

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL  
"COMPARTO RESIDENZIALE E SCOLASTICO VIA CARDARELLI"  
in conformità alle N.T.A del P.R.G. vigente  
ed al regolamento edilizio**

**Cap. 1**

**Disposizione generali**

**Art. 1            Obiettivi di Piano**

Il Piano Regolatore individua in località Marotta di Fano, via Cardarelli, un'area con destinazione residenziale e scolastica per la realizzazione di una scuola per l'infanzia.

Il piano attuativo ha l'obiettivo di organizzare l'area d'intervento tenendo conto delle peculiarità delle funzioni da sviluppare ovvero prevedendo:

- la realizzazione della scuola in posizione arretrata rispetto alla viabilità esistente;
- la realizzazione della residenza in corrispondenza della viabilità esistente e della nuova strada;
- la realizzazione dell'area verde parallelamente al fosso demaniale.

**Art. 2            Ambito di applicazione**

L'area individuata dal Piano Regolatore misura 8.720 mq.

Verifiche attuate con la cartografia dell'U.T.E. per l'accertamento dei confini e rilievo dello stato dei luoghi, in particolare dell'attuale sviluppo della strada comunale, di recinzioni presenti, della presenza del fosso demaniale e in virtù delle considerazioni sviluppate nell'allegata relazione, definiscono **l'area d'intervento in 9.076 mq.**, come indicato nelle tavole A04 e A08 di cui mq 8.722 quale superficie del comparto e mq. 354 per l'allargamento della sede stradale attuale di via Cardarelli,.

Il piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica
- Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione
- Studio Geologico-Tecnico
- Previsione clima acustico
- Computo metrico estimativo di spesa delle opere di urbanizzazione
- Schema di convenzione
- Analisi di settore

- TAV. 1 –    INQUADRAMENTO TERRITORIALE ( Estratto di mappa- P.R.G. vigente )scala  
1:2000

- TAV. 2 – STATO ATTUALE (planimetria generale e sezioni) scala 1:250
- TAV. 3 – RILIEVO FOTOGRAFICO
- TAV. 4 – STATO ATTUALE – STATO DI PROGETTO (confronto tra PRG, rilievo, mappa catastale e previsioni di progetto) scala 1:500
- TAV. 5 – PROGETTO (planimetria generale, sezioni tipo) scala 1:250
- TAV. 6 - PROGETTO (sezioni, sezione tipo fabbricato) scala 1:200
- TAV. 7 – PROGETTO (planimetria quotata) scala 1:250
- TAV. 8 - PROGETTO (zonizzazione, calcolo delle aree) scala 1:250
- TAV.9 - PROGETTO (sistema fognario) scala 1:250
- TAV.10 - PROGETTO (acquedotto, gas) scala 1:250
- TAV.11 - PROGETTO (distribuzione ENEL, pubblica illuminazione) scala 1:250
- TAV.12. - PROGETTO (distribuzione Telecom) scala 1:250
- TAV.13 - PROGETTO (verde pubblico) scala 1:100-1:20
- TAV.14 - PROGETTO (tipologie edilizie: ipotesi) scala 1:200
- TAV.15 – PROGETTO (rendering)

### **Art. 3 Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria**

Il Piano in oggetto prevede l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Strade pubbliche e relative adiacenze
- Parcheggi pubblici
- Illuminazione pubblica
- Sistema di smaltimento Acque Bianche per il nuovo tratto stradale e a valle della vasca di prima pioggia, questa compresa.
- Sistema di smaltimento delle Acque Nere.
- Realizzazione di aree verde pubblico
- Rete di distribuzione ENEL – impianto che prevede la realizzazione di nuova cabina di trasformazione
- Rete di distribuzione per linee telefoniche.
- Rete idrica su via Cardarelli e sulla strada nuova.
- Interramento della linea di media tensione per il tratto che interessa il comparto.
- Rete gas (competenza Sadori S.r.l.)

### **Art. 4 Esecuzione di opere di urbanizzazione assimilabili alle secondarie**

Il Piano in oggetto interessa oltre l'area definita nella scheda di comparto del P.R.G. prevede l'allargamento dell'attuale sede stradale di via Cardarelli, per il tratto parallelo alla S.N.A.S. come definito nelle tavole di piano e realizzazione di una condotta idrica in via Tre Pini come da prescrizione ASET.

L'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione, pur essendo esterne all'area di comparto sono funzionali al comparto stesso, pertanto la ditta lottizzante si assume l'onere della realizzazione per conto dell'amministrazione comunale addebitandone la spesa quale scomputo agli oneri di urbanizzazione assimilabili alle secondarie.

Le opere da realizzare a scomputo risultano le seguenti:

- allargamento della sede stradale di via Cardarelli come previsto dal PRG per la parte esterna al perimetro del comparto e formazione di cordoli sul lato della via opposto al comparto;
- realizzazione della rete fognaria delle acque bianche con relativi pozzetti e caditoie stradali su via Cardarelli fino alla vasca di prima pioggia;
- condotta idrica in ghisa sferoidale da realizzare su via Tre Pini come da prescrizione ASET.

#### **Art. 5 Validità delle Piano**

Il Piano precisa le previsioni dello strumento urbanistico per un periodo di anni 10 dalla firma della convenzione, salvo varianti ad esso riportate ed approvate.

### **Cap. 2**

#### **Norme di carattere generale**

L'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto dei successivi art. 6 e art. 7

#### **Art. 6 Le invarianti**

Con il termine invarianti si intende definire le seguenti parti del progetto che non possono subire modifiche sia a livello dimensionale sia a livello di posizionamento se non nell'ambito di una revisione generale del piano attuativo.

Esse riguardano:

- L'assetto generale dell'impianto viario pubblico.
- L'assetto generale delle aree di uso pubblico.
- L'ambito in cui realizzare la nuova edificazione.
- La suddivisione tra spazi ad uso pubblico e spazi di uso privato.
- Il disegno degli spazi pubblici e la distribuzione dei parcheggi pubblici.

#### **Art. 7 Le varianti**

Con il termine varianti si intende definire le parti del progetto che possono subire modifiche nell'ambito della progettazione di dettaglio:

- La configurazione architettonica, l'articolazione e l'organizzazione interna dei fabbricati all'interno del perimetro di massimo ingombro e l'ubicazione dei parcheggi privati;

- Il numero di unità immobiliari indicate nella tavola A05 sono indicative e comunque la modifica di quanto segnato deve avvenire nel rispetto di quanto previsto all'articolo 10 delle presenti N.T.A. e comunque il loro numero massimo non potrà essere superiore alla dotazione di parcheggi pubblici.
- Il progetto degli accessi carrabili e pedonali ai lotti funzionali e il progetto delle reti tecnologiche possono essere modificati solamente previo preventivo parere favorevole degli Uffici comunali ed Aset competenti.

### **Cap. 3**

#### **Elementi comuni agli interventi e definizioni urbanistiche**

##### **Art. 8           Definizioni edilizie ed urbanistiche, parametri edilizi, indici ed altezze.**

Le definizioni tecniche edilizie sono stabilite all'articolo 5 delle N.T.A. del Piano Regolatore.

Per i lotti 1, 2 e 3 gli indici edilizi ed urbanistici sono riportati all'articolo 38 e all'articolo 40 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G.

Per il lotto 4 gli indici edilizi ed urbanistici sono riportati agli articoli 66 e 67 delle N.T.A. del P.R.G.

Inoltre, in virtù del comma 6 dell'articolo 40 delle N.T.A. del P.R.G., si precisano le seguenti definizioni:

- Per i lotti 1, 2 e 3 la distanza dai confini è stabilita in m. 4 ad eccezione per il lato confinante con il confine di comparto (vedi Tav. A07) e per il lotto 3 per la sola distanza dal marciapiede di via Cardarelli.
- Per le costruzioni dotate di piano interrato l'intradosso della fondazione deve essere posto a 0,70 m dal piano della falda individuato a quota assoluta +1,20 m s.l.m., pertanto il piano da cui calcolare l'altezza massima dell'edificio è il piano terra dell'edificio indipendentemente dalla quota stradale (vedi schema Tav. A06).
- La realizzazione di logge al piano terra è consentita per una profondità massima di m. 2,5 con una distanza dal confine pari a m. 2,5; tale disposizione non trova applicazione sui lati confinanti con le proprietà private esterne al comparto e con via Cardarelli.
- La cabina di trasformazione ENEL potrà avere una distanza minima dai confini e dalla strada pari a m. 1.

### **Cap. 4**

#### **Categorie d'intervento**

##### **Art. 9           Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso consentite per i lotti 1, 2 e 3 sono quelle stabilite per le zone C2, articolo 40 comma 2 delle N.T.A. del P.R.G..

La destinazione d'uso per il lotto 4 zona F6\_SM, è scuola dell'infanzia (U5.1).

## **Art. 10      Descrizione dell'intervento**

Il progetto prevede oltre alle strade, ai parcheggi e all'area verde la suddivisione in 4 lotti di cui 3 con destinazione residenziale ed il quarto destinato alla realizzazione di una scuola per l'infanzia. Le peculiarità dei lotti sono le seguenti.

### **Lotto 1**

Il lotto può essere realizzati per stralci funzionali: si intende per stralcio la realizzazione di un singolo fabbricato.

La S.U.L. del lotto è pari a 800 mq.

La S.U.L. potrà essere ripartita negli stralci funzionali senza vincoli: nel caso che una porzione del lotto venga alienata a ditte diverse, la ditta lottizzante dovrà preventivamente attribuire le S.U.L. massime da sviluppare nelle porzioni funzionali degli stessi oggetto di compravendita.

La S.U.L. potrà essere incrementata in considerazione degli incentivi di cui all'articolo 92 di alle N.T.A. del PRG vigente relativamente alle "Norme di incentivazione alla qualificazione urbana", l'incremento è da computarsi al singolo stralcio funzionale per la S.U.L. di pertinenza: qualora si usufruisse di tale incentivi dovrà essere riverificata la dotazione minima degli standards urbanistici.

Le unità immobiliari indicate nella tavola A05 non si intendono massime ma indicative, ovvero necessarie a stabilire il numero minimo di parcheggi pubblici.

I parcheggi privati saranno ricavati tutti all'interno dei lotti nel numero di 2 per unità immobiliare realizzata.

### **Lotto 2**

Il lotto può essere realizzati per stralci funzionali: si intende per stralcio la realizzazione di un singolo fabbricato.

La S.U.L. del lotto è pari a 800 mq.

La S.U.L. potrà essere ripartita negli stralci funzionali senza vincoli: nel caso che una porzione del lotto venga alienata a ditte diverse, la ditta lottizzante dovrà preventivamente attribuire le S.U.L. massime da sviluppare nelle porzioni funzionali degli stessi oggetto di compravendita.

La S.U.L. potrà essere incrementata in considerazione degli incentivi di cui all'articolo 92 di alle N.T.A. del PRG vigente relativamente alle "Norme di incentivazione alla qualificazione urbana", l'incremento è da computarsi al singolo stralcio funzionale per la S.U.L. di pertinenza: qualora si usufruisse di tale incentivi dovrà essere riverificata la dotazione minima degli standards urbanistici.

Le unità immobiliari indicate nella tavola A05 non si intendono massime ma indicative, ovvero necessarie a stabilire il numero minimo di parcheggi pubblici.

I parcheggi privati saranno ricavati tutti all'interno dei lotti nel numero di 2 per unità immobiliare realizzata.

### **Lotto 3**

La S.U.L. del lotto è pari a 144 mq.

La S.U.L. potrà essere incrementata in considerazione degli incentivi di cui all'articolo 92 di alle N.T.A. del PRG vigente relativamente alle "Norme di incentivazione alla qualificazione urbana": qualora si usufruisse di tale incentivi dovrà essere verificata la dotazione minima degli standards urbanistici.

Le unità immobiliari indicate nella tavola A05 si intendono massime.

I parcheggi privati saranno ricavati tutti all'interno del lotto nel numero di 2 per unità immobiliare realizzata.

### **Unità Immobiliari**

Relativamente al numero delle unità immobiliari, nel rispetto di quanto stabilito al comma 4 dell'articolo 38 delle N.T.A., si stabilisce che:

- i lotti 1 e 2 non potranno superare le 15 u.i. ciascuno;
- il lotto 3 n. potrà avere al massimo 2 u.i..

Il totale delle unità immobiliari non potrà essere superiore al numero complessivo dei posti auto pubblici previsti ovvero: il numero dei posti auto pubblici previsti è 32, di cui n. 2 per disabili, oltre al parcheggio per lo scuolabus.

In sede di permesso di costruire di ogni singolo fabbricato dovrà essere stabilito il numero massimo delle unità immobiliari di competenza indipendentemente dal numero a quel momento previste: tale numero sarà vincolante quale soglia massima per interventi successivi.

In riferimento all'art. 38 comma 4 delle N.T.A. del P.R.G., si potranno realizzare "alloggi avente una Superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero comparto".

### **Lotto 4**

L'attuazione del lotto avverrà in conformità a quanto prescritto dall'articolo 67 delle N.T.A. del PRG vigente: inoltre è data facoltà all'Amministrazione Comunale di convenzionare la realizzazione della scuola dell'infanzia con la Ditta lottizzante anche in mancanza dei requisiti di cui al comma 3, previa successiva variante alle N.T.A. del P.R.G.

<b>Superficie territoriale comparto</b>	<b>mq.</b>	<b>8 722</b>
F1 - Zone a verde attrezzato	mq.	1 632
P2_pr - Zone per parcheggi	mq.	1 400
F6_SM - Scuole dell'infanzia	mq.	2 200
F8_IT - Cabina ENEL	mq.	32
C2 - Zone residenziali di ricucitura urbana	mq.	3 458

Lotti residenziali	S.F. mq.	S.U.L. mq.	U.I. n. max
<b>n. 1</b>	1 348	800	15
<b>n. 2</b>	1 473	800	15
<b>n. 3</b>	637	144	2
<b>totale</b>	<b>3 458</b>	<b>1744</b>	<b>32</b>

<b>Parcheggi pubblici</b>	<b>n.</b>	<b>32</b>
di cui per disabili n. 2		
Parcheggio per scuolabus	n.	1

## **Cap. 5**

### **Tecniche urbanistiche ed architettoniche per gli interventi**

#### **Art. 11      Tecniche architettoniche**

Si definiscono le seguenti prescrizioni per la progettazione edilizia esecutiva:

Le coperture degli edifici devono essere prevalentemente a falde, sono perciò ammesse parti con andamento curvilineo e/o piane.

I manti di copertura possono essere del tipo discontinuo in elementi di laterizio o del tipo continuo in rame o altro materiale metallico: per le coperture piane è da preferire un ricoprimento del manto impermeabilizzante con ghiaia di fiume lavata.

Le finiture esterne delle pareti possono essere in intonaco tinteggiato e/o con paramento a mattoni faccia a vista e/o con paramento in materiale lapideo e/o altro materiale durevole.

Non si definisce un piano del colore per la tinteggiatura dei fabbricati.

La pavimentazione delle aree carrabili private devono essere del tipo impermeabile realizzate in asfalto e/o in pavimentazione del tipo industriale e/o altri materiali idonei.

Le recinzioni

Relativamente alle recinzioni prospicienti le aree pubbliche, se presenti devono essere realizzate:

- con un basamento di altezza non inferiore a m. 0,30 dal piano pubblico, con finitura a c.a. a vista o intonacato o con paramento a mattoni faccia a vista: l'altezza massima di tale parte opaca non deve superare generalmente m 1,20, si potrà valutare una maggiore altezza sulla base della tipologia della recinzione fino ad un massimo di m. 1,50;
- con eventuale sovrastante recinzione in opere da fabbro o rete metallica e paletti in acciaio integrata, quest'ultima, dalla piantumazione di siepi;
- l'altezza massima della recinzione, misurata dal piano pubblico, non deve superare complessivamente generalmente m 1,20, si potrà valutare una maggiore altezza sulla base della tipologia della recinzione fino ad un massimo di m. 1,50.

Relativamente alle recinzioni tra proprietà private, se presenti devono essere realizzate:

- con opere da fabbro o rete metallica e paletti in acciaio per un'altezza massima di m. 1,20.

Relativamente alla recinzione lungo il confine demaniale, se presente deve essere realizzata:

- ad una distanza dal ciglio del fosso pari ad almeno all'altezza del fosso stesso e comunque ad una distanza minima pari a m. 1.00 dal ciglio;
- in siepi o elementi prefabbricati in ferro di dimostrata smontabilità (pannelli e sostegni).

Sono ammesse pensiline per l'ingresso pedonale ai lotti da realizzarsi a filo del confine, di caratteristiche architettoniche riferibili al fabbricato retrostante.

I pannelli fotovoltaici e solari per la produzione di energia da fonti rinnovabili, devono essere installati in modo da integrarsi nella copertura degli edifici o nei parapetti dei balconi.

Per quanto non sopra definito, si fa riferimento al regolamento comunale vigente.

## **Cap. 6**

### **Attuazione degli interventi**

#### **Art. 12 Attuazione degli interventi**

L'edificazione dei lotti o su loro stralci funzionali si attua mediante interventi diretti - permesso a costruire - secondo i contenuti del testo unico sull'edilizia.

Fano, lì dicembre 2011

Ing. Simone Tonelli

---