

**STUDIO CECCHETELLI**

Piazza XX Settembre n. 27/2 - 61032 FANO - tel. 0721/827780

**Ditta** ROSSINI ALFIO – ROSSINI TOLMINO – ROSSINI MATTEO –  
ROSSINI MICHELA – LUZI LAURA

**Oggetto**: PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO DENOMINATO  
“ST3\_P35” Comparto residenziale via del Fiume E VARIANTE AI SENSI  
DELL’ART. 26 e 15 COMMA 4 DELLA L.R. n. 34/1992

**A.02 rev.01- Norme Tecniche di  
Attuazione**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Art. 1 – Generalità**

Le presenti norme valgono per l'attuazione del "Piano Attuativo Del Comparto Denominato "ST3\_P35" Comparto Residenziale Via Del Fiume E Variante Ai Sensi Dell'art. 26 E 15 Comma 4 Della L.R. n. 34/1992" comprendente un'area situata nel Comune di Fano, via del Fiume, è censita al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 52 mappali 84, 331, 332, 333, 334 di superficie catastale di mq 3500 e di superficie territoriale di comparto di mq 3445.

Il terreno si può considerare pianeggiante, in quanto non presenta dislivelli significativi, sono presenti essenze arboree da frutto e in parte il terreno risulta coltivato a orto. Non sono presenti essenze arboree protette dall' art. 1 della L.R. n. 7 del 13/03/1985.

All'interno del comparto è presente un fabbricato residenziale costituito da due piani fuori terra , un piano seminterrato e un piano sottotetto, avente una Superficie Utile Lorda pari a mq 646,00.

Il piano è stato redatto secondo le modalità previste dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore.

### **Art. 2 – Contenuto della variante parziale al P.R.G. vigente :**

Gli elaborati, che corredano il presente Piano Attuativo, di cui le presenti norme sono parte integrante, sono i seguenti:

- tav. A.01 rev.01 Relazione tecnica illustrativa ;
- tav. A.02 rev.01 Norme Tecniche d'Attuazione ;
- tav. A.03 rev.02 – Planimetrie di riferimento
- tav. A.04 rev.00 – Stato di fatto (planimetria generale e dimostrazione analitica superfici) ;
- tav. A.05 rev.01 – (urbanizzazione primaria, lotti attuativi, fili fissi e massimo ingombro) ;
- tav. A.06.1 rev.01– (planivolumetrico);

- tav. A.06.2 rev.01– (tipologia edilizia)
- tav. A.08 – Documentazione Fotografica ;
- tav. A.09 – Relazione geologica e geotecnica ;
- tav. A.10 – Schema di Convenzione ;
- tav. A.12 rev.01– Relazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2008 (edilizia sostenibile);
- tav. A.14 – Relazione previsionale di clima acustico ;
- tav. B.01 rev.01 – Relazione tecnica delle opere di urbanizzazione primaria ;
- tav. B.01.1 rev.01– Relazione e dichiarazione ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. 24/04/1996 n. 503;
- tav. B.02 rev.01 – Planimetria e particolari costruttivi del parcheggio pubblico;
- tav. B.03.1 rev.01 – Planimetria e particolari costruttivi delle rete acque reflue;
- tav. B.03.2 rev.01 – Planimetria acque meteoriche;
- tav. B.04 rev.01 – Planimetria e particolari costruttivi della rete acquedotto;
- tav. B.05 rev.01 – Planimetria e particolari costruttivi della rete gas metano;
- tav. B.06.1 rev.01 – Planimetria e particolari costruttivi della rete di illuminazione pubblica;
- tav. B.06.2 rev.01 – Planimetria e particolari costruttivi della rete ENEL ;
- tav. B.07 rev.01– Planimetria e particolari costruttivi della rete telefonica;
- tav. B.09 rev.01 – Elenco prezzi unitari;
- tav. B.10 rev.01 – Computo metrico estimativo;
- tav. B.11 rev.01 – Planimetria con indicazione delle reti dei sottoservizi e sezione.

**Art. 3 – Valore normativo della variante parziale al P.R.G. vigente :**

Per la realizzazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione primaria hanno valore vincolante :

- la destinazione d'uso delle aree e degli edifici;
- le prescrizioni che riguardano i fili fissi, il massimo ingombro dei fabbricati;
- la massima superficie utile realizzabile;
- l'altezza massima dei fabbricati ;
- il numero massimo delle unità residenziali previste;
- le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria.

Hanno valore indicativo tutte le altre specificazioni.

#### **Art. 4 – Destinazione d'uso delle aree e tipologia di intervento edilizio :**

Lotto attuativo n. 1 – n. 2 – n. 3 : è prevista la realizzazione di un totale di n. 6 unità complessive, la tipologia prevede copertura a falde e sono previste palazzine aventi al massimo due piano fuori terra con altezza massima pari a m 9,50. I fabbricati verranno realizzati anche secondo le linee guida dell'edilizia sostenibile (L.R. 14/2008)

Viabilità, parcheggi: il progetto prevede la realizzazione di un tratto di viabilità pubblica extra-comparto con relativo marciapiede e la realizzazione, all'interno dell'area di comparto, di n. 7 posti auto pubblici di cui uno riservato a diversamente abili. E' previsto inoltre uno spazio riservato alla sosta di cicli e moto.

Il dimensionamento di tali aree è prescrittivo, salvo lievi modifiche in conseguenza di progettazione esecutiva di dettaglio.

Verde pubblico: sono previste aree di verde attrezzato adiacenti ai parcheggi con relativi percorsi pedonali, tali aree di verranno sistemate a prato in quanto le dimensioni non consentono di mettere a dimora essenze arboree. I percorsi pedonali saranno pavimentati con auto-bloccanti filtranti.

#### **Art. 5 – Parametri edilizi ed urbanistici**

Al fine di regolamentare l'attività edilizia, il progetto stabilisce i fili fissi e i parametri edilizi che dovranno essere rispettati nelle opere edificatorie.

Filo fisso : è il riferimento planimetrico del perimetro esterno degli edifici a cui dovranno allinearsi i massimi sporti chiusi e rispetto al quale sono possibili solo sporgenze aperte.

Ingombro massimo : l'area entro la quale progettare la localizzazione e la disposizione degli edifici nell'ambito della propria area di pertinenza;

Balconi : i balconi non potranno avere sporgenze superiori a m 1,50 rispetto ai fili fissi e all'ingombro massimo.

#### **Art. 6 – Disposizioni finali**

Per quanto non contemplato nelle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, valgono le norme generali contenute nel P.R.G. e nel R.E.C. vigenti .

Fano, lì 24/03/2016

I Progettisti