

# COMUNE DI FANO



Provincia di Pesaro e Urbino

OGGETTO:

**Comparto di ricucitura urbana "LOC.  
SASSONIA v.le Alighieri" ST1\_P11  
NORME TECNICHE**

DITTA PROPRIETARIA:

LA SASSONIA SRL

Firma \_\_\_\_\_

PROGETTISTA E D.L. ARCHITETTONICO:

Arch. Andrea Mariotti

Firma \_\_\_\_\_

Arch. Raffaella Scarlatti

Firma \_\_\_\_\_

Ing. Lorenzo Zandri

Firma \_\_\_\_\_

DATA:

ELABORATO: NORME TECNICHE

# INDICE

<b>PARTE 1 DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>2</b>
<b>ART.1</b> CONTENUTO DELLE NORME.....	2
<b>ART.2</b> RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGI E REGOLAMENTI.....	2
<b>ART.3</b> DOCUMENTI COSTITUENTI IL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE.....	2
<b>PARTE 2 LOTTI EDIFICABILI.....</b>	<b>3</b>
<b>ART.4</b> LOTTI EDIFICABILI DEL PIANO .....	3
<b>ART.5</b> CARATTERISTICHE EDILIZIE DEI LOTTI EDIFICABILI .....	3
<b>PARTE 3 REGOLE EDILIZIE INSEDIATIVE.....</b>	<b>5</b>
<b>ART.6</b> REGOLAMENTAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA .....	5
<b>PARTE 4 AREE PUBBLICHE .....</b>	<b>8</b>
<b>ART.7</b> OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	8

## **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 Dante Alighieri.

### **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 Generale dal Regolamento 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:

#### **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- RELAZIONE GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA ED IDROGEOLOGICA
- Elaborato A – RELAZIONE ILLUSTRATIVA RILIEVO FOTOGRAFICO RIFERIMENTI URBANISTICI
- Elaborato B – RELAZIONE L.R. N. 14 del 17/06/08
- RELAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO
- TAV 01 U – PLANIMETRIA STATO DI FATTO – RILIEVO PIANO
- TAV 02 U. – RILIEVO SEZIONI TERRITORIALI
- TAV 03 U – CALCOLO DELLE SUPERFICI
- TAV 04 U – PLANIMETRIA DI PROGETTO VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI
- TAV 05 U – PLAN. DI MASSIMO INGOMBRO DEGLI EDIFICI
- TAV 06 U. – PLANIMETRIA DI INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE E PRIVATE
- TAV 07 U – SCHEMA PLANIVOLUMETRICO

#### **DOCUMENTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- Elaborato C – SPECIFICHE TECNICHE PER L'ESECUZIONE DELLE OO. UU.
- Elaborato D – COMPUTO METRICO – ELENCO PREZZI
- TAV 01 P – PROGETTO VIABILITA' GENERALE
- TAV 02 P – PROGETTO VERDE PUBBLICO
- TAV 03 P – PROGETTO ARREDO URBANO
- TAV 04 P – PROGETTO RETE STRADALE
- TAV 05 P – PROGETTO LIVELLETTE STRADALI
- TAV 06 P – PROGETTO SEZIONI TIPO E PARTICOLARI
- TAV 07 P – PROGETTO IMPIANTO ACQUEDOTTO
- TAV 08 P – PROGETTO RETE GAS
- TAV 09 P – PROGETTO RETE TELECOM
- TAV 10 P – PROGETTO RETE ENEL

- TAV 11 P – PROGETTO IMPIANTO FOGNA NERA
- TAV 12 P – PROGETTO IMPIANTO FOGNA BIANCA
- TAV 13 P – PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PARTICOLARI

## **DOCUMENTAZIONE PROGETTO LOTTI RESIDENZIALI**

- TAV 01 PL – PROGETTO LOTTO 1
- TAV 02 PL – PROGETTO LOTTO 2
- TAV 03 PL – CALCOLO SUL E INDICE DI PERMEABILITA' LOTTO 1 E LOTTO 2
- Elaborato E – RENDERING LOTTO 1 E LOTTO 2

Hanno valore prescrittivo le presenti norme tecniche di attuazione nelle loro parti prescrittive e le tavole:

- TAV 04 Urb. – PLANIMETRIA DI PROGETTO VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI;
- TAV 05 Urb. – PLAN. DI MASSIMO INGOMBRO DEGLI EDIFICI
- TAV 06 Urb. – PLANIMETRIA DI INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE E PRIVATE.

Le tipologie edilizie rappresentate negli elaborati grafici:

- TAV 01 PL – PROGETTO LOTTO 1
- TAV 02 PL – PROGETTO LOTTO 2
- TAV 03 PL – CALCOLO SUL E INDICE DI PERMEABILITA' LOTTO 1 E LOTTO 2
- Elaborato E – RENDERING LOTTO 1 E LOTTO 2

Sono puramente esemplificative.

## **PARTE 2      LOTTI EDIFICABILI**

### **ART.4      LOTTI EDIFICABILI DEL PIANO**

Nella specifica tavola del progetto di lottizzazione: TAV 05 U; sono individuati i lotti edificabili che comprendono la superficie fondiaria e la Superficie Utile Lorda dei singoli lotti edificatori da destinare all'edificazione dei fabbricati, comprensivi delle aree pertinenziali, sia private che condominiali.

L'impostazione progettuale dell'intero comparto edificatorio prevede la possibilità di realizzare gli edifici all'interno dei singoli lotti edificabili anche secondo le linee guida dell'edilizia sostenibile, pertanto, in sede di richiesta dei permessi di costruzione sarà possibile procedere per singoli lotti ed avviare di volta in volta per l'intervento edilizio cosiddetto "classico in edilizia tradizionale"

oppure per l'intervento edilizio cosiddetto "in bioedilizia" qualora il Consiglio Comunale detterà le linee guida d'intervento ed il relativo incremento di S.U.L.

## **ART.5 CARATTERISTICHE EDILIZIE DEI LOTTI EDIFICABILI**

I lotti edificabili dovranno avere le seguenti caratteristiche edilizie:

1. Tipologie edilizie previste: linea – duplex – schiera.
2. Struttura portante prevista per gli edifici: cemento armato – muratura portante – pannelli in legno portante.
3. Gli edifici dovranno essere localizzati all'interno delle sagome di massimo ingombro previste nell'apposita tavola di progetto: TAV 05 U – PLAN. DI MASSIMO INGOMBRO DEGLI EDIFICI (fuori terra)

E' possibile realizzare balconi ai piani superiori degli edifici al di fuori della sagoma di massimo ingombro degli edifici.

4. E' prescrittiva la progettazione unitaria degli edifici per ogni singolo lotto fondiario.
5. Per ogni alloggio dovranno essere previsti n° 3 posti auto, di cui n°1 pubblico e n°2 privati.
6. I piani interrati o seminterrati degli edifici dovranno essere utilizzati esclusivamente ad uso autorimesse private, piccoli locali di deposito e locali tecnici.
7. Gli accessi carrabili ai piani interrati sono indicati graficamente nelle tavole di progetto. Le indicazioni grafiche non sono prescrittive fermo restando che una diversa localizzazione dovrà essere funzionale rispetto ai parcheggi e alla viabilità pubblica. 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 mt 3,50 e localizzate su area privata.
8. Il progetto di lottizzazione prevede la realizzazione di 59 posti auto pubblici. Sono previsti n° 52 alloggi suddivisi tra i due lotti nel seguente modo: n° 22 nel Lotto 1 e n°30 nel Lotto 2.

E' ammesso l'aumento del numero degli alloggi fino ad un massimo di 59 corrispondenti ai parcheggi pubblici di progetto.

9. 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. di C. dei singoli lotti, ai sensi delle Leggi vigenti.

10. Le facciate di fabbricati prospicienti, che presentino distanze inferiori a mt 10,00, potranno presentare aperture finestrate qualora siano parte integrante della progettazione all'interno del singolo lotto in conformità all'Art. 38 comma 3 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale vigente.

11. 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, locali strettamente necessari per impianti o canne fumarie;
- d) qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte;
- e) scale condominiali chiuse, atri ballatoi d'accesso, vani ascensori, nel limite massimo del 20% della SUL realizzabile su ogni lotto.

## **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 individuano le aree di massimo ingombro entro le quali dovranno essere localizzati gli edifici (TAV 05 U – PLAN. DI MASSIMO INGOMBRO DEGLI EDIFICI (fuori terra)).

Al di fuori della sagoma di massimo ingombro potranno essere realizzati balconi o terrazze aventi sporgenze non superiori a metri lineari 1,50.

## **2. Numero massimo dei piani – altezza massima**

Il numero massimo dei piani utili realizzabili è pari a 3 (tre), per ciascun edificio ricadente all'interno di un lotto edificabile, ad esclusione dei piani interrati e seminterrati. L'altezza massima consentita degli edifici è pari a mt. 9,50 misurata dal marciapiede esterno ai fabbricati alla gronda. Nel caso di applicazione dell'art. 97 delle N.T.A. del P.R.G. vigente l'altezza sarà calcolata come stabilito dall'art.3 dello stesso.

## **3. Materiali di finitura**

Per i rivestimenti esterni degli edifici si suggerisce l'uso di materiali quali laterizio faccia a vista e/o con intonaci tinteggiati con tonalità di colore coordinate per lotti, non è tuttavia precluso l'uso degli altri materiali comunemente usati nelle costruzioni edili.

Si suggerisce di utilizzare tinte di colore riflettenti per le pareti esposte a sud – sud/est – sud/ovest e tinte di colore assorbenti per le pareti esposte a nord – nord/est – nord/ovest.

In particolare per gli edifici il cui progetto è allegato nelle tavole al presente piano di lottizzazione si sono usati materiali e finiture che oltre ad aumentare le performance sul risparmio energetico conferiscono agli edifici un impatto architettonico contemporaneo.

Le partizioni opache esterne sono composte da laterizio ad alta efficienza termica con cappotto esterno e finitura ad intonaco bianco per le parti esposte al sole e di colore più scuro all'interno delle logge e dei balconi in quanto sono zone ben protette dai raggi solari estivi.

Le pareti che concludono i rispettivi blocchi di edifici sono trattate con parete coibentata a cappotto e con strato di ventilazione in materiale lapideo (elementi in trani o travertino).

Le logge dei fronti principali sono caratterizzate da parapetti in lastre di vetro stratificato (con eventuale elemento in acciaio inox che funge da corrimano per una maggiore sicurezza statica), da elementi scorrevoli frangisole in alluminio bianco che permettono il maggior ombreggiamento nella stagione estiva.

I balconi che si trovano sul retro degli edifici sono caratterizzati in parte da parapetti composti da una struttura in ferro verniciata bianca rivestita da lastre di lamiera bianca stirata o microforata e in parte da muratura intonacata. Potranno essere installati dei pannelli scorrevoli in alluminio bianco con le stesse caratteristiche formali dei parapetti o a lamelle che proteggono la facciata dall'irraggiamento solare estivo durante le ore in cui il sole è più basso all'orizzonte.

I corpi scala presentano una facciata completamente vetrata sui fronti principali in modo da ottimizzare gli apporti solari gratuiti nella stagione invernale visto che si tratta di vani non riscaldati che fungono anche da filtro tra interno ed esterno. Potranno essere installate delle lamelle in alluminio bianco per garantire una buona protezione contro il surriscaldamento estivo.

Le coperture piane di tutti gli edifici sono coibentate con materiale ad alta capacità termica per garantire un buon sfasamento termico. Per quanto riguarda gli infissi, vista la vicinanza del mare, si sono scelti profili in alluminio bianco che oltre a garantire una buona resistenza meccanica contribuiscono positivamente sull'impatto ambientale in quanto al termine della sua vita l'alluminio può essere riciclato.

Tutti i sistemi passivi come fotovoltaico e collettori solari sono installati sulle coperture, si prevede inoltre, ove possibile, una raccolta sistematica delle acque piovane su opportune vasche per il riutilizzo nelle irrigazioni dei giardini.

#### **4. Verde privato ad uso esclusivo e/o condominiale – recinzioni**

Nelle aree a verde privato e/o condominiali dovranno essere poste a dimora nuove alberature di medio fusto e a foglia caduca, nelle zone esposte a sud –sud/est – sud/ovest, quali elementi ombreggianti per la stagione estiva.

La scelta delle essenze dovrà avvenire nella gamma delle associazioni vegetali locali.

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.

Per le recinzioni trova applicazione l'art. 69 del Regolamento Edilizio Comunale.

#### **5. Requisiti energetici degli edifici**

In attuazione delle disposizioni correttive ed integrative, di cui al DLGS. del 29 dic 2006 n° 311, 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 C 1 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 05 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.

## **PARTE 4      AREE PUBBLICHE**

### **ART.7    OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere previste in progetto sono sintetizzabili nelle tipologie sotto elencate:

#### **1. Lavori di formazione della sede stradale:**

- realizzazione del cassonetto stradale tramite scavo di sbancamento, con 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:**

- realizzazione del cassonetto;
- posa in opera di cordoli prefabbricati in cemento bocciardato, di sezione trapezoidale;
- realizzazione di fondazione per marciapiedi;
- formazione del piano di calpestio.

#### **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 cabine 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.**

- insemminazione e sistemazione a delle aree verdi;
- realizzazione di aiuole verdi con alberi ad alto e medio fusto;

#### **8. Lavori di realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione.**

- realizzazione di cavidotto, blocchi di fondazione in calcestruzzo e pozzetti di ispezione e derivazione;
- la fornitura e posa in opera di nuovi pali conici in acciaio laminato zincato a caldo;
- la 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.