

COMUNE di FANO
Provincia di Pesaro - Urbino

**AMPLIAMENTO DEL CENTRO COMMERCIALE
“METAURO”IN VIA EINUADI 30**

**PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO " ST5_P28 - Bellocchi 3"
IN VARIANTE NON ESSENZIALE AL PRG.**

Committenti : - **AUCHAN S.p.A.**
- **GALLERIE COMMERCIALI ITALIA S.p.A.**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

agg. Settembre 2015

**Studio Associato di Ingegneria
Dott. Ingg. Fabio Tombari & Stefano Ansuini
Via del Teatro 8 -61032 Fano (Pu)**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1- PRESCRIZIONI GENERALI

Le presenti Norme di Attuazione disciplinano l' edificazione nell' area individuata dal Piano Attuativo del “Comparto Unitario ST5_P28” in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle NTA. del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio Comunale.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti N.T.A. si intendono valide le NTA del PRG e il REC del Comune di Fano.

In particolare si applicano le norme contenute nelle N.T.A del P.R.G. vigente, negli articoli relativi

a) alle zonizzazioni previste :

- D3-Zone a carattere commerciali - direzionali esistenti - Art. 44

- D4-Zone a carattere commerciali - direzionali di nuova formazione - Art. 46

Uf	= 0,60 mq/mq	utilizzo fondiaria
IPE	= 0,20 mq/mq	indice di permeabilità
H max	= 10,50 m.	Altezza massima degli edifici (in riduzione rispetto alle previsioni di PRG)
DC	= 5,00 ml.	Distacco dai confini
DF	= 10,00 m.	Distacco tra gli edifici
DS	= 8,00 m.	Distanza dalle strade

b) agli usi consentiti in base alle categorie funzionali e dotazione di parcheggi, :

Art.8

- Funzioni terziarie :U3.1, U3.2, U3.3, U3.4, U3.5, U3.6, U3.7, U3.8, U3.9

- Attrezzature ricreative e pubblici esercizi:- U2.5

le cui norme relative si intendono espressamente richiamate

c) ai vincoli speciali

-V1- Fasce di rispetto stradale - Art. 78

le cui norme dei commi 1, 2,3 sono espressamente integralmente richiamate, mentre il comma 4 è così specificato, in accordo con il parere ANAS sul P.R.G. Vigente , prot. CAN-0014271-P del 20/05/2007: *"a. nella fascia di m. 20,00 dal confine stradale di rispetto da strade ANAS non può essere realizzata qualsiasi opera a servizio della zona edificata (strade di servizio, parcheggi ecc.)"*

- V5- Zone di rispetto dei pozzi comunali - Art. 28

le cui norme relative si intendono espressamente richiamate.-

Art. 2 - VALORE NORMATIVO DEL PIANO

Hanno valore vincolante per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- a) Le indicazioni concernenti le sedi viarie e gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
- b) La destinazione d'uso delle aree e degli edifici;
- c) Le prescrizioni riguardanti gli allineamenti, i perimetri delle aree e le sagome planimetriche ed altimetriche di massimo ingombro, le superfici utili ed i volumi realizzabili, il numero di piani;

Hanno valore indicativo e non vincolante tutte le altre specificazioni, incluse la sagoma indicata nelle tavole plano volumetriche, le tipologie edilizie proposte in tav. 7, il numero e distribuzione delle nuove attività commerciali e non, la consistenza e tipologia delle Sv in ampliamento previste nelle unità commerciali, della Sa superficie lorda delle nuove attività non commerciali (artigianali- terziarie) e della Sm superficie dei magazzini interni alle unità commerciali, purché resti verificato il rispetto dei parametri di parcheggio previsti dal reg. regionale D.G n 120 del 02.03.2015, riportato in tav. 5 bis.

Art. 3 VIABILITA' E PARCHEGGI

Il dimensionamento della viabilità carrabile, ciclabile e pedonale dovrà essere conforme alle indicazioni contenute negli elaborati e in particolare nella specifica Tavola di progetto opere di urbanizzazione.

La quantità e l'ubicazione delle aree da destinare a parcheggio pubblico è indicata nell'elaborato di progetto e risulta superiore a quella richiesta dagli standard di PRG.

La configurazione generale e di dettaglio della viabilità e dei parcheggi è vincolante unicamente per le aree pubbliche; per le aree a parcheggio privato di uso pubblico sono

consentite variazioni distributive od esecutive che non incidano sulla funzionalità delle aree pubbliche collegate.

La disposizione e modalità esecutiva dei parcheggi privati non di uso pubblico, ma a servizio del personale del centro, e delle aree di carico e scarico, non ha vincoli di piano e potrà essere definita in sede di PdC.

Art. 4 - DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE

Le aree sono classificate (cfr. Tav.4.) secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- a) lotto edificabile Ampliamento Centro commerciale
- b) lotto edificabile Centro commerciale esistente
- c) viabilità veicolare e ciclabile di PRG
- d) parcheggi pubblici esistenti e di nuova formazione
- e) parcheggi privati esclusivi e di uso pubblico
- f) zone per attrezzature collettive esistenti e di nuova formazione
- g) area distributore carburanti esistente

Art.5 - LOTTI EDIFICABILI

Nel Piano Attuativo sono individuati i lotti destinati al centro commerciale esistente ed al suo ampliamento, la cui realizzazione dovrà essere conforme alle Norme del P.P. e alle indicazioni contenute negli elaborati grafici.

Per ogni lotto il Piano indica la SUL realizzabile:

- lotto D3 - centro commerciale esistente : SUL mq. 21.859
- lotto D4 - ampliamento centro commerciale : SUL mq. 9.700

La Superficie Utile sarà calcolata secondo le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale e le altre disposizioni di legge vigenti al momento della presentazione della richiesta di permesso di Costruire.

Art. 6 - DISTANZE DELLE NUOVE COSTRUZIONI ED AMPLIAMENTI

Le distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati dovranno essere conformi alle indicazioni contenute nelle tavole di progetto e nelle presenti Norme, in particolare le costruzioni non potranno eccedere il limite di massimo ingombro indicato in tav. 5.

Art. 7 -TIPOLOGIE EDILIZIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il Piano Attuativo individua una tipologia edilizio della costruzione in ampliamento del centro commerciale esistente, che è comunque da considerarsi indicativa e non vincolante. In particolare è previsto un edificio ad unico piano fuori terra con alcuni soppalchi nelle unità maggiori; ma senza che ciò sia da considerarsi vincolante. Potrà essere realizzato anche l'intero edificio o parte di esso a due piani .

L' edificazione dovrà rispettare l'altezza massima del piano attuativo di m. 10,50

Gli elementi architettonici, volumetrici e di finitura della costruzione in ampliamento del centro commerciale esistente dovranno mantenere un carattere di omogeneità all'intero complesso edificato.

Le recinzioni degli spazi esterni sono consentite unicamente a delimitazione delle aree a parcheggio privato non di uso pubblico e degli spazi di manovra e carico/scarico; saranno costituite simili a quelle già esistenti con muretto in c.a. a vista e sovrastante recinzione in grigliato metallico zincato.;

La installazione di pannelli fotovoltaici e di collettori solari dovrà avere la massima integrazione con le caratteristiche progettuali degli edifici in particolare per quanto riguarda la copertura.

Art. 8 – Prescrizioni particolari

I valori delle Superfici di vendita "Sv", sia non alimentare che alimentare o misto, ed anche della Superfici Utili Lorde "Sa" di attività diverse da commerciale ,quindi prive di Sv, (terziarie, artigianali , ricreative, pubblici esercizi ed altre ammesse dall'art.8 delle NTA), nonché della Sm (superficie dei magazzini interni alle unità commerciali), indicati nel presente Piano attuativo come ampliamento del Centro commerciale esistente, sono da ritenersi non vincolanti e quindi modificabili in sede di richiesta di PdC. e della relativa Autorizzazione Commerciale regionale, purché resti verificato il rispetto globale dei parametri di parcheggio pubblici e privati a servizio dell'ampliamento del centro commerciale , come previsto dal reg. regionale D.G.R. n 120 del 02.03.2015, riportato in tav. 5bis.,

Art. 9 – Norme per la sostenibilità ambientale

L'edificazione del Comparto ST5_P28 tiene conto delle esigenze di contenimento degli impatti ambientali e di risparmio energetico; sarà realizzato adottando modalità esecutive, sistemi costruttivi e soluzioni tecnologiche atti a garantire il più ampio livello di sostenibilità energetica.

Art. 10 - Varianti

E' fatta salva, per il tempo di validità del presente piano attuativo, la possibilità di realizzare l'intera Sul prevista dalla scheda di PRG del Comparto , previa presentazione ed approvazione di variante al piano attuativo stesso .

In caso di Variante al P.R.G. nel periodo di validità del Piano attuativo che comportino una modifica dei parametri edilizi ed urbanistici, la Ditta Lottizzante potrà, se lo riterrà opportuno, presentare un progetto di Variante al P. Attuativo. che adegui lo stesso ai nuovi parametri.