

RELAZIONE TECNICA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Ditta: **EDILART S.R.L. p.i. 00439030412**
 BLC di Baldelli Luca e C. s.n.c. p.i. 01249650415

Oggetto: **Piano attuativo del Comparto ST5_P54, “Comparto di trasformazione
ex capannoni Amaf” sito in Fano, località Forcolo.**

Fano li

I Proprietari

I Tecnici

Edilart s.r.l.

Arch. Pietro Broccoli

B.L.C.

Arch Palmiro Del Bianco

TAV. A1

RELAZIONE TECNICA

Ubicazione e Stato Attuale

L'area interessata dal **Comparto ST5_P54** è ubicata in località Forcolo del Comune di Fano, in zona urbanizzata, è raggiungibile dalla Strada Nazionale Flaminia percorrendola in direzione Fano – Rosciano, imboccando via Forcolo e percorrendola per 400 metri circa, fino ad incontrare l'incrocio con la Strada di mezzo di Rosciano.

La Strada di mezzo di Rosciano, divide l'intero Comparto in due porzioni:

- la prima, si trova esattamente tra la suddetta strada e via Forcolo, attualmente ospita un piazzale asfaltato ed alcuni fabbricati utilizzati da una ditta di escavazioni per il deposito di automezzi, i relativi uffici ed una abitazione, che andranno demoliti.

(Sub-comparto 1)

La demolizione dei fabbricati e dei manufatti esistenti sono già oggetto di specifico Permesso di Costruire, il quale prevede la catalogazione dei materiali di risulta ed il relativo smaltimento negli impianti specifici.

- la seconda porzione è ubicata sul lato opposto di via strada di mezzo di Rosciano, risulta priva di manufatti ed è destinata allo sfruttamento agricolo.(Sub-comparto 2)

Il Contesto urbanistico.

Il contesto urbanistico in cui si andrà ad inserire l'intervento risulta parzialmente edificato ma urbanizzato, con una edilizia puntuale costituita da edifici mono e bifamiliari e la presenza di alcuni piccoli condomini.

L'ubicazione, nella immediata periferia del capoluogo, è particolarmente interessante dal punto di vista residenziale, con la presenza di altri comparti edificatori residenziali, previsti dal vigente P.R.G.

Morfologia del terreno ed essenze arboree presenti.

La morfologia dell'area dell'intero comparto è pianeggiante, pressoché complanare con le due strade che la servono.

All'interno del sub-comparto 1 : a confine con le due pubbliche vie che lo perimetrano, sono presenti cinque pini (*Pinus Pinea*) ed una quercia (*Roverella*) non secolari; mentre altre essenze arboree ornamentali e da frutto non vincolate ai sensi della legge regionale n° 6 del 23/02/2005 sono presenti all'interno del sub-comparto.

Considerato che la posizione dei pini e della quercia non interferiscono con i fabbricati di

progetto, questi saranno mantenuti, mentre le altre essenze verranno abbattute.

Il sub-comparto 2 , risulta privo di essenze arboree e destinato a seminativo.

Identificazione catastale e superficie.

Il Comparto ST5-P54 comprende le seguenti proprietà, per un'area totale di 6000 m² così distinte:

- | | | |
|---|-----------------------------|-------------|
| – Edilart s.r.l. | Foglio 49 mapp. 961 di mq. | 1925 |
| – Edilart s.r.l. | Foglio 49 mapp. 962 di mq. | 97 |
| – BLC di Baldelli Luca e C. s.n.c. | Foglio 49 mapp. 18/p di mq. | 3808 |
| – Comune di Fano Tratto stradale di Strada di mezzo di Rosciano | di mq. | 170 |

Attualmente il sedime stradale, ha una sezione più ampia della proprietà catastale che lo contraddistingue, causa lo sconfinamento sui due mappali privati limitrofi.

Indici di P.R.G. e di progetto, del Comparto ST5_P54 “Comparto di trasformazione ex capannoni Amaf”

Indici di P.R.G.

- Superficie Totale = 6000.00 m²
- SUL comparto = 1960.00 m²
- UT = 0.33
- Zona C2 = 3920.00 m²
- SUL zona = 1960.00 m²
- Zona F1 = 448 m²
- Zona P1 = 369 m²
- Zona P2_pr = 1263.00 m²

Considerato che all'interno dell'area, esiste un frustolo di terreno di proprietà comunale, destinato a pubblica via, “Strada di Mezzo di Rosciano” di mq. 170 , la ditta lottizzante ha escluso dal computo degli indici edificatori la suddetta superficie, mantenendo invariati gli standard pubblici.

Indici di P.R.G. adeguati saranno pertanto:

- Superficie Totale = 6000.00 m² (100%)
- Superficie di intervento = 5830 m² (97,17%)
- Superficie strada Comunale = 170 m² (2,83%)
- SUL comparto = 1960 – (1960 x 0,0283 = 55,47 m²) = 1904,53 m²
- UT = 0.33
- Zona C2 = 3920.00 m²
- Zona F1 = 448 m²
- Zona P1 = 369 m² (comprensivi della pubblica via)
- Zona P2_pr = 1263.00 m²

Indici di progetto

Superficie Totale = 6000.00 m²

- **Superficie di intervento = 5830mq**
- **SUL comparto = 1904,00 m²**
- **UT = 0.33**
- **Zona C2 = 3820,60 m²**
- **Zona F1 = 529 m²**
- **Zona P1 = 382,40 m² (comprensivi della pubblica via)**
- **Zona P2_pr = 1268.00 m²**

Rotatoria tra via Forcolo e strada di mezzo di Rosciano.

La previsione di P.R.G. stabilisce che il comparto in oggetto dovrà contribuire, pro quota con i comparti ST5 P15 e ST5 P64. alla realizzazione della rotatoria che lo lambisce.

Ripartendo i costi della rotatoria stessa, che l' Ufficio competente del Comune di Fano ci comunicherà, in rapporto alla S.U.L. di ciascun comparto possiamo stabilire la percentuale di competenza.

ST5 P54 SUL mq 1904 (oggetto di intervento)

ST5 P15 SUL mq 8318

ST5 P64 SUL mq 5989

per una superficie utile lorda complessiva di mq. 16231.

Suddividendo la S.U.L. del comparto ST5 P54 per la S.U.L. complessiva si ottiene che al comparto in oggetto spetta una percentuale del 11,185 %.

La ditta lottizzante è disponibile a rilasciare fidejussione a garanzia in sede di convenzione e liquidare l'importo alla consegna delle opere.

La zonizzazione

I criteri principali del piano attuativo per la realizzazione del comparto, considerato il contesto urbanistico e la particolare disposizione delle due pubbliche vie, sono:

- la suddivisione dell'intero Comparto, in due sub-comparti distinti, determinati dalla viabilità esistente di via Strada di Mezzo di Rosciano.
- la ripartizione fra i sub-comparti degli spazi destinati all'edificabilità C2 e degli spazi pubblici F1 e P2_pr.
- l'ampliamento delle pubbliche vie, con la realizzazione a confine con la sezione carrabile esistente, di adeguati marciapiedi.
- Il sub-comparto 1, situato tra le due strade, prevede che la Zona C2 si configuri come un continuo dell'insediamento limitrofo, recentemente costruito dalla stessa ditta, ricalcandone le caratteristiche tecniche e tipologiche.
- il sub-comparto 2 destina a zona C2 l'area più lontana dalla viabilità carrabile, lasciando gli spazi pubblici a ridosso di via strada di mezzo di Rosciano.
- gli spazi verdi saranno localizzati a ridosso delle pubbliche vie, sia per permettere il facile accesso agli abitanti del comparto ma anche a chi abita nelle vicinanze, sia per creare un filtro alle abitazioni di progetto rispetto la pubblica via.
- un frustolo di terreno destinato a verde pubblico è stato previsto a confine con la rotatoria prevista fra strada di mezzo di Rosciano e via Forcolo, sia per una funzione di filtro e schermatura, sia per lasciare un margine alla localizzazione della rotatoria prevista.

Le aree pubbliche da cedere, zone P1,P2_pr, F1.

Zona P1 di mq.382,40

La zona P1 è l'area interna al comparto, sede dell'attuale via Strada di Mezzo di Rosciano, nonché uno spazio dove è previsto il posizionamento dei cassonetti per la nettezza urbana. Tale superficie sarà finita con manto bituminoso e ceduta all'Amministrazione Comunale per le parti non ancora di proprietà pubblica.

Zona P2_pr di mq.1268

La zona P2_pr è l'area destinata a parcheggio pubblico, ai relativi spazi di manovra e di accesso pedonale.

Gli spazi destinati a parcheggio ed a manovra saranno finiti con manto bituminoso , i

marciapiedi avranno una finitura in betonella e ciascuna area sarà delimitata con cordoli in calcestruzzo.

Al completamento dei lavori la superficie verrà ceduta all'Amministrazione Comunale.

Zona F1 di mq.529

La zona F1 è la superficie del comparto destinata a verde pubblico ed ai relativi percorsi pedonali.

Gli spazi destinati a verde saranno sistemati a prato, piantumati con alberature d'alto fusto e cespugli come da progetto, i marciapiedi saranno in betonella, ciascuna area sarà delimitata con cordoli in calcestruzzo.

Al completamento dei lavori la superficie verrà ceduta all'Amministrazione Comunale.

Elenco tavole di progetto urbanistico.

Tav A1 Relazione tecnica

Tav A2 Documentazione fotografica

Tav A3 Stato attuale- planimetria e dati tecnici

Tav A4 Stato attuale - rilievo

Tav A5 Planimetria di zonizzazione

Tav A6 Planimetrie e dati di progetto

Tav A7 Schemi tipologici - sezioni

Tav A8 Planivolumetria

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1

Disposizioni generali

Il piano attuativo definisce l'assetto dell'area e detta le norme per le previsioni degli interventi edilizi.

Ogni intervento di carattere edilizio ricadente nell'area del piano dovrà rispettare le prescrizioni ed i vincoli del piano di lottizzazione, per quanto non precisato valgono le norme di P.R.G. Vigente.

Il piano di lottizzazione, si attua attraverso la realizzazione di una serie di opere di urbanizzazione, le quali saranno rese pubbliche ed acquisite dall'Amministrazione Comunale una volta completate e previa convenzione da stipulare all'atto di approvazione del presente Piano Attuativo.

Tali opere, previste nel piano attuativo, sono:

- viabilità;
- parcheggi pubblici;
- verde pubblico;
- rete dei servizi ed utenze.

L'edificazione all'interno della zona omogenea C2 è regolamentata dai successivi articoli.

ART 2

Indici di P.R.G. e di progetto, del Comparto ST5_P54 “Comparto di trasformazione ex capannoni Amaf”

Indici di P.R.G.

- Superficie Totale = 6000.00 m²
- SUL comparto = 1960.00 m²
- UT = 0.33
- Zona C2 = 3920.00 m²
- SUL zona = 1960.00 m²
- Zona F1 = 448 m²
- Zona P1 = 369 m²
- Zona P2_pr = 1263.00 m²

Considerato che all'interno dell'area, esiste un frustolo di terreno di proprietà comunale, destinato a pubblica via, "Strada di Mezzo di Rosciano" di mq. 170 , la ditta lottizzante ha escluso dal computo degli indici edificatori la suddetta superficie, mantenendo invariati gli standard pubblici.

Indici di P.R.G. adeguati saranno pertanto:

- Superficie Totale = 6000.00 m² (100%)
- Superficie di intervento = 5830 m² (97,17%)
- Superficie strada Comunale = 170 m² (2,83%)
- SUL comparto = 1960 - (1960 x 0,0283 = 55,47 m²) = 1904,53 m²
- UT = 0.33
- Zona C2 = 3920.00 m²
- Zona F1 = 448 m²
- Zona P1 = 369 m² (comprensivi della pubblica via)
- Zona P2_pr = 1263.00 m²

Indici di progetto

Superficie Totale = 6000,00 m²

- **Superficie di intervento = 5830 m²**
- **SUL comparto = 1904,00 m²**
- **UT = 0.33**
- **Zona C2 = 3820,60 m²**
- **Zona F1 = 529 m²**
- **Zona P1 = 382,40 m² (comprensivi della pubblica via)**
- **Zona P2_pr = 1268.00 m²**

ART 3

L'intervento edificatorio in zona C2

L'intervento edificatorio in zona C2 prevede la realizzazione di 5 palazzine residenziali, di cui tre identificate con le lettere A,B,C, nel sub comparto 1 e due D,E, nel sub comparto 2, per una S.U.L. Complessiva di mq. 1904,00 .

Gli alloggi proposti, che risultano pari a 24 massimo, per una superficie media di mq 80, potranno svilupparsi nei tre piani abitabili fuori terra con garages al piano interrato.

Gli scoperti che perimetrano gli immobili saranno suddivisi fra i vari appartamenti e saranno

ceduti in proprietà come i parcheggi privati interni all'area C2.

La soluzione progettuale risulta indicativa e non prescrittiva, in quanto ogni intervento che si andrà a realizzare, sarà soggetto a permesso di costruire nel rispetto delle norme e degli indici edificatori di seguito dettagliati e delle norme di P.R.G. Vigente per le zone C2.

Le caratteristiche tecniche ed estetiche ed i materiali da utilizzare saranno:

- coperture a falde con manto in laterizio, solo parzialmente piane,
- finiture esterne in mattoni faccia a vista od intonacate,
- colorazione dei fabbricati nella gradazione delle terre naturali,
- infissi in legno od alluminio con persiane o scuroni,
- recinzioni con finiture in mattoni od intonacate e possibilità di inserimento di pannellature metalliche,
- sistemazione degli scoperti a prato con piantumazione di essenze autoctone,
- rampe esterne di accesso al piano interrato, pavimentate in pietra naturale o autobloccanti.

ART 4

Indici edilizi per la zona C2 del Comparto

Zona C2 mq. 3820,60

Altezza massima	H max ml 9,50
Indice di permeabilità	IPE 0,20 mq/mq
Distanza dai confini tra zone omogenee diverse	D.C. ml 5,00
Distanza dalle strade	D.S. ml 5,00
Distanza tra i fabbricati	D.F. ml 10,00

- Sono ammesse distanze inferiori ai ml 10,00 tra i fabbricati , purché ambedue le pareti risultino non finestrate o l'angolo fra le stesse sia maggiore di 70 gradi sessagesimali.
- Sono ammessi aggetti dai fabbricati posizionati a distanza minima dai confini, quali balconi, cornicioni, vani tecnici, lesene ed altre finiture architettoniche, purché gli stessi non superino la misura di ml. 1,50, quindi a distanza non inferiore a ml. 3,50 dal confine della zona C2.
- I piani interrati, i sottotetti con altezza interna inferiore a ml. 1,50 , i balconi e le logge, non rientrano nel computo della S.U.L. del piano attuativo.
- I fabbricati previsti saranno soggetti a Permesso di Costruire.
- I fabbricati di progetto, identificati con le lettere A,B,C,D,E, potranno essere accorpati

o separati, nel rispetto della SUL massima ammissibile di ciascun sub-comparto.

Sub-comparto 1	A	MQ. 634,00	
	B	MQ. 315,00	
	C	MQ. 315,00	
			MQ. 1264,00
Sub-comparto 2	D	MQ. 320,00	
	E	MQ. 320,00	
			MQ. 640,00
TOTALE			MQ. 1904,00

- Ciascun intervento edificatorio, all'interno dei due sub-comparti potrà essere autorizzato separatamente, pur non essendo individuato in un singolo lotto, ma dovrà fare riferimento ad una planimetria d'insieme del sub-comparto dove verrà assegnata la S.U.L. di ciascun edificio.

Questo iter risulta necessario per garantire a ciascun fabbricato le servitù pedonali e carrabili di interdipendenza fra i fabbricati stessi.

- Il posizionamento dei fabbricati, all'interno dei perimetri di massimo ingombro, risulta prescrittivo esclusivamente per quanto riguarda le fronti degli stessi, che dovranno allinearsi sui fili fissi identificati nella tavola n°6.

- Le tipologie architettoniche presentate nel piano attuativo sono indicative, così come il numero degli alloggi.

- Il numero complessivo di unità immobiliari nei due sub-comparti è pari a 24 , nel rispetto del comma 4 dell'art. 38 delle NTA del vigente PRG, potranno essere realizzate massimo n°4 u.i. inferiori a mq. 54 calpestabili.

- Gli scoperti privati, interni alla Zona C2, potranno essere recintati ed assegnati ai rispettivi alloggi o ai rispettivi condomini.

Per quanto non prescritto e relativamente ai parametri edilizi ed urbanistici valgono le norme di P.R.G. Vigente e del R.E.C. .

ART 5

Parcheggi interni zona C2

Il piano attuativo prevede all'interno dell'area C2 uno standard a parcheggio pari a due posti auto per ciascuna unità abitativa, di cui uno in superficie ed uno al piano interrato.

Nel caso di edifici a destinazione mista, i parcheggi esterni potranno soddisfare gli standard

aggiuntivi richiesti dalla diversa destinazione d'uso, mentre la restante superficie richiesta potrà essere ricavata al piano interrato.

ART 6

Indicazioni sull'edilizia sostenibile

Il presente piano attuativo prevede, un ordinato sviluppo del tessuto urbano, tramite un'insieme di opere che mirano ad una migliore qualità ambientale, riqualificando l'area ed i fabbricati esistenti.

I nuovi fabbricati residenziali, garantiscono una sensibile riqualificazione dell'intera area circostante il comparto oggetto di intervento, eliminando strutture ad uso artigianale/industriale, che male si inseriscono nel contesto residenziale ed agricolo della zona.

La viabilità esistente viene mantenuta ed ampliata, privilegiando la mobilità ciclabile e pedonale, tramite la realizzazione di appositi marciapiedi.

Il progetto, nel suo complesso, consente di raggiungere l'importante obiettivo dell'aumento della permeabilità dei suoli, considerando che gli scoperti privati, le zone di verde pubblico e le aree destinate a parcheggi pubblici e privati, prevedendo l'utilizzo di blocchetti prefabbricati drenanti, migliorano sensibilmente lo stato attuale dei luoghi.

Le essenze arboree esistenti vengono mantenute ed implementate, grazie alla piantumazione di siepi, arbusti ed alberi di alto fusto.

Per quanto riguarda la raccolta delle acque bianche, è stato previsto un sistema di recupero delle acque piovane, provenienti dai tetti dei fabbricati che saranno raccolte in vasche di accumulo negli scoperti privati e poi riutilizzate ad uso irriguo. Le acque bianche provenienti dalle strade, saranno convogliate in trincee drenanti, previo passaggio in vasche di prima pioggia, sistemate nelle principali aree di verde pubblico, è inoltre prevista la possibilità allacciare l'impianto alla pubblica condotta di futura realizzazione. Tale sistema di regimazione delle acque superficiali, consente la rigenerazione della falda acquifera.

Le acque nere provenienti dall'insediamento residenziale, sono allacciate alla fognatura comunale, a sua volta collegata al depuratore.

Per consentire di utilizzare al meglio l'apporto termico del soleggiamento invernale, nei limiti delle esigenze di progettazione è stato verificato l'orientamento degli edifici in modo da favorire l'eventuale inserimento di sistemi solari attivi e passivi per la captazione, accumulo e trasferimento dell'energia termica, pur garantendo contemporaneamente la protezione dalla radiazione estiva.

Per i nuovi edifici è stato privilegiato, un orientamento che potrà favorire l'impiego di pannelli

solari per la produzione di acqua calda sanitaria e l'inserimento di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da inserire preferibilmente sulla copertura dei fabbricati.

Al fine di contenere i consumi di energia elettrica, i nuovi impianti di illuminazione pubblica saranno progettati nell'ottica del contenimento dei consumi energetici; valutando nei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria la possibilità di installare:

- lampade ad alta efficienza;
- dispositivi automatici per la regolazione e lo spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'orario di utilizzo degli spazi aperti, con particolare attenzione per l'illuminazione degli spazi destinati ad usi saltuari.

ART 7

Disposizioni finali

La realizzazione dei due sub-comparti potrà avvenire in tempi diversi, fermo restando che al completamento del primo fabbricato di ciascun sub-comparto i lavori relativi alle opere pubbliche ed alle zone P1,P2_pr ed F1 del sub-comparto stesso,dovranno essere completati, al fine di ottenere l'agibilità dell'immobile.

La consegna delle aree e delle opere pubbliche di ambedue i sub-comparti sarà effettuata al completamento dei lavori in unica soluzione.

Fano, li _____

I Proprietari

I Tecnici

Edilart s.r.l.

Arch. Pietro Broccoli

B.L.C.

Arch. Palmiro Del Bianco