



COMUNE DI FANO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ROSCIANO A" Scheda Tecnica Comparto Unitario ST5_P15

COMMITTENTE: MASSIMO S.R.L.
P. IVA 01479750414

OGGETTO: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ALLEGATO B

Data: _____

I Tecnici progettisti

Il Piano di Lottizzazione in oggetto riguarda un comparto residenziale di espansione denominato "Rosciano A" individuato dal Piano Regolatore del Comune di Fano in un'area compresa tra la Strada Comunale di Mezzo a ridosso del centro abitato di Rosciano e la Strada Provinciale Flaminia.

Art. 1 – Generalità

L'edificazione nell'area, individuata dal P.R.G. con la scheda ST5_P15 relativa al comparto residenziale di espansione Rosciano A, è disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e dal Regolamento Edilizio Comunale.

Dette norme restano valide per tutto quanto non specificato nelle presenti Norme di Attuazione.

La suddivisione delle aree dovrà essere conforme alle indicazioni contenute nelle tavole di progetto.

Art. 2 – Contenuto del Piano

Il Piano di cui le presenti Norme sono parte integrante si compone dei seguenti elaborati:

Tav. 1 – Planimetrie generali	1/500-1/1000-1/2000
Tav. 2 – Rilievo planoaltimetrico	1/500
Tav. 3 – Destinazioni d'uso delle aree	1/500
Tav. 4 – Dimensionamento intervento e standard	1/500
Tav. 5 – Planivolumetrico	1/500
Tav. 6 – Profili e sezioni	1/200
Tav. 7a – Tipologie edilizie	1/200
Tav. 7b – Tipologie edilizie	1/200
Tav. 8a – Planimetria strade	1/500
Tav. 8b – Segnaletica orizz. e vert.	1/500
Tav. 9 – Profili longitudinali strade	1/100-1/500
Tav. 10 – Sezioni e particolari costruttivi strade	1/10-1/50
Tav. 11 – Planimetria rete fognaria	1/500
Tav. 12a – Profili rete fognaria bianca	1/100-1/500
Tav. 12b – Profili rete fognaria nera	1/100-1/500
Tav. 13a – Particolari fognatura bianca	1/10-1/20
Tav. 13b – Particolari fognatura nera	1/10-1/20
Tav. 13c – Particolari smaltimento acque bianche	1/10-1/20
Tav. 14 – Rete acquedotto	1/500
Tav. 15 – Rete gas	1/500
Tav. 16 – Rete ENEL	1/500
Tav. 17 – Rete Pubblica Illuminazione	1/500
Tav. 18 – Rete Telecom	1/500
Tav. 19 – Verde pubblico	1/500
Tav. 20a – Opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria (acquedotto)	1/500
Tav. 20b – Opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria (centro civico)	1/500

Elaborato planimetrico E1 – Aree da cedere
Elaborato planimetrico E2 – Opere pubbliche
Elaborato planimetrico E3 – Rilievo essenze arboree protette

- A) – Relazione Tecnica Illustrativa
- B) – Norme Tecniche di Attuazione
- C) – Schema di Convenzione
- D1) – Relazione Geologica
- D2) – Verifica Compatibilità Idraulica
- E) – Documentazione Fotografica area d'intervento
- F) – Relazione Tecnica sulle Opere di Urbanizzazione
- G1) – Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione Primaria
- G2) – Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione Secondaria
- H1) – Elenco Prezzi Unitari – Opere di Urbanizzazione Primaria
- H2) – Elenco Prezzi Unitari – Opere di Urbanizzazione Secondaria
- I) – Relazione Finanziaria
- L) – Relazione Previsionale Clima Acustico
- M) – Relazione L.R. 14/2008
- N) – Relazione DPR 503
- O) – Relazione Botanico Vegetazionale

Art. 3 – Valore normativo del Piano

Hanno valore vincolante per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- a) le indicazioni relative alle sedi viarie e agli spazi destinati a parcheggi pubblici come riportate nelle tavole grafiche;
- b) le prescrizioni riguardanti gli allineamenti, le altezze massime, le distanze dalle strade e dai confini, il massimo ingombro dei fabbricati e le massime superfici realizzabili su ogni singolo lotto come indicato in Tav 4:
la massima SUL ammissibile è pari a 7.750 mq;
- c) la destinazione d'uso delle aree e degli edifici;
i lotti nn. 9-10-11-16-17-18 sono destinati a P.E.E.P.;
- i lotti nn. 2-3-4-5-6-7-8-12-13-14-15 hanno destinazione residenziale;
- i lotti nn. 1-19-20 hanno destinazione commerciale/direzionale U3.3 e U3.4.
- d) il rispetto del comma 4 dell'art. 38 delle NTA del PRG vigente: al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a parcheggio pubblico e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005, dovranno essere realizzati alloggi avente una Superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero comparto.

Hanno valore indicativo tutte le altre specificazioni come le tipologie edilizie proposte e le finiture esterne.

Le posizioni degli accessi carrabili potranno subire variazioni in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, fatta salva la posizione della pubblica illuminazione, solo a seguito di apposita autorizzazione del competente ufficio

comunale (U.O. Progettazione Traffico). In tal caso, il titolare del permesso dovrà provvedere, a proprie spese, alla redazione di eventuale nuovo frazionamento delle aree e relativo rogito notarile.

Le costruzioni previste dovranno comunque essere realizzate in conformità alle previsioni planivolumetriche indicate nel progetto del Piano di Lottizzazione.

Art. 4 – Destinazione d'uso delle aree

Le aree sono classificate secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Aree per viabilità carrabile;
- b) Aree per percorsi ciclabili, pedonali e marciapiedi;
- c) Aree per parcheggi pubblici;
- d) Aree per il verde pubblico;
- e) Lotti edificabili;
- f) Area scolastica.

Art. 5 – Viabilità e Parcheggi

Il dimensionamento della viabilità carrabile, pedonale e ciclabile, dovrà essere conforme alle indicazioni contenute nella tavola n. 9 denominata "Planimetria strade".

La quantità e l'ubicazione delle aree da destinare a parcheggio pubblico è indicata negli elaborati di progetto e risulta superiore a quella richiesta dagli standard di P.R.G.

Art. 6 – Lotti edificabili

Per ogni lotto il Piano indica la superficie massima realizzabile con riscontro alla relativa tipologia edilizia.

La superficie andrà calcolata secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente al momento dell'approvazione definitiva del PdL.

La quota d'imposta del marciapiede andrà identificata in sede di progettazione esecutiva in relazione alla situazione morfologica dell'intervento e potrà superare al massimo di 70 cm la quota della relativa livelletta stradale.

Le superfici dei lotti sono suscettibili di lievi modifiche in sede di frazionamento mentre le superfici massime realizzabili su ogni singolo lotto sono vincolanti e definitive.

Il numero massimo di alloggi previsti è 141, pari comunque al numero massimo di posti auto previsti dal PdL.

I singoli lotti con destinazione residenziale privata possono essere anche accorpati, in sede di edificazione, nel numero massimo di due, mantenendo la superficie edificabile prevista.

I lotti destinati a PEEP possono essere anche accorpati, in sede di edificazione, nel numero massimo di tre, come indicato nella perimetrazione riportata nella planimetria di progetto, mantenendo comunque la superficie edificabile prevista.

Art. 7 – Distanze

Le distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati dovranno essere conformi alle indicazioni contenute nelle tavole di progetto.

Per quanto riguarda, in particolare, la distanza dalle strade, si è fatto riferimento alla possibilità di realizzare il fronte stradale in deroga alle distanze prescritte come espressamente specificato dall'art. 9 del D.M. 02/04/1968 (*"Sono ammesse distanze inferiori ... nel caso di gruppo di edifici ... oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche"*) e dall'art. 39 comma 6 delle NTA del PRG e comunque nel rispetto dei fili fissi di cui all'art. 3 comma b.

Art. 8 – Tipologie edilizia

Il Piano di Lottizzazione individua una serie di tipologie che costituiscono il riferimento alla progettazione dei singoli lotti.

Art. 9 – Opera di finitura esterne

Gli elementi di finitura previsti, a titolo puramente indicativo, sono i seguenti:

- coperture del tipo a falde inclinate "a capanna", a "padiglione", a "volta" o parzialmente piane, aggetto massimo del cornicione di 1,50 m. e manto di finitura in laterizio (tegole portoghesi o coppi o simili) o lamierato;
- superfici esterne intonacate con tinteggiature appropriate o paramento esterno in laterizio faccia vista, in pietra ricostruita, in materiale ceramico o simili;
- parapetti e balconi in cls intonacato e tinteggiato con sovrastante barriera metallica o barriera metallica e vetro
- gli infissi potranno essere realizzati in legno, alluminio o p.v.c. con scuri in legno, alluminio o p.v.c.;
- le recinzioni con finiture in mattone faccia a vista o intonaco tinteggiato e potranno essere sormontate da rete metallica verde o barriera metallica in ferro;
- la scelta dei colori è obbligatoriamente sottoposta all'approvazione dell'U.T.C. e della C.E. dietro presentazione di una tavola con l'indicazione specifica delle caratteristiche dei materiali e della gamma dei colori.

Art. 10 – Verde pubblico

Il Piano di Lottizzazione individua alcune zone da riservare a verde pubblico da attrezzarsi secondo le indicazioni contenute negli elaborati. Le aree verdi dovranno essere sistemate a prato e le essenze arboree andranno scelte nella gamma delle associazioni vegetali locali come evidenziato nella relazione botanico vegetazionale allegata.

Art. 11 – Varianti

In caso di Variante al P.R.G. nel periodo di validità della Lottizzazione che comportino una modifica dei parametri edilizi ed urbanistici, la ditta lottizzante potrà, se lo riterrà opportuno, presentare un progetto di Variante che adegui lo stesso ai nuovi parametri.