

**RELAZIONE TECNICA  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Ditta:**           **EDILART S.R.L. p.i. 00439030412**

**Oggetto:**       **Piano attuativo del Comparto ST2\_P03, “Comparto residenziale via  
Basilicata” sito in via Basilicata e via Asiago.**

Fano li

I Proprietari

Il Tecnico

Edilart s.r.l.

Arch. Pietro Broccoli

**TAV. A1**

## **RELAZIONE TECNICA**

### **Ubicazione e Stato Attuale**

L'area interessata dal Comparto residenziale via Basilicata, ST2 P03, è situata in una zona semi centrale della città, tra via Marche, via Basilicata, via Asiago e via Fanella, nel quartiere Poderino.

La zona completamente urbanizzata, è servita di ogni tipo di infrastruttura.

Attualmente l'area risulta incolta, con la presenza di alcune essenze arboree d'alto fusto quali aceri campestri, acacie ed alberi da frutto nati per lo più spontaneamente.

All'interno del comparto sono presenti solo due manufatti : un piccolo accessorio ed una tettoia, ambedue fatiscenti, che saranno demoliti.

Le caratteristiche delle due costruzioni sono: muratura portante per la prima e pilastratura prefabbricata per la seconda, ambedue hanno la copertura in cemento/amianto che verrà rimossa e smaltita nel rispetto della normativa vigente, gli altri materiali di demolizione saranno smaltiti presso le discariche autorizzate.

### **Il Contesto urbanistico**

Il contesto urbanistico in cui si andrà ad inserire l'intervento, risulta edificato ed urbanizzato, con una edilizia residenziale costituita da edifici condominiali a quattro e cinque piani e qualche casa unifamiliare sul lato opposto della strada di progetto.

Nel lato sud-ovest a confine del comparto è previsto il prolungamento della strada interquartieri, con la realizzazione della rotatoria fra la strada di progetto e via Fanella; negli elaborati di piano è stata riportata la soluzione definitiva della suddetta viabilità redatta dalla Provincia di Pesaro-Urbino.

Fra l'interquartieri che delimita un lato del comparto e l'area del piano attuativo non esistono collegamenti viari ma esclusivamente pedonali.

L'accesso carrabile all'area avviene tramite la viabilità interna del quartiere Poderino ed in particolare da via Basilicata e via Asiago che verrà prolungata, per servire gli alloggi di progetto.

### **Morfologia del terreno ed essenze arboree presenti**

La morfologia dell'area dell'intero comparto è pianeggiante, pressoché complanare con via Basilicata e via Asiago.

Nell'area sono presenti alcuni aceri campestri, un pinus pinea, alcuni alberi da frutto ed altri arbusti di modesta entità.

Gli aceri ed il pino non raggiungono sezioni considerevoli tanto da classificarsi “alberi secolari”, ai sensi della legge regionale n° 6 del 23/02/2005. (Vedi Relazione Botanico Vegetazionale)

Gli alberi da frutto e qualche acero ricadono all'interno della zona edificabile, si prevede pertanto il loro abbattimento, non essendoci soluzioni urbanistiche per l'area, tecnicamente valide, diverse da quelle che comportano l'abbattimento di alcuni aceri.

### **Identificazione catastale e superficie.**

Il comparto ST2 P03 comprende le seguenti proprietà:

F. 36 mappale 2035	: COMUNE DI FANO	= 100,00 m <sup>2</sup>	
F. 36 mappale 880/p	: COMUNE DI FANO	= 1.872,00 m <sup>2</sup>	
			= 1.972,00 m <sup>2</sup>
F. 36 mappale 2395	: EDILART s.r.l. - MINARDI s.r.l	= 5.188,00 m <sup>2</sup>	
a detrarre superficie del mappale extraintervento			
F 36 mappale 2395/p	(esproprio rotatoria interquartieri)	= 986,00 m <sup>2</sup>	
F 36 mappale 2395/p	(area di sedime Via Asiago)	= 66,00 m <sup>2</sup>	
			= <u>4.136,00 m<sup>2</sup></u>
	Superficie totale di comparto		= 6.108,00 m <sup>2</sup>

### **Riperimetrazione del Comparto ST2 P03**

Come evidenziato nel precedente capitolo parte dell'area del comparto è di proprietà comunale, per una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 1.972,00 .

Detta area pur essendo stata inclusa dal vigente P.R.G. nel comparto, risulta essere parte di una precedente lottizzazione realizzata molti anni fa ed in funzione della stessa destinate a verde pubblico.

Considerata l'impossibilità di riutilizzarla per il nuovo piano attuativo del comparto ST2\_P03, di concerto con gli Uffici Comunali competenti, la stessa viene esclusa dal comparto, riperimetrando l'area di intervento e conseguentemente eliminando la capacità edificatoria ed i vari standard ad essa attribuiti.

La riperimetrazione viene richiesta contestualmente al piano attuativo ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 34/92.

La nuova area di intervento risulta pertanto di m<sup>2</sup> 6.108 – m<sup>2</sup> 1.972 = **m<sup>2</sup> 4.136**

### **Indici di P.R.G. Comparto ST2 P03 “Comparto residenziale via Basilicata”**

Superficie Comparto: 6.108 m<sup>2</sup>

U.T. = 0.20

S.U.L. = 1.222 m<sup>2</sup>

C2 = 2.445 m<sup>2</sup>

Percentuali di F1, P1, P2\_pr

F1 = 2.649 m<sup>2</sup>

2649 : 6108 = 0,4336

P1 = 66 m<sup>2</sup>

66 : 6108 = 0,0108

P2\_pr = 949 m<sup>2</sup>

949 : 6108 = 0,1553

### **Indici Comparto ST2 P03 (esclusa l'area comunale)**

Riperimetrato ai sensi dell'articolo 15 comma 5 legge regionale 34/92

Zona extraintervento m<sup>2</sup> 1.972

Superficie Comparto: 4.136 m<sup>2</sup>

U.T. = 0.20

S.U.L. = 827,20 m<sup>2</sup>

C2 = 1.654,40 m<sup>2</sup>

F1 = 2649 x 0,434 = 1.795,02m<sup>2</sup>

P2\_pr = 949 x 0,155 = 641,08 m<sup>2</sup>

F1 + P2 pr = 1.795,02 + 641,08 = 2.436,10 m<sup>2</sup>

P1 = 66 x 0,011 = 45,50 m<sup>2</sup>

I nuovi standard del comparto, ridotto per l'esclusione del terreno comunale, sono stati ricalcolati sulla nuova superficie rispettando gli indici originari, per la S.U.L. e la zona C2; per quanto riguarda la superficie da destinare a F1, P2 pr, P1, sono state ricalcolate ricercando la proporzione tra la superficie originaria delle stesse e la superficie del comparto da P.R.G. quindi applicando tale percentuale alla superficie del nuovo comparto. (vedi paragrafo precedente)

## **Indici di progetto**

Zona extraintervento m<sup>2</sup> 1.972

Superficie Comparto: 4.136 m<sup>2</sup>

U.T. = 0.20

S.U.L. = 827,20 m<sup>2</sup>

C2 = 1.649,31 m<sup>2</sup>

F1 = 1717,99 m<sup>2</sup>

P2\_pr = 722,99 m<sup>2</sup>

F1 + P2 pr = 1717,99 + 722,99 = 2440,98 m<sup>2</sup> > 2436,10 m<sup>2</sup>

P1 = 45,71 m<sup>2</sup> > 45,50 m<sup>2</sup>

## **La zonizzazione**

La soluzione di progetto è dettata dal contesto urbanistico esistente, il semplice prolungamento di via Asiago dà la possibilità di servire l'intera area del comparto, sia per la parte destinata all'edificazione sia per raggiungere gli spazi verdi previsti.

Un ampio parcheggio è stato posizionato al termine di via Asiago, che resta a fondo cieco e permette di invertire il senso di marcia.

I due lotti edificabili A e B sono posizionati tra via Asiago e via Basilicata diametralmente opposti rispetto la futura rotatoria dell'interquartieri, localizzata nel confine sud del comparto.

Gli spazi verdi sono stati localizzati a ridosso delle due vie di maggior traffico via Fanella ed il futuro tratto dell'interquartieri, creando in tal modo la possibilità di accesso a tutti gli abitanti del quartiere ed un filtro naturale alle abitazioni di progetto.

Oltre alla viabilità veicolare è stato studiato un adeguato collegamento pedonale della zona, lungo via Asiago che raggiunge via Marche ed un ulteriore marciapiede permette il collegamento della zona con via Fanella e con il percorso pedonale parallelo alla strada interquartieri.

## **Le aree pubbliche da cedere, zone P1,P2\_pr, F1.**

### Zona P1 di m<sup>2</sup> 45,71

La zona P1 è l'area interna al comparto, che permetterà l'ampliamento della sezione stradale di via Asiago. Tale superficie sarà finita con manto bituminoso e ceduta all'Amministrazione Comunale per le parti non ancora di proprietà pubblica.

### Zona P2\_pr di m<sup>2</sup> 772,99

La zona P2\_pr è l'area destinata a parcheggio pubblico, ai relativi spazi di manovra e di accesso pedonale. Gli spazi destinati a parcheggio ed a manovra saranno finiti con manto bituminoso, i marciapiedi avranno una finitura in betonella e ciascuna area sarà delimitata con cordoli in calcestruzzo.

Al completamento dei lavori la superficie verrà ceduta all'Amministrazione Comunale.

### Zona F1 di m<sup>2</sup> 1717,99

La zona F1 è la superficie del comparto destinata a verde pubblico ed ai relativi percorsi pedonali.

Gli spazi destinati a verde saranno sistemati a prato, piantumati con alberature d'alto fusto e cespugli come da progetto, i marciapiedi saranno in betonella, ciascuna area sarà delimitata con cordoli in calcestruzzo. (vedi relazione botanico vegetazionale)

Al completamento dei lavori la superficie verrà ceduta all'Amministrazione Comunale.

### **Elenco tavole di progetto urbanistico.**

Tav A1 Relazione tecnica

Tav A2 Documentazione fotografica

Tav A3 Stato attuale - planimetria e dati tecnici

Tav A4 Stato di progetto – planimetrie e dati tecnici

Tav A5 Schemi tipologici - sezioni

Tav A6 Planivolumetria

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### ART. 1

#### Disposizioni generali

Il piano attuativo definisce l'assetto dell'area e detta le norme per le previsioni degli interventi edilizi.

Ogni intervento di carattere edilizio ricadente nell'area del piano dovrà rispettare le prescrizioni ed i vincoli del piano di lottizzazione, per quanto non precisato in esso valgono le norme di P.R.G. vigente.

Il piano di lottizzazione, si attua attraverso la realizzazione di una serie di opere di urbanizzazione, le quali saranno rese pubbliche ed acquisite dall'Amministrazione Comunale una volta completate e previa convenzione da stipulare all'atto di approvazione del presente Piano Attuativo.

Tali opere, previste nel piano attuativo, sono:

- viabilità;
- parcheggi pubblici;
- verde pubblico;
- rete dei servizi ed utenze.

L'edificazione all'interno della zona omogenea C2 è regolamentata dai successivi articoli.

### ART 2

#### Indici di P.R.G. Comparto ST2\_ P03 “Comparto residenziale via Basilicata”

Superficie Comparto: 6.108 m<sup>2</sup>

U.T. = 0.20

S.U.L. = 1.222 m<sup>2</sup>

C2 = 2.445 m<sup>2</sup>

F1 = 2.649 m<sup>2</sup>

P1 = 66 m<sup>2</sup>

P2\_pr = 949 m<sup>2</sup>

#### Indici Comparto ST2 P03 (esclusa l'area comunale)

Riperimetrato ai sensi dell'articolo 15 comma 5 legge regionale 34/92

Zona extraintervento m<sup>2</sup> 1972

Superficie Comparto: 4.136 m<sup>2</sup>

$$U.T. = 0.20$$

$$S.U.L. = 827,20 \text{ m}^2$$

$$C2 = 1.654,40 \text{ m}^2$$

$$F1 = 2649 \times 0,434 = 1.795,02 \text{ m}^2$$

$$P2_{pr} = 949 \times 0,155 = 641,08 \text{ m}^2$$

$$F1 + P2_{pr} = 1795,02 + 641,08 = 2436,10 \text{ m}^2$$

$$P1 = 66 \times 0,011 = 45,50 \text{ m}^2$$

I nuovi standard del comparto, ridotto per l'esclusione del terreno comunale, sono stati ricalcolati sulla nuova superficie rispettando gli indici originari, per la S.U.L. e la zona C2; per quanto riguarda la superficie da destinare a F1, P2\_pr, P1, sono state ricalcolate ricercando la proporzione tra la superficie originaria delle stesse e la superficie del comparto da P.R.G. quindi applicando tale percentuale alla superficie del nuovo comparto.

### **Indici di progetto**

Zona extraintervento  $\text{m}^2$  1.972

Superficie Comparto: 4.136  $\text{m}^2$

$$U.T. = 0.20$$

$$S.U.L. = 827,20 \text{ m}^2$$

$$C2 = 1.649,31 \text{ m}^2$$

$$F1 = 1717,99 \text{ m}^2$$

$$P2_{pr} = 722,99 \text{ m}^2$$

$$F1 + P2_{pr} = 1717,99 + 722,99 = 2440,98 \text{ m}^2 > 2436,10 \text{ m}^2$$

$$P1 = 45,71 \text{ m}^2 > 45,50 \text{ m}^2$$

### **ART 3**

#### **L'intervento edificatorio in zona C2**

L'intervento edificatorio in zona C2 prevede la realizzazione di 2 palazzine residenziali nei due lotti di progetto, identificati con le lettere A e B negli elaborati di piano.

Gli alloggi proposti, che risultano pari a 12, per una superficie media di  $\text{m}^2$  80, potranno svilupparsi nei tre piani abitabili fuori terra con garages al piano interrato.

Gli scoperti che perimetrano gli immobili saranno suddivisi fra i vari appartamenti e saranno ceduti in proprietà come i parcheggi privati interni all'area C2.

La soluzione progettuale risulta indicativa e non prescrittiva, in quanto ogni intervento che si andrà a realizzare, sarà soggetto a permesso di costruire nel rispetto delle norme e degli indici



edificatori di seguito dettagliati e delle norme di P.R.G. vigente per le zone C2.

Le caratteristiche tecniche ed estetiche ed i materiali da utilizzare saranno:

- coperture a falde o piane, con manto in laterizio o pannellature metalliche,
- finiture esterne in mattoni faccia a vista, intonacate o con pareti ventilate,
- colorazione dei fabbricati nella gradazione delle terre naturali,
- infissi in legno od alluminio con persiane o tapparelle,
- recinzioni con finiture in mattoni od intonacate e possibilità di inserimento di pannellature metalliche od in vetro,
- sistemazione degli scoperti a prato con piantumazione di essenze autoctone,
- rampe esterne di accesso al piano interrato, pavimentate in pietra naturale, ceramica o autobloccanti.

#### **ART 4**

##### **Indici edilizi per la zona C2 del Comparto**

Zona C2 m<sup>2</sup> 1649,31

Altezza massima	H max ml 9,50
Indice di permeabilità	IPE 0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Distanza dai confini tra zone omogenee diverse	D.C. ml 5,00
Distanza dalle strade	D.S. ml 5,00
Distanza tra i fabbricati	D.F. ml 10,00

– Sono ammessi aggetti dai fabbricati posizionati a distanza minima dai confini, quali balconi, cornicioni, vani tecnici, lesene ed altre finiture architettoniche, purché gli stessi non superino la misura di ml. 1,50, quindi a distanza non inferiore a ml. 3,50 dal confine della zona C2.

– Si definisce SUL – superficie utile lorda – la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, compreso entro il perimetro esterno delle murature, includendo bow-window, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile. Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato. Non contribuiscono al calcolo della SUL: i piani completamente interrati; i porticati pubblici o d'uso pubblico; i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad estracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie; scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte; limitatamente ad edifici con on più di tre piani scale condominiali chiuse, atri, ballatoi di acceso, vani ascensori, nel limite massimo del 20% della SUL realizzabile

- I sottotetti con altezza interna inferiore a ml. 1,50 , non rientrano nel computo della S.U.L. del piano attuativo.
- I fabbricati previsti saranno soggetti a Permesso di Costruire.
- I fabbricati di progetto, identificati con le lettere A, B, potranno essere accorpati o separati, nel rispetto della SUL massima ammissibile di ciascun lotto

LOTTO A	Superficie lotto m <sup>2</sup> 822,84	S.U.L. m <sup>2</sup> 413,60
LOTTO B	Superficie lotto m <sup>2</sup> 826,47	S.U.L. m <sup>2</sup> 413,60

- Il posizionamento dei fabbricati, all'interno dei perimetri di massimo ingombro, risulta prescrittivo esclusivamente per quanto riguarda le fronti degli stessi, che dovranno allinearsi sui fili fissi .
- È prescritta la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, tale misura può essere inferiore se ambe due le pareti non sono finestrate.
- Le tipologie architettoniche presentate nel piano attuativo sono indicative, così come il numero degli alloggi.
- Il numero complessivo massimo di unità immobiliari nei due sub-comparti è pari a 12, nel rispetto del comma 4 dell'art. 38 delle NTA del vigente PRG, potranno essere realizzate massimo n°2 u.i. inferiori a mq. 54 calpestabili.
- Gli scoperti privati, interni alla Zona C2, potranno essere recintati ed assegnati ai rispettivi alloggi o ai rispettivi condomini.

Per quanto non prescritto e relativamente ai parametri edilizi ed urbanistici valgono le norme di P.R.G. Vigente e del R.E.C. .

## **ART 5**

### **Parcheggi interni zona C2**

Il piano attuativo prevede all'interno dell'area C2 uno standard a parcheggio pari a due posti auto per ciascuna unità abitativa, di cui uno in superficie ed uno al piano interrato. Nel caso di edifici a destinazione mista, i parcheggi esterni potranno soddisfare gli standard aggiuntivi richiesti dalla diversa destinazione d'uso, mentre la restante superficie richiesta potrà essere ricavata al piano interrato.

## **ART 6**

### **Indicazioni sull'edilizia sostenibile**

Il presente piano attuativo prevede, un ordinato sviluppo del tessuto urbano, tramite un'insieme di opere che mirano ad una migliore qualità ambientale, riqualificando l'area tutt'ora in stato di abbandono.

I nuovi fabbricati residenziali, la realizzazione di ampie aree verdi e l'eliminazione di vecchi manufatti dismessi, garantiscono una sensibile riqualificazione dell'intera area.

La viabilità esistente viene mantenuta ed ampliata, privilegiando la mobilità ciclabile e pedonale, tramite la realizzazione di appositi marciapiedi.

Il progetto, nel suo complesso, consente di raggiungere l'importante obiettivo della adeguata permeabilità dei suoli, considerando che gli scoperti privati e le zone di verde pubblico, migliorano sensibilmente lo stato attuale dei luoghi.

Le essenze arboree esistenti vengono in parte mantenute ed implementate, grazie alla piantumazione di siepi, arbusti ed alberi di alto fusto. Dovrà pertanto essere prevista la messa a dimora di piante a foglia caduca, per garantire che, durante i mesi invernali, le pareti e i componenti trasparenti delle facciate esposte a Sud, usufruiscano della radiazione solare diretta.

Le piantumazioni di progetto, dovranno essere localizzate in modo tale, da garantire la protezione delle aree verdi e dei fabbricati, dall'inquinamento acustico proveniente dall'esterno.

Per i nuovi edifici si dovrà prevedere, un orientamento che potrà favorire l'impiego di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria e l'inserimento di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da inserire preferibilmente sulla copertura dei fabbricati.

Al fine di contenere i consumi di energia elettrica, i nuovi impianti di illuminazione pubblica saranno progettati nell'ottica del contenimento dei consumi energetici; valutando nei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria la possibilità di installare:

- lampade ad alta efficienza;
- dispositivi automatici per la regolazione e lo spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'orario di utilizzo degli spazi aperti, con particolare attenzione per l'illuminazione degli spazi destinati ad usi saltuari.

Fano, li \_\_\_\_\_

Il Proprietario  
Edilart s.r.l.

Il Tecnico  
Arch. Pietro Broccoli