



COMUNE DI FANO

STUDIO TOMASSINI

studio tecnico Tomassini Francesco

**“PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE NON SOSTANZIALE
AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL’ART. 15 comma 5
LEGGE n. 34/922”**

Ubicazione: FANO Lungomare Ruggero Ruggeri

protocollo

approvazione commissione edilizia

Ditta:

VISTAMARE S.R.L. via Roma,125/F - Fano
P. i.v.a. n. 02647530415

PA DOC. N.1:

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
GENERALE**

REV.06

Il tecnico:

Tomassini dott. arch. Francesco

Partita I.V.A. n. 02511980415
via Flaminia-Calcinelli, 6 -61036-Colli al Metauro-(PU)
tel. 0721/897161 - fax. 0721/897161
e-mail: contact@studiotomassini.it

Timbro e firma

data: 17/06/2021

PREMESSA:

Il Piano Attuativo in Variante non sostanziale, di cui al progetto allegato, si riferisce al comparto residenziale urbano del Comune di Fano ST1_P12 denominato "Comparto ex Marmifera Tecchi" nelle Norme Tecniche d'Attuazione del PRG vigente.

Si richiede la variante al comparto per ricomprendere porzione della medesima proprietà che altrimenti insisterebbe per una piccola quota sull'adiacente comparto ST1_P06 denominato "Sassonia 4". La porzione di area in ampliamento sarebbe suddivisa in due aree:

area F4 a destinazione verde privato;

area P2 a destinazione parcheggi pubblici (già di proprietà Comunale).

Non verranno incrementati né la Superficie Utile Lorda, né gli standards urbanistici.

UBICAZIONE:

Il Piano Attuativo del comparto residenziale interessa un'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Fano (PU) al Foglio 38 con i mappali n.2487 e n.2494/parte.

DESCRIZIONE DELL'AREA:

L'area interessata dal progetto in variante, si sviluppa per una superficie complessiva pari a mq. 3.062 e si presenta per l'intera estensione pianeggiante, priva d'edifici. Si mostra priva di colture, con presenza unicamente di vegetazione spontanea e di n.5 Tamerici di vecchio impianto, situati lungo la fascia a confine con viale Ruggeri.





PREVISIONI DI P.R.G.:

Secondo il PRG vigente l'area, attualmente, ricade in zona "comparto ex marmifera Tecchi" , soggetta a Piano Attuativo d'iniziativa privata.

Le opere in progetto prevedono un variante non sostanziale al PRG vigente.

Scheda P.R.G.

DELIBERAZIONE DEL C.C. n° 374 DEL 22/12/2010

SUP. COMPARTO (mq)	SUL COMPARTO (mq)	UT SUL/Sup. comparto	ZONA	Sup. zona omogenea (mq)	SUL zona omogenea (mq)
2.856	974	0.34	B3.1	2.164	974
			P2_pr	542	
			P1	150	

VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG:

Secondo l'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 "le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e non comportano modificazioni alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standards di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dal Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 30 della presente legge."

La presente variante non sostanziale al PRG generale, ai sensi dell'art. 15 comma 5 della l.r. 34/92,

prevede:

l'accorpamento di una piccola area esterna al comparto, lato Nord-Ovest, la quale ricade attualmente nel Comparto adiacente ST1_P06. Una porzione di quest'area, individuata come zona P2, già oggetto di cessione al Comune di Fano, farà parte del parcheggio pubblico posto su via Ruggeri, che verrà realizzato a scomputo degli oneri, mentre l'altra porzione di area sarà destinata a verde privato "F4".

In convenzione si stabilirà che il tratto di strada di collegamento tra via Ruggeri e via degli Schiavoni, esterna al comparto ST1_P12, non ancora di proprietà Comunale, verrà ceduta al Comune di Fano contestualmente alla firma della convenzione stessa.

DETTAGLIO PIANO ATTUATIVO - COMPARTO ST1_P12 - FANO

Il comparto originario di superficie totale di 2.856 mq., è composto da una zona di espansione B3.1 di 2.164 mq., una zona per la realizzazione di parcheggi P2_pr della superficie di 542 mq. ed una zona destinata a viabilità P1 della superficie di 150 mq.

L'indice di utilizzazione territoriale (UT) è 0.34 da cui la SUL ricavabile da tale comparto è di 974 mq. incrementabile, in base all'applicazione delle "Norme per l'Edilizia sostenibile" così come definite dalla L.R. n° 14 del 17 giugno 2008, del 5% della superficie utile originaria (al raggiungimento del punteggio pari a 2), con un dimensionamento complessivo di mq. 1.022,70.

Il terreno, parzialmente già ceduto al Comune di Fano, per la restante parte del comparto è descritto al Catasto Terreni del Comune di Fano al Foglio 38, mappale n. 2487, di proprietà della ditta Vista-mare Srl, con sede in Fano, via Roma 125/F, C.F. 02647530415.

Il Piano Attuativo in variante non sostanziale prevede un ampliamento di superficie complessiva risultante di 3.062 mq. così suddivisa:

area B 3.1 di mq. 2.164

area F.4 di mq. 173

area P2_pr di 542 mq.

area P2 di 33 mq.

area P1 di 150 mq.

La SUL ricavabile da tale lottizzazione corrisponde allo 0,32 della superficie territoriale ovvero a 974 mq. incrementabile, in base all'applicazione delle "Norme per l'Edilizia sostenibile" così come definite dalla L.R. n° 14 del 17 giugno 2008, del 5% della superficie utile originaria (al raggiungimento del punteggio pari a 2), con un dimensionamento complessivo di mq. 1.022,70.

In caso di incremento della SUL a seguito dell'applicazione del Protocollo Itaca, con raggiungimento del punteggio 2, oltre alla possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 50%, la superficie utile aggiuntiva avrà necessità di dotazione di parcheggi pubblici da realizzarsi sull'area privata (parcheggi ad uso pubblico). Per cui si prevedrà un aumento della superficie di standards pubblici così computato:

mq. $974 \times 0,05 =$ mq. 48,70

mq. $48,70/25 \text{ mq./ab.} =$ 1,95 abitanti insediabili

ab. $1,95 \times 21 \text{ mq.} =$ mq. 40,95 di standards aggiuntivi che verranno previsti come ulteriori aree a parcheggio privato di uso pubblico.

Il comparto ha forma regolare, pressoché rettangolare, prospiciente via Ruggero Ruggeri.

L'idea progettuale prevede la realizzazione di una fascia a parcheggi pubblici in prossimità della via Ruggeri, alla quale si accede direttamente con un ingresso ed un'uscita ricavati entrambi nel cordolo di suddivisione fra la zona parcheggi e la strada; vi è poi la fascia a parcheggi privati a servizio dell'edificato, alla quale si accede dalla strada già realizzata, quest'ultima in parte ricadente all'interno del comparto; vi succede poi la zona dell'edificato, con annessi coperti privati; nell'adiacente area a destinazione F4, è previsto un collegamento con la fascia a parcheggi privati,

posta sull'altro lato dell'edificio rispetto all'omologa, e porzioni di verde privato.

La comunicazione tra i vari spazi è garantita da un percorso pedonale interno condominiale ed uno a margine del comparto, che permettono la connessione fra le due zone di parcheggi privati, marciapiedi, spazi verdi, ed accessi ai fabbricati, così come meglio rappresentato dalle tavole grafiche.

VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Il progetto individua le Aree Pubbliche da destinare agli Standards Urbanistici e le Aree Private da destinare in parte alla realizzazione di un'Area Edificabile ed in parte alla realizzazione di Parcheggi Privati.

Nel rispetto delle NTA per la parte di parcheggi pubblici si è garantita la superficie prevista di mq. 542 più di 33 mq. aggiuntivi, per un totale di mq. 575 destinati a parcheggio pubblico con n. 16 posti auto complessivi di cui uno dedicato a portatori di handicap.

Ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/01 sono previsti parcheggi predisposti all'allaccio per la ricarica dei veicoli per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali, nel caso in oggetto n. 5.

In base all'art.8 Cap.II delle NTA deve essere destinato 1 posto auto pubblico e 2 posti privati per ogni unità immobiliare per un totale quindi di almeno 12 posti pubblici e 24 posti privati.

I posti auto pubblici previsti dal piano sono: 16 posti auto pubblici e 25 posti auto privati disposti così come indicato nelle tavole di progetto.

Quest'ultimo dato soddisfa anche alle prescrizioni della Legge Tognioli n.122/1989 per cui erano da prevedere in totale almeno 24 parcheggi.

Si ribadisce che i n.24 posti auto privati verranno garantiti anche in caso di applicazione del protocollo Itaca come precedentemente analizzato.

COMPARTO

Il comparto ha forma pressoché rettangolare, con i lati più corti uno parallelo a via Ruggeri e l'altro prospiciente l'edificio posto sul retro da cui si separa tramite una strada già realizzata. Nella variante richiesta si aggiunge all'area prevista, sul lato lungo, un'area dalla forma trapezoidale attualmente all'interno del comparto adiacente denominato ST1_P06 coprendo una superficie complessiva di mq 3.062 divisi nella previsione del presente piano attuativo in: 2.164 mq. di superficie fondiaria (B3.1), 173 mq. di superficie a verde privato (F4) e 725 mq. di superficie pubblica.

Di quest'ultima 575 mq. sono destinati a parcheggi pubblici (P2_pr e P2), e 150 mq. a viabilità (P1).

Il parcheggio pubblico individuato in corrispondenza di via Ruggero Ruggeri ha le dimensioni di 47,85 ml. di lunghezza e 11,20 ml. di profondità ed ospita 16 posti auto compreso il posto auto per portatori di handicap ed una corsia di manovra (di larghezza 6,00 ml.) con accesso ed uscita distinti, direttamente su via Ruggeri.

REALIZZAZIONE DI FABBRICATI

L'area privata è localizzata nella parte più lontana rispetto alla via Ruggeri ed al litorale marittimo del comparto, copre una superficie di mq 2.337 e comprende: il parcheggio privato a ridosso del parcheggio pubblico, l'altro parcheggio privato posto sul lato opposto rispetto al precedente, gli accessi privati alle residenze, gli scoperti esterni e lo spazio occupato dall'edificio (superficie coperta).

Per ragioni di flessibilità ai fini della progettazione architettonica si riporta una ipotesi progettuale

che si intende non vincolante, ma che servirà a stabilire: i rapporti con i confini delle altre aree interne ed esterne al comparto, le soluzioni progettuali (terrazze, scale, pilastri, ecc.) e lo stile architettonico.

La soluzione ipotizzata prevede la realizzazione di n. 12 appartamenti suddivisi in due edifici a due piani, collegati con una scala comune elicoidale a pianta ellittica, consentendo l'ingresso ai due appartamenti situati sul fronte al piano primo. Le altre quattro scale previste (due a chiocciola e altre due in linea), serviranno ciascuna un singolo appartamento, per cui, al di là dei due appartamenti predetti, i restanti dieci avranno tutti un ingresso indipendente.

Gli edifici saranno disposti a ferro di cavallo, creando una sorta di chiostro chiuso su tre lati, da cui si accederà frontalmente (lato mare) attraverso il passaggio posto in corrispondenza della scala elicoidale a servizio dei due appartamenti fronte mare sulla quale sarà possibile l'installazione di un servoscala in riferimento alle norme per il superamento delle barriere architettoniche. Questo passaggio collegherà i parcheggi privati sul fronte principale con i parcheggi privati e privati ad uso pubblico posti sul fronte retrostante. Un corridoio situato al confine del comparto dalla parte opposta rispetto alla viabilità interna al comparto collegherà i due fronti e darà accesso alle aree verdi private sullo stesso lato. Sul lato opposto gli altri due accessi avverranno da un marciapiede parallelo alla viabilità interna attuale.

In alzato, gli edifici avranno un'architettura lineare, semplice, che richiama gli stilemi dell'architettura mediterranea, con larghe aperture per favorire al massimo l'illuminazione naturale e contemporaneamente poter far fruire della vista panoramica; l'edificio sarà tinteggiato di bianco o colorazione tendente al bianco, sempre per richiamare la mediterraneità del luogo, e per richiamare il contesto degli edifici posti sulla stessa linea di edificazione (vedi edifici in cui si trovano entrambi i ristoranti *Almare* e *Yankee*), con inserti in materiale simile al legno, che risaltino le linee architettoniche.

Nella soluzione ipotizzata si hanno due piani fuori terra senza piano interrato. Il piano terra di ciascuno dei due edifici sarà di 231,47 mq., il primo di 255,05 mq. ciascuno, per una SUL totale di 973,04 mq., leggermente inferiore alla SUL massima realizzabile di 974 mq.

Lungo il fronte che si affaccia verso via Ruggeri saranno predisposti n. 18 posti auto privati, di cui uno riservato a portatori di handicap e sarà prevista un'area per posteggio biciclette. Sul fronte opposto dell'edificio sono previsti ulteriori n. 7 parcheggi privati, di cui sempre uno riservato a portatori di handicap, più un'ulteriore zona di sosta per biciclette ed un'isola ecologica, a margine dei parcheggi.

Per quanto riguarda l'applicazione dell'art. 135 bis del D.P.R. 380/01 in merito all'equipaggiamento di infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, la sua collocazione è prevista in prossimità dell'alloggiamento dei vani contatori delle altre utenze primarie, poste nell'area a verde vicino al confine di proprietà fra area privata e pubblica, come indicato in Tav.3.

VERIFICA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Nella soluzione proposta è previsto il rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Comparto variato e delle prescrizioni descritte nel Regolamento Edilizio del Comune di Fano così come rappresentato nelle tavole tematiche ed espressamente indicato nella tabella seguente.

Scheda di progetto

SUP. COMPARTO (mq)	SUL COMPARTO (mq)	UT SUL/Sup. comparto	ZONA	Sup. zona omogenea (mq)	SUL zona omogenea (mq)
3.062	974	0.32	B3.1	2.164	974
			F4	173	
			P2_pr	542	
			P1	150	
			P2	33	

VERIFICA DEL RISPETTO DELL'ART. 38 COMMA 4 DELLE NTA

Per quanto riguarda l'ipotesi di piano, del quale si consegna anche il progetto architettonico, viene qui di seguito verificata la rispondenza all'art. 38 comma 4 delle NTA, che prevede per gli appartamenti una superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% del totale dell'edificazione.

APPARTAMENTO	SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE (mq)
1 – PIANO TERRA	53,74
2 – PIANO TERRA	53,74
3 – PIANO TERRA	82,57
4 – PIANO TERRA	82,57
5 – PIANO TERRA	61,39
6 – PIANO TERRA	61,39

7 – PRIMO PIANO	54,78
8 – PRIMO PIANO	54,78
9 – PRIMO PIANO	94,46
10 – PRIMO PIANO	94,46
11 – PRIMO PIANO	73,55
12 – PRIMO PIANO	73,55

Totale SU calpestabile: 840,98 mq. → SU < 54 mq: appartamenti 1 e 2 p.t., 53,74 mq. x 2 = 107,48
= 12,78% < 20% → rispettata.

Per quanto attinente le Opere di Urbanizzazione si rimanda alla relativa Relazione Tecnica.

ELENCO ELABORATI DI PROGETTO :

Il progetto del Piano Attuativo inserito nel Comparto "ST1_P12", redatto dall'Arch. Francesco Tomassini, è costituito dai seguenti documenti ed elaborati:

PA : Doc. 01 rev.06– Relazione tecnica illustrativa generale.

PA : Doc. 02 – Relazione Sostenibilità Ambientale.

PA : Doc.03 rev.07 – Schema di Convenzione.

PA : Doc.04 – Parere Enel protocollato.

PA : Doc.05 – Richiesta parer Tim-Telecom.

PA : Doc.06 rev.01 – Relazione Geologica.

PA : Doc.07 rev.04– Invarianza Idraulica.

PA : Doc.08 – Relazione Barriere Architettoniche (L.13/89).

PA : Doc.09 rev.03 – Piano di Manutenzione (opere su area privata).

PA : Doc.10 rev.04 – Norme Tecniche di Attuazione.

PA : Doc.11 – Relazione di verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata.

PA : Doc.12 – Relazione di valutazione di clima acustico.

PA : Doc.13 – Protocollo legalità.

PA : Doc.14 rev.01– Condominio Spiaggia verbale cessione aree.

PA : Doc.15 – Procura Speciale Notarile cessione aree.

PA : Doc.16 rev.01 – Frazionamento aree da cedere.

PA : Tav. 01 rev.05 – Stato Vigente e di Variante con stralcio Catastale, di Prg. e dati scheda progetto.

PA : Tav. 02 rev.01 – Profilo Trasversale edificio e sco

PA : Tav. 03 rev.05 – Piante Piano Terra, Primo e Copertura dell'edificio.

PA : Tav. 04 rev.05 – Dimostrazione superamento Barriere Architettoniche (L.13/89) "Criterio Visitabilità".

PA : Tav. 05 rev.05 – Prospetti e Sezione dell'Edificio.

PA : Tav. 06 rev.04 – Invarianza Idraulica.

Il progetto delle opere di urbanizzazione a firma dall'Arch. Remigio Bursi, è costituito dai seguenti documenti ed elaborati:

OU : Doc. D1 rev.05 – Relazione tecnico illustrativa; Relazione di conformità Legge 13/89; Documentazione Fotografica – Allegato 1.

OU : Doc. D3.1 rev.06 – Relazione paesaggistica.

OU : Doc. D4 rev.06 – Computo metrico estimativo delle Opere di Urbanizzazione.

OU : Doc. D5 rev.06 – Elenco dei prezzi unitari.

OU : Doc. D6 rev.06 – Piano di manutenzione.

OU : Tav. 01 rev.06 – Estratto aerofotogrammetrico; Ortofoto; Estratto P.R.G. vigente; Estratto catastale; Estratto S.I.D.; Estratto del Comparto unitario; Planimetria; Quadro generale e destinazione d'uso delle aree; Scheda P.R.G.; Scheda di progetto;

OU : Tav. 02 rev.05 – Stato attuale: segnaletica stradale orizzontale e verticale, illuminazione pubblica e fognatura acque bianche. Opere di Urbanizzazione: Progetto di allaccio alla fogna comunale e linea di adduzione all'acquedotto;

OU : Tav. 03 rev.06 – Progetto: illuminazione pubblica e fognatura acque bianche, calcolo della superficie permeabile;

OU : Tav. 04 rev.06 – Progetto: segnaletica stradale orizzontale e verticale, verde e alberature, sezione stradale;

OU : Tav. 05 rev.05 – Progetto: cassonetto e fondazione stradale; Calcolo analitico dell'area P2_pr, calcolo analitico del tratto stradale di viale Ruggeri antistante l'intervento edilizio;

OU : Tav. 06 rev.05 – Progetto: pavimentazione strada e parcheggi.

Colli al Metauro, 17 Giugno 2021

Il Tecnico
Arch. Francesco Tomassini