

COMUNE DI FANO

COMPARTO DI COMPLETAMENTO VIA MODIGLIANI ST I _P09
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

PROPRIETA': GILI IVANA
ADANTI PAOLO
ADANTI ROBERTO
ADANTI MARIA LETIZIA

PROGETTISTA: ARCH. ROBERTI GIORGIO

A.02

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1

Il piano attuativo si estende sull'intera area indicata nella scheda ST1_P09 allegata alle NTA del PRG come comparto di completamento di Via Modigliani, che coinvolge una superficie di comparto di mq.1278,84 così suddivisa: (SF) di mq 882,00 , con sopra una superficie utile (SUL) di progetto di mq 440,16 localizzata su un solo edificio, nonché un'area a parcheggio di P.R.G. (P2_pr)di mq 379,13.

Per un confronto tra i dati di P.R.G. e di progetto si riportano le due schede con i dati relativi:

| ST1_P09 | COMPARTO DI COMPLETAMENTO VIA MODIGLIANI | | | | | | | |
|---|--|-----|------|-------|-----|-----|--|--|
| PRG | 1.259 | 441 | 0,35 | C2 | 882 | 441 | | |
| | | | | P2_pr | 377 | | | |
| Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area residenziale di completamento in Via Modigliani. Le previsioni avranno attuazione attraverso un piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono. | | | | | | | | |

A seguito del rilievo dell'area, nel rispetto dei confini e dei parametri catastali, risultano valori leggermente diversi

| ST1_P09 | COMPARTO DI COMPLETAMENTO VIA MODIGLIANI | | | | | | | |
|-----------------|--|--------|-------|-------|--------|--------|--|--|
| Progetto | 1278.84 | 441,00 | 0,345 | C2 | 899.71 | 441,00 | | |
| | | | | P2_pr | 379,13 | | | |

Si è tenuto conto della SUL prevista nella scheda di P.R.G. assunta come valore massimo realizzabile indipendentemente dall'aumento della ST reale . Il rapporto tra la SUL (invariata) e la nuova superficie di rilievo del comparto (incrementata) fornisce un nuovo indice di Utilizzazione Territoriale:

$$(UT) = \frac{SUL \text{ mq } 441,00}{ST \text{ mq } 1278,04} = \mathbf{0,345} < 0,35$$

Inferiore a quello prescritto nonostante la ST risulti superiore.

Art.2

Ciascun intervento deve avvenire secondo le prescrizioni e/o gli indici delle presenti N.T.A. In particolare:

- Art.2.1

Fili Fissi: nell'apposita tavola sono indicati i fili del massimo ingombro sia ai fini delle distanze dai confini (DC) che dalle strade (DS), nonché le distanze tra pareti finestrate antistanti (DF) È data possibilità di ridurre le distanze DC, DS e DF, ai sensi del D.lgs n°115/2008 commi 1 e 2 e nei limiti in esso previsti;

- **Art.2.2 H- ALTEZZA DELLE FRONTI**

Art.40 NTA PRG, Art. 13,m del REC

H= 9,50

E' l'altezza di ogni parte del prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano del terreno a sistemazione definitiva

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

- **Art.2.3 H max - ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI**

Art.13n del REC, Art.40 NTA del PRG

H max = 9,50ml

Trattandosi di terreno sostanzialmente acclive data la differenza di quota tra Via G. Reni ed il terreno naturale, l'altezza dell'edificio è di fatto assoggettata all'art.13 comma 2(*) e 5(**) del REC.

(*) Art.13 comma 2 REC: nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purchè il colmo non superi di ml 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (v. figura 1, 2, 3 e 4).

(**) Art.13 comma 5 REC: per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml 2,00 (v. figura 7).

Art.2.3 ESCLUSIONE DAL COMPUTO DELLE ALTEZZE

La misura dell'altezza, H e H Max, non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli ascensori esterni, né di accessi carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli accessi stessi siano realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.

La misura dell'altezza può tener conto degli incentivi urbanistici per gli edifici di cui all'Art.11 del D.Lgs115/2008 che prevedono un maggiore spessore dei solai e conseguentemente le relative deroghe alle H e H max

Art.4 SUL max - SUPERFICIE UTILE LORDA DI PROGETTO

La SUL massima realizzabile è quella prevista dalla scheda di progetto: mq 441,00 La maggiore superficie fondiaria rilevata non modifica la SUL massima ivi prevista.

Tuttavia anche ai fini del calcolo della SUL si applicano gli incentivi previsti all'Art.11 del D.Lgs115/2008: sono esclusi dal calcolo gli spessori eccedenti i muri portanti (cm30) fino ad un massimo di cm.25.

Sono inoltre escluse dal calcolo della SUL le SUL condominiali fino ad un massimo del 20% della SUL con le modalità di cui all'Art.5.3 delle NTA di PRG.

Art.5 TIPOLOGIA EDILIZIA

IPE - Indice di permeabilità - indica rapporto percentuale fra l'estensione dell'area permeabile e il totale della superficie fondiaria (per area permeabile si intende la superficie di terreno nel quale sono assicurati gli scambi idrici con gli strati sottostanti).

Si considera permeabile anche il posto auto o la pavimentazione realizzata con grigliato.

Nel caso specifico è indicato all'Art.40 delle N.T.A. di P.R.G. in 0,20mq/mq.

Trattandosi di un unico edificio previsto dal comparto ne sono state ben individuate le caratteristiche architettoniche al fine di permettere ad approvazione avvenuta del piano urbanistico attuativo, il simultaneo inizio dei lavori con la presentazione di una scia.

Le varianti che non incidono sui caratteri architettonici o sulla consistenza delle unità immobiliari ma che propongono solo modifiche alla distribuzione, ai colori, alle caratteristiche dei materiali, compresi anche gli isolanti di cui all'art.11 D.Lgs115/2008, non necessitano di permesso di costruire..

Ogni modifica da apportare al progetto nei limiti delle presenti norme è ammissibile senza che ciò comporti variante al plani- volumetrico ed alla convenzione.

Art.6 DESTINAZIONI D'USO

E' prevista la sola destinazione d'uso residenziale.

Art.7 MATERIALI E COLORI

Non vengono prescritti materiali e colori.

Le modifiche ai materiali e colori di progetto indicati in relazione non comportano modifiche alla convenzione.

Art.8 ALBERATURE

La realizzazione dell'edificio e del parcheggio comporta la parziale rimozione di alcune essenze. La messa a dimora di nuove essenze, sia negli spazi pubblici che privati, indicate nello specifico elaborato allegato B. 02, riguarda prevalentemente latifoglie. Le siepi di recinzione che hanno la funzione di proteggere le abitazioni, soprattutto sul lato di via di Via Modigliani, dalle PM10 e dal rumore debbono avere una particolare densità del fogliame. Sono preferibili pertanto: lauroceraso, alloro, pitosforo ligustrino, oleandro.

Art.9 RECINZIONI

Sul lato del parcheggio pubblico è prevista la possibilità di realizzare un muro di cinta di H < 1,50ml; sugli altri lati è prevista una rete su cordolo in cls (di H = 0,30ml), complessivamente di H < 1,50ml.

Non sono ammesse reti e/o teli schermanti a maglia fitta.