

COMUNE DI FANO
(Provincia di Pesaro e Urbino)



PROPRIETA':

Dellasanta Mario e altri

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
ZONA C1 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE
"COMPARTO ST2_P14"**

PROGETTO URBANISTICO

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

TAV. N°

B

Maggio 2014

**PROGETTO URBANISTICO
E OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**STUDIO DI ARCHITETTURA - ARCHH - M. AMADEI - F. CAVERNI - A. GORI
ING. EDILE ARCH. F. AMADEI
Via Vitruvio, 3/d - 61032 Fano (PU)**

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA
ZONA C1 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

COMPARTO UNITARIO ST2_P14
Via IV Novembre

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Generalità

Le presenti Norme di Attuazione disciplinano l' edificazione nell' area individuata dal Piano di Lottizzazione del “Comparto Unitario ST2_P14” in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle NTA. del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio Comunale.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti N.T.A. si intendono valide le NTA. del P.R.G., il REC del Comune di Fano.

Art. 2 - Contenuto del Piano

Il Piano di Lottizzazione del “Comparto Unitario ST2_P14” di cui le presenti Norme sono parte integrante si compone dei seguenti elaborati:

ELABORATI DESCRITTIVI :

- A - Relazione tecnica
- B - Norme tecniche di attuazione
- C1 - Schema di convenzione - “Sub Comparto 1”
- C2 - Schema di convenzione - “Sub Comparto 2”
- D - Relazione tecnica opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- E - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
- E1 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
“Sub Comparto 1” - Primo stralcio funzionale
- E2 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
“Sub Comparto 2” - Secondo stralcio funzionale
- F - Elenco prezzi opere di urbanizzazione primaria
- G - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione secondaria
- H - Elenco prezzi opere di urbanizzazione secondaria
- I - Relazione geologica
- L - Relazione Sostenibilità Ambientale L. R. 14/2008
- M - Relazione di Valutazione Previsionale del Clima Acustico
- N - Relazione sul superamento delle barriere architettoniche (DPR 503/1996)
- O - Relazione Botanico – Vegetazionale e Progetto del Verde

ELABORATI GRAFICI COSTITUITI DA:

PROGETTO URBANISTICO

STATO DI FATTO

Tav. 1	Planimetrie generali assetto delle proprietà: Stralcio planimetria PRG Stralcio planimetria catastale Assetto proprietà	1/2000 1/1000 1/1000
Tav. 2	Rilievo plano-altimetrico e rilievo vegetazione esistente	1/ 500
Tav. 3	Profili terreno	1/ 200
Tav. 4	Dimensionamento area	1/ 500
Tav. 5	Documentazione fotografica	

STATO DI PROGETTO

Tav. 6	Planimetria destinazione d' uso della aree	1/500
Tav. 7	Planimetria dimensionamento e standard	1/500
Tav. 8	Planivolumetrico	1/500
Tav. 9	Profili e sezioni di progetto	1/500
Tav. 10.1	Tipologie edilizie PEEP lotti 14-15	1/200
Tav. 10.2	Tipologie edilizie PEEP lotto 13	1/200
Tav. 10.3	Tipologie edilizie RESIDENZIALI lotto 12	1/200
Tav. 10.4	Tipologie edilizie RESIDENZIALI lotti 8-9-10-11	1/200
Tav. 10.5	Tipologie edilizie MONO/BIFAMILIARI lotti 1-2-3-4-5-6-7	1/200
Tav. 11	Aree da cedere al Comune	1/500

PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tav. 12a	Planimetria Strade e parcheggi	1/ 500
Tav. 12b	Segnaletica stradale	1/ 500
Tav. 13	Sezioni trasversali strade	1/ 50
Tav. 14	Profili strade e fognature	1/ 500
Tav. 15	Planimetria verifica superfici permeabili, semipermeabili e impermeabili	1/ 500

Tav. 16	Planimetria rete fognante e smaltimento acque meteoriche	1/ 500
Tav. 17	Planimetria rete fognante acque nere	1/ 500
Tav. 18	Planimetria pubblica illuminazione	1/500
Tav. 19a	Planimetria verde pubblico e arredo urbano inquadramento tecnico	1/ 500
Tav. 19b	Planimetria interferenze alberature esistenti e progetto urbanistico	1/ 500
Tav. 19c	Planimetria aree con irrigazione automatica	1/ 500
Tav. 20	Planimetria verde pubblico e arredo urbano inquadramento paesaggistico	1/ 500
Tav. 21	Planimetria canalizzazione rete telefonica	1/500
Tav. 22	Planimetria rete gas	1/500
Tav. 23	Planimetria canalizzazione rete energia elettrica, cabina elettrica	1/ 500-1/50
Tav. 24	Planimetria rete idrica	1/500

Art. 3 - Valore normativo del Piano

Hanno valore vincolante per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- a) Le indicazioni concernenti le sedi viarie e gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
- b) Le prescrizioni riguardanti gli allineamenti, i perimetri delle aree e le sagome di massimo ingombro, le superfici utili massime realizzabili;
- c) La destinazione d'uso delle aree e degli edifici;

Hanno valore indicativo tutte le altre specificazioni, incluse le tipologie edilizie proposte.

Le costruzioni previste dovranno comunque essere realizzate in conformità alla previsione planivolumetriche indicate nel progetto del Piano di Lottizzazione.

La posizione degli accessi carrabili è indicativa e potrà essere variata in sede di richiesta dei singoli PdC nel rispetto della dotazione di parcheggi e della viabilità.

Art. 4 - Viabilità e parcheggi

Il dimensionamento della viabilità carrabile e pedonale dovrà essere conforme alle indicazioni contenute negli elaborati e in particolare nella Tavola di progetto n° 12a denominata " Planimetria strade e parcheggi".

La quantità e l'ubicazione delle aree da destinare a parcheggio pubblico è indicata nell'elaborato di progetto e risulta superiore a quella richiesta dagli standard di PRG.

In ogni lotto dovrà essere individuata la quota di parcheggi privati al servizio delle singole costruzioni che non potrà essere inferiore a 0,30 mq per ogni mq di SUL. In ogni caso, ai sensi dell' art. 8 delle NTA di PRG, tale valore dovrà garantire 2 posti auto per ogni unità immobiliare.

Art. 5 - Destinazione d'uso delle aree

Le aree sono classificate (cfr. Tav. 6) secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- a) lotti edificabili residenziale privata
- b) lotti edificabili residenziale convenzionata
- c) viabilità veicolare di PRG
- d) viabilità pedonale e ciclabile di PRG
- e) parcheggi pubblici
- f) parcheggi pubblici aggiuntivi
- g) marciapiedi
- h) verde attrezzato
- i) area scolastica;
- l) cabina enel;
- m) viabilità Via IV Novembre;
- n) area verde privato

Art. 6 - Lotti edificabili

Nel Piano di Lottizzazione sono individuati n° 15 lotti destinati alla costruzione degli edifici la cui realizzazione dovrà essere conforme alle Norme del PdL e alle indicazioni contenute negli elaborati grafici.

Per ogni lotto il Piano indica la SUL massima realizzabile. Le superfici dei lotti sono suscettibili di lievi modifiche in sede di frazionamento mentre le SUL massime realizzabili su ogni singolo lotto sono vincolanti e definitive.

La Superficie Utile sarà calcolata secondo le indicazioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale e le altre disposizioni di legge vigenti.

Ai sensi dell' art. 38 delle NTA del PRG vigente il numero degli alloggi la cui superficie utile calpestabile sia inferiore ai mq. 54 non potrà essere superiore al 20% degli alloggi totali previsti dal PdL.

Per i lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 è consentito l'accorpamento e/o una diversa articolazione fondiaria senza che ciò costituisca "Variante"; in caso di accorpamento o di variazione dell' assetto fondiario la sagoma di massimo ingombro dell' edificio vale solo rispetto alle distanze dai confini e/o dalle strade. Dovrà comunque essere rispettata in termini di SUL l' indice fondiario di riferimento previsto dal PdL per i suddetti lotti e l' assetto delle aree pubbliche.

Art. 7 - Distanze

Le distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati dovranno essere conformi alle indicazioni contenute nelle tavole di progetto e nelle presenti Norme.

Art. 8 - Tipologie edilizie

Il Piano di Lottizzazione individua una serie di tipologie che costituiscono il riferimento alla progettazione dei singoli comparti, ma che sono comunque da considerarsi indicative e non vincolanti.

L'edificazione dovrà rispettare gli indici edilizi di tra cui l'altezza massima che non potrà essere superiore a ml 9,50 e l'indice di permeabilità (IPE) che dovrà essere di 0,20 mq/mq.

Art. 9 - Opere di finiture esterne

Gli elementi di finitura previsti sono i seguenti:

- Superfici esterne intonacate con tinteggiature o con paramento esterno in laterizio o altro idoneo materiale da rivestimento;
- Coperture piane o del tipo a falde inclinate con manto di finitura in tegole o in pannelli metallici;
- Gli infissi potranno essere in alluminio verniciato o in legno o in pvc provvisti di idonei sistemi oscuranti;
- Le recinzioni dovranno mantenere un carattere d'omogeneità all'intero comparto; saranno costituite da muratura dell'altezza di circa ml 0,70 con sovrastante schermatura metallica e retrostante siepe vegetale;
- La installazione di pannelli fotovoltaici e di collettori solari dovrà avere la massima integrazione con le caratteristiche progettuali degli edifici in particolare per quanto riguarda la copertura.

Art. 10 - Verde pubblico

Il Piano di Lottizzazione individua le aree da riservare al verde pubblico sulla base del progetto esecutivo che individua le zone attrezzate, quelle da lasciare e prato e quelle da piantumarsi con essenze di carattere locale in conformità a quanto previsto nell'elaborato grafico (Tavola N° 19a).

Art. 11 - Area per destinazione scolastica

Il PDL, in conformità a quanto previsto dalla scheda-progetto del PRG, individua un'area per attrezzature scolastiche destinata all'edificazione di una scuola per l'infanzia.

Art. 12 - Aree per realizzazione rotatoria

Negli elaborati grafici del PDL, e in particolare nella Tav 12a - Planimetria Strade e parcheggi, in corrispondenza dell' innesto con Via IV Novembre, viene individuata una soluzione progettuale che prevede due corsie distinte (entrata / uscita) in modo da salvaguardare le querce secolari esistenti.

Si è comunque verificata la disponibilità di area per consentire in futuro la realizzazione di un eventuale rotatoria per meglio distribuire il traffico.

Art. 13 – Prescrizioni particolari

13.1 Come previsto negli elaborati grafici, e in particolare nelle Tavole relative alle Tipologie Edilizie, non costituiscono “distanza dalle strade o dai confini” i pilastri di sostegno di portici o logge aperte posti ad una distanza fino ad un massimo di 3,50 ml dal confine.

13.2 Le indicazioni relative alle parti private comuni di ciascun lotto (rampe di accesso, percorsi pedonali di accesso alle scale condominiali, ecc.) non sono vincolanti. Potranno essere realizzate rampe di accesso comuni a più lotti e/o rampe di accesso poste “a cavallo” dei singoli lotti.

13.3 Eventuali spostamenti di passi carrabili che comportassero modifica ai parcheggi non costituiranno “Variante” e saranno possibili nel rispetto della normativa sulla circolazione stradale e a condizione che non venga diminuito il numero dei posti macchina previsti dal Piano di Lottizzazione.

13.4 Il numero degli appartamenti realizzabili in ogni lotto è indicativo e potrà essere variato nel rispetto degli indici edificatori previsti dal Piano.

Gli appartamenti previsti sono 126. In ogni caso il numero massimo degli alloggi non potrà essere superiore al numero di parcheggi pubblici previsti.

Art. 14 – Norme per la sostenibilità ambientale

L'edificazione del Comparto ST2_P14 tiene conto delle esigenze di contenimento degli impatti ambientali e di risparmio energetico; sarà realizzato adottando modalità esecutive, sistemi costruttivi e soluzioni tecnologiche atti a garantire un livello di sostenibilità energetica secondo quanto previsto dalla classificazione del Protocollo Itaca - Marche.

Il dimensionamento della superficie utile lorda del Comparto ST2_P14 tiene infatti conto dell'incremento volumetrico del 5% consentito ai sensi della L.R. 14/2008 e della Delibera del Consiglio Comunale del Comune di Fano n. 104 del 26/04/2012 relativa alle "Norme per l'edilizia sostenibile".

Nella progettazione e nella successiva costruzione degli edifici dovrà essere verificato il raggiungimento del Punteggio "2" come definito dal "Protocollo Itaca Marche".

E' consentito uno scarto tra il punteggio relativo al certificato di progetto e quello relativo al certificato di costruzione non superiore al 20%.

Nel caso non venisse raggiunto il "Punteggio 2" del Protocollo Itaca si dovrà ridurre proporzionalmente la SUL edificabile del lotto in questione mentre le aree standard previste dal PdL rimarranno invariate.

Art. 15 - Sub Comparti

L'attuazione del "Comparto residenziale ST2_P14" avverrà secondo un'articolazione del progetto in due sub compartimenti secondo la perimetrazione riportata negli elaborati sulla base di un programma costruttivo che prevede nella prima fase la realizzazione delle opere del Sub Comparto 1 e successivamente quelle del Sub Comparto 2.

Nel SUB COMPARTO N° 1 è prevista la realizzazione della viabilità di collegamento con Via IV Novembre, la viabilità di distribuzione ai lotti n°12, n°13, n°14 e n° 15, oltre a marciapiedi, pista ciclabile, parcheggi, verde attrezzato, area scolastica, cabina enel e reti tecnologiche.

Nel Sub Comparto 1 verranno realizzati gli edifici previsti nel Lotto n° 12 destinato ad edilizia residenziale privata e nei Lotti n° 13, n° 14 e n° 15 destinati ad edilizia convenzionata (Peep).

La quota di SUL destinata a Peep (40%) sarà interamente realizzata nel “Sub Comparto 1”.

Nel SUB COMPARTO N° 2 si prevede il completamento delle opere di urbanizzazione (strade, marciapiedi, parcheggi, verde attrezzato, reti tecnologiche) e la costruzione degli edifici previsti nei Lotti n° 1, n° 2, n° 3, n° 4, n° 5, n° 6, n° 7, n° 8, n° 9, n° 10 e n° 11 tutti destinati ad edilizia privata.

Le opere di urbanizzazione di ciascun sub comparto dovranno essere attuate contemporaneamente alle costruzioni in modo da assicurare agli edifici ultimati e alle attrezzature pubbliche la perfetta funzionalità di tutti i servizi previsti necessari ai fini della attestazione della loro agibilità.

Art. 16 - Varianti

In caso di Variante al P.R.G. nel periodo di validità della Lottizzazione che comportino una modifica dei parametri edilizi ed urbanistici, la Ditta Lottizzante potrà, se lo riterrà opportuno, presentare un progetto di Variante al PDL che adegui lo stesso ai nuovi parametri.