

## NUOVA STRUTTURA PER PERSONE AFFETTE DA ALZHEIMER E ALTRE DEMENZE SENILI



LOCALITÀ MADONNA DEL PONTE - FANO

committenza

**Fondazione Cassa di Risparmio di Fano**

Via Montevecchio n. 114 - 61032 FANO (PU)

progettazione  
architettonica

**arch. Gianluca Darvo**

Via della Mattonaia n. 46 - 50121 FIRENZE

Via G. Puccini n. 4 - 61030 LUCREZIA DI CARTOCETO (PU)

gidarvo@tin.it



NORME  
TECNICHE  
DI ATTUAZIONE

02

|   |           |
|---|-----------|
| <b>SEZIONE I – GENERALITÀ .....</b>   | <b>2</b>  |
| <b>CAPITOLO 1 - APPLICAZIONE E GENERALITÀ DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE .....</b>        | <b>2</b>  |
| Art. 1 Individuazione delle aree oggetto di trasformazione.....                       | 2         |
| Art. 2 Elementi costitutivi del Piano di Lottizzazione .....                          | 2         |
| Art. 3 Rinvio alle Norme Tecniche di Attuazione e al Regolamento Edilizio .....       | 3         |
| Art. 4 Specificità dell'intervento .....  | 4         |
| <b>SEZIONE II - NORME DI CARATTERE GENERALE .....</b>                                 | <b>5</b>  |
| <b>CAPITOLO 2 – CARATTERI GENERALI DELL'INTERVENTO .....</b>                          | <b>5</b>  |
| Art. 5 Oggetto dell'intervento.....   | 5         |
| Art. 6 Destinazioni d'uso ammesse .....   | 5         |
| Art. 7 Fasi di realizzazione .....  | 5         |
| Art. 8 Tipologia degli interventi .....   | 6         |
| <b>CAPITOLO 3 - ELEMENTI NORMATIVI E DEFINIZIONI URBANISTICHE .....</b>               | <b>7</b>  |
| Art. 9 Indici e parametri edilizi e urbanistici .....                                 | 7         |
| Art. 10 Pertinenze esterne.....   | 8         |
| Art.11 Volumi tecnici .....   | 8         |
| <b>CAPITOLO 4 - TIPOLOGIE EDILIZIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE .....</b>            | <b>9</b>  |
| Art. 12 Caratteristiche dell'intervento e tipologie edilizie .....                    | 9         |
| Art. 13 Modalità di esecuzione delle costruzioni.....                                 | 9         |
| Art. 14 Varianti in sede progettuale .....  | 11        |
| <b>CAPITOLO 5 – INFRASTRUTTURE, PERTINENZE ESTERNE E ATTREZZATURE PUBBLICHE .....</b> | <b>12</b> |
| Art. 15 Opere di urbanizzazione primaria .....  | 12        |
| Art. 16 Opere di urbanizzazione secondaria .....                                      | 12        |
| Art. 17 Viabilità veicolare primaria e secondaria .....                               | 12        |
| Art. 18 Parcheggi pubblici e privati.....   | 12        |
| Art. 19 Giardini privati.....   | 13        |
| Art. 20 Attrezzature pubbliche .....  | 14        |
| <b>CAPITOLO 6 – PREVISIONI PAESAGGISTICHE, AMBIENTALI E ENERGETICHE.....</b>          | <b>15</b> |
| Art. 21 Caratteristiche paesaggistiche dell'area .....                                | 15        |
| Art. 22 Fattibilità geologica e idraulica degli interventi.....                       | 15        |
| Art. 23 Approvvigionamento idrico .....   | 15        |
| Art. 24 Approvvigionamento energetico .....   | 15        |
| Art. 25 Materiali provenienti dagli scavi .....                                       | 16        |
| Art. 26 Raccolta dei rifiuti .....  | 16        |
| Art. 27 Impianto dei cantieri.....  | 16        |

## SEZIONE I – GENERALITÀ

La Fondazione Cassa di Risparmio di Fano richiede l'approvazione del presente Piano di Lottizzazione in riferimento alla Delibera della Giunta Municipale n. 115 del 29/03/2011.

### CAPITOLO 1 - APPLICAZIONE E GENERALITÀ DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

#### Art. 1 Individuazione delle aree oggetto di trasformazione

1. Le presenti norme disciplinano le modalità attuative degli interventi del Piano di Lottizzazione Nuova Struttura per Persone Affette da Alzheimer e Altre Demenze Senili all'interno di un'area denominata "Parco della Solidarietà", in località Madonna del Ponte, nel Comune di Fano.

2. L'area oggetto di intervento è inserita all'interno delle ZONE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE, come indicato nella Tavola 30 del Progetto Urbanistico (scala 1:2000) del Piano Regolatore Generale vigente (approvato con delibera consiliare n.34 del 19/02/2009). Tali zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici e/o di uso pubblico; in particolare l'area interessata fa parte della sotto-categoria F5 - ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO, destinate "alla conservazione ed alla creazione di attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse generale ed in particolare attrezzature culturali, sanitarie, socio ricreative, direzionali, assistenziali". (Norme Tecniche di Attuazione, p.40)  
L'area sottoposta dalle presenti norme è evidenziata nella planimetria generale (elaborato 04a - PLANIMETRIE DELL'INTERVENTO PROGETTATO).

3. L'area oggetto di intervento è contraddistinta al Catasto Terreni al Foglio n. 64 mappali 125-126, ex Foglio n. 64 mappali 33-36.

#### Art. 2 Elementi costitutivi del Piano di Lottizzazione

1. Il presente Piano di Lottizzazione è costituito da elaborati grafici e descrittivi con valore ricognitivo / indicativo / prescrittivo come riportato di seguito:

|     |  |                     |
|-----|--|---------------------|
| --  | ELENCO ELABORATI COMPLETO  |                     |
| 00  | SCHEMA DI CONVENZIONE<br>AI SENSI E PER EFFETTI DELL'ART. 28 DELLA L. 1550/42<br>E DELL'ART. 33 comma 2 E DELL'ART. 31 comma 1/e della l.r. 34/92..... | valore prescrittivo |
| 01  | RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA.....  | valore indicativo   |
| 02  | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....  | valore prescrittivo |
| 03  | PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO<br>PIANO REGOLATORE GENERALE, CARTOGRAFIA TECNICA, ORTOFOTO..   | valore ricognitivo  |
| 04a | PLANIMETRIE DELL'INTERVENTO PROGETTATO<br>INSERIMENTO DEL PROGETTO NEL RILIEVO PLANIALTIMETRICO .....  | valore indicativo   |

|            |  |                     |
|------------|--|---------------------|
| <b>04b</b> | PLANIMETRIE DELL'INTERVENTO PROGETTATO<br>INGOMBRO MASSIMO E FILI FISSI .....                              | valore prescrittivo |
| <b>04c</b> | TIPOLOGIE EDILIZIE<br>FOROMETRIA DEI PROSPETTI, MATERIALI IMPIEGATI .....                                  | valore indicativo   |
| <b>04d</b> | COMPARATIVI DEI PRIFILI ATTUALI E DI PROGETTO .....  | valore prescrittivo |
| <b>04e</b> | PLANIMETRIE DELL'INTERVENTO PROGETTATO<br>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – RETE VIARIA E PARCHEGGI ..... | valore prescrittivo |
| <b>05</b>  | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....   | valore ricognitivo  |
| <b>06</b>  | ANALISI DI SETTORE .....   | valore indicativo   |
| <b>07</b>  | DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ<br>AI SENSI DELL'ART. 21 DEL D.P.R. 24/04/1996, n. 503 .....                   | valore prescrittivo |
| --         | RELAZIONE TECNICA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA<br>VIABILITÀ E PARCHEGGI .....                          | valore prescrittivo |
| --         | COMPUTO METRICO ESTIMATIVO<br>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....                                       | valore prescrittivo |
| --         | ELENCO PREZZI UNITARI<br>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....  | valore prescrittivo |
| --         | RILIEVO PLANIMETRICO E ALTIMETRICO .....   | valore ricognitivo  |
| --         | DOCUMENTI CATASTALI .....  | valore prescrittivo |
| --         | RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA .....   | valore ricognitivo  |
| --         | RELAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO .....   | valore ricognitivo  |
| --         | PLANIMETRIE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA<br>RETI .....   | valore prescrittivo |
| --         | RELAZIONE TECNICA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA<br>RETI .....   | valore prescrittivo |

**2.** Nell'attuazione degli interventi sono consentite tutte quelle varianti che, senza alterare l'impostazione generale del Piano di Lottizzazione, siano ritenute necessarie dato che il progetto architettonico presentato ha valore indicativo e non prescrittivo.

### **Art. 3 Rinvio alle Norme Tecniche di Attuazione e al Regolamento Edilizio**

**1.** Per l'attuazione del Piano di Lottizzazione valgono le definizioni e i riferimenti normativi contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel Regolamento Edilizio del Comune di Fano in vigore, salvo ulteriori specificità.

#### **Art. 4 Specificità dell'intervento**

1. Data la specificità dell'intervento in oggetto, qualora si verificano delle difformità tra gli elaborati del Piano di Lottizzazione e le presenti Norme Tecniche di Attuazione, queste prevalgono sulle indicazioni contenute negli elaborati grafici.

## SEZIONE II - NORME DI CARATTERE GENERALE

### CAPITOLO 2 – CARATTERI GENERALI DELL'INTERVENTO

#### Art. 5 Oggetto dell'intervento

1. La destinazione dell'area interessata dal presente Piano di Lottizzazione, ricadendo nella sotto-categoria F5 - ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO è destinata alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici e/o di uso pubblico. Come indicato nella Tavola 30 del Progetto Urbanistico del Piano Regolatore Generale vigente, l'area ricade nella sotto-zona F5\_IC SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COLLETTIVO.

2. Nello specifico, è prevista a realizzazione di strutture socio-assistenziali dedicate all'accoglienza di persone affette da demenza senile e dei loro familiari. Tali strutture dovranno erogare un servizio assistenziale sia in regime di accoglienza diurna (Centro Diurno e Centro di Auto-Mutuo Aiuto) che in regime continuativo (Centro Residenziale).

#### Art. 6 Destinazioni d'uso ammesse

1. Con il termine destinazione d'uso si definisce la destinazione d'uso di ciascuna delle singole unità immobiliari presenti all'interno del Piano.

Le destinazioni d'uso consentite, nel rispetto della destinazione generale di zona, sono le seguenti:

- Centro Diurno per persone affette da demenza senile;
- Centro di Auto-Mutuo Aiuto per i familiari e i *caregiver* delle persone affette da Alzheimer ed altre demenze senili;
- Centro Residenziale (a ciclo continuativo) per persone affette da Alzheimer e altre tipologie di demenza senile.

#### Art. 7 Fasi di realizzazione

1. È ammessa una realizzazione dell'intervento per fasi.

Deve essere data priorità alla realizzazione della quota parte di strutture destinate all'accoglienza diurna (Centri Diurni) e al supporto dei familiari (Centro di Auto-Mutuo Aiuto); la realizzazione delle strutture del Centro Residenziale può essere posticipata dopo la realizzazione e la messa in funzione dei Centri Diurni e del Centro di Auto-Mutuo Aiuto, purché la loro costruzione non comprometta e non ostacoli l'attività svolta dalle due strutture.

2. Le tre tipologie di strutture realizzate, sebbene differenti per la modalità di erogazione del servizio, sono tuttavia omogenee per destinazione funzionale, tipologia di utenti, tipologia di servizio erogato.

La scelta di una realizzazione dell'intervento per fasi deve pertanto tenere conto di tale omogeneità, della relazione e dell'integrazione tra le due tipologie di strutture e non deve in alcun modo compromettere la natura unitaria dell'intervento.

La struttura del Centro Residenziale, se realizzata in seconda fase, dovrà pertanto integrarsi, sia dal punto di vista funzionale che da quello morfologico, urbanistico e architettonico, con i Centri Diurni già realizzati e in funzione.

**3.** In caso di una realizzazione per fasi, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovute e la quota di parcheggi privati e delle relative opere di urbanizzazione potranno essere realizzate in relazione alla quota parte di intervento in fase di realizzazione.

La quota di parcheggi pubblici dovrà invece essere realizzata interamente nella prima fase dell'intervento.

**4.** Le sistemazioni esterne dei giardini privati dei Centri Diurni e del giardino comune (vedi Art. 19) non sono da considerarsi strettamente vincolate alle fasi di realizzazione. I giardini privati dedicati per i Centri Diurni potranno infatti essere realizzati sia in prima fase, contestualmente alla realizzazione dei centri, che in un momento successivo. Lo stesso vale per il giardino del Centro Residenziale e per il giardino comune.

### **Art. 8 Tipologia degli interventi**

**1.** Le strutture destinate ad accogliere i Centri Diurni, per la tipologia e il numero di utenti che accolgono (vedi elaborato 01 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA, paragrafo 4.4), potranno essere realizzate in più unità immobiliari, autonome dal punto di vista delle attività svolte ma collegate funzionalmente e integrate in uno stesso sistema.

**2.** Il Centro di Auto Mutuo Aiuto destinato ad accogliere e supportare i familiari dei paziente (vedi elaborato 01 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA, paragrafo 4.5), sarà realizzato in un'unica unità immobiliare indipendente dal punto di vista organizzativo ma con la possibilità di essere integrato a livello architettonico con i Centri Diurni.

**3.** Il Centro Residenziale, data la natura del servizio erogato (vedi 01 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA, paragrafo 4.6), potrà invece essere concepito come un'unica unità immobiliare, suddivisa al suo interno in più nuclei funzionali, relazionati tra loro.

**4.** Le due strutture dei Centri Diurni e del Centro Residenziale, in quanto inserite all'interno di un sistema urbano unitario, potranno essere relazionate tra loro e usufruire in comune di alcuni servizi quali i parcheggi privati, la viabilità principale e secondaria, gli spazi esterni privati. In relazione alle specifiche scelte di tipo progettuale e in considerazione delle ricadute delle stesse sugli aspetti gestionali e logistici, potranno inoltre essere messi a comune alcuni servizi e i relativi spazi: zone di accesso e accoglienza, spazi esterni comuni, spazi esterni di verde attrezzato, spazi interni polivalenti.

## CAPITOLO 3 - ELEMENTI NORMATIVI E DEFINIZIONI URBANISTICHE

### Art. 9 Indici e parametri edilizi e urbanistici

1. Gli interventi edilizi dovranno essere attuati nel rispetto dei seguenti parametri:

- Superficie Territoriale<sup>1</sup> ..... ST: 15.010 m<sup>2</sup> circa
- Superficie Fondiaria<sup>2</sup> ..... SF: 13.047 m<sup>2</sup> circa
- Superficie Utile Lorda<sup>3</sup> ..... SUL ≤ 4.020 m<sup>2</sup>
- Indice di Utilizzazione Fondiaria<sup>4</sup> ..... UF ≤ 0,308 mq/mq
- Numero di piani fuori terra ..... ≤ 2
- Altezza massima degli edifici<sup>5</sup> ..... HMAX ≤ 7,50 m
- Distacco tra gli edifici<sup>6</sup> ..... DF ≥ 10 m
- Distacco dai confini<sup>7</sup> ..... DC ≥ 5 m
- Distanza dalle strade<sup>8</sup> ..... DS ≥ 8 m

#### PRIMA FASE

|  |   |
|--|---|
| Superficie Utile Lorda<br>di cui per il centro di Auto-Mutuo Aiuto | 1.440 mq<br>200 mq massimi (di cui almeno<br>130 mq di superficie calpestabile) |
| Numero di piani  | 1   |
| Superficie di parcheggi pubblici realizzati                        | 1.963 mq  |
| Superficie di parcheggi privati da realizzare (0,3 mq/mq)          | > 432 mq  |

#### SECONDA FASE

|   |  |
|---|--|
| Superficie Utile Lorda                                    | 2.580 mq                                       |
| Numero di piani massimi                                   | 2  |
| Superficie di parcheggi pubblici realizzati               | 0 mq<br>(interamente realizzati in prima fase) |
| Superficie di parcheggi privati da realizzare (0,3 mq/mq) | > 774 mq                                       |

<sup>1</sup> Superficie territoriale ST: area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

<sup>2</sup> Superficie fondiaria SF: area destinata all'edificazione, che risulta dalla ST sottraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

<sup>3</sup> Superficie utile lorda SUL: somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio.

<sup>4</sup> Indice di utilizzazione fondiaria UF: rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) e la superficie fondiaria (SF).

<sup>5</sup> Altezza massima degli edifici HMAX: la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio.

<sup>6</sup> Distacco tra gli edifici DF: distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi.

<sup>7</sup> Distacco dai confini DC: distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza.

<sup>8</sup> Distanza dalle strade DS: distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.



**2.** In riferimento alla Superficie Utile Lorda massima realizzabile, l'unico riferimento prescrittivo è la Superficie Utile Lorda massima realizzabile per l'intero lotto (SUL= 4.020 mq).

Le indicazioni di Superficie Utile Lorda massima realizzabile di prima e di seconda fase, contenute sia negli elaborati descrittivi che negli elaborati grafici, sono da considerarsi indicative e non prescrittive. Pertanto, nel caso in cui la superficie realizzata in prima fase sia inferiore a quella massima prevista (1.440 mq) sarà possibile trasferire in seconda fase l'eccedenza di superficie per la realizzazione del Centro Residenziale, comunque nel rispetto della Superficie Utile Lorda massima realizzabile (4.020 mq).

**3.** In riferimento alle pertinenze esterne, è ammessa la realizzazione di cortili e chiostre.

Date le ridotte dimensioni dell'edificio e il suo sviluppo a uno a due piani, per i cortili è ammesso che la luce libera, davanti ad ogni superficie finestrata dei 3 lati del cortile, misurata sulla normale di essa, sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito con un minimo di 3,5 metri lineari.

**4.** Il distacco tra gli edifici indicato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione è da intendersi tra gli edifici esterni al lotto e quelli di nuova edificazione. La distanza tra gli edifici costituenti le diverse unità immobiliari interne all'area di intervento può essere inferiore a 10 metri, ma comunque maggiore di 5 metri. Il limite dei 5 metri è accettabile unicamente per fronti contrapposti con almeno uno ad un piano.

**5.** È prevista la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico e di parcheggi privati ad utilizzo esclusivo delle strutture da realizzare.

Per il dimensionamento delle aree a parcheggio e delle relative opere di urbanizzazione si fa riferimento all'Art. 8 - Categorie funzionali e dotazioni di parcheggi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, (p. 12) che, per la categoria U5 – SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO fornisce i seguenti parametri di riferimento:

|    |                          |           |
|----|--------------------------|-----------|
| P1 | Parcheggio pubblico..... | 0,4 mq/mq |
| PP | Parcheggio privato.....  | 0,3 mq/mq |

#### **Art. 10 Pertinenze esterne**

**1.** Le pertinenze esterne dei Centri Diurni e del Centro Residenziale saranno destinate ad ospitare le attività terapeutiche da poter svolgere all'aperto. Pertanto assumeranno il carattere di giardini attrezzati, giardini terapeutici, verde estensivo, zone pavimentate attrezzate per la sosta, il riposo, lo svolgimento di attività terapeutiche all'aperto.

**2.** È consentita la realizzazione di strutture per la copertura dei percorsi pedonali dei giardini, delle zone di sosta e di eventuali zone adibite allo svolgimento delle attività all'aperto, tali da consentire il riparo dalla pioggia e l'ombreggiamento durante il periodo estivo.

#### **Art.11 Volumi tecnici**

**1.** Per i volumi tecnici valgono le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente (Art.13).

## CAPITOLO 4 - TIPOLOGIE EDILIZIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

### Art. 12 Caratteristiche dell'intervento e tipologie edilizie

1. Data la specificità della destinazione funzionale dell'intervento, non si forniscono vincoli in riferimento al modello tipologico adottato per i centri, purché questo sia il più possibile rispondente alle effettive esigenze di utilizzo da parte sia delle persone affette dalla demenza che dagli operatori socio sanitari di supporto e dei familiari.

Si forniscono di seguito alcune specifiche indicazioni sulla tipologia degli spazi in dotazione ai centri e sulle caratteristiche morfologiche di massima.

2. Ognuno dei Centri Diurni deve assumere la dimensione e il carattere di un ambiente familiare e domestico e deve svilupparsi unicamente al piano terra, per facilitare l'accesso e la fruizione degli spazi da parte di tutti gli utenti, anche quelli con difficoltà di movimento. Sullo stesso piano e facilmente accessibili dovranno essere i giardini e le pertinenze esterne.

Ogni Centro Diurno dovrà essere dotato di pertinenze esterne dedicate, sia coperte che scoperte, sia pavimentate che a verde. Fulcro della pertinenza esterna dedicata dovrà essere un camminamento esterno coperto o scoperto, provvisto di opportune zone di sosta. Il camminamento esterno dovrà potersi connettere con eventuali giardini e percorsi coperti o scoperti comuni ai Centri Diurni e al Centro Residenziale.

3. Anche il Centro di Auto-Mutuo Aiuto dovrà assumere la dimensione e il carattere di un ambiente familiare e domestico, non istituzionale, e dovrà svilupparsi unicamente al piano terra, per facilitare l'accesso e la fruizione degli spazi da parte di tutti gli utenti, anche quelli con difficoltà di movimento. L'ingresso e gli spazi interni ed esterni saranno indipendenti dai Centri Diurni e dal Centro Residenziale. Potrà esserci un accesso secondario verso il Centro Diurno e il Centro Residenziale per agevolare lo spostamento dei familiari tra un centro e l'altro.

4. Il Centro Residenziale sarà costituito in prevalenza da camere di degenza e supporti correlati; le dimensioni, la configurazione e la collocazione dei nuclei di degenza dovrà tenere conto delle particolari caratteristiche dell'utenza (persone affette da demenza) e saranno pertanto da privilegiare soluzioni che prevedano l'aggregazione di piccoli gruppi di camere e supporti.

Benché non sia necessario lo sviluppo interamente al piano terra del Centro Residenziale, lo sviluppo su due piani deve tenere in alta considerazione la piena possibilità di fruizione degli spazi da parte degli utenti (pazienti e operatori socio sanitari). Sono comunque da privilegiare le soluzioni morfologiche sviluppate completamente a piano terra.

Come i Centri Diurni, anche il Centro Residenziale dovrà essere dotato di adeguati spazi esterni di pertinenza sia coperti che scoperti, sia pavimentati che a verde.

### Art. 13 Modalità di esecuzione delle costruzioni

1. Gli interventi oggetto del presente Piano di Lottizzazione dovranno, indipendentemente dalle scelte di tipo architettonico, assicurare il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente.

**2.** Le scelte architettoniche dovranno essere guidate dal principio dell'integrazione dell'intervento nel contesto dell'area circostante. Non sono imposti vincoli legati al linguaggio architettonico da adottare; i fabbricati realizzati sia con un linguaggio architettonico tradizionale che con linguaggi contemporanei dovranno armonizzarsi con l'area circostante. È auspicabile una sostanziale coerenza di linguaggio e nella scelta di materiali e finiture tra i Centri, anche se realizzati in fasi successive.

**3.** Gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti con le specifiche indicate qui di seguito, che sono da intendere come linee guida per la progettazione. Tali specifiche hanno valore di indirizzo e potranno essere motivatamente derogate in sede di richiesta dei relativi Permessi di Costruire.

#### **Strutture verticali**

Sono ammessi i seguenti tipi di strutture portanti:

- struttura a telaio in calcestruzzo armato;
- struttura in muratura portante;
- struttura miste (calcestruzzo armato e legno; muratura portante e legno);
- elementi metallici.

#### **Coperture**

Sono ammesse le seguenti tipologie di copertura:

- coperture a falde inclinate con manto in laterizio o rame o altro materiale metallico e con canali di gronda e pluviali in rame o lamiera zincata verniciata;
- copertura piana;
- copertura con tetto giardino.

#### **Pareti perimetrali esterne**

La tipologia costruttiva delle pareti perimetrali esterne dovrà essere opportunamente giustificata in relazione alla prestazione energetica del pacchetto murario al fine di garantire il rispetto delle normative in materia di contenimento dei consumi energetici. Sono in ogni caso da preferirsi tipologie costruttive tradizionali quali ad esempio il laterizio o il legno.

È consentito il ricorso ad elementi di finitura metallici, plastici o sintetici.

#### **Materiali di finitura**

I materiali di finitura che possono essere utilizzati per i tamponamenti esterni sono:

- intonaco civile;
- intonaco colorato in pasta;
- pittura a calce;
- mattoni a faccia vista (tipo fatto a mano);
- pietra;
- legno trattato per esterni;
- materiali ed elementi metallici.

#### **Colori e tinteggiature**

Il progetto architettonico dovrà essere accompagnato da campioni delle tinte e dei materiali o, in alternativa, da una loro descrizione dettagliata con riferimento al catalogo cromatico prescelto.

In generale, i colori di finitura dovranno essere scelti principalmente in relazione alle esigenze di tipo architettonico legate alle peculiarità funzionali dell'edificio (riconoscibilità, inserimento di Landmark e punti di riferimento, ecc).

#### **Infissi**

I materiali per gli infissi ammessi sono:

- legno;
- alluminio;
- alluminio e legno;
- Pvc.

In ogni caso gli infissi dovranno garantire il rispetto delle normative in materia di contenimento dei consumi energetici.

E' consentito l'uso di infissi in metallo, specie per aperture di grande dimensioni, ma con colori neutri bene armonizzabili con le facciate in cui si inseriscono.

#### **\_Schermature**

I materiali per le schermature, ove presenti, ammessi sono:

- legno;
- materiali metallici;
- materiali plastici e sintetici;
- laterizio.

#### **\_Sistemazioni esterne pavimentate**

Le pavimentazioni esterne naturali e artificiali devono essere antiscivolo e il più possibile planari e omogenee dal punto di vista della trama, tali da prevenire potenziali cause di cadute e incidenti.

Sono ammesse zone con pavimentazione di tipo drenante.

#### **\_Sistemazioni esterne a verde**

Le sistemazioni a verde saranno in prevalenza con aree a seminato estensivo e con vegetazione autoctona; per i giardini terapeutici saranno utilizzate specie differenziate in ragione dei cicli di fioritura e del grado di stimolazione sensoriale (visiva e olfattiva) in grado di generare.

Sono da preferire le piantumazioni di alberature a basso fusto; per i giardini terapeutici le alberature ad alto fusto isolate sono da escludere.

#### **\_Recinzione esterna**

Per le recinzioni esterne sono ammessi le seguenti soluzioni:

- rete metallica verniciata e/o zincata;
- ringhiera con disegno semplice;
- muratura in laterizio o in elementi di calcestruzzo;
- siepi e/o alberature.

#### **\_Movimenti di terra**

È ammessa la realizzazione di movimenti di terra e modificazioni della morfologia del terreno che utilizzi il materiale proveniente dallo scavo e che possa essere utile al disegno plani-altimetrico dei giardini privati e di quello comune.

### **Art. 14 Varianti in sede progettuale**

1. Le indicazioni di tipo architettonico contenute nel presente Piano di Lottizzazione (quali ad esempio le sagome edilizie ed i caratteri architettonici dei fabbricati, così come la localizzazione ed il dimensionamento delle superfici destinate a verde privato, la viabilità e i parcheggi privati all'interno dell'area) costituiscono solo un indirizzo di progettazione e potranno pertanto essere modificati nel rispetto dei valori dei parametri edilizi di cui al precedente Art. 9 - comma 1 in sede di redazione dei progetti definitivi ed esecutivi.

2. Unico riferimento prescrittivo sono le indicazioni contenute nell'elaborato 04b - PLANIMETRIE DELL'INTERVENTO PROGETTATO, che indica i massimi ingombri e i fili fissi, che costituiscono la superficie all'interno della quale possono essere collocati gli edifici rispettivamente di prima e di seconda fase.

## CAPITOLO 5 – INFRASTRUTTURE, PERTINENZE ESTERNE E ATTREZZATURE PUBBLICHE

### Art. 15 Opere di urbanizzazione primaria

1. Le opere di urbanizzazione primaria pubbliche da realizzare sono quelle indicate nell'elaborato 04e - PLANIMETRIE DELL'INTERVENTO PROGETTATO, relative alle opere di urbanizzazione primaria e della rete viaria e parcheggi e degli elaborati relativi alle reti del presente Piano di Lottizzazione. Queste comprendono:

- la realizzazione di parcheggi pubblici, nel rispetto degli indici di riferimento, come specificato nel precedente Art. 9 - comma 5;
- la realizzazione della viabilità di servizio ai parcheggi pubblici.

Le opere di urbanizzazione primaria previsti nel progetto, nel rispetto degli indici di riferimento (Art. 9 - comma 5), sono pari a 1.963 mq circa.

Tali opere verranno realizzate interamente in prima fase.

### Art. 16 Opere di urbanizzazione secondaria

1. Tra le opere di urbanizzazione secondaria, secondo quanto indicato dall'Art. 44 della Legge n. 865/1971 e successive modifiche, sono comprese le attrezzature culturali e sanitarie.

Essendo l'area interessata dal presente Piano di Lottizzazione interamente destinata alla realizzazione di strutture di tipo socio-sanitario, esse stesse sono opere di urbanizzazione secondaria. Non sono da realizzare pertanto ulteriori opere di urbanizzazione.

In riferimento alle normative vigenti, l'intervento, realizzato interamente da un privato, è inoltre esente dal versamento degli oneri di urbanizzazione relativi.

### Art. 17 Viabilità veicolare primaria e secondaria

1. L'accesso e l'uscita dall'area avvengono dalla viabilità comunale primaria di Via San Michele.

2. La viabilità secondaria di tipo privato interna al lotto è costituita da una strada cieca a doppio senso che permette di raggiungere i parcheggi privati e gli accessi pedonali ai fabbricati.

### Art. 18 Parcheggi pubblici e privati

1. I parcheggi pubblici e privati dovranno essere realizzati nel rispetto degli indici di riferimento, come specificato nel precedente Art. 9 - comma 5 che indica i seguenti parametri:

|    |                          |           |
|----|--------------------------|-----------|
| P1 | Parcheggio pubblico..... | 0,4 mq/mq |
| PP | Parcheggio privato.....  | 0,3 mq/mq |

2. In caso di una realizzazione per fasi dell'intervento, che preveda quindi la realizzazione in prima fase dei Centri Diurni e del Centro di Auto-Mutuo Aiuto e in seconda fase del Centro Residenziale, i parcheggi privati e le relative opere di urbanizzazione dovute potranno essere realizzate in relazione alla quota parte di intervento in fase di realizzazione.

- 3.** Sia i parcheggi pubblici che quelli privati dovranno essere realizzati a raso.  
Le pavimentazioni dei parcheggi potranno essere realizzate in materiale drenante per permettere un adeguato deflusso delle acque.  
Le aree a parcheggio sia pubblico che privato dovranno essere adeguatamente piantumate secondo le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale vigente (Art. 62 -comma 5). Sono preferibili le alberature non ad alto fusto.  
In alternativa alla piantumazione puntuale di alberature è consentita la piantumazione di siepi a margine delle aree di parcheggio.
- 4.** Sia nei parcheggi privati che nei parcheggi pubblici una percentuale di stalli sarà destinata ai portatori di handicap, in riferimento alle normative vigenti in materia.

### **Art. 19 Giardini privati**

- 1.** I giardini privati sono un elemento chiave del Piano, in quanto costituiscono non solo un elemento di mitigazione paesaggistica, ma acquistano una funzione importante nell'ambito delle attività svolte dai Centri Diurni e dal Centro Residenziale (vedi elaborato 01 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA, paragrafi 4.4, 4.6, 4.7).
- 2.** I giardini privati e di uso comune dovranno in generale essere piantumati con essenze autoctone, preferibilmente a basso fusto. Sono da escludere in ogni caso le alberature ad alto fusto isolate. I giardini, prevalentemente a verde estensivo, saranno opportunamente attrezzati in relazione alle attività terapeutiche che potranno essere svolte all'aperto e saranno provvisti di percorsi e aree di coperte e/o scoperte, pavimentate e/o a verde. È pertanto consentita la realizzazione di strutture per la copertura dei camminamenti, finalizzate a fornire un opportuno riparo dalla pioggia e l'ombreggiamento nel periodo estivo.  
È consentita la movimentazione altimetrica del terreno, finalizzata al disegno del giardino.
- 3.** I giardini dei Centri Diurni devono essere progettati per rispondere alle esigenze relative alle attività terapeutiche da svolgere all'aperto. Pertanto i giardini dovranno essere attrezzati in modo tale da permettere lo svolgimento delle attività in sicurezza e nel massimo comfort possibile per gli utenti. Si potranno pertanto prevedere zone per il giardinaggio a scopo terapeutico, per le attività di lavoro a tavolino, per lo svolgimento di attività psico-motorie, e quanto altro si ritenga necessario. I giardini privati potranno essere caratterizzati dalla presenza di percorsi esterni che permettano alle persone affette da demenza di fruirne in autonomia e in sicurezza. Tali percorsi, qualora presenti, dovranno connettersi, all'occorrenza, con il percorso coperto del giardino comune.  
Per maggiori indicazioni sulla tipologia delle attività svolte dai Centri Diurni, si rimanda all'elaborato 01 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA, paragrafo 4.4.
- 4.** Il giardino comune, utilizzato dai Centri Diurni e dal Centro Residenziale assume il carattere di un giardino a verde estensivo al cui interno è presente un percorso coperto a circuito chiuso. Il percorso, coperto con apposite strutture che ne garantiscano la fruizione sia in estate che in inverno, offrendo quindi ombreggiamento e riparo dalla pioggia, dovrà essere puntualmente caratterizzato da elementi di attrazione capaci di stimolare le capacità sensoriali delle persone affette da demenza: zone di sosta, zone piantumate con essenze profumate e colorate, appositi spazi per lo svolgimento di attività di Pet Therapy.  
La configurazione morfologica e ambientale, le caratteristiche costruttive, materiche e di finitura dovranno essere tali da garantire una piena fruizione di tutte le aree del giardino in autonomia e sicurezza da parte delle persone affette da demenza, ospiti dei Centri.

## **Art. 20 Attrezzature pubbliche**

1. Essendo l'area interessata dal presente Piano di Lottizzazione interamente destinata alla realizzazione di strutture pubbliche e/o ad uso pubblico, non si prevede la realizzazione di ulteriori attrezzature con destinazione funzionale pubblica.

## CAPITOLO 6 – PREVISIONI PAESAGGISTICHE, AMBIENTALI E ENERGETICHE

### Art. 21 Caratteristiche paesaggistiche dell'area

1. L'area oggetto di intervento si presenta come un lotto completamente pianeggiante, a seminativo, priva di manufatti edilizi e di alberature. Non si rilevano pertanto vincoli all'edificazione legati alle preesistenze.

Per indicazioni più specifiche sulle caratteristiche dell'area di intervento e della più vasta area del bacino circostante si rimanda all'elaborato 06 – ANALISI DI SETTORE.

### Art. 22 Fattibilità geologica e idraulica degli interventi

1. Per le questioni legate alla fattibilità geologica, idraulica si rimanda alla RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA, parte del presente Piano.

### Art. 23 Approvvigionamento idrico

1. Una quota parte del fabbisogno idrico non potabile potrà essere soddisfatto anche mediante captazione, accumulo in appositi serbatoi e riuso delle acque meteoriche e reflue. In particolare, è consigliato il ricorso a sistemi per il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde ad uso privato.

### Art. 24 Approvvigionamento energetico

1. Nel rispetto delle normative cogenti sul contenimento dei consumi e in relazione alle indicazioni fornite dal II PEAC Fano – Piano Energetico Ambientale Comunale, edizione 30 Settembre 2010 (Versione 1.00), l'intervento dovrà essere concepito e realizzato secondo i principali criteri di sostenibilità e di riduzione dell'impatto ambientale in termini di consumi energetici.

Le scelte progettuali dovranno pertanto prendere in considerazione l'adozione di sistemi attivi e passivi finalizzati al contenimento dei consumi.

Tra i sistemi passivi, devono essere tenuti in considerazione:

- l'orientamento e la configurazione morfologica dell'edificio in relazione al soleggiamento estivo ed invernale;
- l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e costruttive e di componenti edilizi ad elevate prestazioni (isolamento termico, riduzione delle dispersioni, isolamento acustico).

Tra i sistemi attivi, deve essere presa in considerazione la possibilità di utilizzare, con una particolare attenzione all'integrazione di questi nel progetto architettonico al fine di ridurre l'impatto:

- pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.



### **Art. 25 Materiali provenienti dagli scavi**

1. Il materiale proveniente dagli scavi dovrà essere riutilizzato all'interno del lotto al fine di minimizzare le opere di trasporto e smaltimento del materiale. Potrà essere utilizzato ad esempio per la movimentazione altimetrica e il rimodellamento del terreno, finalizzati al disegno del giardino.

### **Art. 26 Raccolta dei rifiuti**

1. La raccolta dei rifiuti sarà organizzata raccolta differenziata, secondo le indicazioni del gestore competente.

### **Art. 27 Impianto dei cantieri**

1. Al fine di minimizzare l'impatto dei cantieri sul territorio, si rimanda alle prescrizioni attinenti al decoro dei cantieri e al coordinamento con la disciplina della pubblica viabilità. Tutte le aree di cantiere dovranno essere opportunamente recintate avendo peraltro cura di garantire la sicurezza degli operatori di cantiere, delle persone esterne, delle parti finite e l'estetica generale.