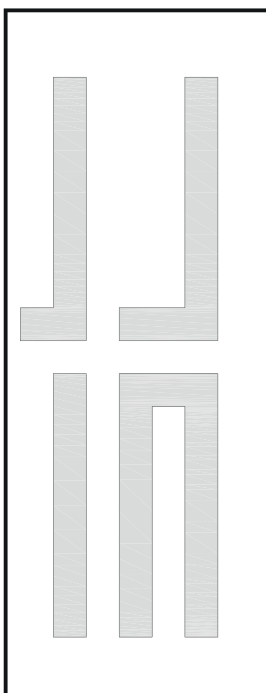




COMUNE DI FANO

STUDIO TOMASSINI

studio tecnico Tomassini Francesco



**“PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE NON SOSTANZIALE
AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL’ART. 15 comma 5
LEGGE n. 34/922”**

Ubicazione: FANO Lungomare Ruggero Ruggeri

protocollo

approvazione commissione edilizia

Ditta:

VISTAMARE S.R.L. via Roma,125/F - Fano
P. i.v.a. n. 02647530415

PA DOC. N.10:

NORME TECNICHE D’ATTUAZIONE

REV. 04

Il tecnico:

Tomassini dott. arch. Francesco

Partita I.V.A. n. 02511980415
via Flaminia-Calcinelli, 6 -61036-Colli al Metauro-(PU)
tel. 0721/897161 - fax. 0721/897161
e-mail: contact@studiotomassini.it

Timbro e firma

data: 17/06/2021

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Generalità

Le presenti norme valgono per l'attuazione del *"piano attuativo, in variante non sostanziale, del comparto denominato "ST1_P12"* comprendente un'area situata nel Comune di Fano, distinta al N.C.T. al foglio n. 38 mappali 2487 - 2494/parte, di superficie catastale di complessivi mq. 2.373 e 1.560 ciascuno e di superficie interessata dal comparto pari a mq 3.062 complessivi.

Il piano è stato redatto secondo le modalità previste dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore.

Art. 2 – Contenuto del Piano Attuativo in variante non sostanziale al P.R.G.

Gli elaborati, che corredano il presente Piano Attuativo, di cui le presenti norme sono parte integrante, sono i seguenti:

PIANO ATTUATIVO

PA : Doc.01 rev.06 –	Relazione tecnica illustrativa generale.
PA : Doc.02 –	Relazione Sostenibilità Ambientale.
PA : Doc.03 rev.07 –	Schema di Convenzione.
PA : Doc.04 –	Parere Enel protocollato.
PA : Doc.05 –	Richiesta parere Tim-Telecom.
PA : Doc.06 rev. 01–	Relazione Geologica.
PA : Doc.07 rev.04 –	Invarianza Idraulica.
PA : Doc.08 –	Relazione Barriere Architettoniche (L.13/89).
PA : Doc.09 rev.03 –	Piano di Manutenzione (opere su area privata).
PA : Doc.10 rev.04 –	Norme Tecniche di Attuazione.
PA : Doc.11 –	Relazione di verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata.
PA : Doc.12 –	Relazione di valutazione di clima acustico.
PA : Doc.13 –	Protocollo legalità.
PA : Doc.14 rev.01 –	Condominio Spiaggia verbale cessione aree.
PA : Doc.15 rev.01–	Procura Speciale Notarile cessione aree.
PA : Doc.16 –	Frazionamento aree da cedere.
PA : Tav.01 rev.05 –	Stato Vigente e di Variante con stralcio Catastale, di Prg. e dati

	scheda progetto.
PA : Tav.02 rev.01 –	Profilo Trasversale edificio e scoperto.
PA : Tav.03 rev.05 –	Piante Piano Terra, Primo e Copertura dell'edificio.
PA : Tav.04 rev.05 –	Dimostrazione superamento Barriere Architettoniche (L.13/89) "Criterio Visitabilità".
PA : Tav.05 rev.05 –	Prospetti e Sezione dell'Edificio.
PA : Tav.06 rev.04 –	Invarianza Idraulica

OPERE DI URBANIZZAZIONE

OU : Doc.D1 rev.05 –	Relazione tecnico illustrativa; Relazione di conformità Legge 13/89; Documentazione Fotografica – Allegato 1.
OU : Doc.D3.1 rev.06 –	Relazione paesaggistica.
OU : Doc.D4 rev.06 –	Computo metrico estimativo delle Opere di Urbanizzazione.
OU : Doc.D5 rev.06 –	Elenco dei prezzi unitari.
OU : Doc.D6 rev.06 –	Piano di manutenzione.
OU : Tav.01 rev.06 –	Estratto aerofotogrammetrico; Ortofoto; Estratto P.R.G. vigente; Estratto catastale; Estratto S.I.D.; Estratto del Comparto unitario; Planimetria; Quadro generale e destinazione d'uso delle aree; Scheda P.R.G.; Scheda di progetto;
OU : Tav.02 rev.05 –	Stato attuale: segnaletica stradale orizzontale e verticale, illuminazione pubblica e fognatura acque bianche. Opere di Urbanizzazione: Progetto di allaccio alla fogna comunale e linea di adduzione all'acquedotto;
OU : Tav.03 rev.06 –	Progetto: illuminazione pubblica e fognatura acque bianche, calcolo della superficie permeabile;
OU : Tav.04 rev.06 –	Progetto: segnaletica stradale orizzontale e verticale, verde e alberature, sezione stradale;
OU : Tav.05 rev.05 –	Progetto: cassonetto e fondazione stradale; Calcolo analitico dell'area P2_pr, calcolo analitico del tratto stradale di viale Ruggieri antistante l'intervento edilizio;
OU : Tav.06 rev.05 –	Progetto: pavimentazione strada e parcheggi.

Art. 3 – Parametri urbanistici di Piano Attuativo estratti dal P.R.G. variante

Scheda	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. compart o mq	SUL compart o mq	UT (SUL/ Sup.comp.)	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL	%PEEP	SUP. PEEP
ST1_P12	COMPARTO RESIDENZIALE "EX Marmifera Tecchi"							
	3.062	974	0,32	B 3.1	2.164	974		
				F4	173			
				P2_pr	542			
				P2	33			
				P1	150			
<p><i>Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area su cui sorgeva la "marmifera Tecchi", già oggetto in parte di riconversione.</i></p> <p><i>L'altezza massima degli edifici è Hmax = 7,00 ml.</i></p> <p><i>L'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni: dovranno essere completati la strada ed i parcheggi adiacenti al comparto, nonché cedute al comune le relative aree; come indicato nell'allegato grafico allegato alla scheda progetto.</i></p> <p><i>Si prescrive:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - un'accurata sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni, del verde e delle finiture degli edifici; sono da escludersi le coperture piane e l'uso di lasciare il CA faccia a vista. - Al fine di perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso, la nuova rete di pubblica illuminazione che verrà realizzata all'interno del piano di lottizzazione, dovrà essere conforme alle disposizioni della L.R. n. 10/2002. - La pavimentazione delle aree destinate a parcheggio dovrà essere del tipo permeabile o semipermeabile (betonelle autobloccanti e simili). 								

Art. 4 – Valore normativo del Piano Attuativo in variante

Per la realizzazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione primaria hanno valore vincolante :

– sono consentite le seguenti destinazioni d'uso così come definite dalle NTA del Piano Regolatore Comunale (previa verifica degli standard urbanistici):

U1.1 - Residenze private

U1.2 - Residenze collettive

U2.1 - Alberghi

U3.1 - Attività professionali

U3.2 - Attività artigianali di servizio non moleste

U3.4 - Attività commerciali di vicinato (solo al piano terra)

U5.5.2 – Strutture per la salute

- il massimo ingombro dei fabbricati (rif. PA: Tav. 01 rev.04 e Tav. 05 rev. 04);
- la massima superficie utile realizzabile¹;
- l'altezza massima dei fabbricati;

- previsione di appartamenti con superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% del totale dell'edificazione;
- almeno una delle camere da letto di ciascun appartamento dovrà essere di superficie netta uguale o superiore a 14 mq.
- le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria; - (rif. tavole e relazione tecnica sulle OO.UU.)
- i pareri espressi dagli Enti/Gestori di Servizi in sede di Conferenza di Servizi nella fase di adozione del Piano Attuativo.

L'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata anche al rispetto delle seguenti prescrizioni: dovranno essere completati la strada ed i parcheggi adiacenti al comparto, nonché cedute al comune le relative aree, come indicato nell'allegato grafico allegato alla scheda progetto - PA: Tav. 01 r.04. La pavimentazione delle aree destinate a parcheggio dovrà essere del tipo permeabile o semipermeabile (betonelle autobloccanti e simili).

Si prescrive inoltre un'accurata sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni, del verde e delle finiture degli edifici, sono da escludersi le coperture piane e l'uso di lasciare il c.a. a faccia vista.

Al fine di perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso, la nuova rete pubblica che verrà realizzata all'interno del piano di lottizzazione, dovrà essere conforme alle disposizioni della L.R. n.10/2002.

Hanno valore indicativo tutte le altre specificazioni.

Art. 5 – Parametri edilizi

Al fine di regolamentare l'attività edilizia, il progetto stabilisce i parametri edilizi che dovranno essere rispettati nelle opere edificatorie.

Ingresso massimo: l'area entro la quale progettare la localizzazione e la disposizione degli edifici nell'ambito della propria area di pertinenza; è il riferimento planimetrico del perimetro esterno degli edifici a cui potranno allinearsi i massimi sporti chiusi e rispetto al quale sono possibili solo sporgenze aperte

Balconi e scale: i balconi e i corpi scala non potranno avere sporgenze superiori a m 1,50 rispetto all'ingombro massimo stabilito.

Altezza massima degli edifici = 7,00 ml

Art. 6 – Destinazione d'uso delle aree e tipologia di intervento edilizio

Lotti attuativi: si prevedono una soluzione di suddivisione del lotto e di tipologie edilizie. E' individuato un lotto attuativo a destinazione residenziale (si vedano le destinazioni previste al precedente Art. 4) in cui si prevede la realizzazione di n. 1 fabbricato che si sviluppa a "ferro di cavallo", con il lato aperto dalla parte opposta al mare. Gli edifici, separati, sono congiunti da una scala elicoidale posta sul fronte, che collega i due appartamenti posti al piano primo. Il numero delle unità abitative previste è di 12, così suddivise: 3 unità per ciascuno dei due blocchi posti al piano terreno e 3 unità per ciascun blocco posti al primo piano. I fabbricati potranno essere costituiti da un massimo di 2 piani fuori terra, non sono previsti piani seminterrati o interrati.

Tipologie edilizie: la tipologia edilizia rappresentata nella tavola PA: Tav. 05 rev. 04 costituisce un indirizzo tipologico, non vincolante per la progettazione architettonica esecutiva.

In ogni caso deve essere verificata la rispondenza all'art. 38 comma 4 delle NTA di PRG, che prevede per gli appartamenti, una superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% del totale dell'edificazione, inoltre almeno una delle camere da letto di ciascun appartamento dovrà essere di superficie netta uguale o superiore a 14 mq.

Viabilità, parcheggi e percorsi ciclo-pedonali: il progetto prevede, lungo il fronte che si affaccia verso viale Ruggeri, la realizzazione di un parcheggio privato con un posto auto privato riservato a portatori di handicap e un'area per posteggio biciclette. Sul fronte opposto dell'edificio sono previsti ulteriori parcheggi privati, di cui sempre uno riservato a portatori di handicap ed un parcheggio privato ad uso pubblico, più un'ulteriore zona di sosta per biciclette ed un'isola ecologica, a margine dei parcheggi.

In base all'art.8 Cap.II delle NTA di PRG deve essere destinato 1 posto auto pubblico e 2 posti privati per ogni unità immobiliare per un totale quindi di almeno 12 posti pubblici e 24 posti privati.

I posti auto pubblici previsti dal piano sono: 16 posti auto pubblici – posti lungo viale Ruggeri e 25 posti auto privati disposti così come indicato nella tavola di progetto PA TAV.1 r.04. Quest'ultimo dato soddisfa anche alle prescrizioni della Legge Tognoli n.122/1989 sono da prevedere in totale almeno 24 parcheggi.

I 24 posti auto privati verranno garantiti anche in caso di applicazione del protocollo Itaca.

Alberature del parcheggio su viale Ruggeri: saranno piantumate secondo lo schema e le caratteristiche tecniche contenute nell'elaborato OO.UU. Tav. 04 rev. 04; le essenze arboree previste in progetto hanno valore prescrittivo, potranno essere variate solo previa autorizzazione dell'U.T.C. e comunque dovranno essere scelte nella gamma delle associazioni vegetali locali.

Art. 7 – Disposizioni finali

Per quanto non contemplato nelle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, valgono le norme generali contenute nel P.R.G. e nel R.E.C. vigenti.

1 – In riferimento alla Delibera di C.C. n. 104/2012 ed a quanto riportato all'art.8 della Convenzione del comparto:

"Il dimensionamento della superficie utile lorda del comparto ST1_P12 potrà essere determinato oltre che dell'indice edificatorio stabilito dal vigente Piano Regolatore Generale, anche dall'applicazione delle "Norme per l'Edilizia sostenibile" così come definite dalla L.R. n° 14 del 17 giugno 2008. In particolare, in caso di incremento della SUL a seguito dell'applicazione del Protocollo Itaca con il raggiungimento del punteggio pari a 2, si prevederà un aumento della superficie di standards pubblici così computato:

– mq. $974 \times 0,05 =$ mq. 48,70

– mq. $48,70/25$ mq./ab. = 1,95 abitanti insediabili

– ab. $1,95 \times 21$ mq. = mq. 40,95 di standards aggiuntivi che verranno previsti come ulteriori aree a parcheggio privato di uso pubblico, per i quali dovrà essere costituita una servitù di uso pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale.

Inoltre sempre al raggiungimento del punteggio pari a 2, è previsto uno sconto negli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 50%."