

STUDIO CECCHETELLI

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

Ditta BOIANI IOLANDA - CONTARINI MASSIMO - CONTARINI MICHELE - SIMONCINI
LUCIA - SERVADIO ANGELA - SERVADIO CARLA - SERVADIO DOMENICO -
SERVADIO ELISABETTA - GASPARONI LUIGI

Oggetto: PIANO ATTUATIVO , IN VARIANTE NON SOSTANZIALE, DEL
COMPARTO DENOMINATO “ST3_P38”bis Comparto a destinazione
residenziale in via degli Olmi

**A.02 rev.02 – NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Generalità

Le presenti norme valgono per l'attuazione del "piano attuativo, in variante non sostanziale, del comparto denominato "St3_P38bis " comprendente un'area situata nel Comune di Fano, distinta al N.C.T. al foglio n. 53 mappale 97,117 e 270 di superficie catastale di mq 7960 e di superficie interessata dal comparto pari a mq 7662.

Nell'area in oggetto non sono presenti fabbricati. Lungo il confine con via degli Olmi è presente un filare di Lecci che fanno parte delle essenze arboree protette dall' art. 1 della L.R. n. 7 del 13/03/1985 .

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.02 Relazione tecnica illustrativa ;
allegato – planimetria dimostrazione parcheggi
- tav. A.02 rev.02 Norme Tecniche d'Attuazione ;
allegato – planimetria soluzione A e planimetria soluzione B
- tav. A.03 rev.02 – Planimetrie di riferimento
- tav. A.04 rev.00 – Stato di fatto;
- tav. A.05.1 rev.02 – (aree da cedere – calcolo analitico superfici) ;
- tav. A.05.2 rev.01 – (lotti attuativi – fili fissi) ;
- tav. A.06.1 rev.03– (planivolumetrico - planimetrie);
- tav. A.06.2 rev.02– (planivolumetrico - sezioni) ;
- tav. A.06.3 rev.03– (tipologia edilizia);

- Verifica indice di permeabilità;
- Verifica standard a parcheggio L. 122/89;
- Tav. A.08 rev.00 – documentazione fotografica;
- 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;
allegato – planimetria dimostrativa
- tav. B.02.1 rev.01 – Planimetria e particolari costruttivi del parcheggio pubblico;
- tav. B.02.2 rev.00 – Planimetria segnaletica;
- tav. B.03.1 rev.01 – Planimetria e particolari costruttivi delle rete acque reflue;
- tav. B.03.2 rev.02 – Planimetria acque meteoriche e opere per invarianza idraulica;
- tav. B.04 rev.01 – Planimetria rete acquedotto e rete gas metano;
- tav. B.05 rev.01 – Planimetria e particolari costruttivi della rete di illuminazione pubblica;
- tav. B.06 rev.01 – Planimetria e particolari costruttivi della rete ENEL ;
- tav. B.07 rev01– Planimetria e particolari costruttivi della rete telefonica;
- tav. B.09 rev.02 – Elenco prezzi unitari;
- tav. B.10 rev.02 – Computo metrico estimativo;
- tav. B.11 rev.01 – Planimetria con indicazione delle reti dei sottoservizi e sezione;
- Relazione Geologica Preliminare;
- Verifica compatibilità idraulica;
- Invarianza Idraulica;
- Asseverazione D.G.R. 53/2014;
- Schema di Convenzione.

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

Lotti attuativi: si prevedono due diverse soluzioni di suddivisione dei lotti e di tipologie edilizie.

Soluzione (A) :

è prevista la suddivisione in n. 6 lotti attuativi, sui lotti n. 1-2-3 si prevede la realizzazione di n. 1 fabbricato unifamigliare su ciascun lotto, mentre sui lotti n. 4-5-6 è prevista la realizzazione di un fabbricato bi-famigliare su ciascun lotto, per un totale di n. 9 unità immobiliari. I fabbricati potranno essere costituiti da un massimo di tre piani fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato o interrato.

Soluzione (B) :

è prevista la suddivisione in n. 5 lotti attuativi : si prevede il lotto 1 , con superficie fondiaria maggiore, sul quale è prevista la realizzazione di un fabbricato unifamigliare, sui lotti n. 2, 3 e 4 è prevista la realizzazione di un fabbricato bi-famigliare su ciascun lotto e sul lotto n. 5 è prevista la realizzazione di un fabbricato bifamigliare o di uno unifamigliare per un massimo comunque di n. 9 unità immobiliari. I fabbricati potranno essere costituiti da un massimo di tre piani fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato o interrato.

Le Soluzioni sopra descritte sono meglio riportate nelle planimetrie in scala 1:500 che fanno parte integrante e che si allegano alle presenti Norme Tecniche di Attuazione .

Tipologie edilizie : la tipologia edilizia rappresentata nella tavola A.06.3 rev.01 costituisce un indirizzo tipologico, non vincolante per la progettazione architettonica esecutiva.

I fabbricati verranno realizzati anche secondo le linee guida dell'edilizia sostenibile (L.R. 14/2008)

Viabilità, parcheggi e percorsi ciclo-pedonali: il progetto prevede l'ampliamento della viabilità esistente, la realizzazione di un parcheggio con n. 30 posti auto con relativi spazi di manovra, la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale che costeggia sia via degli Olmi che via del Ponte. È inoltre prevista la cessione di una porzione dell'area oggetto di variante posta a confine con via del Ponte per consentire una più agevole viabilità mediante la realizzazione di una rotatoria. Il dimensionamento di tali aree è prescrittivo, salvo lievi modifiche in conseguenza di progettazione esecutiva di dettaglio.

Verde pubblico: il verde pubblico dovrà essere realizzato secondo lo schema e le caratteristiche tecniche contenute nell'elaborato tav. B.02 rev.01 , le essenze arboree previste in progetto hanno valore prescrittivo , potranno essere variate solo previa autorizzazione dell' U.T.C. , e comunque dovranno essere scelte nella gamma delle associazioni vegetali locali, con larga presenza di latifoglie.

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 25/11/2019

I Progettisti

Geom. Carlo Cecchetelli

Ing. Andrea Dini