

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

A circular professional stamp for Arch. Remigio Bursi. The stamp contains the text: "Arch. Remigio Bursi", "DOTT. ARCH. BURSI", "Pianificatori, Progettisti e Consulenti", "Abitazione - Urbanistica - Restauro". There is a handwritten signature over the stamp.

Geom. Stefano Antilli

A circular professional stamp for Geom. Stefano Antilli. The stamp contains the text: "Geom. Stefano Antilli", "ALP", "Pianificatore, Progettista e Consulente". There is a handwritten signature over the stamp.

COLLABORATORE

Geom. Alex Terminesi
Arch. Leda Landi

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:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TAVOLA

1.3

RIF.

M. via IV Novembre

DATA

13 Giugno 2011

AGG.

07 Novembre 2011

SCALA

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Art.1 – Generalità

Art. 2 – Contenuto Del Piano

Art. 3 – Valore Normativo Del Piano

Art. 4 – Tipi edilizi, destinazione d'uso degli edifici ed elementi costruttivi

Art. 5 – Destinazione delle aree

Art. 6 – Indici edilizi e urbanistici

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

ART.1 – GENERALITÀ

L'ambito d'applicazione del Piano è l'area denominata Comparto Residenziale di Ricucitura Urbana via IV Novembre Scheda comparto ST2_P18.

Per quanto non previsto nel seguente articolato si fa riferimento al Regolamento Edilizio e alle N.T.A. del P.R.G. vigenti.

ART.2 – CONTENUTO DEL PIANO

Il Piano, di cui le presenti Norme sono parte integrante, si compone dei seguenti elaborati:

- Tav. 1.1** : Relazione tecnica illustrativa
- Tav. 1.2** : Documentazione fotografica
- Tav. 1.3** : N.T.A.
- Tav. 1.4** : Schema di convenzione
- Tav. 1.5** : Relazione geologica
- Tav. 1.6** : Relazione previsionale di clima acustico
- Tav. 1.7** : Relazione botanico-vegetazionale
- Tav. 1.8** : Analisi di cui alla L.R. 14/2008 Norme per l'edilizia sostenibile
- Tav. 1.9** : Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria
- Tav. 1.10** : Elenco voci delle categorie dei lavori con elenco dei prezzi unitari

- Tav. 2.1 :** Estratto P.R.G.
- Estratto Aerofotogrammetrico
- Estratto mappa catastale
- Ortofotocarta
- Rilievo quotato- Profili terreno
- Calcolo Superficie Comparto
- Distanze dai fabbricati confinanti
- Reti impianti e alberature esistenti
- Tav. 2.2 :** Destinazione d'uso delle aree e degli edifici
- Sagoma di massimo ingombro
- Distanza dai confini e dai fabbricati
- Planivolumetrico
- Verifica degli standard urbanistici
- Tav. 2.3 :** Verifica grafica e analitica degli standard urbanistici
- Tav. 2.4 :** Tipologie edilizie “non vincolanti” (Piante)
- Tav. 2.5 :** Tipologie edilizie “non vincolanti” (Prospetti e sezioni)
- Tav. 2.6 :** Opere di urbanizzazione primaria: (Strade Marciapiedi e Parcheggio)
- Tav. 2.7 :** Opere di urbanizzazione primaria: (Segnaletica Stradale)
- Tav. 2.8 :** Opere di urbanizzazione primaria: (Rete fognante bianca e nera)

- Tav. 2.9** : Opere di urbanizzazione primaria: (Rete Acquedotto)
- Tav. 2.10** : Opere di urbanizzazione primaria: (Rete Gas Metano)
- Tav. 2.11** : Opere di urbanizzazione primaria: (Rete Enel)
- Tav. 2.12** : Opere di urbanizzazione primaria: (Rete Telecom)
- Tav. 2.13** : Opere di urbanizzazione primaria: (Illuminazione Pubblica)
- Tav. 2.14** : Opere di urbanizzazione primaria: (Verde Pubblico)

ART.3 – VALORE NORMATIVO DEL PIANO

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

- La destinazione d'uso delle aree e degli edifici. L'area di sedime del fabbricato potrà subire modifiche nel rispetto dei parametri di distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati.
- Le prescrizioni riguardanti le altezze massime, le distanze dalle strade e dai confini.
- La S.U.L. massima realizzabile sul lotto prevista nel presente Piano Attuativo ovvero mq 651.
- Il numero massimo degli alloggi dovrà essere pari a n° 10.

Per evitare fenomeni di sovraffollamento dovranno essere realizzati comunque alloggi avente una Superficie Utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero comparto.

Hanno **valore indicativo** tutte le altre specificazioni, compreso l'assetto tipologico architettonico degli edifici, l'articolazione e il dimensionamento delle singole unità.

ART.4 – TIPI EDILIZI, DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI COSTRUTTIVI

Il piano contempla nel rispetto del P.R.G. la seguente tipologia edilizia:

- tipologia residenziale.

L'indicazione tipologica proposta potrà essere diversamente realizzata, nel rispetto delle distanze minime dai confini e dalle strade esterne alla lottizzazione, nonché delle altezze massime consentite.

L'edificio dovrà avere la copertura a doppia falda o a padiglione.

Sono insediabili tutte le destinazioni d'uso previste nella scheda ST2_P18

C2 - Zone residenziali di ricucitura urbana

- 1) Le zone C2 sono le zone residenziali di ricucitura urbana, riguardanti piccole e medie aree la cui attuazione tende a risolvere situazioni localizzate all'interno del tessuto urbano.
- 2) Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:
 - U1.1** Residenze private
 - U1.2** Residenze collettive
 - U2.5** Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi
 - U3.1** Attività professionali
 - U3.2** Attività artigianali di servizio non moleste
 - U3.3** Attività direzionali
 - U3.4** Attività commerciali di vicinato
- 3) Per le caratteristiche di finiture esterne dell'edificio si prevedono l'uso dei seguenti materiali:

tinteggiatura esterna, sia del fabbricato sia dei muretti esterni, dovranno essere nelle

tonalità tipiche delle terre locali o rivestita con mattoni faccia a vista;
infissi in legno naturale/verniciato o in alluminio elettrocolorato RAL standard con vetro camera fonoassorbenti;
pavimentazioni in cotto e/o in autobloccanti e/o porfido;
tamponamenti realizzati a parete continua di colore chiaro;
parapetti in metallo e/o cristallo antisfondamento;
soglie e rivestimenti esterni nei colori tipici delle pietre naturali o con mattoni faccia a vista;
sistemazione del verde eseguita con essenze vegetali autoctone, verde basso e/o siepi;
parcheggi in betonelle forate e/o in grigliato verde.

Conformità alla L. 9 gennaio 1989 n.13, D.M. 14/06/1989, n. 236 e D.P.R. 503/96

Nella fase esecutiva della lottizzazione dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire l'accessibilità degli spazi esterni, ovvero gli spazi pubblici avranno almeno un percorso agevolmente fruibile anche da persona con ridotte o impedito capacità motorie.

ART.5 – DESTINAZIONE DELLE AREE

Le aree sono classificate secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- Aree per sedi viarie e parcheggi, destinate al traffico veicolare; da considerarsi adeguatamente sistemate e arredate. Tali indicazioni hanno carattere prescrittivo e possono subire in fase esecutiva solo piccole modifiche
- Aree per percorsi pedonali destinate a marciapiede e percorsi pedonali pubblici

- Aree per il verde pubblico, da sistemare e arredare secondo le indicazioni progettuali contenute negli elaborati
- Lotti edificabili comprendenti gli edifici per la residenza, da realizzarsi secondo le tipologie edilizie consentite e le aree per il verde privato da sistemare a giardino.

ART.6 – INDICI EDILIZI E URBANISTICI

Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati:

S.U.L. = 651 mq., come indicato nelle schede di P.R.G. e di Progetto

UF = 0,50 mq/mq Utilizzazione fondiaria

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

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 delle dotazioni quantitative obbligatorie per legge.

Ai sensi della L. R. 14 del 17/06/2008 al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 cm, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura per la sola parte eccedente i centimetri 30 , in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione

termica, acustica e di inerzia termica. Tale disposizione si applica anche al computo delle altezze massime, delle distanze dai confini, dalle strade e tra edifici.

Allo scopo di consentire una riduzione dei costi dell'energia dovranno essere adottate misure atte a ridurre le dispersioni di calore, infatti un miglioramento dell'efficienza degli edifici comporta un minor consumo di combustibile e la conseguente diminuzione delle immissioni nell'atmosfera di sostanze inquinanti. A tale scopo dovranno essere utilizzati infissi con elevati valori di isolamento termico e di abbattimento acustico; anche le pareti perimetrali e le coperture dovranno essere coibentate con pannelli in grado di garantire elevati requisiti di isolamento termico.

Nel rispetto della normativa vigente e della Del. C.C. n 373 del 22/12/2010 dovrà essere installato un adeguato impianto fotovoltaico dimensionato per ogni unità immobiliare.

Inoltre dovranno essere ottemperate le disposizioni previste per la sicurezza ed efficienza degli impianti elettrici e dovranno essere privilegiate soluzioni che favoriscano la riduzione dei consumi energetici; potranno essere utilizzati sistemi di spegnimento automatico, con sensori di prossimità, dell'illuminazione di alcuni passaggi delle aree comuni; per l'illuminazioni della parti condominiali dovranno essere utilizzate lampade a basso consumo energetico.

Il riscaldamento

Per ottenere un efficace riduzione di costi di esercizio e un miglior comfort, tutte le unità immobiliari dovranno essere dotate di riscaldamento a regolazione con cronotermostato.

Le unità dovranno essere dotate di caldaia a condensazione per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le risorse idriche

Al fine di ridurre i consumi di acqua potabile dovrà essere garantito un sistema efficiente di distribuzione dell'acqua dell'acquedotto, per il quale si dovranno utilizzare materiali che garantiranno un'adeguata tenuta dei tubi e dei rubinetti.

Dovranno essere favorite le installazioni di rubinetti con apertura a leva e dovrà essere consigliato l'uso di miscelatori d'aria nei rubinetti e nelle docce; tali piccoli accorgimenti permettono di risparmiare acqua senza disagi per l'utilizzatore.

Le cassette di scarico dei w.c. dovranno essere dotate di doppio pulsante di scarico.

Qualità ambientale

Tutti gli ambienti dovranno avere elevati livelli di illuminazione e ventilazione naturale.

Per l'isolamento acustico interno si adotteranno tutti gli accorgimenti per ridurre il rumore tra le diverse unità immobiliari.

In generale nella progettazione esecutiva dovranno essere comunque privilegiate le soluzioni in grado di garantire elevati caratteri di qualità ambientale e al contempo limitare i consumi energetici. Agli utenti finali dovrà essere consegnata la documentazione *as built* per permettere un'adeguata manutenzione dei sistemi tecnici così da garantire una prolungata efficienza degli stessi.

Al piano interrato è consentita l'edificazione anche esterna alla sagoma dell'edificio.

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

Le opere di urbanizzazione primarie saranno realizzate in conformità ai progetti esecutivi sottoposti all'autorizzazione dei competenti Uffici comunali.

Lo smaltimento delle acque bianche potrà avvenire o mediante allaccio al collettore esistente in corrispondenza di via IV Novembre previsto in progetto dal Comune di Fano e/o attraverso dispersione superficiale tramite sub irrigazione, nel rispetto delle norme vigenti.

E' prevista l'applicabilità dell'art. 22 comma 3.b del D.P.R. 380/2001.