



COMUNE DI FANO

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

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

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
ALLEGATO A

Data: _____

I Tecnici progettisti

Il comparto residenziale di espansione denominato "Rosciano A" interessa un'area edificabile individuata dal Piano Regolatore del Comune di Fano in località Rosciano.

Le destinazioni urbanistiche dell'area e l'indice di utilizzazione territoriale sono puntualmente descritti nella scheda tecnica ST5_P15 che si richiama:

ST5_P15 COMPARTO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ROSCIANO A							
(S _T) Sup. comparto mq.	SUL comparto mq.	U _T = SUL/S _T	ZONA	Sup. zona omogenea mq.	SUL zona omogenea mq.	% PEEP	Sup. PEEP mq.
41.591	8.318	0,20	B1.3	3.219			
			C1	23.767	8.318	40	3.327
			F1	5.604			
			F6_SO	5.007			
			P1	2.593			
			P4	1.410			

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area residenziale di espansione in località Rosciano.

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.

Le ulteriori prescrizioni da osservare sono:

- Dovrà essere realizzato, a carico dei soggetti attuatori, un centro di quartiere di superficie utile non inferiore a quella della casa colonica esistente, che verrà ubicato nelle aree di urbanizzazione previste all'interno del comparto.

- Lo standard a verde dovrà essere concentrato in continuità con il centro di quartiere e con il plesso scolastico previsti all'interno del comparto, in modo da avere un polo di attrezzature pubbliche fortemente fruibile.

Il comparto in oggetto dovrà contribuire in quota parte alla realizzazione della rotonda che lo lambisce assieme ai comparti ST5_P54 e ST5_P64.

Il terreno interessato ha una estensione di circa quattro ettari (41.591 mq.), è ubicato a ridosso del centro abitato della frazione Rosciano e confina con la Strada provinciale n. 3 Flaminia da un lato, con Strada Comunale di Mezzo dall'altro e con una zona di espansione, individuata dalla scheda tecnica di comparto unitario ST5_P64, a nord-est.

Vista la grande estensione dei due comparti residenziali adiacenti e, quindi, l'importanza che tali nuove edificazioni avranno sulla fisionomia della frazione Rosciano, in accordo con l'U.T.C. è stata realizzata una progettazione congiunta tra le due aree nel rispetto delle indicazioni di P.R.G. e contemporaneamente per esaltare le peculiarità dell'area. Si è, pertanto, dato seguito alla prevista creazione di un polo di attrezzature pubbliche fortemente fruibile (plesso

scolastico e centro di quartiere) cercando di concentrarvi la maggior quantità di verde, di dotarlo di un numero adeguato di parcheggi su tutti i lati dai quali è possibile accedervi ed, infine, di estendere al polo medesimo la pista ciclopedonale, prevista dal piano solo sul perimetro dell'area.

La dotazione minima da riservare all'edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) è pari al 40% della superficie utile lorda di progetto.

La morfologia del terreno è prevalentemente pianeggiante, con pendenze ovunque modeste, solo leggermente più accentuate sulla parte prospiciente la via Flaminia in cui è presente una piccola scarpata avente un dislivello massimo di circa 1,50 mt.

Gli obiettivi di base del progetto sono quelli di individuare una zona a destinazione prevalentemente residenziale con una serie di lotti edificabili che si classificano essenzialmente in due tipologie prevalenti: edifici mono/bifamiliari o edifici con al massimo quattro unità immobiliari. Si vuole cioè realizzare un intervento di tipo estensivo ed a conferma di quanto sostenuto la superficie utile lorda massima edificabile viene ridotta a 7750,00 mq contro gli 8245,60 mq consentiti dall'applicazione dell'indice di Utilizzazione territoriale di Piano $U_t = 0,20$ mq/mq.

Tale risultato è stato, inoltre, ottenuto applicando un indice fondiario $U_f = 0,44$ mq/mq ai lotti "privati" e un indice $U_f = 0,66$ mq/mq e $U_f = 0,73$ mq/mq per i lotti destinati ad Edilizia Convenzionata.

Si sottolinea, a tal proposito, che per agevolare la presenza di cooperative interessate alla realizzazione di progetti nelle aree P.E.E.P. si è cercato di assecondarne le richieste con la personalizzazione degli indici U_f e portando la dotazione da riservare a tale edilizia a mq. 3.455 (> 40% S.U.L.)

L'unica eccezione per quanto riguarda la destinazione residenziale sarà costituita dai lotti n. 1, n. 19 e n. 20 per i quali è indicata la possibilità di realizzare anche destinazioni direzionali e commerciali (U3.3 e U3.4), come evidenziato nelle tavole esecutive e specificato nelle N.T.A. del piano.

La rete stradale interna è costituita da un'arteria principale che, attraversando il comparto in oggetto e quello limitrofo ST5_P64, collega la Strada Comunale di Mezzo a ridosso del centro abitato di Rosciano con la Strada Provinciale Flaminia e da un ulteriore tratto che si collega, ad anello, con la rete principale. In conformità a quanto previsto dalla zonizzazione di PRG per il completo collegamento alla viabilità esistente dovranno essere, inoltre, realizzate anche due rotatorie, una (quella su via Flaminia) di esclusiva competenza del comparto adiacente ed una (quella su Strada di Mezzo) con una compartecipazione in quota anche del comparto in esame.

Considerate le dimensioni e le peculiarità dell'intervento in oggetto, non si ritiene opportuno realizzare zone per attrezzature collettive, ma si accorperanno tali superfici alle aree verdi, come evidenziato nelle tavole esecutive.

La localizzazione di tali aree di standard ne prevede la concentrazione nella parte centrale della lottizzazione in continuità con il centro di quartiere e con il plesso scolastico e la suddivisione della quantità rimanente di verde in tre sottozone la più importante delle quali è senza dubbio quella ubicata in prossimità della via Flaminia con l'intento di creare un filtro al consistente traffico veicolare.

Le aree a parcheggio vengono individuate in parte lungo le strade in modo da ottenere una dotazione di parcheggi a stretto contatto con le abitazioni, in parte concentrate in prossimità delle zone con più alta concentrazione di edificazione (P.E.E.P. e lotti a destinazione commerciale) per renderne massima la fruibilità.

Per le strade sono previste soluzioni con 2 corsie di marcia per una larghezza totale pari a ml. 7,00 lungo la viabilità principale (categoria E – urbane di quartiere – secondo il D.M. 05/11/2001) e pari a ml. 6,50 lungo il tratto interno (categoria F – locali – secondo il D.M. 05/11/2001).

Completeranno la sede stradale dei percorsi pedonali (marciapiedi) di larghezza non inferiore a ml. 1,50 su entrambi i lati.

Il Piano di Lottizzazione "Borgonovo" si comporrà 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

DATI NUMERICI DI PROGETTO

STUDIO TECNICO DOTT. ING. CESARE CANESTRARI
VIA A. MANZONI, 3/B
61030 CALCINELLI DI SALTARA (PU)

STUDIO TECNICO DUAL
DEI GEOMM. MERCANTINI S. E EVANGELISTI R.
VIA ORIANI, 93 - 61030 CALCINELLI DI SALTARA (PU)

LOTTIZZAZIONE "ROSCIANO A"

SOLUZIONE CON DESTINAZIONE ESCLUSIVAMENTE RESIDENZIALE

Superficie Comparto di P.R.G. ST5_P15	S_T	41591	mq
Superficie Fondiaria di P.R.G. - ZONA C1		23767	mq
Fascia di risulta stradale (proprietà Provincia PU)		363	mq
Indice di Utilizzazione Territoriale di P.R.G.	U_T	0,20	mq/mq
$S_U = S_T \times U_T =$ P.R.G.		8318,20	mq
$S_U = S_T \times U_T =$ senza risulta stradale $= (41591 - 363) \times 0,20$		8245,60	mq
Densità abitativa (per destinazioni esclusivamente residenziali)		25	mq/ab.
$S_U = S_T \times U_T =$ DI PROGETTO		7750,00	mq
Abitanti insediabili		310,0	ab.
Alloggi ipotizzati = mq. 7750/ 74 mq/all.		104,7	
Standard di legge		21	mq/ab
Totale standard richiesti		6510	mq
Parcheggi = 20% SUL		1550	mq
Dotazione min. posti auto =		105	p. auto
Standard aggiuntivi di P.R.G.:			
Verde	F1	5604	mq
Area scolastica	F6_SO	5007	mq
Strada	P1	2593	mq
Pista Ciclabile	P4	1410	mq
	TOTALE	14614	
Standard aggiuntivi di P.R.G.(esclusa fascia di risulta):			
Verde (5604-49)	F1	5555	mq
Area scolastica (5007-44)	F6_SO	4963	mq
Strada (2593-23)	P1	2570	mq
Pista Ciclabile (1410-12)	P4	1398	mq
	TOTALE	14486	
Altezza Massima edifici	H_{MAX}	9,50	m.
Superficie Fondiaria residua	TOTALE	14820	mq
Superficie da destinare a P.E.E.P.	circa	4992	mq
S_F (edilizia privata) $= (S_F^{TOT} - S_F^{PEEP}) =$		9828	mq
U_F (unico - edilizia privata/PEEP)		0,523	mq/mq
S_U edilizia privata 4295,37	U_F RESID.	0,437	mq/mq
$S_{U\ PEEP}$ MINIMO 40% S_U 3298,24	U_F PEEP	0,661	mq/mq
$S_{U\ PEEP}$ PROGETTO 3454,63	U_F PEEP	0,692	mq/mq
100% S_U 7750,00			

LOTTIZZAZIONE "ROSCIANO A"

SOLUZIONE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE - COMMERCIALE/DIREZIONALE

Superficie Comparto di P.R.G. ST5_P15		S _T	41591	mq
Superficie Fondiaria di P.R.G. - ZONA C1			23767	mq
Fascia di risulta stradale (proprietà Provincia PU)			363	mq
Indice di Utilizzazione Territoriale di P.R.G.		U _T	0,20	mq/mq
S _U = S _T x U _T =	P.R.G.		8318,20	mq
S _U = S _T x U _T =	senza risulta stradale	= (41591-363)x0,20	8245,60	mq
Densità abitativa (per destinazioni esclusivamente residenziali)			25	mq/ab.
S _U = S _T x U _T =	DI PROGETTO		7750,00	mq
S_U =	RESIDENZIALE		6500,00	mq
Abitanti insediabili			260,0	ab.
Alloggi ipotizzati =	mq. 7750/ 74		87,8	mq/all.
Standard di legge			21	mq/ab
Totale standard richiesti			5460	mq
Parcheggi = 20% SUL			1300	mq
Dotazione min. posti auto =			105	p. auto
S_U =	COMMERCIALE/DIREZIONALE		1250,00	mq
Standard di legge			0,8	mq/mq
Totale standard richiesti			1000	mq
Parcheggi = 0,4 SUL			500	mq
Standard aggiuntivi di P.R.G.:				
Verde		F1	5604	mq
Area scolastica		F6_SO	5007	mq
Strada		P1	2593	mq
Pista Ciclabile		P4	1410	mq
		TOTALE	14614	
Standard aggiuntivi di P.R.G.(esclusa fascia di risulta):				
Verde	(5604-49)	F1	5555	mq
Area scolastica	(5007-44)	F6_SO	4963	mq
Strada	(2593-23)	P1	2570	mq
Pista Ciclabile	(1410-12)	P4	1398	mq
		TOTALE	14486	
Altezza Massima edifici		H _{MAX}	9,50	m.
Superficie Fondiaria residua		TOTALE	14820	mq
Superficie da destinare a P.E.E.P.		circa	4992	mq
S _F (edilizia privata)	= (S _F ^{TOT} - S _F ^{PEEP}) =		9828	mq
U _F (unico - edilizia privata/PEEP)			0,523	mq/mq
S _U edilizia privata	4295,37	U _F RESID.	0,437	mq/mq
S _U PEEP MINIMO 40%Su	3298,24	U _F PEEP	0,661	mq/mq
S _U PEEP PROGETTO	3454,63	U _F PEEP	0,692	mq/mq
100%Su	7750,00			