

STUDIO CECCHETELLI

Piazza XX Settembre n. 27/2 - 61032 FANO - tel. 0721/827780

Ditta ROSSINI ALFIO – ROSSINI TOLMINO – ROSSINI MATTEO –
ROSSINI MICHELA – LUZI LAURA

Oggetto : PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO DENOMINATO
“ST3_P35” Comparto residenziale via del Fiume E VARIANTE AI SENSI
DELL’ART. 26 e 15 COMMA 4 DELLA L.R. n. 34/1992

**A.01 rev.01 - RELAZIONE TECNICA
ILLUSTRATIVA**

INTRODUZIONE:

L'area oggetto del presente Piano Attuativo è sita in Fano, via del Fiume, è censita al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 52 mappali 84, 331, 332, 333, 334 ed è di proprietà dei sig.ri Rossini Alfio, Rossini Tolmino, Rossini Matteo, Rossini Michela e Luzi Laura. Tale area è compresa interamente all'interno del Comparto denominato "ST3_P35" *comparto residenziale via del Fiume* ed è sottoposta a zona di rispetto dei pozzi comunali "V5". L'area è situata nelle vicinanze dell'aeroporto di Fano comunque ad una distanza maggiore di 300 m dalla pista di atterraggio/decollo.

Il terreno si può considerare pianeggiante, in quanto non presenta dislivelli significativi, sono presenti essenze arboree da frutto e in parte il terreno risulta coltivato a orto .

All'interno del comparto è presente un fabbricato residenziale costituito da due piani fuori terra , un piano seminterrato e un piano sottotetto, avente una Superficie Utile Lorda pari a mq 646,00 (il calcolo viene esplicitato nella tav. A.04).

Il lotto confina sul lato nord-est con via del Fiume, sui lati sud-est e sud-ovest con terreni destinati a verde attrezzato F1 di proprietà comunale e sul lato nord-ovest con il comparto denominato "ST3_P05" Comparto residenziale ex-Mattatoio, la cui area risulta di proprietà del Comune di Fano.

Il piano attuativo proposto, prevede anche una variante al P.R.G. vigente, ai sensi degli artt. 26 e 15 comma 4 della Legge Regionale n. 34/1992, che consiste nella trasformazione della porzione di comparto su cui insiste il fabbricato, pari a mq 1.205, a zona "B1.3" residenziale satura con conservazione della Superficie Utile Lorda. Pertanto la Superficie Territoriale del Comparto verrà ridotta e la S.U.L. massima realizzabile è quella ottenuta per differenza tra la S.U.L. massima desunta dalla scheda tecnica di comparto e la S.U.L. esistente.

All'interno della restante porzione del comparto, la cui destinazione urbanistica è "C1" zona residenziale di espansione, si prevede di ricavare n. 3 lotti nonché le aree per gli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68.

Su ogni lotto verranno realizzate n. 2 unità immobiliari per un totale di n. 6 unità.

In corrispondenza del confine lato nord-est, è prevista la realizzazione di un tratto di viabilità pubblica che collegherà i nuovi fabbricati con via del Fiume, tale viabilità, di fatto extra-comparto, insisterà sull'area del Comparto "ST3_P05".

Le opere di urbanizzazione che si andranno a realizzare all'interno del comparto e poi a cedere al Comune di Fano consistono :

- nella realizzazione di n. 7 posti auto pubblici di cui uno riservato a diversamente abili e di uno spazio riservato alla sosta di cicli e moto;
- nella realizzazione di aree di verde attrezzato adiacenti ai parcheggi con relativi percorsi pedonali.

Le opere di urbanizzazione che si andranno a realizzare extra-comparto consistono :

- nella realizzazione di un tratto di viabilità pubblica con relativo marciapiede;
- nella realizzazione delle reti dei sottoservizi relativi a rete idrica, rete di pubblica illuminazione, rete gas metano, rete E.N.E.L., rete telefonica e rete fognaria.

Tali opere verranno realizzate a spese della ditta lottizzante a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, in quanto trattasi di opera di interesse pubblico.

DATI DI PROGETTO:

Superficie Territoriale (S.T.) indicata nella Scheda Tecnica di Comparto = mq 3445

Superficie di pertinenza del fabbricato esistente = mq 1205

Superficie Territoriale proposta = mq 2240

Superficie Utile Lorda max indicata nella Scheda Tecnica di Comparto = mq 1206

Superficie Utile Lorda fabbricato esistente = mq 646

Superficie Utile Lorda max residua realizzabile = mq 560

Numero massimo di unità immobiliari previste = n. 6 unità

VERIFICA STANDARD URBANISTICI :

Standard minimi previsti dal D.M. 1444/68 :

$n^{\circ}abitanti = S.U.L./25 = 560/25 = 22,4 = 23 \text{ ab.}$

$(F1+P2_pr) = n^{\circ}abitanti \times 21mq/ab. = 23 \text{ ab.} \times 21mq/ab. = mq \ 483$

$F1 = n^{\circ}abitanti \times 12 \text{ mq/ab.} = 23 \times 12 \text{ mq/ab.} = mq \ 276$

$P2_pr = n^{\circ} \text{ abitanti} \times 9 \text{ mq/ab.} = 23 \times 9 \text{ mq/ab.} = mq \ 207$

Superficie di verde attrezzato (F1) da cedere al Comune = **mq 283**

Superficie di parcheggio pubblico (P2_pr) di progetto da cedere al Comune = **mq 296**

Superficie S1 destinata alle opere di urbanizzazione primaria (F1+P2_pr) = **mq 579**

Standard a parcheggio- art. 8 N.T.A. del P.R.G. vigente (categorie funzionali e dotazioni di parcheggi) :

U1 – FUNZIONI RESIDENZIALI – U1.1 RESIDENZE PRIVATE

P1 parcheggio pubblico = 0,20 mq/mq – min. 1 posto auto/unità immobiliare

Superficie P1 min. = 0,20 mq/mq x 560 mq = mq 112

n° min. posti auto pubblici = 6 posti auto

Superficie parcheggio pubblico di progetto (posti auto + corsie di accesso e manovra) =

$(4,15+5,65) \times 0,50 \times 3,60 + (5,65+6,05) \times 0,50 \times 3,00 + (1,00 \times 1,00) - (1,00^2 \times 3,14) / 4 +$
 $+(3,00 \times 16,45) + (2,00 \times 2,00) \times 0,50 + 2 \times (6,60 \times 7,00) + [(1,70 \times 1,70 \times 3,14) - (1,70 \times 1,70 \times 3,14) / 4] \times 5 +$
 $+(2,00 \times 2,10) \times 0,50 + (3,00 \times 15,00) + (2,00 \times 2,05) \times 0,50 + (2,00 \times 2,00) \times 0,50 + (3,00 \times 11,00) +$
 $+(2,00 \times 2,10) \times 0,50 + (3,90 \times 6,60) + (2,00 \times 2,00) \times 0,50 = \mathbf{mq\ 296} > \mathbf{mq\ 112}$

Posti auto di progetto = n. 7

PP parcheggio privato = 0,30 mq/mq – min. 2 posti auto/unità immobiliare

Superficie PP min. = 0,30mq/mq x 560 mq = mq 168

n° min. posti auto privati = 12 posti auto

Superficie parcheggio privato di progetto (posti auto + spazio di manovra) =

$5 \times (5,00 \times 11,00) + (5,00 + 5,70) \times 0,50 \times 5,00 + (5,40 + 6,15) \times 0,50 \times 5,90 = \mathbf{mq\ 335,82} > \mathbf{mq\ 168}$

Posti auto di progetto = n. 12 posti auto

Si allega planimetria in scala 1:500 con individuazione dei parcheggi pubblici e privati.

Fano, lì 24/03/2016

I Progettisti