DELL'AREA D'INTERVENTO

Inoltre, l'area interessata dalla trasformazione edilizia si trova a margine di quella che in epoca romana era la via che dalla Porta della Mandria andava verso Rimini. Per questo il piano indica un vincolo archeologico che interessa una fascia di circa ml 5,00 sul lato sinistro della zona d'intervento in corrispondenza dell'attuale strada di proprietà provinciale.

L'area si colloca a circa 200 metri dal ponte della Liscia. Si trova al termine di una sequenza di edifici residenziali che prospettano su viale Kennedy; oltre vi è un parcheggio pubblico. Nella zona prevale un edificato residenziale non di pregio, ma comunque dignitoso, dove si alternano fabbricati unifamiliari o bifamiliari a palazzine condominiali realizzate dagli anni '60 in poi.

Spostandosi verso il mare, questa edificazione assume caratteri più commerciali. A ovest, dietro gli edifici residenziali, vi è un'area scolastica, con i principali istituti superiori della città; sul retro, a circa 50 metri dal confine del lotto interessato dall'intervento, si trova il cimitero cittadino.

Il Decreto Ministeriale 26 Novembre 1963, ha dichiarato di notevole interesse pubblico, assumendola al vincolo paesaggistico di cui alla ex L. 1497/39, la zona del Viale dei Passeggi dal ponte Rosso, sulla via IV Novembre al ponte della Liscia, sull'attuale viale I Maggio, perché, *con il verde delle ville e gli spazi a giardino e prato pubblico, forma un particolare e suggestivo quadro naturale, costituendo, inoltre, un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale* (dal testo del decreto).

Nel tratto tra la via IV Novembre e via Roma, lungo entrambe le sponde del canale, insiste Via Mazzini, già viale dei Passeggi, che percorre il parco urbano pedonale che si chiude sulla via Flaminia. Il viale, che presta il nome al decreto di vincolo, è attrezzato a verde pubblico e si qualifica per la folta alberatura ad alto fusto, che delimita su ogni lato i percorsi interni e il cui sviluppo segue parallelamente il corso del canale.

Oltre via Roma e fino al Ponte della Liscia, nell'ambito di vincolo, non sono ulteriormente presenti percorsi pedonali che costeggiano il vallato, delimitato da una recinzione sulla pubblica via (via Kennedy, lato sx nel senso idraulico) e dai giardini delle proprietà private sul fianco dx. Anche i filari si riducono alla prima cortina sul fronte strada, sul ciglio dell'argine.

Gli edifici oggetto d'intervento sono ricompresi nella zona tutela, in particolare nel secondo tratto descritto in precedenza, e cioè dalla via Flaminia al Ponte della Liscia, sul lato sinistro del Canale Albani.

Rispetto all'area di studio, non sono stati rilevati scorci o cannocchiali visivi attraverso i quali sia possibile cogliere nella sua interezza il vallato, o stimarne il pregio della vegetazione di contorno.

Infatti nell'area che va dalla via Roma al Ponte della Liscia si rileva che il vallato, per l'intera estensione della zona di vincolo, non risulta inserito in un quadro di percorsi (pedonali e/o ciclabili, e/o turistici) che consenta di apprezzarne il quadro naturale particolare e suggestivo, ancorché limitati dall'assenza di profondi scorci prospettici atti a sollecitare la curiosità dei passanti.

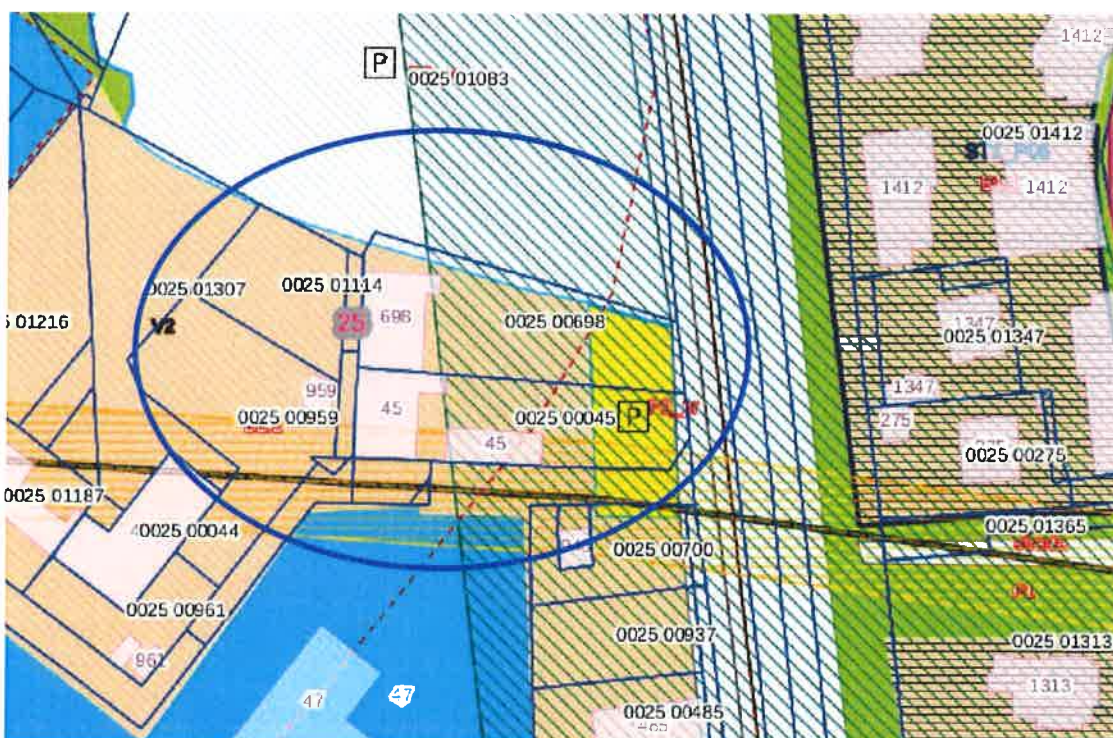
L'analisi dei livelli di tutela attraverso lo studio del P.R.G. adeguato al P.P.A.R. non mette in luce particolari indicazioni che contrastano con le caratteristiche del progetto. Sotto il profilo della trasformazione del quadro paesaggistico, almeno per la parte che si può cogliere percorrendo il Viale Kennedy, non vi sono modificazioni visive sostanziali rispetto all'attuale stato dei luoghi.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Secondo quanto previsto dal P.R.G. vigente, la destinazione urbanistica della zona in cui ricade l'intervento è la seguente:

B1.2 – Zone residenziali sature con conservazione della superficie coperta dei Fabbricati

COMUNE DI FANO (Pu) – Riduzione della fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. n. 1265/1934 per la realizzazione di un Piano di recupero dell'area "ex marmifera" in Viale J.F. Kennedy previa individuazione di una zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978.



STRALCIO PRG VIGENTE 1:1000

1. Le zone B1.2 sono residenziali sature poste a ridosso dell'area urbana, comprese fra il Torrente Arzila, la strada interquartieri e la ferrovia Fano-Urbino, in cui la superficie coperta degli edifici potrà essere aumentata di una percentuale massima del 10% della superficie non edificata laddove questa sia non inferiore a 500 mq. La superficie non edificata restante dovrà rimanere permeabile in profondità ad eccezione delle rampe d'accesso ai garage e spazi di manovra coperti, questi ultimi di dimensioni non oltre i 40 mq. Quanto sopra deve applicarsi ai lotti edificati o in edificati.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati:

UF	= 0,50 mq/mq	utilizzo fondiaria
HMAX	= 9,50 ml	altezza massima degli edifici
IPE	= 0,20 mq/mq	indice di permeabilità

L'area è interessata da un vincolo per la realizzazione di un nuovo parcheggio su viale Kennedy (Art. 72 – P2), fascia di rispetto cimiteriale (art. 79 – V2), fascia con vincolo paesaggistico relativo al D.M. 26.11.1963 (Passeggi) e fascia con vincolo archeologico (art. 20 delle N.T.A.).

Art. 79 - V2 Fasce di rispetto cimiteriale

[...] All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero

ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 3 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (ex Art. 28 Legge 1 agosto 2002 n. 166)

Art. 80 – V3 Aree di vincolo paesistico

1. Le zone V3 sono le aree a vincolo paesistico sulle quali si applicano le limitazioni stabilite del D.lgs. 42 del 22/01/2004, (Codice dei beni culturali e del paesaggio). [...]

Art. 81 – V4 Aree di vincolo archeologico

1. In tali aree si applica la disciplina individuata all'art. 20 "Zone archeologiche e strade consolari" delle norme del Sistema Paesistico Ambientale.
2. Qualsiasi lavoro di scavo del terreno dovrà essere comunicato alla competente soprintendenza e al Comune almeno dieci giorni prima del relativo inizio.
3. Si ha l'obbligo di sottoporre all'esame della Soprintendenza per i beni archeologici delle marche, per l'autorizzazione di cui agli articoli 21 e 22 del D.Lgs 42/2004, i progetti di ogni lavoro concernente immobili privati il cui particolare interesse sia stato dichiarato, notificato e trascritto nei registri della conservatoria dei Beni Immobiliari ai sensi degli artt. 13 e 14 dello stesso D.Lgs. nonché concernente gli immobili degli Enti Pubblici (compresi gli Ecclesiastici) per cui sia comunque noto l'interesse anche archeologico.

REGOLARITA' URBANISTICA

Gli edifici sono stati costruiti in assenza di Licenza Edilizia e regolarizzati con le Pratiche di Condono n. 172 e n. 173.

STATO ATTUALE

L'area d'intervento, composta di due lotti, ha una superficie totale di mq. 2.525,45, come risulta dal rilievo topografico eseguito (Rif. Tav. 1 di progetto). Gli edifici esistenti hanno una superficie coperta totale pari a mq. 528,84 come riportato nelle pratiche di condono citate in precedenza. Il rilievo degli edifici è presente nella Tav. n. 3 di progetto. All'interno del lotto di sinistra (ex proprietà dei sigg. Boni Mario e Marisa) abbiamo un capannone principale di mq. 249,15 con annesso in aderenza, sulla parte destra del fronte, un vano ad uso ufficio (nel rilievo individuato con la lettera "A") e un locale secondario (individuato con la lettera "C"), staccato dal primo, con superficie coperta di mq. 88,40 per una superficie totale di mq. 337,55 e un volume di mc. 1.433,88. Nel lotto di destra (ex proprietà del sig. BONI Carlo) abbiamo un capannone (individuato con la lettera "B"), realizzato in adiacenza a quello confinante, di mq. 191,29 e

volume pari a mc. 923,89. Anche qui abbiamo un vano a uso ufficio sulla parte destra.

I due capannoni principali sono realizzati con struttura in muratura di blocchi di laterizio intonacata e poggiante su fondazioni di tipo continuo. La copertura è a due falde inclinate del



VISTA AREA D'INTERVENTO – FRONTE

tipo a capanna in travetti in c.a. e tegoloni con manto in eternit. Anche la struttura portante dei vani uso ufficio è in muratura ma la copertura è a una sola falda inclinata in latero-cemento e manto in eternit.

L'edificio secondario ("C") ha la struttura portante in pilastri e travetti in c.a. prefabbricato e la copertura a due falde inclinate del tipo a capanna sempre in cemento armato e manto in eternit.

Il lotto di sinistra vede la presenza di due zone scoperte, una poco estesa sul retro del capannone principale e l'altra sul fronte che arriva fino alla strada pubblica, caratterizzata dal piano in stabilizzato.

Il lotto di destra ha un piazzale, sul fronte del capannone, completamente asfaltato e un'ampia zona libera sul retro con piano in terreno vegetale e alta siepe verde a confine.

A confine tra le due proprietà vi sono alcuni alberi di acacia o sambuco comune, come indicato nella tav. 1 di progetto.

IL PIANO DI RECUPERO

Il Piano prevede la demolizione, ricostruzione con ampliamento degli edifici esistenti, composti di un solo piano fuori terra, per la realizzazione di unità immobiliari con destinazione residenziale.

Gli attuali fabbricati ricadono quasi integralmente all'interno dell'area con vincolo cimiteriale, per cui se demoliti devono necessariamente essere ricostruiti nell'area di sedime originale. Nel nostro caso, questi si trovano a distanza non regolamentare dai confini di proprietà o dalla strada, per cui la loro ricostruzione risulterebbe una notevole anomalia urbanistica.

Il Piano di Recupero prevede la modifica del Vincolo Cimiteriale (Rif. Tav 02 di progetto) al fine di permettere una collocazione più organica degli edifici.

L'area è caratterizzata da un terreno in leggero declivio, con pendenza che va dal fronte verso il retro ed è confinante, sul fronte con la strada pubblica denominata Viale Kennedy, sul fianco destro con un parcheggio pubblico, sul lato sinistro con una strada di proprietà della Provincia di Pesaro-Urbino e sul retro con altra proprietà privata e parzialmente con l'area cimiteriale.

L'opera punta al recupero di un'area attualmente in stato d'abbandono che si colloca però in un contesto completamente urbanizzato. Vengono modificati la dislocazione, gli elementi caratterizzanti i fabbricati esistenti e la sistemazione esterna, non alterando, però, in maniera significativa le quote del terreno, come illustrato nella tavola grafica n. 07 – Profili altimetrici.

Riassumendo sinteticamente il piano prevede:

- La demolizione degli edifici esistenti non più utilizzati e costruiti a distanza non regolamentare dai confini di proprietà o sul confine stesso;
- Smaltimento di mq. 520,00 di copertura in amianto;
- Ricostruzione dei nuovi edifici con destinazione residenziale e nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade;
- Allontanamento dei nuovi edifici di progetto dall'area cimiteriale;
- Realizzazione di una cabina Enel a servizio della zona;
- Realizzazione del parcheggio pubblico previsto nelle tavole del P.R.G. vigente.

Il nuovo intervento porterà a una riqualificazione di questa parte di città, completando la cortina edilizia esistente su viale Kennedy e sanando un'area a diretto contatto con uno dei complessi scolastici più importanti di Fano.

COMUNE DI FANO (Pu) – Riduzione della fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. n. 1265/1934 per la realizzazione di un Piano di recupero dell'area "ex marmifera" in Viale J.F. Kennedy previa individuazione di una zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978.

VISTE AEREE CON INSERIMENTO DEL PROGETTO



Vista aerea con inserimento del progetto – Fronte



Vista aerea con inserimento del progetto – Retro

PROGETTO EDILIZIO

Il progetto prevede la realizzazione di n. 2 edifici residenziali: un fabbricato condominiale di n. 6 appartamenti posto in adiacenza del nuovo parcheggio su viale Kennedy; il secondo fabbricato, unifamiliare ad un piano, collocato dietro al precedente nell'area di sedime dei vecchi capannoni.

La casa unifamiliare avrà gli accessi in comune con quello carrabile dell'edificio condominiale. Quest'ultimo sarà dotato di cancello scorrevole motorizzato, come evidenziato nella Tav. 06 di progetto (Planivolumetrico).

Nella parte destra del parcheggio verrà realizzato uno spazio per collocare la nuova cabina Enel e un'area per la sosta per pedoni o ciclisti che agevoli l'attraversamento di Viale Kennedy, visto che la pista ciclabile si trova dalla parte opposta del viale, lungo il canale Albani.

La determinazione della Superficie Utile Lorda massima realizzabile tiene conto delle modalità di calcolo dettate dall'art. 26 delle Norme Tecniche d'Attuazione e del vincolo cimiteriale così come tracciato nelle tavole del P.R.G. vigente. Infatti la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale viene introdotta esclusivamente per una migliore collocazione degli edifici di progetto e non per un incremento di Superficie Utile Lorda.

Nell'elaborato grafico Tav. 05 viene illustrato l'ipotetico intervento edilizio senza la modifica del limite del vincolo cimiteriale.

Nella Tav. 04 di progetto è stata verificata la SUL max realizzabile che risulta pari a mq. 726,94, mentre nella Tav. 09 è stata calcolata la SUL di progetto che in totale è mq. 726,42.

La Superficie Utile Lorda dell'edificio unifamiliare è mq. 170,22, mentre quella dell'edificio condominiale è mq. 556,20.

In questo secondo fabbricato è stata esclusa la superficie del corpo scala e ascensore in quanto inferiore al 20 % della S.U.L. complessiva. Infatti la S.U.L. dell'edificio risulta mq. 639,06 (vedi tav. 09 di progetto) e la S.U.L. totale della scala mq. 82,86. Il 20% della S.U.L. dell'edificio è: mq. $(639,06 \times 20 : 100) =$ mq. 127,81.

Verifica: **mq. 82,86 < di mq. 127,81**

Nella tavola grafica n. 06 si propone un planivolumetrico che evidenzia le scelte progettuali e gli elementi caratterizzanti l'intervento:

- la realizzazione del parcheggio pubblico sul fronte strada;
- il posizionamento dell'edificio a 3 piani in adiacenza del parcheggio;
- la collocazione della villetta unifamiliare sulla parte retrostante del lotto;
- l'accesso stradale alla villetta verso mare realizzato sul confine nord-est del lotto;
- sulla parte laterale del parcheggio è stata collocata la Cabina Enel e un'area per la sosta dei pedoni o dei ciclisti.

COMUNE DI FANO (Pu) – Riduzione della fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dell’art. 338 del R.D. n. 1265/1934 per la realizzazione di un Piano di recupero dell’area “ex marmifera” in Viale J.F. Kennedy previa individuazione di una zona di recupero ai sensi dell’art. 27 della legge n. 457/1978.



EDIFICIO CONDOMINIALE

Il nuovo edificio plurifamiliare sarà composto di n. 4 piani di cui uno interrato con n. 10 garage, e tre fuori terra con due appartamenti per piano.

L'altezza massima del nuovo edificio condominiale sarà pari a ml. 9,50.

La villetta unifamiliare è costituita di un solo piano fuori terra dove si trovano: la cucina/pranzo, il soggiorno, un ripostiglio, due bagni e tre camere da letto, una matrimoniale e due singole.

L'altezza massima di questo secondo edificio sarà pari a ml. 3,44.

Verifica parcheggi

EDIFICIO PLURIFAMILIARE (Edificio n. 1)

Superficie Utile Lorda mq. 556,20

Volumetria mc. (556,20 x h=3,00) = mc. 1.668,60

Parcheggi richiesti mc. (1.668,60 x 1/10) = mc. 166,86

Parcheggi di progetto mq. (312,08 + 30,00) = mq. 342,08 (n. 12 posti auto)

Verifica: **mq. 342,08 > di mq. 166,86**

La superficie totale a parcheggio è data dalla somma delle superfici dei singoli garage al piano interrato corrispondente a mq. 203,08, il relativo spazio di manovra di mq. 109,00 e la superficie dei due posti auto esterni pari a mq. 30,00.

COMUNE DI FANO (Pu) – Riduzione della fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. n. 1265/1934 per la realizzazione di un Piano di recupero dell'area "ex marmifera" in Viale J.F. Kennedy previa individuazione di una zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978.



EDIFICIO UNIFAMILIARE

VILLETTA UNIFAMILIARE (Edificio n. 2)

Superficie Utile Lorda		mq.	170,22
Volumetria (vedi tav. 09 di progetto)		mc.	715,12
Parcheggi richiesti	mq. (715,12 x 1/10) =	mq.	71,51
Parcheggi di progetto	mq. (73,45) =	mq.	73,45

Verifica: **mq. 73,45 > di mq. 71,51**

L'area a parcheggio è stata ricavata sul fianco destro della villetta unifamiliare.

Verifica superficie permeabile

Le norme tecniche richiedono per la zona un IPE pari a 0,20 mq/mq; nel nostro caso abbiamo un'area con superficie complessiva di mq. 2.525,45 quindi la superficie permeabile minima richiesta è:

mq. (2.525,45 x 0,20) = mq. 505,09.

La superficie permeabile di progetto, come verificato analiticamente nella Tav. 08, è pari a mq. 1.280,17, quindi avremo:

Verifica: **mq. 1.280,17 > di mq. 505,09**

Tutti i nuovi fabbricati verranno realizzati con struttura portante in cemento armato, quali pilastri e travi; nell'edificio ad appartamenti i solai interpiano, così come il solaio di copertura, saranno in latero-cemento con travetti in c.a.p. e pignatte in laterizio, mentre nell'edificio unifamiliare il solaio di copertura è previsto in legno.

L'edificio condominiale così come la villetta unifamiliare hanno il tetto a due falde. In copertura verranno collocati i pannelli dell'impianto fotovoltaico.

I tamponamenti perimetrali saranno realizzati con muratura a blocchi di laterizio forato con la realizzazione dell'isolamento acustico e termico del tipo a "cappotto".

Esternamente i fabbricati saranno completati come segue:

- tinteggiatura con tinta a base di silicati;
- montaggio di pluviali in rame;
- montaggio di soglie in marmo trani;
- montaggio di infissi esterni in legno di colore bianco;
- montaggio di tapparelle in pvc o alluminio di colore bianco;
- parapetti dei terrazzi parte in elementi in ferro zincati e verniciati e parte lastre di vetro;
- posa in opera di pavimentazione dei camminamenti esterni in piastrelle di Klinker o mattoncini autobloccanti.

La verifica dei requisiti illuminotecnici relativi ai vani abitabili, ha evidenziato che in tutti i locali principali le aperture soddisfano 1/8 della superficie interna dei vani.

Internamente gli edifici saranno finiti con materiali di prima qualità e precisamente:

- divisori in laterizio forato da cm. 8;
- intonaco civile tipo "pronto" base cemento;
- pavimenti in piastrelle di monocottura o cotto o parquet;
- porte interne in legno tamburato laccato o con finitura in laminatino;
- impianti tecnologici, quali fotovoltaico, termico, elettrico, telefonico, idrico e di scarico in conformità alle normative vigenti.

Per quanto riguarda la sistemazione esterna dell'edificio plurifamiliare si prevede la realizzazione di due zone a verde, sul fianco sinistro e sul retro, e una zona pavimentata sul fronte, come indicato nelle tavole di progetto. Sarà proposta la recinzione sul fronte strada mediante la realizzazione di un muretto in c.a. con sovrapposta ringhiera metallica come disegno presente nella tav. 14 di progetto.

La tipologia della recinzione verrà utilizzata anche per la villetta unifamiliare.

La villetta dispone di due spazi pergolati, uno sul fianco sinistro e l'altro sul fianco destro.

Il progetto viene redatto in conformità ai requisiti imposti dal D.M. n° 236/89, come riportato negli schemi grafici e nella relazione allegata.

L'impianto termico sarà alimentato con energia elettrica. Tutto l'impianto sarà realizzato secondo la normativa vigente in materia.

L'approvvigionamento idrico è assicurato dall'allaccio esistente all'acquedotto pubblico presente su viale Kennedy.

Le acque di scarico verranno raccolte in appositi pozzetti sifonati e depurate, con smaltimento separato delle acque nere e bianche. Le acque reflue saranno convogliate nella fognatura pubblica che attualmente attraversa la proprietà e che a lavori ultimati si troverà in

corrispondenza del parcheggio pubblico; le acque meteoriche saranno recapitate mediante impianto di sollevamento nella fognatura bianca presente su viale Kennedy. Il progetto dell'impianto fognante è descritto nella Tav. 17 allegata al Piano di Recupero.

Cabina ENEL

Nella tavola di progetto denominata Tav. 06 – Planivolumetrico è stata indicata la collocazione della nuova cabina Enel, mentre nell'elaborato Tav. 18 abbiamo il progetto esecutivo.

Sarà realizzata utilizzando un monoblocco prefabbricato in cemento ad alta resistenza, armato con rete elettrosaldata e ferro tondino tipo Feb 44k, di dimensioni totali esterne di cm. 571 di lunghezza, cm. 230 di larghezza e cm. 266 di altezza. Il monoblocco verrà posato su di uno strato di sabbione livellato dello spessore di cm.10. Sarà dotato di basamento prefabbricato "a vasca" omologato Enel, completo di fori a rottura prestabilita per il passaggio dei cavi.

La cabina avrà i seguenti accessori:

- 1) due porte a due ante in vetroresina di cm. 120 x 215 unificate Enel, munite di serratura a spillo cifratura Enel;
- 2) n. 2 griglie di areazione di cm. 120 x 50 unificate Enel, munite di rete antinsetto;
- 3) impianto elettrico di illuminazione conforme alle prescrizioni Enel DG 10061 e composto dai seguenti elementi: due plafoniere stagne da E30W; combinato interruttore e fusibile;
- 4) rete di messa a terra interna conforme alle caratteristiche e prescrizioni Enel – Capitolato DG 2061;
- 5) serie di inserti filettati nelle pareti interne come da capitolato Enel;
- 6) rete di messa a terra esterna costituita da n. 4 dispersori in acciaio di cm. 150 collegati tra loro e verso la cabina con corda di rame nudo della sezione di 35 mmq..

Il manufatto sarà tinteggiato internamente con pittura a base di resina sintetica di colore bianco ed esterna con rivestimento murale idrorepellente al quarzo di colore beige-marrone RAL 1011. La copertura della cabina verrà impermeabilizzata con guaina bituminosa ardesiata applicata a caldo.

Parcheggio Pubblico

Lungo viale Kennedy sarà realizzato un parcheggio pubblico con n. 7 posti auto e n. 5 posti per motocicli. I posti auto hanno dimensioni minime pari a ml 2.30x5.00, mentre quello per persone diversamente abili ha dimensioni ml 3.20x5.00. La sistemazione generale prevede un marciapiede lungo la strada largo ml. 1,50 e uno spazio per la sosta di pedoni e ciclisti nella parte destra di fronte al lotto predisposto per la collocazione della cabina Enel. All'interno dello spazio per pedoni e ciclisti è prevista una rastrelliera da n. 10 posti per il parcheggio delle biciclette.

Come indicato nell'elaborato grafico denominato Tav. 19 lo spazio di manovra dell'area a parcheggio sarà pavimentata con strato di bynder e tappetino bituminoso di rifinitura, previa preparazione del fondo con strato di tout-venant e stabilizzato, mentre gli stalli finiti con elementi autobloccanti in cls. del tipo aperto per assicurare la permeabilità superficiale.

Anche per il marciapiede e la zona di sosta per ciclisti è prevista una pavimentazione con mattoncini autobloccanti in calcestruzzo montati su strato di stabilizzato e perimetrata con un cordolo in calcestruzzo del tipo "stradale".

Il colore della pavimentazione sarà concordato con l'U.O.C. Infrastrutture e Verde Pubblico.

E' stata verificata la completa accessibilità, secondo quanto disposto dal D.M. 236/89 sul superamento delle barriere architettoniche, sia del marciapiede che della zona di sosta per ciclisti, introducendo rampe di raccordo con pendenza max dell'8%.

Sul limite fra i posti auto e il marciapiede di progetto saranno inserite due piante ad alto fusto della specie "Aesculus Hippocastanum" a completamento dell'alberatura presente a destra e sinistra su questo lato del viale Kennedy.

Inoltre si prevede il montaggio di n. 4 lampioni con altezza palo di ml. 4.00 e corpo illuminante di classe II tipo Thorn Plurio 70W.

L'ingresso e l'uscita dal parcheggio saranno regolati da opportuna segnaletica orizzontale e verticale. In particolare in uscita si prevede il segnale di stop prima dell'ingresso su viale Kennedy e il segnale di direzione obbligatoria verso sinistra in quanto la strada pubblica è a senso unico nella direzione verso mare.

Le specifiche tecniche per la fruizione e circolazione del parcheggio di progetto dovranno essere concordate e autorizzate dall'U.O.C. Viabilità e Traffico.

il progettista
(Arch. Battisti Giorgio)

il collaboratore
(Geom. Sordoni Massimo)

REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

Le porzioni di pareti controterra, verranno adeguatamente impermeabilizzate con carta catramata dello spessore di mm. 4, guaina protettiva in P.V.C di tipo bollato, cunetta perimetrale in cls. e riporto in ghiaia lavata per un sufficiente drenaggio, in osservanza dei requisiti relativi all'impermeabilizzazione e all'isolamento dall'umidità richiesti dal R.E.C.

Inoltre, sarà costituito adeguato vespaio aerato al piano interrato mediante l'utilizzo di ghiaia lavata e sovrastante soletta in cls. Nelle unità unifamiliari verrà posto in opera anche uno strato di isolante termico.

Lo spiccato dei nuovi muri sarà isolato dai cordoli di fondazione in c.a. da striscia tagliamuro in guaina bituminosa.

Isolamento termico e acustico

Al fine di contenere i consumi energetici per usi termici, il fabbricato verrà realizzato in conformità alle disposizioni di cui alla Legge 10/91 (ex 373/76), del D.Lgs. n° 192/2005, del D.lgs. n° 28/2011 e le smi, nonché alle leggi in materia di impianti elettrici, come previsto dal R.E.C.

Si fa presente che in allegato alla richiesta di permesso di costruire verrà depositata, presso il Comune di Fano, la relazione sull'isolamento termico e il progetto dell'impianto termico.

Saranno impiegati materiali che garantiscono, per loro natura, un'adeguata protezione dai rumori, qualunque ne sia la provenienza.

A tal proposito è stato elaborato apposito "CERTIFICATO ACUSTICO PREVENTIVO", secondo le disposizioni della Legge Quadro sull'inquinamento acustico n. 447/95 e la Legge Regionale n. 28/2001.

Illuminazione e arerazione

I vani abitabili non hanno tutti superficie d'illuminazione naturale almeno pari ad 1/8 della loro superficie netta di calpestio, come verificato negli elaborati grafici di progetto.

I locali abitabili sono tutti aerati naturalmente.

Stabilità e sicurezza

I fabbricati saranno realizzati con telaio in cemento armato. I relativi interventi strutturali saranno depositati alla Regione Marche, servizio decentrato OO.PP. e difesa del suolo di Pesaro, in osservanza delle vigenti disposizioni di legge.

Abbattimento barriere architettoniche

Il progetto del complesso residenziale, composto da due edifici indipendenti, rispetta le prescrizioni della legge 13/89 e del D.M. 236/89, di cui all'art. 6.2., come descritto nelle Tav. 15 e Tav. 16 di progetto e nell'apposita relazione allegata.

Impianto idrico-sanitario

L'unità immobiliare sarà servita da acqua potabile mediante allaccio all'acquedotto pubblico presente sul Viale Kennedy.

L'impianto di distribuzione d'acqua sarà realizzato a regola d'arte.

Gli scarichi civili del fabbricato saranno realizzati con doppia rete separata per acque nere e meteoriche, mediante canalizzazioni in P.V.C., fosse e pozzetti in cls, e allacciati alla pubblica fognatura.

L'impianto sarà realizzato secondo gli schemi grafici di progetto con le buone norme tecniche e secondo le prescrizioni del REC e le ulteriori impartite dall'ASET di Fano.

Per lo schema dell'impianto si rimanda alla Tav.17 di progetto.

Norme antincendio

L'opera è soggetta alle prescrizioni dell'Allegato I al D.P.R. 151 del 01/08/2011 e s.m.i. Qualora si insediassero particolari attività che per destinazione e superficie ricadono nelle normative di cui sopra, verranno espletate le pratiche relative presso il comando provinciale VV.FF.

Sono comunque rispettate le prescrizioni generali indicate nei relativi articoli del REC con particolare riferimento agli impianti del gas e ai garage.

Canne fumarie

Ogni focolaio o caldaia sarà dotato di propria canna fumaria prolungata di oltre un metro al di sopra della copertura, realizzata con materiale idoneo, omologato allo scopo.

il Progettista
(Arch. Battisti Giorgio)

il Collaboratore
(Geom. Sordoni Massimo)

RELAZIONE TECNICA E ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

relative alle prescrizioni del D.M. 14.06.1989 n.ro 236

Il progetto di cui sopra prevede la realizzazione di n° 2 edifici residenziali. Un edificio è unifamiliare per cui si dovrà verificare il solo requisito dell'adattabilità, mentre il secondo è un edificio plurifamiliare con parti comuni in cui si dovrà verificare il requisito dell'accessibilità delle parti comuni e quello dell'adattabilità degli spazi interni alle unità abitative.

Le prescrizioni di cui al D. M. 10.06.1989 n° 236 prevedono il rispetto del criterio dell'accessibilità (parti comuni dell'edificio plurifamiliare) e dell'adattabilità del restante spazio costruito con le modalità e per le parti dell'intervento edilizio di seguito riportate:

Spazi esterni

Deve essere garantita l'accessibilità agli spazi esterni, eventualmente presenti, attraverso la realizzazione di almeno un percorso agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali. In particolare a questo proposito si deve garantire la rispondenza ai criteri di progettazione di cui al punto 4.2 (Spazi esterni) e alle relative specifiche dimensionali e soluzioni tecniche, così come riportate nel D.M. 14.06.1989 n° 236.

Alloggi

Deve essere garantito il requisito della visitabilità, che si ritiene soddisfatto se il soggiorno o il pranzo, un servizio igienico e i relativi percorsi di collegamento interni all'unità immobiliare sono accessibili, ossia se è consentito l'accesso da parte di una persona su sedia ruote alle zone suddette. In particolare a questo proposito si deve garantire la rispondenza ai criteri di progettazione di cui ai punti 4.1.1 (Porte), 4.1.6 (Servizi igienici), 4.1.9 (Percorsi orizzontali), e alle relative specifiche dimensionali e soluzioni tecniche, così come riportate nel D.M. 14.06.1989 n. ro 236. Per i percorsi orizzontali sono valide anche le soluzioni tecniche di cui al punto 9.1 (Soluzioni tecniche conformi relative ai percorsi orizzontali delle unità ambientali), di cui al Decreto citato.

Inoltre l'unità immobiliare deve essere adattabile per tutte le parti e componenti per le quali non è già stata richiesta l'accessibilità o la visitabilità.

A tal proposito gli edifici di nuova edificazione si considerano adattabili quando, tramite l'esecuzione differita nel tempo di lavori che non modificano né la struttura portante, né la rete degli impianti comuni, possono essere resi idonei, a costi contenuti, alle necessità delle persone con ridotta o impedita capacità motoria, garantendo il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme relative all'accessibilità.

La progettazione deve garantire l'obiettivo di prevedere, con una particolare considerazione, il posizionamento e dimensionamento dei servizi e degli ambienti limitrofi, dei disimpegni e delle porte e anche della futura eventuale dotazione di sistemi di sollevamento.

SPECIFICHE E SOLUZIONI TECNICHE ADOTTATE

Nel caso specifico del progetto in questione, i requisiti dell'ACCESSIBILITA' e dell'ADATTABILITA' sono stati verificati mediante le soluzioni tecniche di seguito illustrate.

UNITA' AMBIENTALI E LORO COMPONENTI

PORTE

(punto 8.1.1 del D. M. n.ro 236/19989)

APPLICAZIONE: Unità immobiliari

La luce netta delle porte di accesso alle unità immobiliari è prevista pari a cm. 90. La luce netta di tutte le porte interne sarà di cm 80. Gli spazi antistanti e retrostanti le porte potranno essere dimensionati, in futuro, nel rispetto dei minimi previsti negli schemi grafici di cui al punto 8.1.1 del D.M. 14.06.1989 n.ro 236, mediante lo spostamento di alcuni tramezzi. L'altezza delle maniglie sarà pari a cm. 90.

Inoltre non sono previste singole ante con larghezza superiore a cm. 120, e gli eventuali vetri saranno collocati ad un'altezza di almeno cm. 40 dal piano del pavimento.

L'anta mobile potrà essere usata esercitando una pressione non superiore a 8 kg.

PAVIMENTI

(punto 8.1.2 del D.M. n.ro 236/1989)

APPLICAZIONE: Unità immobiliari

I pavimenti delle singole unità immobiliari non presentano alcun dislivello, essendo fra loro perfettamente complanari.

Il dislivello tra il piano di calpestio dei balconi o delle logge e il piano di calpestio dei locali interni degli edifici, non supererà cm. 2.50.

SERVIZI IGIENICI

(punto 8.1.6 del D.M. n.ro 236/1989)

APPLICAZIONE: Unità immobiliari

Negli alloggi di edilizia residenziale per i quali è previsto il requisito della visitabilità, il servizio igienico s'intende accessibile se è consentito almeno il raggiungimento - da parte di persona su sedia a ruote - di una tazza W.C. e di un lavabo.

Per il raggiungimento dell'apparecchio sanitario s'intende la possibilità di arrivare sino alla diretta prossimità di esso, anche senza l'accostamento laterale per la tazza W.C. e frontale per il lavabo.

È stato verificato l'adeguamento futuro verso la totale accessibilità di tutti i servizi igienici delle unità immobiliari di progetto, ipotizzando - eventualmente dove fosse necessario e così come consentito dalle norme in questione - la sostituzione della vasca con doccia a pavimento, ottenendo la possibilità - senza modifiche sostanziali del locale - di uno spazio laterale di accostamento alla tazza W.C. o del bidet e di spazi sufficienti di manovra.

A tal proposito sono stati verificati pertanto i seguenti minimi dimensionali:

- spazio di rotazione di 360 gradi di sedia a ruote (spazio di dimensioni cm. 150 x 150);
- accostamento frontale al lavabo (spazio antistante al bordo anteriore del lavabo cm. 80);
- accostamento laterale al W.C. (spazio laterale, misurato dall'asse del sanitario, cm.100);
- accostamento laterale al bidet (spazio laterale, misurato dall'asse del sanitario, cm. 100);
- accostamento laterale alla doccia;

Inoltre per una totale accessibilità futura s'ipotizza:

- l'eliminazione dei sanitari con altri del tipo sospeso;
- l'eliminazione della vasca (dove necessario);
- la dotazione nella doccia a pavimento di telefono e sedile ribaltabile;
- la sostituzione della rubinetteria con miscelatori a leva.

Quanto sopra è stato descritto graficamente negli elaborati denominati Tav.15 e Tav. 16 di progetto.

PERCORSI ORIZZONTALI E CORRIDOI

(punto 8.1.9 del D.M. n.ro 236/1989)

APPLICAZIONE: Unità immobiliari

Tutti i corridoi o i percorsi sono previsti di larghezza minima di cm. 100 e presentano degli allargamenti atti a consentire l'inversione di marcia da parte di persone su sedia a ruote (vedi punto 8.0.2 - spazi di manovra). Questi allargamenti sono posti di preferenza nelle parti terminali dei corridoi e comunque ogni ml. 10 di sviluppo lineare degli stessi.

Per le parti di corridoio o disimpegni sui quali si aprono porte sono state adottate le soluzioni tecniche di cui al punto 9.1., nel rispetto anche dei sensi di apertura delle porte e degli spazi liberi necessari per il passaggio di cui a punto 8.1.1.

Per l'esatta illustrazione delle scelte tecniche adottate si rinvia agli elaborati grafici di progetto.

SCALE

(punto 8.1.10 del D.M. n.ro 236/1989)

APPLICAZIONE: Unità immobiliari

I gradini della scala interna dell'edificio condominiale sono caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata: la pedata è di cm. 30 mentre la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata, pari a cm. 64, è compresa tra cm. 62/64. Il profilo del gradino ha un disegno continuo e l'aggetto del grado rispetto al sottogrado rimane compreso fra un minimo di 2 cm. e un massimo di 2,5 cm.

ASCENSORE

(punto 8.1.12 del D.M. n.ro 236/1989)

APPLICAZIONE: Unità immobiliari edificio plurifamiliare

L'ascensore avrà le seguenti caratteristiche:

- una cabina di dimensioni minime di cm. 140 di profondità e cm. 110 di larghezza;
- porta con luce netta minima di cm. 80 posta sul lato corto;
- piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di cm. 150x150.

Le porte della cabina e di piano saranno del tipo a scorrimento automatico con tempi di apertura di almeno 8 secondi e tempi di chiusura non inferiore a 4 secondi.

L'arresto ai piani avverrà con autolivellamento con tolleranza massima +/- 2 cm. e lo stazionamento della cabina sarà a porte chiuse.

Inoltre saranno rispettate tutte le specifiche tecniche indicate al punto 4.1.12 del D.M. 236/89.

CUCINE

(punto 8.1.7 del D.M. n.ro 236/1989)

APPLICAZIONE: Unità immobiliari

Per l'adeguamento futuro verso la totale accessibilità delle stesse, s'ipotizza l'inserimento futuro di lavello e apparecchio di cottura con sottostante spazio libero per un'altezza minima di cm. 70 dal piano di calpestio.

PARCHEGGIO

(punto 4.1.14 del D.M. n.ro 236/1989)

APPLICAZIONE: Unità immobiliari

Le zone a parcheggio esterno sono collegate alle unità abitative attraverso percorsi con pendenza massima inferiore o uguale all'8%.

PERCORSI ESTERNI

(punto 4.2.1 del D.M. n.ro 236/1989)

APPLICAZIONE: Unità immobiliari

La sistemazione dei percorsi esterni di accesso pedonale alle unità immobiliari risponde già ai criteri di accessibilità, come evidenziato nelle Tav.12 e Tav.13 di progetto.

PAVIMENTAZIONI ESTERNE

(punto 8.2.2 del D.M. n.ro 236/1989)

APPLICAZIONE: Unità immobiliari

La pavimentazione di tutte le parti esterne sarà realizzata con materiale antisdrucchiolevole.

Pertanto - alla luce di quanto sopra esposto e degli allegati elaborati grafici - il sottoscritto progettista con il presente atto dichiara sotto la sua più completa responsabilità che il progetto in questione è stato redatto in totale conformità alle prescrizioni tecniche riportate nel D.M. 14.06.1989 n.ro 236.

Il Progettista

Arch. Battisti Giorgio con studio in Via Cerquelle n° 19 a Lucrezia di Cartoceto (PU)

Il Collaboratore

Geom. Sordani Massimo con studio in via Roma n° 195/a a Fano (PU)