

COMUNE DI FANO

PROVINCIA DI PESARO E URBINO



OGGETTO: **Riduzione della fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. n. 1265/1934 per la realizzazione di un Piano di recupero dell'area "ex marmifera" in Viale J.F. Kennedy previa individuazione di una zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978.**

COMMITTENTE: **KENNEDY SRL**

ELABORATO: **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

IL PROGETTISTA: **Arch. BATTISTI GIORGIO**

REVISIONE

RIFERIMENTO:

DATA:

1 – GENERALITA’

Le presenti norme tecniche valgono per l’attuazione del Piano di Recupero dell’area “ex marmifera” in viale J.F. Kennedy con riduzione della fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dell’ART. 338 DEL R.D. N. 1265/1934 e previa individuazione di una zona di recupero ai sensi dell’art. 27 della legge n. 457/1978.

2 – CONTENUTO DEL PIANO

Il Piano, di cui le presenti norme sono parte integrante, si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnico-illustrativa ai sensi della dell’art. 37 della L.R. 34/92;
- Documentazione fotografica dello stato attuale;
- Relazione sulla sostenibilità ambientale (L.R. 14/2008 – Art. 5);
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione geomorfologica;
- Verifica di compatibilità e invarianza idraulica ai sensi della L.R. n. 22/2011 e della DGR n. 53/14;
- Certificato di asseverazione sulla compatibilità idraulica ai sensi della L.R. n. 22/2011 e della DGR n. 53/14;
- Dichiarazione sotto forma di atto notorio circa l’inesistenza di essenze protette ai sensi della L.R. n. 6/2005;
- Schema di convenzione;

Tav. 01 – STATO ATTUALE/Planimetria catastale/Stralcio Prg/Piano quotato/Vincoli;

Tav. 02 – STATO DI VARIANTE/Planimetria catastale/Stralcio Prg/Piano quotato/
Vincoli;

Tav. 03 – RILIEVO EDIFICI ESISTENTI/ Piante - Prospetti - Sezioni;

Tav. 04 – CALCOLO SUPERFICIE UTILE LORDA MAX REALIZZABILE;

Tav. 05 – PLANIVOLUMETRICO con vincolo cimiteriale attuale;

Tav. 06 – PLANIVOLUMETRICO con riduzione vincolo cimiteriale;

Tav. 07 – PROFILI ALTIMETRICI;

Tav. 08 – VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE;

Tav. 09 – CALCOLO SUL/Edifici 1 e 2;

Tav. 10 – INGIMBRO MAX EDIFICI;

Tav. 11 – EDIFICIO N. 1/Piante;

Tav. 12 – EDIFICIO N. 1/Prospetti e Sezioni;

Tav. 13 – EDIFICIO N. 2/Piante;

Tav. 14 – EDIFICIO N. 2/Prospetti e sezioni – Particolare recinzione;

Tav. 15 – EDIFICIO N. 1 – Verifica DM 236/89;

Tav. 16 – EDIFICIO N. 2 - Verifica DM 236/89;

Tav. 17 – SCHEMA IMPIANTO FOGNANTE;

Tav. 18 – CABINA ENEL/Piante, Prospetti e Sezioni;

Tav. 19 – PARCHEGGIO PUBBLICO/Pianta, sezione e particolare costruttivo;

3 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Secondo quanto previsto dal P.R.G. vigente, la destinazione urbanistica della zona in cui ricade l’intervento è la seguente:

B1.2 – Zone residenziali sature con conservazione della superficie coperta dei Fabbricati

1. Le zone B1.2 sono residenziali sature poste a ridosso dell’area urbana, comprese fra il Torrente Arzila, la strada interquartieri e la ferrovia Fano-Urbino, in cui la superficie coperta degli edifici potrà essere aumentata di una percentuale massima del 10% della superficie non edificata laddove questa sia non inferiore a 500 mq. La superficie non edificata restante dovrà rimanere permeabile in profondità ad eccezione delle rampe d’accesso ai garage e spazi di manovra coperti, questi ultimi di dimensioni non oltre i 40 mq. Quanto sopra deve applicarsi ai lotti edificati o in edificati.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell’edificazione sono di seguito riportati:

UF	= 0,50 mq/mq	utilizzazione fondiaria
HMAX	= 9,50 ml	altezza massima degli edifici
IPE	= 0,20 mq/mq	indice di permeabilità

L’area è interessata da un vincolo per la realizzazione di un nuovo parcheggio su viale Kennedy (Art. 72 – P2), fascia di rispetto cimiteriale (art. 79 – V2), fascia con vincolo paesaggistico relativo al D.M. 26.11.1963 (Passeggi) e fascia con vincolo archeologico (art. 20 delle N.T.A.).

Art. 79 - V2 Fasce di rispetto cimiteriale

[...] All’interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all’utilizzo dell’edificio stesso, tra cui l’ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d’uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a),

b), c) e d) del primo comma dell’articolo 3 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (ex Art. 28 Legge 1 agosto 2002 n. 166)

Art. 80 – V3 Aree di vincolo paesistico

1. Le zone V3 sono le aree a vincolo paesistico sulle quali si applicano le limitazioni stabilite del D.lgs. 42 del 22/01/2004, (Codice dei beni culturali e del paesaggio). [...]

Art. 81 – V4 Aree di vincolo archeologico

1. In tali aree si applica la disciplina individuata all’art. 20 “Zone archeologiche e strade consolari” delle norme del Sistema Paesistico Ambientale.
2. Qualsiasi lavoro di scavo del terreno dovrà essere comunicato alla competente soprintendenza e al Comune almeno dieci giorni prima del relativo inizio.
3. Si ha l’obbligo di sottoporre all’esame della Soprintendenza per i beni archeologici delle marche, per l’autorizzazione di cui agli articoli 21 e 22 del D.Lgs 42/2004, i progetti di ogni lavoro concernente immobili privati il cui particolare interesse sia stato dichiarato, notificato e trascritto nei registri della conservatoria dei Beni Immobiliari ai sensi degli artt. 13 e 14 dello stesso D.Lgs. nonché concernente gli immobili degli Enti Pubblici (compresi gli Ecclesiastici) per cui sia comunque noto l’interesse anche archeologico.

3 - NORME DI PIANO

1. Nel lotto individuato con il numero 2 l’altezza massima degli edifici sarà inferiore a quella prevista dalle N.T.A. del P.R.G. vigente e quindi avremo:

HMAX = 9,50 ml	altezza massima degli edifici – LOTTO N° 1
HMAX = 6,50 ml	altezza massima degli edifici – LOTTO N° 2

2. In riferimento alla Superficie Utile Lorda relativa agli edifici dei lotti n° 1 e n° 2 sarà possibile, in occasione della richiesta di Permesso di Costruire, trasferire una quota massima pari a mq. 60,00 di SUL dal lotto n° 1 al n° 2, mantenendo comunque invariato il valore totale della SUPERFICIE UTILE LORDA, risultante pari a mq. 726,94, così come calcolata nell’elaborato grafico denominato Tav 04 del Piano di Recupero.

3. Qualora la PROVINCIA DI PESARO e URBINO, proprietaria della strada situata sul lato sinistro dell’area d’intervento, concedesse la servitù di passaggio alla società KENNEDY Srl su detta strada, sarà possibile realizzare un accesso pedonale e un accesso carrabile a servizio del lotto n° 2 del piano, salvo diritti di terzi.

4 – CARATTERISTICHE TECNICHE

La soluzione progettuale risulta indicativa e non prescrittiva in quanto ogni intervento che si andrà a realizzare sarà soggetto a Permesso di Costruire.

Le caratteristiche tecniche e i materiali per la realizzazione degli edifici e del parcheggio pubblico sono descritti nella relazione tecnico-illustrativa allegata al Piano.

Non vi sono reti tecnologiche a carattere pubblico da realizzare. L'impianto di fognatura sarà separato per le acque reflue e quelle meteoriche e allacciate ai collettori esistenti. In particolare le acque meteoriche saranno raccolte e immesse mediante impianto di sollevamento nella fognatura bianca presente su viale Kennedy.

Le acque reflue saranno convogliate nel pozzetto esistente che attualmente si trova dentro la proprietà della Kennedy Srl e che a lavori ultimati rimarrà all'interno dell'area riservata al parcheggio pubblico. Tutto l'impianto sarà realizzato secondo le prescrizioni dell'Ente gestore del servizio.

Le reti: ELETTRICA, IDRICA e TELEFONICA saranno realizzate con tubazioni interrato e secondo le prescrizioni dell'Ente interessato.

5 – DISPOSIZIONI FINALI

L'attuazione dei due lotti potrà avvenire anche in tempi diversi, fermo restando che il parcheggio pubblico venga completato al momento della Segnalazione Certificata di agibilità degli edifici.

Per quanto non previsto nel presente articolato si fa riferimento al Regolamento Edilizio e alle N.T.A. del P.R.G. vigente.