



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro -Urbino

COMPARTO RESIDENZIALE DI RICUCITURA URBANA VIA GUINIZZELLI – ST2_P16

COMMITTENTI:

Bajocchi Giancarla

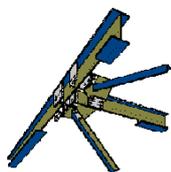
Bertulli Graziella

Bertulli Giovanna

Bertulli Paolo

Bertulli Luigi

PROGETTISTI:



PROGETTAZIONE CIVILE E INDUSTRIALE

Dott. Ing. Aldo Natalucci

P.IVA 01346960428 C.F. NTL LDA 62D25 D488J ORDINE ING. PROV. ANCONA N° 1532
e-mail ing.aldo.natalucci@gmail.com – cell. 329-9030605



PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E URBANISTICA

Dott. Arch. Luciano Di Loro

P.IVA 01431180411 C.F. DLR LCN 67E30 D488Z ORDINE ARCHITETTI PPC DI PESARO-URBINO N° 349
e-mail studiodiloro@libero.it - cell. 339-1941103

COLLABORATORE: ***Geom. Iacopo Giacometti***

ELABORATO

NORME TECNICHE ATTUAZIONE

Revisione e data

- | | | | |
|----|-------------------|----|-------------------|
| 1. | 00 del 28-11-2012 | 7. | 06 del 30-05-2014 |
| 2. | 01 del 13-12-2012 | | |
| 3. | 02 del 10-06-2013 | | |
| 4. | 03 del 01-07-2013 | | |
| 5. | 04 del 28-09-2013 | | |
| 6. | 05 del 22-01-2014 | | |

INDICE

PARTE 1 DISPOSIZIONI GENERALI	3
ART.1 CONTENUTO DELLE NORME	3
ART.2 RICHIAMO A DISPOSIZIONE DI LEGGI E REGOLAMENTI	3
ART.3 DOCUMENTI COSTITUENTI IL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE	4
PARTE 2 LOTTI EDIFICABILI	5
ART.4 LOTTI EDIFICABILI DEL PIANO	5
ART.5 CARATTERISTICHE EDILIZIE DEI LOTTI EDIFICABILI	5
PARTE 3 REGOLE EDILIZIE INSEDIATIVE	7
ART.6 REGOLAMENTAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA	7
PARTE 4 AREE PUBBLICHE	9
ART.7 OPERE DI URBANIZZAZIONE	9
PARTE 5 LEGGE REGIONALE N. 14 DEL 17-06-2008	10
ART.8 INCREMENTI VOLUMETRICI	10

PARTE 1 DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 CONTENUTO DELLE NORME

Le presenti norme regolamentano gli interventi edilizi nell'ambito del Piano di Lottizzazione localizzato in Comune di Fano in via Guinizzelli.

ART.2 RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGI E REGOLAMENTI

Tutte le attività nell'ambito del Piano sono disciplinate oltre che dalle presenti norme, dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Edilizio e dalle Leggi della Regione Marche e della Repubblica Italiana.

ART.3 DOCUMENTI COSTITUENTI IL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE

Il progetto di lottizzazione è costituito dalla seguente documentazione:

- -Relazione Tecnica Illustrativa
- -Norme Tecniche di Attuazione
- -TAV.0 Documentazione fotografica
- -TAV.1 Planimetrie di riferimento
- -TAV.2a Rilievo piano altimetrico
- -TAV.2b Sezioni stato attuale
- -TAV.3a Definizione limiti di lottizzazione
- -TAV.3b Calcolo superfici, standard urbanistici e destinazioni d'uso
- -TAV.4a Sezioni stato attuale
- -TAV.4b Sezioni stato attuale e di progetto
- -TAV.5a Progetto generale di lottizzazione
- -TAV.5b Progetto generale di lottizzazione dimensionamento interventi
- -TAV.6 Planivolumetrico e verde pubblico
- -TAV.7a Tipologie edilizie lotto 1
- -TAV.7b Tipologie edilizie lotto 2
- -TAV.7c Tipologie edilizie lotto 3
- -TAV.7d Tipologie edilizie lotto 4
- -TAV.7e C2_5
- -TAV.8a Viabilità e segnaletica stradale
- -TAV.8b Triangoli di visibilità
- -TAV.8c Progetto sezioni tipo e particolari
- -TAV.9 Pavimentazione strada, parcheggi, marciapiedi
- -TAV.10a Progetto area verde pubblico
- -TAV.10b Sovrapposizione piantumazioni esistente e progetto lottizzazione
- -TAV.11 Progetto rete fognante Acque Bianche
- -TAV.12 Progetto rete fognante Acque Nere
- -TAV.13 Progetto Rete Distribuzione Enel
- -TAV.14 Progetto Distribuzione Rete Telefonica
- -TAV.15 Progetto Distribuzione Rete idrica
- -TAV.16 Progetto Distribuzione Rete gas
- -TAV.17 Progetto Rete illuminazione pubblica
- -TAV.18 Profilo strada di progetto e fogna bianca
- -Schema di Convenzione
- -Relazione Opere di Urbanizzazione
- -Computo metrico estimativo delle Opere di Urbanizzazione
- -Elenco prezzi
- -Calcolo oneri urbanizzazione primaria e secondaria
- -Relazione ai sensi della L.R. n.14/2008, art.5
- -Studio eseguito per la fattibilità geologica (Dott.Geol. Renzoni Angelo, studio Geocon)
- -Valutazione previsionale del clima acustico (T.P.A. Corrado Pizzoni)
- -Relazione contenimento luminoso e risparmio energetico (Ing. Naldo Zampa – Romeo Ferri)

Arc. Luciano Di Loro
Ing. Aldo Natalucci

Ing. Naldo Zampa
Romeo Ferri

4. Per ogni unità a carattere residenziale dovranno essere previsti n°3 posti auto, di cui n°1 pubblico e n°2 privati. Per ogni unità a carattere commerciale, direzionale e terziario diffuso dovranno essere previsti n°2 posti auto, di cui n°1 pubblico e n°1 privato.

I posti auto privati potranno essere previsti sia come box auto localizzato al piano interrato, sia come posto auto al piano interrato che come posto auto esterno a raso.

5. I piani interrati degli edifici dovranno essere utilizzati esclusivamente ad uso autorimesse private, locali di deposito, locali tecnici, cantine, spazi accessori alle U.I.

6. Gli accessi carrabili ai piani interrati sono indicati nelle tavole di progetto. Le indicazioni grafiche non sono prescrittive. Una loro diversa collocazione sarà permessa solo nel rispetto della normativa vigente con particolare riferimento alla viabilità pubblica e ai parcheggi.

Le rampe di accesso ai piani interrati dovranno avere pendenza non superiore al 20% se rettilinee o 15% se non rettilinee.

Le rampe di accesso dovranno terminare con un'area in piano di dimensioni minime non inferiori a ml 3,50 e localizzate su area privata.

7. Il progetto di lottizzazione prevede la realizzazione di n° 25 posti auto pubblici.

8. Le destinazioni d'uso per i singoli lotti e il numero di unità immobiliari previste sono ripartite tra quattro lotti edificabili nella seguente modalità per un totale di n° 12 alloggi, n°3 negozi e n°3 uffici e comunque non superiore a 25 unità immobiliari nel rispetto degli indici, della SUL e del numero di parcheggi pubblici di progetto:

Lotto 1

U3.4-Attività commerciali di vicinato n°3 negozi

U3.1-Attività professionali / U3.3-Attività direzionali n°3 uffici

U1.1-residenze private n°2 alloggi

Lotto 2

U1.1-residenze private n°2 alloggi

Lotto 3

U1.1-residenze private n°4 alloggi

Lotto 4

U1.1-residenze private n°4 alloggi

Sono comunque ammesse tutte le destinazioni d'uso previste all'art. 40 NTA del PRG.

In merito all'Attività commerciale di vicinato, la Superficie Utile di Vendita (SUV) non potrà eccedere mq 250.

La SUL massima realizzabile per le destinazioni d'uso non residenziali, è pari a mq. 780 per la quale sono verificate le seguenti condizioni:

- le superfici a standard di progetto;
- superficie non residenziale inferiore al 50% della SUL totale dell'intero comparto.

9. Per le caratteristiche dell'area di intervento, il piano del terreno dei singoli lotti sarà ad una quota maggiore rispetto al piano stradale come da tavole di progetto. Eventuali dislivelli tra lotti adiacenti non costituiranno servitù di affaccio e saranno separati con muri di confine.

10. Ai fini di un migliore isolamento termico e acustico degli edifici, la porzione di muro perimetrale dell'edificio oltre i 30 cm non rientra nel calcolo della superficie utile lorda così come disposto dalla L.R. n°14 del 17/06/2008 all'art. 8 commi 5 e 6. L'extra spessore sarà possibile, previa verifica in fase di richiesta di P.d.C. dei singoli lotti, ai sensi delle Leggi vigenti.

11. Le facciate di fabbricati prospicienti, che presentino distanze inferiori a ml 10,00, potranno presentare aperture finestrate qualora siano parte integrante della progettazione all'interno di un singolo lotto in conformità all'art. 38 comma 3 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale vigente.
12. Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:
 - a) I piani completamente interrati;
 - b) I porticati pubblici o di uso pubblico;
 - c) I volumi tecnici emergenti dalla copertura dei fabbricati, destinati ad extracorsa di ascensori, scale d'accesso alla copertura, terrazze e logge aperte;
 - d) Scale condominiali chiuse, atri ballatoi d'accesso, vani ascensori, nel limite massimo del 20% della SUL realizzabile su ogni lotto.
13. Il numero delle unità immobiliari a carattere Residenziali, Commerciali di vicinato, Terziario diffuso e Attività direzionali per ciascun lotto è puramente indicativo. Il numero massimo non potrà comunque essere superiore a quello dei parcheggi pubblici previsti in progetto.
14. Le tipologie delle unità immobiliari rappresentate nelle Tavv. 7a-7b-7c-7d sono puramente indicative. Il numero degli alloggi aventi Superficie utile calpestabile inferiore ai mq 54 non può essere superiore al 20% del numero totale di quelli previsti per l'intero comparto.
15. E' prevista la possibilità di accorpare e/o suddividere tra loro i lotti.
16. E' prevista la possibilità di ridistribuire la SUL tra i vari edifici nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - SUL massima indicata nella scheda di PRG;
 - Ricollocare la SUL da un lotto all'altro nel limite massimo di 300 mq e nel rispetto della sagoma di massimo ingombro di ogni singolo edificio;
17. E' prevista la possibilità di frazionare il lotto 1 nei lotti 1a-1b. Analogamente i lotti 3 e 4 possono essere accorpati (tavv. 5a-5b), nel rispetto della SUL totale e delle distanze indicate.
18. L'area contraddistinta nelle tavole di progetto alla lettera "C2_5" risulta essere un *lotto inedificabile* di proprietà della Ditta lottizzante e utilizzata quale nuovo accesso carrabile da via Guinizzelli alle loro proprietà confinanti con la lottizzazione.
L'area così individuata, costituirà il confine di inedificabilità da rispettare per eventuali ampliamenti e/o nuove edificazioni del lotto confinante di proprietà della Ditta lottizzante, ricadente in zona B2.2, così come individuato nella tavola di progetto Tav.7e.

PARTE 3 REGOLE EDILIZIE INSEDIATIVE

ART.6 REGOLAMENTAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA

Al fine di regolamentare l'attività edilizia sono stabilite le seguenti regole e prescrizioni:

1. Massimo ingombro degli edifici

Le tavole di progetto, TAVV. 7a-7b-7c-7d, individuano le aree di massimo ingombro entro le quali dovranno essere localizzati gli edifici. E' prevista la possibilità di derogare tale sagoma nei limiti espressi al precedente art. 5 comma3.

2. Numero massimo dei piani – altezza massima

Il numero massimo dei piani utili realizzabili, con esclusione dei piani interrati e sottotetto, e l'altezza massima consentita degli edifici al netto degli extraspessori murari, sono stabiliti come segue:

• Lotto 1	piani = n°3	Hmax = ml 9,50
• Lotto 2	piani = n°2	Hmax = ml 7,80
• Lotto 3	piani = n°2	Hmax = ml 7,80
• Lotto 4	piani = n°2	Hmax = ml 7,80

L'altezza massima consentita è misurata dal marciapiede esterno ai fabbricati alla gronda.

Ai fini di un migliore isolamento termico e acustico degli edifici, la porzione dei solai eccedenti i 30 cm di spessore, fino ad un massimo di 15 e 25 cm rispettivamente per i solai di interpiano e di copertura, non rientrano nel calcolo dell'altezza massima del fabbricato così come disposto dalla L.R. n°14 del 17/06/2008 all'art. 8 commi 5 e 6. L'extra spessore sarà possibile, previa verifica in fase di richiesta di P. di C. dei singoli lotti, ai sensi delle Leggi vigenti.

3. Caratteristiche architettoniche - Materiali di finitura

Le coperture degli edifici saranno preferibilmente a padiglione, a falda, a capanna, a volta, in piano o composita. Il manto di copertura sarà previsto in coppi, tegole portoghesi e/o marsigliesi, lamierati, tegole bituminose con finiture diverse. Per i rivestimenti esterni degli edifici si suggerisce l'uso di materiali quali laterizio faccia a vista, pietra, cotto e materiale porcellanato, intonaco semplice tinteggiato o misto ai precedenti materiali di rivestimento. Sono previste deroghe per l'adozione di soluzioni architettoniche e l'impiego di materiali particolari (lamiere, legni, gres porcellanato ecc.), utilizzo di ampie vetrate, tetti in piano e a volta in vari materiali (rame, titanio, ecc.).

Gli infissi esterni potranno essere in legno e alluminio naturale o verniciato, in alternativa potrà essere utilizzato il pvc. Per i sistemi oscuranti, persiane, scuroni e/o avvolgibili saranno impiegati legno, pvc, o alluminio/acciaio di sicurezza. Per gli infissi dei vani scala è permesso l'impiego di serramenti in alluminio con pannello centrale in vetro e/o cieco.

I parapetti dei balconi e delle scale saranno realizzati in cls intonacato e/o con ringhiere costituite da profili in ferro, ferro-legno e/o con pannelli in metallo, metallo-vetro, metallo-lamiera. In alternativa sarà possibile adottare una soluzione mista, parapetto in cls con sovrastante ringhiera.

Le tonalità cromatiche saranno di tipo neutre e/o calde. E' prevista comunque la possibilità di far ricorso a tonalità forti per evidenziare particolari caratteristiche architettoniche del singolo progetto purchè si integrino in maniera organica e coerente nel suo insieme.

I muri di recinzione dei singoli lotti rivolti sulla viabilità pubblica, al fine di assicurare l'adeguata visibilità ai mezzi circolanti, avranno altezza max. di ml 1,00 e saranno costituiti da un cordolo di altezza non superiore ai cm 30 con sovrastante rete metallica plastificata verde e/o ringhiera metallica a maglie larghe.

Le recinzioni di confine esterne al triangolo di visibilità potranno essere realizzate tramite muro in cls per un'altezza fino a ml 1,00 ed eventuale rete o ringhiera metallica per una ulteriore altezza di cm 50. I suddetti muri di recinzione dovranno preferibilmente essere intonacati e tinteggiati e/o trattati con laterizio faccia a vista.

Tutti i sistemi passivi come fotovoltaico e collettori solari dovranno essere installati sulle coperture in maniera integrata con il manto a formare un elemento coerente e compatibile con l'aspetto architettonico dell'edificio. I progetti edilizi da sottoporre agli organi competenti per il rilascio dei permessi di costruire, dovranno altresì essere corredati degli opportuni elaborati progettuali in cui sono compiutamente descritte e rappresentate le caratteristiche architettoniche dei materiali utilizzati per le opere di finitura, nonché dei colori impiegati per la tinteggiatura dei fabbricati.

4. Verde privato ad uso esclusivo e/o condominiale

Le aree a verde privato sono le aree pertinenziali destinate a verde esclusivo dei proprietari/residenti dei singoli edifici. All'interno del perimetro dei lotti le aree dovranno essere di tipo esclusivo privato, attribuite alle singole unità immobiliari, o condominiali. Potranno essere realizzate recinzioni delimitanti i lotti fondiari nelle modalità esposte al precedente comma 3. Queste potranno essere opportunamente integrate con siepi piantumate all'interno dei lotti privati nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Viario Comunale e dalla normativa di settore.

5. Requisiti energetici degli edifici

In attuazione delle disposizioni correttive ed integrative, di cui al Dlgs del 29 dicembre 2006 n° 31, relative al Dlgs del 19 agosto 2005 n° 192 recante attuazione alla direttiva 2002 / 91 CE (rendimento energetico nell'edilizia) si dovranno rispettare gli indici di prestazione energetica per la climatizzazione invernale relativa alla classe E1 di cui all'allegato C1 1 al punto 1 tab. 1.1, 1.2, 1.3, al punto 2, al punto 3, ed al punto 4, a seconda della data di presentazione delle pratiche urbanistiche per l'ottenimento dei permessi di costruire. Per l'utilizzazione dei suddetti indici si farà riferimento all'allegato – I – del Dlgs n° 311 – regime transitorio per la prestazione energetica degli edifici, fino alla pubblicazione dei decreti attuativi.

6. Requisiti acustici passivi degli edifici

In attuazione delle disposizioni di cui al DPCM n° 447 del 5 dicembre 2007 e al D.G.R. 896/2003 dovranno essere rispettati i limiti differenziali o assoluti di isolamento acustico: di facciata, di separazione tra unità abitative, di calpestio, di rumore continuo e discontinuo di impianti tecnologici all'interno dell'abitazione.

Per tutto ciò non espressamente citato alle precedenti norme, si fa riferimento alla normativa vigente.

PARTE 4 AREE PUBBLICHE

ART.7 OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Lavori di formazione della sede stradale

- Realizzazione del cassonetto stradale tramite scavo di sbancamento, con l'asportazione del terreno o della pavimentazione esistente;
- Formazione di rilevato stradale, ove le quote di progetto lo rendano necessario;
- Formazione della fondazione stradale;
- Formazione della sovrastruttura stradale composta da uno strato di base, da uno strato di collegamento – e dallo strato di usura;

2. Lavori di formazione dei marciapiedi e della pista ciclabile

- Realizzazione del cassonetto;
- Posa in opera di cordoli prefabbricati in cemento, di sezione trapezoidale;
- Realizzazione di pavimentazione dei marciapiedi e della pista ciclabile tramite tappetino di usura in asfalto.
- La pista ciclabile sarà finita tramite applicazione di verniciatura sintetica in resine acriliche pigmentate;

3. Lavori di realizzazione delle opere idrauliche

- Realizzazione della nuova rete fognante bianca e nera;
- Realizzazione della rete di raccolta delle acque meteoriche, tramite caditoie collocate sulla banchina stradale;

4. Lavori di realizzazione predisposizioni reti enel telecom

- Realizzazione dei cavidotti e pozzetti della nuova rete telecom;
- Realizzazione dei cavidotti e pozzetti della nuova rete enel;
- Realizzazione cabina enel;

5. Lavori di realizzazione rete acquedotto

- Realizzazione della nuova rete acquedotto;

6. Lavori di realizzazione rete gas

- Realizzazione della nuova rete gas;

7. Lavori di impianto del verde

- Inseminazione e sistemazione delle aree verdi;
- Realizzazione di aiuole verdi con alberi come da indicazioni di progetto TAV. 19;
- Opere di recinzione dell'area verde parallelamente a via Sandro Pertini in corrispondenza del confine di lottizzazione;

8. Lavori di realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione

- Realizzazione di cavidotto, blocchi di fondazione in calcestruzzo e pozzetti di ispezione e derivazione;
- Fornitura e posa in opera di nuovi pali conici in acciaio laminato zincato a caldo;
- Fornitura e posa in opera di nuovi apparecchi illuminanti;

per quanto riguarda l'esecuzione delle suddette opere si rimanda alle SPECIFICHE TECNICHE DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

PARTE 5 LEGGE REGIONALE N. 14 DEL 17-06-2008

ART.8 INCREMENTI VOLUMETRICI

Il progetto di lottizzazione prevede la possibilità di incrementi volumetrici in base a quanto stabilito all'art. 2.4 dell'allegato 3 alla Delibera Regionale n°1689 del 19 Dicembre 2011 "Criteri e modalità per l'erogazione dei contributi e per l'adozione degli incentivi di cui agli artt. 9 e 10 della L.R. n° 14/2008.

In sede di richiesta dei Permessi di Costruire sarà possibile procedere per singoli lotti ed optare per l'intervento edilizio così detto in "bioedilizia" (Protocollo Itaca).

L'incremento suddetto sarà esclusivamente a servizio della destinazione d'uso residenziale U1.1.

L'incremento di S.U.L. che ne deriva, è calcolato nel limite consentito dalle superfici a standard in eccesso rispetto alla scheda di comparto e alle quote aggiuntive per le destinazioni d'uso commerciali e terziarie.

La volumetria in aggiunta potrà essere utilizzata da un singolo lotto o da più lotti, nel limite di quanto stabilito dalle NTA di piano in merito alle distanze, altezze, indice di permeabilità, ecc.

L'eventuale aumento di unità immobiliari deve rispettare il numero di posti auto pubblici previsti.

Nel rispetto dell'incremento volumetrico totale di piano, I_{vp} , calcolato per la verifica delle aree a standard, ogni edificio applicherà la percentuale di incremento in funzione del singolo aumento volumetrico di progetto, col conseguente raggiungimento del punteggio richiesto dal Protocollo Itaca Regione Marche.

L'aumento delle superfici non residenziali, in difetto o in eccesso, determina variazioni dell'incremento volumetrico che dovrà essere ricalcolato verificando le superfici minime a standard richieste.