

# COMUNE DI FANO

PIANO ATTUATIVO SULL'AREA ST2\_P11  
"COMPARTO RESIDENZIALE PALEOTTA"

## PROPRIETA':

Adanti Maria Letizia, Adanti Roberto  
Adanti Paolo, Gili Ivana, Adanti Lea Grazia,  
Pasqualucci Forestieri Rinalducci Alberto Maria  
Pasqualucci Forestieri Rinalducci Maria Cristina  
Sant'Irene Immobiliare s.r.l. , Solazzi Giovanni  
Solazzi Clarissa e altri.

Foglio 26 mappali 57 parte -1404-1445-1783-1784-1788-1789- 2129

A 02

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

scala 1/500

ottobre 2016

PROGETTO URBANISTICO

Arch. ROBERTI GIORGIO

PROGETTO IMPIANTI TECNOLOGICI

Ing. MONTANARI ALBERTO

INDAGINE GEOLOGICA

Geol. MONTANARI GIOVANNI

RILIEVO

Geom. COCON WALTER

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art.1 GENERALITA'

a) Il piano attuativo si estende sull'intera area indicata dal PRG come zona C2 assoggettata a P.P ST2\_P11 "comparto residenziale Paleotta" di mq 13.549,00 con superficie utile di mq 1998,00.

**TAB 1**

ST2_P11 PRG	COMPARTO RESIDENZIALE PALEOTTA					
	SUP comparto	SUL comparto	UT SUL/Sup	zona	Sup. zona omog.	SUL zona omog.
	13.549	1.998	0,15	C 2	3.996	1.998
				F1	7.091	
				P1	911	
				P2_pr	1.552	

b) La proposta presentata prevede una modifica a quanto previsto nella scheda tecnica (di cui sopra) ai sensi dell'art.15 comma della L.R. 34/1992, in quanto si è riperimetrata l'area di progetto, dopo aver sottratto la strada, già realizzata con Permesso di Costruire n° 1147/2005 (a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per il progetto edilizio n° 1524/2004) ed il raccordo in curva con Via Loreti. A seguito di ciò è stato effettuato il calcolo analitico come si evince dalla Tav. 04.1, da cui si è desunta la nuova Superficie Territoriale di progetto (ST) che risulta essere di 13.174,23 mq.

Mantenendo l'indice di Fabbricabilità Territoriale (IT) previsto dalla scheda di PRG 80,15mq/mq) risulta la nuova SUL totale di mq 1.976,00 > 1.975,00 prevista in progetto.

Lasciando sostanzialmente invariate nel loro complesso, le superfici a destinazione pubblica previste F1 e P2\_Pr, nonché la SUP fondiaria relativa alle zone omogenee C2 (ma non la SUL che diminuisce) la riduzione delle superficie, rispetto alla scheda di piano, riguarda il solo dato delle superfici stradali. La nuova scheda di progetto la cui superficie territoriale è calcolata sulla base del rilievo, mentre per le superfici delle singole zone si rinvia alla Tav. A05.3a, è la seguente:

**TAB 2**

ST2_P11 Progetto	COMPARTO RESIDENZIALE PALEOTTA					
	SUP comparto	SUL comparto	UT SUL/Sup	zona	Sup. zona omog.	SUL zona omog.
	13.174,23	1.976,13	0,15	C 2	3.996,00	1.975,00
				F1	5.951,95	
				P1	543,33	
				P2_pr	2.471,45	
				F4	211,50	

### Art.2 SUB-COMPARTI E RIPARTIZIONE PERCENTUALE

a) Il Piano relativo alla zona C2 si attua per sub-comparti ben individuati sui quali è possibile l'intervento in tempi successivi ed autonomi secondo le SUL (Superfici Utili Lorde) indicate nella tabella. Lo schema urbanistico è vincolante mentre non lo sono i tipi edilizi previsti che possono essere modificati e le SUL diversamente riaccorpate.

**TAB 3**

SUB-COMPARTI		SUL Effettiva mq	PIANI	H
A	A1	Mq 711,50	3	max 9,50
	A2.1	Mq 318,87	2	<= 6,50

	A2.2	Mq 318,87	2	<= 6,50
B		Mq 144,28	2	<= 6,50
C		Mq 481,48	2	<= 6,50
	TOT	<b>Mq 1.975,00</b>		

- b) La ripartizione delle superfici utili è stata definita in base alle quote millesimali di proprietà catastali interessate dal piano, la localizzazione della SUL è stata concordata, sulle aree delle proprietà interessate ad intervenire nel sub-comparto.

#### 4] TABELLA QUOTE DI PROPRIETA' COMPRESSE NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO, DEDOTTE DALLE AREE CATASTALI

**TAB 4**

ADANTI/ GILI/ PASQUALUCCI		Mappali	Superficie	Quota	Quota S.F.	Quota SUL
	Strada	2129	Mq 206,00			
	Area agr.	1783	Mq 4.305,00			
	Area agr.	1784	Mq 4.334,00			
	Area agr.	1788	Mq 602,00			
	Area agr.	1789	Mq 404,00			
	TOT.		<b>Mq 9.851,00</b>	74,33%	<b>Mq 2.970,23</b>	<b>Mq 1.468,01</b>

SOLAZZI SANT'IRENE IMM.RE		Mappali	Superficie	Quota	Quota S.F.	Quota SUL
	Area agr.	parte 57*	<b>Mq 3.231,85</b>	24,39%	<b>Mq 974,62</b>	<b>Mq 481,70</b>

\*da trasposizione di PRG

SALADINI		Mappali	Superficie	Quota	Quota S.F.	Quota SUL
	Area agr.	1445	Mq 70,00			
	Area agr.	1404	Mq 100,00			
	TOT.		<b>Mq 170,00</b>	1,28%	<b>Mq 51,15</b>	<b>Mq 25,28</b>

	<b>Tot mq 13.252,85</b>	100%	<b>Tot mq 3.996,00</b>	<b>Tot mq 1.975,00</b>
--	-------------------------	------	------------------------	------------------------

#### Art. 3 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Le quote di SUL di cui all'art 1 Tab 2 vengono assunte, ai fini del calcolo e della ripartizione degli oneri di urbanizzazione secondaria del comparto, con le modalità delle norme vigenti.

#### Art. 4 INDICI E PARAMETRI

Ciascun intervento deve avvenire secondo le prescrizioni e/o gli indici di Piano Urbanistico Attuativo in particolare:

- a) *SUL* = *Superficie utile lorda*:  
 è quella indicata nel precedente art. 2 tab 3 per ogni sub-comparto ed è comprensiva solo delle superfici fuori terra in base al vigente R.E. art. 13c dedotta la superficie a destinazione condominiale ai sensi dell'art. 5.3 delle NTA del PRG.

Ai sensi dell'art 38.4 delle NTA del PRG potranno essere realizzati alloggi di superficie calpestabile inferiore a mq 54,00 per un massimo del 20% del totale dell'intero comparto.

- b) H=** *Altezza delle fronti:* 9,50 ml. art.13 del REC
- c) HMAX=** *Altezza massima degli edifici:* 9,50 ml.  
le altezze indicate per ogni intervento di progetto di cui all'art.2 tab 3, sono da intendersi massime. Nel caso di varianti tipologiche con redistribuzione di SUL possono essere ridefinite. Le altezze sono valutate come descritto nell'art. 13 del R.E.C. vigente ma senza tenere conto delle dimensioni degli accessi carrabili ai piano interrato o seminterrato.
- d) DF=** *Distacco tra gli edifici:*  $\geq 10,00$  ml.  
Le distanze tra gli edifici dell'intervento sono quelle riportate nella TAV A 05.4 e tengono conto sia della morfologia dell'intervento edilizio che della tipologia degli edifici progettati. Minori distanze possono essere ammesse ai sensi del Decreto Ministeriale n° 1444 del 02/04/68 in caso di ridefinizione dei sub-comparti.
- e) DC=** *Distacco dai confini:*  $\geq 5,00$  ml  
E' definito dalle indicazioni grafiche per gli allineamenti e per i fili fissi riportate nella TAV A 05.4
- f) VINCOLO E/O LIMITE DI RISPETTO IDROGEOLOGICO** = la linea tratteggiata indica la minima distanza dalla scarpata del terreno alluvionale del Torrente Arzilla.  
Per non creare possibili destabilizzazioni a carico della scarpata del Torrente Arzilla, andrà mantenuta una zona di rispetto, secondo il parere pervenuto dalla Provincia, della larghezza non inferiore a 20 metri, dal ciglio della stessa come graficizzato nella TAV A.5 - Planimetria Generale. Su tale ambito da destinarsi genericamente a standard, ma preferibilmente a verde pubblico e privato, andranno minimizzate le movimentazioni per sterri e riporti del terreno.
- g) PP =** *Parcheggio privato:* va reperito, in sede di progetto edilizio, lo standard previsto dalla Legge 1150/42 art. 41 sexies e successive modifiche nonché dall' art. 6 comma 4 dell'NTA del PRG vigente. Ai sensi della Circolare Min. LL.PP del 28 ottobre 1967 n° 3210 vanno considerati nella superficie a parcheggio, così definita, anche le superfici di movimentazione dei mezzi
- h) Destinazioni d'uso:** è ammessa la sola destinazione residenziale. Uffici e/o studi professionali privati sono ammessi solo al piano terra.
- i) Fili fissi :** TAV A.5 rappresentano la massima estensione dei corpi di fabbrica .
- l) Sporgenze e balconi :** non possono aggettare più di ml 1,50 rispetto alla linea del filo fisso.
- m) indice di permeabilità :** deve essere rispettato il rapporto di permeabilità sul complesso dell'intervento ai sensi dell'Art. 39 delle N.T.A. del Prg vigente.
- n) Finiture esterne:** gli edifici possono essere rivestiti con muratura a vista , pareti ventilate ecc.  
Non vengono posti limiti. Se finiti ad intonaco e tinteggiati con tonachino, le tonalità di riferimento saranno preferibilmente quelle della gamma degli ocra.
- o) Recinzioni:** sul lato pubblico la parte in muratura, non può essere più alta di ml 1,20 dalla quota di riferimento del marciapiede stradale, a meno di particolari esigenze architettoniche, e comunque non superiore a ml 2,20 compresa la sovrastante rete o cancellata.  
Non sono ammesse stuoie con funzione di separazione visiva ma solo siepi sia sul lato pubblico che lungo i confini privati.

Siepi, cespugli e alberature dovranno definire e caratterizzare gli spazi verdi privati. Per le recinzioni che delimitano le proprietà private è ammessa una delimitazione con rete metallica di h max = ml 1,20 oltre ad un cordolo di cm 20 fuori terra.

#### **Art. 5**

Progetti subordinati al Piano di attuazione.

Sono stati affrontati in forma esecutiva gli aspetti relativi ai singoli progetti di "sub-comparto". Ciò potrebbe garantire l'immediata esecutività di ogni sub-comparto con presentazione di SCIA o DIA. L'Amministrazione Comunale anche su tipi edilizi con caratteristiche di esecutività ha ritenuto che per il rilascio delle Autorizzazioni Edilizie debbano essere presentati i relativi progetti con la modalità Permesso di Costruire, tuttavia ogni modifica da apportare ai progetti di sub-comparto nei limiti delle presenti norme è ammissibile senza che ciò comporti variante al piano planovolumetrico ed alla convenzione.

#### **Art. 6**

Disposizioni finali.

Per quanto non contemplato dalle presenti norme tecniche di attuazione valgono le norme di legge e quelle contenute nel R.E.C e nelle NTA del PRG vigente.