

Spazio riservato all'ufficio

Protocollo

Firma delle Ditte richiedenti

Timbro e firma dei progettisti

**COMUNE DI FANO**  
Servizio Urbanistica  
U.O. Concessioni e Controllo Edilizio



Arch. GIORGIO CAMBONI  
Arch. LUCIO CAMBONI  
Arch. MARZIA CAMBONI  
Arch. ALBERTO IACCARINO

**CAMBONI ARCHITESTUDIO**  
**ARCHITETTI ASSOCIATI**

☎ 0721/22269-403653    📧 ufficiotecnico@architestudio.com    P. IVA 01078560412  
61100 PESARO    CENTRO DIREZIONALE BENELLI    via Mameli, 72 sc. C int. 110

PROGETTISTA

**Arch. MARZIA CAMBONI**

PROGETTO

PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO  
RESIDENZIALE CON DEMOLIZIONE DEI  
FABBRICATI ESISTENTI ED AMPLIAMENTO  
AI SENSI L.R. 22/2009 E S.M.I.

UBICAZIONE:

Strada Statale Adriatica n. 441-443-445 Località PONTE SASSO O TORRETTE

Data:

DATI CATASTALI:

Foglio n.122 Sezione di Fano , mapp n.973 e Foglio n.123 Sezione di Fano , mapp.li n.1091-1092-1093-245-246

AGOSTO  
2011

DITTA:

CEFIM s.p.a. C.F. 01482570411

Scala:

OGGETTO:

**RELAZIONE TECNICA**

**PREMESSA :** Il presente progetto viene redatto in nome e per conto della ditta CEFIM Spa, proprietaria dei lotti individuati al NCEU al Fg.122 Sezione di Fano map. 973 e al Fg.123 Sezione di Fano map. 1091-1092-1093-245-246. Nel 2006 la ditta aveva presentato istanza per il rilascio di Permesso di Costruire Pratica 1425/2006, Permesso **NON RITIRATO ( vedasi fotocopia comunicaz. rilascio)** Sui mappali indicati insistono n. 3 fabbricati di civile abitazione più accessori, come documentato dalla doc. fotografica, che verranno tutti demoliti, prevedendo una costruzione di n. 2 fabbricati di 3 piani fuori terra ed uno entroterra.

**STATO DI FATTO:**

Il rilievo dei lotti è stato esteso oltre il limite di proprietà sui quattro lati del lotto, nel retro (lato nord-est) si trova la Rete Ferroviaria sul tratto Ancona Rimini tra Km 166+272 e Km 166+283, sul fronte (lato sud-ovest) la Strada Statale Adriatica n.16 con accesso compreso tra Km 260,7 e Km 260,8, sui restanti lati il rilievo presenta tutti gli edifici confinanti compresi gli accessori. Il Caposaldo a quota + 2,70 che corrispondente allo 0,00 di progetto è stato posizionato nello spigolo di uno degli edifici confinanti.

I fabbricati esistenti sono diversi tra loro, sia per consistenza volumetrica che per stato di manutenzione, in particolare:

1. **FABBRICATO 1** : abitazione su due piani composta da due unità immobiliari con scoperto esclusivo, LATO SINISTRO, distinto al N.C.E.U al **F. 123** del comune di Fano **map. 245 sub. 3 e 4**, costruito anteriormente al 1967, **tettoia posta sul retro** censita al N.C.E.U al **F. 123 map. 1091(gia F.122 map. 791)** per la quale è stata presentata ai sensi dell'art.32 del D.L. 269/2003 al comune di Fano, C.E. in sanatoria con **protocollo 87833 del 14 dicembre 2004, N. 1098/2004** LATO DESTRO, insiste su area distinta al N.C.E.U al **F. 123** del comune di Fano **map. 246 ed è composto da: sub.2** residenza su due piani con annessi capanni, costruita anteriormente al 1967, **sub. 3** capanno/autorimessa e **sub. 1** che comprende n.2 tettoie ed un manufatto in per i quali, con D.L. 269/2003 è stata presentata al comune di Fano C.E. in Sanatoria, **protocollo 87828 del 14 dicembre 2004, N.1086/2004** Per le modifiche realizzate in assenza di autorizzazione è stata rilasciata dal Comune di Fano concessione in sanatoria **n. 1453/C del 17.12.1991.**
2. **FABBRICATO 2:** abitazione su un unico piano, con annesso terreno scoperto sul quale insistono due accessori ad uso ripostiglio e garage censiti al N.C.E.U al **F. 122** del comune di Fano **map. 973 sub1-sub2** (vedi planimetrie allegate). La costruzione del fabbricato residenziale è iniziata anteriormente al 1967. I lavori di ampliamento ed i manufatti che insistono nello scoperto furono realizzati in assenza di autorizzazione, e per questo motivo è stata rilasciata dal Comune di Fano la C.E. in Sanatoria **n. 5834/C del 2 luglio 1998.**
3. **FABBRICATO 3** : abitazione su due piani composta da due unità immobiliari e scoperto esclusivo distinta al N.C.E.U al **F. 123** del comune di Fano **map. 1092 sub. 2-3 (gia F.122 map. 830)**. A quanto sopra descritto viene dichiarato che le opere di costruzione sono iniziate anteriormente al 1967, il fabbricato è stato ristrutturato con Conc. Ed 410/79, Var. 5361/81 e ampliata con Conc. Ed. 601/96.
4. **AREA URBANA** : distinta al N.C.E.U al **F. 123** del comune di Fano **map. 1093 (gia F.122 map. 974).**

Sui lotti insistono alcune alberature, tipo olivo, magnolia, palma, diversi alberi da frutto alcune piante generiche, non protette e siepi di separazioni tra confini. Alcune delle alberature presenti, non protette, verranno abbattute per poter realizzare il nuovo intervento. Sul lotto insiste un palo di sostegno in legno dell'ENEL che, come da accordi con l'ufficio di zona, verrà spostato da parte dell'ente gestore successivamente al rilascio del permesso di Costruire.

L'area totale interessata dall'intervento è di mq. 2.609,74, composta da una fascia di rispetto destinata a "**F4 Verde privato**" in edificabile di mq. 285 e la rimanente area edificabile di 2.324,74.

**DATI DI PRG:** Il progetto prevede due passaggi:

- 1) l'utilizzo dell'indice esistente nell'area edificabile indicata dal PRG come B2.2, con UF pari a 0.60 mq/mq, H max 9,50 mt. e IPE= 0,20 mq/mq e
- 2) in aggiunta AL PUNTO 1 è previsto l'utilizzo delle previsioni del piano casa L.R. 22/2009 e s.m.i. con demolizione di tutti i fabbricati esistenti ed incremento volumetrico del 30%.

**DESCRIZIONE PROGETTO:** Il progetto prevede la nuova edificazione di due fabbricati, il fabbricato n.1 sarà composto da n.12 U.I., il fabbricato n.2 da n.11 U.I., per un totale di 23 appartamenti. Le scale di servizio saranno due, la scala A interna che serve alcuni alloggi del Fabbricato 1 e la scala B esterna che serve i rimanenti alloggi del Fabbricato 1 e gli alloggi del P1 e P2 del Fabbricato 2. Entrambe le scale saranno dotate di ascensore, con cabine delle dimensioni cm. 120x130, conformi alla L. 13/89 e D.M. 239/89 per il superamento delle barriere architettoniche.

I nuovi edifici saranno realizzati a metri 5,00 dal confine di proprietà, rispettando comunque i 10 mt. dalle pareti finestrate confinanti, e saranno posizionati:

**fabbricato 1** spigolo del lato più a nord a mt. 15,66 rispetto al primo binario,

**fabbricato 2** spigolo del più a sud a mt. 15,00 rispetto al primo binario.

**Rispetto alla S.S. 16:**

il fabbricato 1 si trova a mt. 41,86, e il fabbricato 2 a mt. 35,21.

**Il Piano Interrato**, a servizio di entrambi i fabbricati garantisce n. 34 posti auto coperti, con 13 cantine, e sarà raggiungibile da una rampa carrabile larga mt. 4,50 posta all'interno della corte. Il garage sarà protetto da cancello scorrevole automatizzato che consente un'adeguata areazione. I rimanenti 12 posti auto saranno individuati nella corte al piano terra, la rampa carrabile avrà pendenza del 20% e terminerà a mt. 10,34 dal confine di proprietà, garantendo una comoda attesa e disimpegno in caso di ingresso contemporaneo di altra autovettura.

Ai fini autorizzativi si è provveduto alla richiesta di parere conformità antincendio presso C.P. VV.FF.

**FABBRICATO n.1** sarà composto da n. 3 piani, con 12 U.I., in particolare:

- **al P.T** 4 U.I., 2 con accesso indipendente (App.2-4) e 2 con ingresso dall'accesso condominiale, (App. 1-3). Questi 4 alloggi hanno corti esclusive, pavimentate e a verde.
- **al P.1°** 4 U.I con gli alloggi 5 e 7 serviti dalla Scala A e gli alloggi 6-8 serviti dalla Scala B,
- **al Piano 2** 4 U.I., con gli alloggi 9-11 serviti dalla Scala A e gli alloggi 10-12 serviti dalla Scala B.

L'altezza degli alloggi al PT e P1 è di mt. 2,70, quella del P2, avendo copertura in legno lamellare a sesto ribassato, all'imposta misura mt. 2,57 ed al colmo mt. 3,81 sotto trave, quindi ampiamente superiore ad un'altezza media di mt. 2,70.

**FABBRICATO N.2** sarà composto da n. 3 piani, con 11 U.I. , in particolare:

- **al P.T** 4 U.I., tutte con accesso indipendente con corti esclusive, pavimentate e a verde.
- **al P. 1°** 4 U.I, servite dalla Scala B con ballatoio di distribuzione,
- **al P. 2°** 3 U.I., servite dalla Scala B con ballatoio di distribuzione.

L'altezza degli alloggi al PT e P1 è di mt. 2,70, quella del P2, avendo copertura in legno lamellare a sesto ribassato, all'imposta misura mt. 2,76 ed al colmo mt. 3,35 sotto trave, quindi ampiamente superiore ad un'altezza media di mt. 2,70

Gli alloggi dei due fabbricati hanno soluzioni distributive diverse, con monolocali presenti solo nel fabbricato n,2 che variano da un minimo di mq. 28, 79 calpestabili ad un massimo di mq. 43,11, bilocali con wc presenti solo nella palazzina 2 e trilocali con 2 wc e angolo cottura.

**FOTOVOLTAICO:**Sulla copertura è previsto l'inserimento di guaina di tipo amorfo, nel Fabbricato 1 per mq. 252,90, nel Fabbricato 2 per mq. 256,00 per un totale di mq. 508,90, atti a coprire una produzione fotovoltaica di Kw 24,23 > 23 u.i.

**CORTE:** l' accesso alla corte avviene dalla S.S. adriatica attraverso due ingressi carrabili e pedonali entrambi esistenti. Quello più a sud sarà senza cancello, quello più a nord sarà con cancello scorrevole automatico posto a mt. 5 dalla corsia della Statale ed a mt. 1,38 dal confine di proprietà. Al fine di consentire un facile ingresso-uscita il cancello sarà largo mt. 6,50. La corte rispetta i requisiti di permeabilità richiesti, sia con aree a verde sia con l'utilizzo di massetti autobloccanti tipo drain-box permeabili al 100% negli stalli dei parcheggi. Le aree a verde saranno inerbite, mentre la corsia centrale carrabile sarà asfaltata.

Sul retro una parte dell'area di proprietà sarà sistemata a verde, gli ultimi 5,00 mt. di rispetto nei confronti della Ferrovia destinato a "**F 4 Verde Privato**", saranno sistemati con un leggero movimento di terra al fine di garantire la contropendenza idonea a non far confluire le acque meteoriche verso la proprietà delle FF.SS.. Le acque piovane saranno smaltite con l'ausilio di canalette di raccolta.

Inoltre, le due aree saranno separate da una recinzione con muretto in c.a. di mt. con sovrastante pannellatura alta mt. 3,00 di pannelli fonoassorbenti. Tale pannellatura è prevista in aggiunta ai requisiti acustici richiesti da Ferrovie Italiane garantiti dalla muratura esterna.

Infine, su richiesta dello stesso ente, è stata prevista una canaletta di raccolta delle acque meteoriche della massicciata ferroviaria, realizzata con un prefabbricato in cls. che sfruttando la pendenza esistente smaltisce le acque raccolte portandole all'interno della proprietà CEFIM

**FINITURE:** I fabbricati avranno murature esterne da cm. 45 realizzate con blocco Porotherm da mm. 35, e cappotto esterno realizzato con pannello di Stifterite da mm. 8. Esternamente sarà trattato con intonaco plastico per cappotto.

Le murature di separazione tra unità immobiliari varieranno da cm. 35 a cm.40 nel rispetto delle norme sull'acustica.

Le murature esterne verso la Ferrovia, saranno rispettose dei requisiti richiesti dall'ente gestore RFI.

I solai dei piani elevati saranno di spessore cm. 43, mentre quello di separazione tra il piano interrato ed il primo, realizzato con predalles, sarà di cm. 70.

Come detto i fabbricati saranno esternamente intonacati, con i colori individuati negli allegati render, gli infissi saranno in pvc fotografato nella finitura del legno con vetro

camera con i requisiti termici-acustici e di permeabilità richiesti per legge e meglio esplicitati nella relazione specialistica.

Il sistema oscurante sarà garantito da tapparelle in PVC color ghiaccio, i portoni degli alloggi con ingressi esterni saranno blindati dello spessore da mm. 94, con pannelli colorati, quelli interni saranno finiti con essenza in legno. I terrazzi ed i balconi avranno parapetti in muratura intonacata o balaustra con lamiera stirata; i pluviali e le gronde saranno in acciaio inox. I pavimenti delle parti esterne saranno con gres antiscivolo R12. Internamente gli alloggi saranno pavimentati con ceramica. La copertura in legno lamellare a vista negli alloggi dell'ultimo piano sarà dotata di pacchetto ventilato con sovrastante guaina canadese. Il pacchetto che garantisce i requisiti termo-acustici sarà da mm. 258.

### **IMPIANTO FOGNANTE:**

**Acque nere:** sul retro della proprietà nell'area F4 è presente una condotta fognante mista, già dotata di pozzetti d'ispezione. Per accordi presi con l'ASET, in tale condotta verranno smaltite le acque nere, divise in condotte separate per acque saponate, cucine e scarichi dei water. Le condotte cammineranno per via aerea nell'intradosso del solaio del garage. Le tubazioni dei wc., appena fuori dall'area di sedime del fabbricato, saranno dotate di pozzetto d'ispezione, da questo si collegheranno alla fossa Imhoff, areato, che avrà a valle un secondo pozzetto d'ispezione.

La stessa configurazione è prevista per le linee delle cucine, provviste di condensa grassi. Anche questa condotta è areata a tetto.

Infine le acque saponate, confluiscono direttamente nel pozzetto d'ispezione a valle della Imhoff e condensa grassi prima dell'allaccio alla condotta comunale.

Tutte le tubazioni esterne sono previste in pvc pesante da mm. 160.

### **Acque bianche:**

1) Gronde, pluviali, pilette degli scoperti scaricheranno con tubazioni da mm. 100 nello spessore del solaio e attraverso due linee principali esterne ai fabbricati, nel terreno, assieme alle canalette progettate prima e dopo il confine con le FF.SS. confluiranno con pendenza dello 0,5 % verso la strada Statale Adriatica. La tubazione principale all'interno della proprietà privata sarà in pvc pesante mm. 250, quella da realizzare lungo la S.S. 16 sarà del diametro mm. 315

2) Al piano garage, sono previste pilette di raccolta delle acque meteoriche in corrispondenza delle griglie di areazione e della rampa carrabile. Queste, assieme alla condotta dei pozzetti del corsello, confluiranno in un pozzetto diseolatore per raggiungere poi in un pozzetto dotato di pompe che spingeranno le acque raccolte in un ultimo pozzetto d'ispezione posto a confine con la S.S. 16. che raccoglierà anche le meteoriche della linea 1.

Per indicazioni avute dai tecnici comunali, tale linea si collegherà alla previsione di urbanizzazione della Lottizzazione "PONTESSASSO" di Via Lago Albano.

**AUTORIZZAZIONI RICHIESTE:** al fine di poter procedere all'istruttoria si comunica che sono stati richiesti i seguenti pareri:

- ANAS per l'ampliamento del cancello carrabile, scorrevole automatico, posto a mt. 5 dalla corsia della Statale ed a mt. 1,38 dal confine di proprietà, (Alleg. 1)
- RETE FERROVIARIA ITALIANA per realizzare il fabbricato con vano interrato a mt. 15,00 dalla prima rotaia e opere collaterali ( pannelli fonoassorbenti, canale raccolta acqua, All. 2)
- Richiesta PARERE DI CONFORMITA' ANTINCENDIO VV.FF (Alleg. 3)
- Il parere ASUR viene sostituito dalla dichiarazione di Autocertificazione norme igienico-sanitarie
- Al presente progetto viene allegato schema dell'impianto Fogne Nere concordato con ASET, e Fogna acque bianche concordato con Comune di Fano.