

STUDIO CECCHETELLI

Piazza XX Settembre n. 27 - 61032 FANO - tel. 0721/827780

Ditta BOIANI IOLANDA - CONTARINI MASSIMO - CONTARINI MICHELE - SIMONCINI
LUCIA - SERVADIO ANGELA - SERVADIO CARLA - SERVADIO DOMENICO -
SERVADIO ELISABETTA - GASPARONI LUIGI

Oggetto: PIANO ATTUATIVO , IN VARIANTE NON SOSTANZIALE, DEL
COMPARTO DENOMINATO “ST3_P38”bis Comparto a destinazione
residenziale in via degli Olmi

**A.01 rev.02 - RELAZIONE TECNICA
ILLUSTRATIVA**

L'area, oggetto del presente piano attuativo in variante non sostanziale, situata nel Comune di Fano, distinta al N.C.T. al foglio n. 53 mappale 97, 117 e 270 è di proprietà dei signori Boiani Iolanda, Contarini Massimo, Contarini Michele, Simoncini Lucia, Servadio Angela, Servadio Carla, Servadio Domenico, Servadio Elisabetta e Gasparoni Luigi ed è compresa all'interno del Comparto "ST3_P38bis" *Comparto a destinazione residenziale in via degli Olmi* . Tale Comparto è stato autorizzato a seguito di una variante parziale al Piano Regolatore Generale, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 08/08/2014.

L'area inoltre, ricade all'interno della zona di rispetto B dell'aeroporto di Fano, come riportato negli elaborati allegati alla Delibera di Giunta n. 295 del 05/07/2018 relativa all'avvio del procedimento per l'adozione del Piano di Rischio dell'Aeroporto di Fano.

Il presente Piano Attuativo prevede una riorganizzazione delle zone omogenee del comparto senza variare né la Superficie Utile Lorda massima realizzabile né la superficie della zona "C2", mantenendo perciò invariato il carico urbanistico.

All'interno della zona "C2" è prevista la realizzazione di n. 6 lotti su tre dei quali verranno realizzati fabbricati unifamigliari e sui restanti tre, fabbricati bi-famigliari, per un totale di n. 9 unità immobiliari anziché n. 20 unità riportate nella variante al P.R.G. approvata .

Per quanto riguarda il parcheggio (zona P2_pr) , è stato ridimensionato, considerata la diminuzione delle unità immobiliari di progetto e sarà costituito da n. 30 posti auto, di cui uno riservato ai diversamente abili, numero inferiore a quello riportato nella variante al P.R.G. approvata . La riduzione del numero dei posti auto tiene comunque in considerazione il numero delle unità immobiliari esistenti su via degli Olmi, garantendo lo standard di un posto auto per ciascuna, oltre al numero delle unità immobiliari di progetto.

E' stata invece incrementata la superficie destinata a verde attrezzato "F1", all'interno del quale è prevista la realizzazione di un percorso pedonale adeguatamente piantumato e illuminato .

E' previsto un percorso pedonale avente larghezza pari a m 1,50 che fronteggia la zona "C2" lungo via degli Olmi, mentre è previsto un percorso ciclo-pedonale, che fiancheggia via del Ponte, di larghezza pari a m 3,00 al fine di renderlo maggiormente fruibile da parte sia dei pedoni che dalle biciclette.

Per quanto riguarda la viabilità è sostanzialmente rimasta invariata ad eccezione di piccoli adeguamenti a seguito della riorganizzazione delle zone omogenee.

Per quanto riguarda l'intersezione a rotatoria è prevista la riduzione del diametro esterno della rotatoria stessa , da 25,00 m a 22,00 m. Tale modifica rende possibile la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali al fine di promuovere una mobilità più sostenibile e sicura.

Le modifiche sopra descritte , in particolare la previsione dei lotti con fabbricati mono e bi-famigliari, rendono l'intervento più in sintonia con il contesto urbanistico esistente, oltre a ridurre il numero delle unità immobiliari e di conseguenza il numero degli abitanti che effettivamente si insedieranno. Tale proposta, infine incontra maggiormente le attuali esigenze del mercato immobiliare, le cui richieste sono più orientate a unità indipendenti e di superficie più ampia.

Di seguito vengono riepilogate le opere di urbanizzazione che si andranno a realizzare all'interno del comparto e poi a cedere al Comune di Fano che consistono :

- nella realizzazione di n. 30 posti auto pubblici di cui uno riservato a diversamente abili;
- nella realizzazione dell'ampliamento della viabilità esistente su via degli Olmi e realizzazione di porzione dell'intersezione a rotatoria;

- nella realizzazione di un'area di verde attrezzato ;
- nella realizzazione di un percorso ciclo-pedonale ;
- nella realizzazione delle reti dei sottoservizi relativi a rete di pubblica illuminazione, , rete E.N.E.L., rete telefonica e rete fognaria (acque reflue – meteoriche e opere per invarianza idraulica)

Le opere di urbanizzazione che si andranno a realizzare extra-comparto consistono :

- nella realizzazione della restante porzione dell'intersezione a rotatoria;
- nella realizzazione di un tratto di fognatura nera .

Tali opere verranno realizzate a spese della ditta lottizzante a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, in quanto trattasi di opere di interesse pubblico.

DATI DI PROGETTO:

Superficie Territoriale (S.T.) indicata nella Scheda Tecnica di Comparto = mq 7662

Superficie Utile Lorda max indicata nella Scheda Tecnica di Comparto = mq 1532

Numero massimo di unità immobiliari previste = n. 9 unità

VERIFICA STANDARD URBANISTICI :

Standard minimi previsti dal D.M. 1444/68 :

$$n^{\circ} \text{abitanti} = S.U.L./25 = 1532/25 = 61,28 = 62 \text{ ab.}$$

$$(F1+P2_pr) = n^{\circ} \text{abitanti} \times 21 \text{mq/ab.} = 62 \text{ ab.} \times 21 \text{mq/ab.} = \text{mq } 1.302$$

$$F1 = n^{\circ} \text{abitanti} \times 12 \text{mq/ab.} = 62 \times 12 \text{mq/ab.} = \text{mq } 744$$

$$P2_pr = n^{\circ} \text{abitanti} \times 9 \text{mq/ab.} = 62 \times 9 \text{mq/ab.} = \text{mq } 558$$

Superficie di verde attrezzato (F1) di progetto da cedere al Comune = **mq 2.266**

Superficie di parcheggio pubblico (P2_pr) di progetto da cedere al Comune = **mq 838**

Standard a parcheggio- art. 8 N.T.A. del P.R.G. vigente (categorie funzionali e dotazioni di parcheggi) :

U1 – FUNZIONI RESIDENZIALI – U1.1 RESIDENZE PRIVATE

P1 parcheggio pubblico = 0,20 mq/mq – min. 1 posto auto/unità immobiliare

Superficie P1 min. = 0,20 mq/mq x 1532 mq = mq 306,40

n° min. posti auto pubblici = 9 posti auto

Superficie parcheggio pubblico di progetto (posti auto + corsie di accesso e manovra)

$(24,28 \times 25,75) + 13 \times (1,50 \times 1,00) + (13 \times (1,50^2 \times 3,14) / 4) + (2,50 \times 11,75) \times 4 + (2,50 \times 6,75) + (8,65 \times 2,50) + (2,50 \times 5,85) = \text{mq } 838,31 = \text{mq } \mathbf{838}$

Posti auto pubblici di progetto = n. 30

PP parcheggio privato = 0,30 mq/mq – min. 2 posti auto/unità immobiliare

Superficie PP min. = 0,30mq/mq x 1532 mq = mq 459,60

n° min. posti auto privati = 18 posti auto

Superficie parcheggio privato di progetto (posti auto + spazio di manovra) =

$(4,30 \times 7,00) + (1,80 \times 3,70) / 2 + (3,85 \times 11,85) + (3,357,00) + [(3,38 \times 10,45) + (3,50 \times 9,59) + (1,37 \times 4,55) + (3,35 \times 7,00)] \times 2 + [(3,38 \times 1,13) + (6,88 \times 5,04) + (4,55 \times 8,25) + (3,35 \times 7,00)] \times 5 + (3,08 + 4,90) / 2 \times 3,70 + (3,36 \times 3,70) + (6,44 \times 8,06) + (3,35 \times 7,00) = \text{mq } \mathbf{899,60} > \text{mq } 459,60$

Posti auto privati di progetto = n. 18 posti auto

Fano, lì 25/11/2019

I Progettisti

Geom. Carlo Cecchetelli

Ing. Andrea Dini