

COMUNE DI FANO

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

PIANO ATTUATIVO AD INTEGRAZIONE DELLE PREVISIONI DI DETTAGLIO
CONTENUTE NELLE VARIANTE URBANISTICA APPROVATA CON D.C.C.
N°115 DEL 19/07/2018

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Fano (PU) - Febbraio/2019

I TECNICI



(Geom. Michele Bernucci)



(Ing. Lorenzo Zandri)

ING. LORENZO ZANDRI – GEOM. MICHELE BERNUCCI

Via de' Borgogelli n. 30 - FANO (PU)
Tel. 0721 802635 - info@studiozandri.it

INDICE

ART.1 – PRESCRIZIONI GENERALIpag.3

ART.2 – DESTINAZIONE D’USO DELLE AREEpag.3

ART.3 – SUDDIVISIONE IN LOTTIpag.4

ART.4 – INDICE DI EDIFICABILITA’pag.4

ART.5 – LIMITI DI MASSIMO INGOMBROpag.4

ART.6 – ALTEZZEpag.5

ART.7 – DISPOSIZIONI FINALIpag.6

ART.1 – PRESCRIZIONI GENERALI

Le presenti Norme di Attuazione disciplinano l'edificazione nel comparto industriale di completamento creato con variante urbanistica approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n°115 del 19/07/2018 avente ad oggetto *“Controdeduzione alle osservazioni e approvazione variante urbanistica non sostanziale per la formazione di un nuovo comparto con previsioni di dettaglio a seguito della ripermetrazione del comparto ST5_E34 nella zona industriale di Bellocchi, ai sensi dell'art. 15 commi 4 e 5 e art. 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i.” - i.e.”.*

Il comparto, di proprietà delle ditte ALFA IMMOBILIARE s.r.l., ADRIA FANO s.r.l., TECNOMETALLI s.r.l., è in larga parte già edificato. I fabbricati industriali esistenti come i futuri ampliamenti sono e saranno occupati dalla società PROFILGLASS s.p.a. (leader mondiale nella lavorazione dell'alluminio).

ART.2 – DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE

La scheda tecnico-urbanistica del comparto individua l'indice edificatorio e prescrive la seguente distribuzione delle aree pubbliche e private:

SUP. TERRITORIALE	56'075,00
ZONA “D1”	51'855,00
ZONA “P1”	1'515,00
ZONA “F1”	925,00
ZONA “F4”	1'780,00
SUP. MASSIMA EDIFICABILE	31'113,00

La Zona “P1” è già stata ceduta al Comune di Fano per mezzo di convenzione urbanistica stipulata il 06/11/2018 presso il Notaio Annunziata Morico (Repertorio N.55409 – Raccolta n.25808).

La Zona "F1" è occupata dal nuovo sedime del Fosso Demaniale della Carrara, così come deviato con Permesso di Costruire n°717/2017, ed è nei fatti patrimonio indisponibile del Demanio Idrico.

ART.3 – SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il comparto viene suddiviso in due lotti delimitati dalla futura strada (ASSE II) e rappresentati nella tav.1/3. Lotto "A" (parzialmente edificato) posto ad ovest della strada e Lotto "B" (completamente edificato) posto ad est della strada.

In fase di progettazione architettonica la massima superficie edificabile di ciascun lotto, può essere redistribuita tra i due lotti, per un massimo del 20%.

ART.4 – INDICE DI EDIFICABILITA'

La massima superficie edificabile è quella riportata nella scheda del comparto ed è pari a mq.31'113,00 divisa nel seguente modo:

LOTTO "A" mq.15'785,00

LOTTO "B" mq.15'328,00

Si precisa, così come previsto dall'art.5 dalle N.T.A. del P.R.G., che sono escluse dal computo delle superfici edificabili (superficie totale – ST) le superfici occupate da vani tecnici quali cabine di trasformazione e i locali dei relativi quadri elettrici; vani che nel caso specifico sono indicativamente individuati nell'elaborato 3/3, e saranno oggetto di maggior dettaglio in fase di richiesta di titolo unico.

ART.5 – LIMITI DI MASSIMO INGOMBRO

Nella tavola di progetto sono riportate le linee di massimo ingombro dei fabbricati, poste generalmente a distanza pari a ml.10,00 dai confini, fatte salve alcune zone già

edificate in cui le linee di massimo ingombro sono poste a distanza inferiore o a confine. Le linee di massimo ingombro del lotto "B" lungo il Fosso Demaniale della Carrara sono poste a ml.10,00 dal Fosso (R.D. 523/1904) e a distanza maggiore rispetto al confine di comparto.

Assimilando i confini di comparto a quelli di proprietà, sono fatti salvi i contenuti delle NTA del vigente PRG in merito a distanze dai confini, in particolare:

- Art.5 comma 10 *"Per i manufatti destinati a cabine elettriche di trasformazione e simili, i quali non contribuiscono alla superficie totale (ST), questi potranno essere realizzati in tutte le zone a distanza di ml. 5,00 dalla strada e di ml. 3,00 dai confini di proprietà. E' ammessa una distanza inferiore dalla strada previo nulla-osta delle amministrazioni competenti, l'abbinamento di due manufatti ed anche la costruzione sul confine previo consenso della proprietà limitrofa."*
- Art.41 comma 7 secondo paragrafo *"È sempre ammessa la costruzione a confine nel caso di presentazione di progetto unitario comprendente più lotti o in aderenza nel caso di costruzioni contermini già esistenti a confine; in quest'ultimo caso - e in assenza di progetto unitario esteso ai lotti interessati - la costruzione in aderenza deve rimanere entro la sagoma dell'edificio contermini esistente."*

ART.6 – ALTEZZE

L'altezza massima degli edifici da osservare nell'edificazione all'interno del comparto è pari a ml.13,00 (tale altezza è già prevista dalla variante urbanistica di cui alla D.C.C. n°115/2018 anche per la realizzazione del quarto piano della palazzina posta nel lotto "A").

Sono consentite altezze massime superiori per l'edificio posto nel lato nord del lotto

“A”, le quali varieranno da ml.17,00 a ml.21,00 come definito nella tavola 3/3.

Ai fini dell'applicazione del comma 5 dall'art.42 delle NTA del PRG, *“Il valore HMAX prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di particolari esigenze di lavorazione; in ogni caso nel calcolo dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici”*, si dovrà attivare una variante al presente piano attuativo.

ART.7 – DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti N.T.A. si rimanda alle N.T.A. del P.R.G. vigente e/o approvato, e dal Regolamento Edilizio Comunale.