

Comune di Fano
Provincia di Pesaro e Urbino

Demolizione e ricostruzione di fabbricati commerciali

PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO TERZIARIO

" EX MULINO ALBANI " Delibera. C.C. n° 144

del 13.06.2012

SCHEDA "ST3_P14"- via Pisacane, Fano, Variante non sostanziale

Allegato 1

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Marzo 2017

Arch. Remigio Bursi, via Madonna a Mare n. 25 - Fano

Norme tecniche d'attuazione

Indice

1. Prescrizioni generali.....	2
2. Valore normativo del Piano.....	3
3. Viabilità e parcheggio.....	4
4. Destinazione d'uso delle aree.....	4
5. Tipologie	5
6. Prescrizioni particolari.....	5
7. Varanti	6

° _ ° _ ° _ ° _ °

Norme tecniche d'attuazione

1. Prescrizioni generali

Le presenti Norme d Attuazione disciplinano l'edificazione nell'area individuata dal Piano Attuativo del Piano Attuativo del Comparto Terziario " Ex Mulino Albani " Scheda "ST3_P14, in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle NTA del P.R.G. e del Regolamento Edilizio del comune di Fano.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti N.T.A. s'intendono valide le N.T.A. del P.R.G. ed il R.E.C. del comune di Fano.

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

a) La zonizzazione prevista:

D4 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione (art. 46 NTA)

Prescrizioni ed indici edilizi:

UF =	0,60 mq/mq Utilizzazione fondiaria
IPE =	0,20 mq/mq Indice di permeabilità
HMAX =	16,50 ml Altezza massima degli edifici
DC =	5,00 ml Distacco dai confini
DF =	10,00 ml Distacco tra gli edifici
DS =	8,00 ml Distanza dalle strade

b) Destinazioni d'uso e attività

U3.3 Attività direzionali

U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi

U3.4 Attività commerciali di vicinato

U3.5 Attività commerciali - Media struttura inferiore (M1)

U3.6 Attività commerciali - Media struttura superiore (M2)

U3.9 Attività commerciali all'ingrosso

U3.2 Attività artigianale di servizio

Le ulteriori destinazioni previste nel comparto sono:

F1: Zone di verde attrezzato

P4: Zone per la viabilità ciclabile

P1: Zone per la viabilità veicolare

c) Vincoli

V9 – Fasce di rispetto per ferrovia.

1. Le zone V9 sono le fasce di rispetto latitanti la ferrovia, disciplinate dal D.P.R. n°753 del 11 luglio 1980 (art. n.ro 49 e seg.).
2. In accordo con il parere RFI potranno essere realizzate le seguenti opere:
 - una rotatoria su via Pisacane
 - un parcheggio privato di uso pubblico
 - costruzione di edifici, con autorizzazione in deroga
 - attraversamento fognario sotterraneo di acque nere per collettamento su via dello Scalo

2. Valore normativo del Piano

Hanno valore vincolante per la realizzazione delle opere degli edifici: Le indicazioni riguardanti gli accessi carrabili

- 1) La viabilità pedonale e ciclabile
- 2) La destinazione d'uso delle aree e degli edifici
- 3) Le indicazioni riguardanti la superficie utile e l'altezza massima degli edifici

Hanno valore indicativo e non vincolante le altre specificazioni, compresa la tipologia edilizia proposta nella seconda fase attuativa, il numero dei piani e le

attività commerciali e direzionali in essa realizzabili, purchè resti verificato il rispetto dei parametri previsti della normativa vigente sul tipo di attività da insediare.

3. Viabilità e parcheggio

Il dimensionamento della viabilità carrabile, pedonale e ciclabile dovrà essere conforme agli elaborati riguardanti le opere di urbanizzazione.

Il dimensionamento e l'ubicazione delle aree da destinare alla viabilità carrabile è conforme alla scheda progetto; il parcheggio privato di uso pubblico non previsto nella Scheda deve essere conforme alle destinazioni d'uso delle aree e comunque sono consentite variazioni distributive od esecutive che non incidano sulla funzionalità degli accessi carrabili previsti.

Sono consentite nelle aree di manovra perimetrali all'edificio il carico e scarico delle merci, nonché l'accesso all'isola ecologica.

Nel rispetto della SUL totale sono ammesse variazioni di S.U.V. purché verifichino lo standard di parcheggio.

Parcheggio privato di uso pubblico – fuori comparto

Il piano attuativo visualizza in tutti gli elaborati la possibilità di realizzare, esternamente al comparto, un ampliamento del parcheggio privato di uso pubblico. La sagoma del parcheggio fuori comparto è in forma non prescrittiva.

4. Destinazione d'uso delle aree

Sono prescrittivi gli "Standard di progetto" Tav. 03 Urbanistica

S.t.	8.421,00 mq
F1	1.344,00 mq di cui da cedere 677 mq
P4	1.090,00 mq di cui da cedere 727 mq
P1	165, 00 mq da cedere

E' indicativa la distribuzione e il dimensionamento delle aree che concorrono a definire la quantità totale dello standard di progetto, ovvero:

Verde privato di uso pubblico

Percorsi pedonali di uso pubblico, all'interno del parcheggio

Parcheggio per biciclette

Parcheggio privato di uso pubblico

5. Tipologie

Il Piano Attuativo individua due tipologie edilizie e due fasi attuative:

- edificio A di carattere commerciale ad un unico piano fuori terra e possibile realizzazione di zone soppalcate. L'edificio è dotato di una pensilina aggettante sul marciapiede di via Pisacane – 1° fase
- edificio B a destinazione commerciale e direzionale, con altezza massima di 16,50 m – 2° fase

Gli elementi architettonici e di finitura dei fabbricati dovranno mantenere il carattere di omogeneità con le caratteristiche previste per l'edificio A.

Il PdC dell'edificio A è subordinato all'inizio Lavori per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie del Piano Attuativo.

Sulla fascia a verde sarà possibile installare un totem pubblicitario bifacciale su palo e un'insegna mono facciale su pensilina d'ingresso.

Nel rispetto degli standard e degli indici di Piano Attuativo, le tipologie sono da considerarsi indicative e non vincolanti.

La recinzione sul confine con la proprietà RFI sarà quella prescritta nell'Autorizzazione in deroga (muretto h 60 con soprastante grigliato tipo orso grill h 140), mentre quella confinante con la proprietà Lampetti manterrà l'attuale muro di recinzione.

L'installazione di pannelli fotovoltaici e di collettori solari sulla copertura degli edifici dovrà avere la massima integrazione con le caratteristiche progettuali degli edifici.

6. Prescrizioni particolari

I valori di Superfici di Vendita "Sv" sia alimentare sia non alimentare o misto, ed anche delle Superfici Utili Lorde di attività diverse da commerciale, quindi prive di superficie di vendita, sono da ritenersi non vincolanti e quindi modificabili in sede di richiesta del PdC e della relativa Autorizzazione Commerciale, purché resti verificato il rispetto totale dei parametri di parcheggio pubblici e privati.

7. Varanti

Nel caso di Variante al P.R.G. è fatta salva, per il tempo di validità del presente Piano Attuativo la possibilità da parte della Ditta Lottizzante la possibilità di presentare un progetto di Variante in adeguamento agli e eventuali nuovi parametri.

° _ ° _ ° _ ° _ ° _ °