

Dott. Arch. REMIGIO BURSI

Sede: via Mura del Sangallo, 6 - 61032 FANO (PU) -
Tel. 0721/803840 - mail: architetto.bursi@virgilio.it

Geom. STEFANO ANTILLI

Sede: via Vanvitelli, 10 - 61032 FANO (PU) -
Tel. 0721/804031 - mail: stefanoantilli@email.it

PROGETTISTI:

Arch. Remigio Bursi

Geom. Stefano Antilli

COMMITTENTE

BARTOLINI GIANFRANCO c.f. BRTGFR38M10D488L

BURASCA PAOLO c.f. BRSPLA82S27D488J

BURASCA CARLO c.f. BRSCRL82S27D488L

Tutti residenti in via Fossa S.Orso n° 24 - Fano

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DEL COMPARTO RESIDENZIALE ST2_P18
in Via IV Novembre __ FANO

ELABORATI:

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

TAVOLA

1.1

COLLABORATORE

Geom. Alex Terminesi
Arch. Leda Landi

RIF.

M. via IV Novembre

DATA

13 giugno 2011

AGG.

29 dicembre 2011

SCALA

**PIANO ATTUATIVO "COMPARTO RESIDENZIALE DI RICUCITURA URBANA VIA IV
NOVEMBRE"
SCHEDA ST2_P18**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

INDICE

- Identificazione catastale
- Inquadramento urbanistico dell'area e disciplina di zona
- Progetto
 - Viabilità carrabile
 - Parcheggio
 - Viabilità pedonale pubblica
 - Confronto tra gli indici di PRG e di progetto
 - La rete fognaria
 - La rete idrica e antincendio
 - La rete di pubblica illuminazione
 - La rete elettrica e telefonica
 - La rete di distribuzione del gas
- Conformità al D.P.R. 503/96

**PIANO ATTUATIVO "COMPARTO RESIDENZIALE DI RICUCITURA URBANA VIA IV
NOVEMBRE"
SCHEDA ST2_P18**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area oggetto del piano è identificata al Catasto al foglio 47 mappali n. 1860, per una superficie catastale di mq 3.332,00.

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA E DISCIPLINA DI ZONA

L'area di proprietà è classificata dal P.R.G. vigente come scheda ST2_P18 – Comparto Residenziale di Ricucitura Urbana via IV Novembre,
SCHEDA DI P.R.G.

Scheda	Comparto Residenziale di Ricucitura Urbana via IV Novembre					
ST2_P18	Sup. comparto	SUL. comparto	UT SUL/Sup. comparto	ZONA	Sup. zona omogenea	SUL. zona omogenea
	3.257	651	0,20	C2	1.302	651
				P2_pr	1.955	

Le norme non prevedono una disciplina particolare del comparto, se non quella riferibile alle singole zone omogenee che lo compongono.

La zona residenziale è la C2, zone residenziali di ricucitura urbana; gli altri indici di zona sono i seguenti:

IPE = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità

HMAX = 9,50 ml Altezza massima degli edifici

DC = 5,00 ml Distacco dai confini

DF = 10,00 ml Distacco tra gli edifici esterni al comparto

DS = 5,00 ml Distanza dalle strade esterne al comparto

Nelle zone C2, le opere di urbanizzazione graficizzate nelle tavole e nelle relative schede tecniche sono comprensive di tutte le dotazioni di standard necessarie all'attuazione del comparto, inclusive della dotazione quantitativa obbligatoria per legge.

Le ulteriori destinazioni previste nel comparto sono:

P2_pr: Zone per parcheggio

Sono zone destinate ai parcheggi pubblici o di uso pubblico

PROGETTO

Il piano di lottizzazione si estende su un'area situata in via IV Novembre.

L'area è situata su un terreno pianeggiante e ha una forma pressoché rettangolare.

La superficie dell'area di intervento è pari a mq. 3257 di P.R.G., mq 3317 reale e mq 3332 catastale.

Le N.T.A. del P.R.G. del Comune di Fano prevedono per quest'area una potenzialità edificatoria pari a mq. 651 di S.U.L.

Il piano di lottizzazione, comparto St2_P18 – comparto residenziale di ricucitura urbana – coinvolge un'unica proprietà.

Il piano attuativo, prevede l'edificazione solo sulla zona arretrata rispetto a via IV Novembre.

La restante area invece verrà adibita a verde pubblico e a parcheggio pubblico per un totale di n° 28 posti auto.

I percorsi pedonali pubblici serviranno anche l'accesso alle unità immobiliari.

Il progetto prevede un area attrezzata a verde pubblico "F1" che sostituisce in parte la quota prevista dal P.R.G. come parcheggio pubblico mantenendo inalterata la quantità degli standard pubblici prescritti in base all'art. 6 comma 1 delle N.T.A.

Tale scelta si ritiene anche più opportuna in quanto si è potuto constatare che su tutto quel tratto di strada di via IV Novembre è presente esclusivamente un edilizia residenziale costituita da villette a due piani che sono ampiamente dotate di parcheggi privati e che non è presente qualsiasi attività di tipo commerciale e direzionale.

Nell'area residenziale è prevista una tipologia edilizia in linea con non più di tre piani fuori terra.

Nel progetto, vedasi tavola n° 3 allegata, si prevedono due edifici per un massimo di nove alloggi. Ciascuno alloggio sarà dotato di due posti auto e/o garage per un totale di n° 18 posti auto.

La tipologia è composta da tre piani fuori terra e si rifà alle caratteristiche degli edifici già presenti su via IV Novembre ovvero con tetti a padiglione e logge ad uso privato e finiture simili a detti edifici esistenti.

Per le caratteristiche delle finiture esterne degli edifici si prevede l'utilizzo dei coppi tradizionali per i manti di copertura, la tinteggiatura esterna intervallata da muri a faccia a vista uso mano, sia del fabbricato sia nei muretti esterni, dovrà essere nelle tonalità tipiche delle terre locali e/o rivestita con mattoni faccia a vista, gli infissi saranno in legno naturale o in alluminio elettrocolorato RAL standard e le soglie e i rivestimenti in pietre naturali.

La **viabilità carrabile**, interna al comparto è tutta destinata alla manovra e a parcheggio pubblico e sarà organizzata in senso antiorario, a senso unico con ingresso ed uscita su via IV Novembre ai margini estremi dell'area. L'ingresso e uscita sarà prevista sul lato Monte. Lo spazio di manovra per i parcheggi avrà una larghezza variabile con un minimo di mtl. 5,50.

Lo standard di **parcheggio** è assicurato dalla presenza di n° 25 posti auto al piano terra oltre a parcheggi riservati ai veicoli a due ruote. Le aree a parcheggio pubblico di progetto occupano in totale una superficie di mq 1.262.

Il sottofondo stradale sarà costituito da materiale compatto idoneo alla formazione della viabilità carrabile con le specifiche descritte nella voce di elenco prezzi.

La pavimentazione della carreggiata, per il tratto che collega via IV Novembre con l'accesso carrabile del lotto è costituita da:

- fondazione in misto granulometrico stabilizzato
- strato di collegamento (binder)
- strato di usura (tappetino)

I parcheggi e la viabilità circostante saranno realizzati con pavimentazione in grigliato verde.

Con riferimento alla **viabilità pedonale pubblica**, l'attuazione del piano prevede la realizzazione di marciapiedi localizzati in prossimità del lotto privato e all'interno del verde pubblico. La sua larghezza, di mtl. 3.00, permetterà l' eventuale accesso ai mezzi di soccorso. I marciapiedi saranno delimitati da cordoli in cls e costituiti da:

- fondazione in misto granulometrico stabilizzato;
- massetto in cls;
- pavimentazione in autobloccante grigio

Confronto tra gli indici di PRG e di progetto

La superficie del comparto risulta pari mq. 3257 come da scheda "ST2_P18" di P.R.G. La superficie dell'area risultante da rilievo risulta invece pari a mq. 3317.07 come si può notare dal calcolo analitico descritto nella tavola n° 2.1 allegata, anche se quella catastale risulta pari a mq. 3332. La S.U.L. verrà mantenuta inalterata abbassando di conseguenza l'Utilizzazione Territoriale del comparto stesso.

La piccola variazione di perimetro di progetto non incide sul dimensionamento globale del PRG, non comporta modifiche alle destinazione delle aree, non comporta modifiche alle norme tecniche d'attuazione del piano , alla distribuzione dei carichi insediativi e alla dotazione degli standard, di cui al D.M. 1444/68.

A tal proposito si prevede un diverso, seppur piccolo, perimetro del Piano Attuativo e delle aree sottoposte allo stesso per le quali si richiede di applicare l'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 e succ. mod.

Scheda ST2_P18	ESTRATTO DAL PRG					
	Comparto Residenziale di Ricucitura Urbana via IV Novembre					
	Sup. comparto	SUL. Totale	UT: SUL/Sup. comparto	ZONA	Sup. zona omogenea	SUL. zona omogenea
	3.257	651	0,20	C2	1.302	651
				P2_pr	1.955	
				Tot. PRG	3.257	

Scheda ST2_P18	PROGETTO					
	Comparto Residenziale di Ricucitura Urbana via IV Novembre					
	Sup. comparto	SUL. Totale	UT: SUL/Sup. comparto	ZONA	Sup. zona omogenea	SUL. zona omogenea
	3.317	651	0,19	C2	1.357	651
				P2_pr	1.262	
				F1	698	
				Tot. Progetto	3.317	

Le aree pubbliche sono previste secondo la seguente tabella:

F1	verde pubblico + marciapiedi	mq 698	Mq 698
P2_pr	Piano terra (spazio di manovra + posti auto)	mq 1.262	Mq 1.262
		Sommano	Mq 1.960

L'edificazione sarà realizzata secondo i criteri di compatibilità ambientale, di efficienza energetica e l'eventuale possibile applicazione dei principi di bioedilizia.

Nelle N.T.A. è prevista l'applicabilità dell'art. 22 comma 3.b del D.P.R. 380/2001

I costi relativi alle Opere di Urbanizzazioni primarie saranno i seguenti (come meglio specificato nel Computo Metrico allegato):

Strade e parcheggi	€ 99.386,10
Fognatura Acque Nere	€ 5.758,07
Fognatura Acque Bianche	€ 33.383,77
Illuminazione Pubblica	€ 24.458,71
Rete Acquedotto	€ 5.286,50
Rete Gas Metano	€ 1.825,98
Rete Enel	€ 14.074,54
Rete Telecom	€ 2.159,78
Segnaletica Stradale	€ 2.250,80
Verde Pubblico	€ 3.463,77

Per un importo di lavori complessivo pari a € 192.048,02

In merito ai sottoservizi ed agli allacciamenti delle future utenze si è verificata la piena fattibilità dell'intervento in progetto. In particolare sono state progettate:

- Rete fognaria acque nere con allaccio alla fogna comunale di via IV Novembre
- Rete smaltimento acque bianche con dispersione nel sottosuolo
- Rete idrica con allaccio all'acquedotto comunale
- Impianto di pubblica illuminazione
- Canalizzazione rete telefonica
- Canalizzazione rete elettrica
- Rete distribuzione gas metano

Tutte le reti saranno interrate lungo il tracciato stradale, i cui dettagli costruttivi sono riportati nelle specifiche tavole grafiche.

La rete fognaria acque nere

La rete fognaria sarà realizzata con un sistema separato per la regimazione delle acque nere, con allaccio alla fogna comunale su via IV Novembre.

Le tubazioni sono previste in Polietilene corrugato di diametro 250 per i tratti principali e di 200 per i tratti secondari di allacciamento dei singoli lotti e il collegamento delle caditoie stradali.

La rete fognaria acque meteoriche

La rete fognaria per le acque meteoriche, in mancanza di un idoneo collettore sulla via IV Novembre, sarà costituita da un sistema di raccolta in vasca di laminazione e successiva immissione in pozzi drenanti, nel rispetto della normativa regionale "art. 42 del Piano di Tutela delle acque".

La vasca di raccolta delle acque meteoriche è divisa in due zone:

- una prima zona per la raccolta delle acque di "prima pioggia", che saranno inviate tramite stazione di pompaggio nella rete delle acque nere
- una seconda zona "vasca di laminazione" per lo stoccaggio o deposito delle acque stesse prima del loro convogliamento in due pozzi a dispersione, entro lo strato di ghiaia presente in sito e ad una quota superiore di oltre sei metri, rispetto alla quota della falda freatica.

Il dimensionamento della capacità delle vasche è stato desunto dalla Relazione che il Geologo incaricato ha effettuato sulla compatibilità idraulica del sito.

La rete fognaria sarà dotata di pozzetti d'ispezione e caditoie stradali in ghisa pesante.

La rete idrica e antincendio

L'area sarà servita da una rete idrica destinata all'approvvigionamento di acqua potabile che alimenterà anche un sistema di idranti destinati al servizio antincendio.

La rete sarà alimentata dall'acquedotto comunale

La rete idrica si sviluppa lungo la viabilità interna dell'area, in modo da non interferire con la rete elettrica e di pubblica illuminazione esistente su via IV Novembre.

Le tubazioni utilizzate sono in ghisa sferoidale.

La rete di pubblica illuminazione

L'impianto d'illuminazione stradale sarà realizzato con pali di acciaio rastremato alti mt. 8.00 fuori terra, con singola o doppia armatura.

L'illuminazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico sarà realizzata con pali di acciaio rastremato alti mt. 3.10 fuori terra e armature cut-off.

L'alimentazione sarà assicurata da una linea interrata intervallata da pozzetti di ispezione e derivazione in corrispondenza di ciascun palo.

Al fine di perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso, l'impianto di illuminazione dovrà essere conforme alle disposizioni contenute nella Legge regionale n° 10/2002.

La rete elettrica e telefonica

Le canalizzazioni previste saranno in materiale plastico flessibile intervallati da pozzetti di ispezione e derivazione, secondo le tipologie standard richieste rispettivamente dall'Enel e dalla Telecom e provvisti di coperchio carrabile in ghisa del tipo impermeabile per evitare infiltrazioni di acqua di origine meteorica.

Per quanto riguarda la Rete Enel si prevede anche la realizzazione di una cabina Enel a ridosso del verde pubblico

La rete di distribuzione del gas

La rete di distribuzione del gas prevista per l'area è costituita da condotte che si allacciano direttamente alla rete comunale esistente.

Gli standards dimensionali della rete nonché le metodologie di posa in opera saranno conformi ai protocolli richiesti dall'Ente erogatore del servizio, come da progetti esecutivi

**RELAZIONE TECNICA E ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ RELATIVE ALLE
PRESCRIZIONI DEL D.P.R. 503/96**

*"Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi
e servizi pubblici."*

CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE

Il piano attuativo oggetto della presente relazione, è ubicato in comune di Fano (Pu), in via IV Novembre ed è di proprietà dei sig.ri Bartolini Gianfranco, Burasca Paolo e Burasca Carlo.

All'interno del comparto edificatorio sono previsti i seguenti spazi pubblici: aree verdi, marciapiedi e parcheggi.

Per gli edifici privati di progetto, compresi quelli eventualmente aperti al pubblico, si applicheranno le norme relative alla Legge 13/89 e D.M. 236/89 a seconda di ogni specifica tipologia costruttiva.

Aree edificabili (art. 3 D.P.R. 503/96)

Non sono presenti aree destinate a servizi pubblici.

Spazi pedonali e marciapiedi (artt. 4 e 5 D.P.R. 503/96)

SPAZI ESTERNI

PERCORSI (punto 8.2.1 D.M.236/89)

I percorsi pedonali esterni avranno una larghezza minima di cm. 90. Per consentire l'inversione di marcia da parte di persone su sedia a ruote, gli stessi avranno degli allargamenti, che saranno realizzati in piano, e saranno posti almeno ogni ml. 10 di sviluppo lineare dei percorsi stessi ed in conformità alle dimensioni di cui al punto 8.0.2 (Spazi di manovra).

Qualsiasi cambio di direzione rispetto al percorso rettilineo sarà in piano. Ove sia indispensabile effettuare anche svolte ortogonali al verso di marcia, la zona interessata alla svolta, per almeno ml. 1,70 su ciascun lato a partire dal vertice più esterno, risulterà in piano e priva di qualsiasi interruzione.

Ove sarà necessario prevedere un ciglio, questo verrà sopraelevato di cm. 10 dal calpestio, sarà differenziato per materiale e colore dalla pavimentazione del percorso, non presenterà spigoli vivi.

La pendenza longitudinale del percorso esterno non supererà mai il 5%; ove ciò non si è reso possibile, sono state previste pendenze superiori realizzate in conformità a quanto previsto al punto 8.1.11 (rampe). Per pendenze del 5% sarà necessariamente previsto un ripiano orizzontale di sosta di profondità di almeno ml. 1,50 per ogni ml. 15 di lunghezza del percorso. Nei casi di pendenze superiori la lunghezza della rampa è stata proporzionalmente ridotta fino alla misura di 10 ml nei casi di pendenza pari all'8%.

La pendenza trasversale massima prevista è dell'1%.

Quando il percorso si raccorda con il livello strada o viene interrotto da un passo carrabile, sarà previsto una rampa di raccordo con pendenza non superiore al 15% con un dislivello massimo di 15 cm.

Fino all'altezza minima di 2.10 m dal piano di calpestio, non saranno previsti ostacoli di nessun genere, quali tabelle segnaletiche o elementi sporgenti i fabbricati, che potrebbero essere causa di infortunio ad una persona in movimento.

PAVIMENTAZIONI (punto 8.2.2 D.M.236/89)

Tutte le pavimentazioni esterne saranno del tipo antisdrucchiolevoli. Le stesse saranno realizzate con materiali il cui coefficiente di attrito, misurato secondo il metodo della British Ceramic Research Association Ltd (B.C.R.A.) Rep. CEC.6/81, sia superiore ai seguenti valori:

- 0,40 per elemento scivolante cuoio su pavimentazione asciutta;
- 0,40 per elemento scivolante gomma dura standard su pavimentazione bagnata.

Gli strati di supporto della pavimentazione saranno idonei a sopportare nel tempo la pavimentazione ed i sovraccarichi previsti, nonché ad assicurare il bloccaggio duraturo degli elementi costituenti la pavimentazione stessa.

Gli elementi costituenti la pavimentazione esterna presenteranno giunture inferiori a 5 mm, saranno stilati con materiali durevoli, saranno piani con eventuali risalti di spessore non superiore a mm 2.

Gli eventuali grigliati inseriti nella pavimentazione saranno realizzati con maglie non attraversabili da una sfera di 2 cm di diametro; i grigliati ad elementi paralleli saranno comunque posti con elementi ortogonali al verso di marcia.

Attraversamenti pedonali (art. 6 D.P.R. 503/96)

Nelle strade ad alto volume di traffico, gli attraversamenti pedonali saranno illuminati nelle ore notturne o di scarsa visibilità.

Il fondo stradale, in prossimità dell'attraversamento pedonale, potrà essere differenziato mediante rugosità poste su manto stradale al fine di segnalare la necessità di moderare la velocità.

Non sono previsti impianti semaforici. Qualora sia resa necessaria la futura installazione di semafori, saranno dotati di avvisatori acustici che segnalano il tempo di via libera anche a non vedenti e, ove necessario, di comandi manuali accessibili per consentire tempi sufficienti per l'attraversamento da parte di persone che si muovono lentamente.

Arredo Urbano (art. 9 D.P.R. 503/96)

Gli elementi di arredo nonché le strutture, anche commerciali, con funzione di arredo urbano da ubicare su spazi pubblici saranno accessibili, secondo i criteri di cui all'art. 4 del D.M. 236/89.

Le tabelle ed i dispositivi segnaletici saranno installati in posizione tale da essere agevolmente visibili e leggibili. Le tabelle ed i dispositivi segnaletici, nonché le strutture di sostegno di linee elettriche, telefoniche, di impianti di illuminazione pubblica e comunque di apparecchiature di qualsiasi tipo, saranno installate in modo da non essere fonte di infortunio e di intralcio, anche a persone su sedia a ruote.

I varchi di accesso con selezione del traffico pedonale dovranno essere sempre dotati di almeno una unità accessibile.

Parcheggi (art. 10 D.P.R. 503/96)

PARCHEGGI (punto 8.2.3 D.M.236/89)

Nelle aree di parcheggio pubblico o d'uso pubblico, saranno previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a ml. 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili.

Detti posti auto, opportunamente segnalati, sono stati ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'edificio o attrezzatura.

Non sono previsti posti auto disposti parallelamente al senso di marcia. Qualora siano resi necessari posti riservati disposti parallelamente al senso di marcia, la lunghezza dovrà essere tale da consentire il passaggio di una persona su sedia a ruota tra un veicolo e l'altro. Il requisito si intende soddisfatto se la lunghezza del posto auto non è inferiore a 6 m; in tal caso la larghezza del posto auto riservato non eccede quella di un posto auto ordinario.

Pertanto - alla luce di quanto sopra esposto - il sottoscritto progettista con il presente atto dichiara sotto la loro più completa responsabilità che il progetto in questione è stato redatto in totale conformità alle prescrizioni tecniche riportate nella D.P.R. 503/96.

Fano, li

I PROPRIETARI

I TECNICI PROGETTISTI

