

*Geometra Carlo Cecchetelli*

Piazza XX Settembre, 27/2 - 61032 Fano (PS) - Tel. 0721/827780 - Fax 0721/827103  
Codice Fiscale CCC CRL 55P08 D488I - Partita I.V.A. 00397890419

## **STUDIO CECCHETELLI**

Piazza XX Settembre n. 27/2 - 61032 FANO - tel. 0721/827780

**Ditta** SORCINELLI GIANFRANCO - SANTINI LUCIANA

**Oggetto** : PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO DENOMINATO  
"ST6\_P52" Comparto residenziale di ricucitura Metaurilia E VARIANTE AI  
SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 DELLA L.R. n. 34/1992

**A.01 rev.03 - RELAZIONE TECNICA  
ILLUSTRATIVA**

## **INTRODUZIONE:**

L'area oggetto del presente Piano Attuativo è sita in Fano, loc. Metaurilia lungo la Strada Statale Adriatica, è censita al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 78 mappali 464,465,466,469,470,472 ed è di proprietà dei sig.ri Sorcinelli Gianfranco e Santini Luciana. Tale area è compresa interamente all'interno del Comparto denominato "ST6\_P52" *comparto residenziale di ricucitura Metaurilia* ed è sottoposta a fascia di rispetto stradale pari a m 30 dal limite di proprietà A.N.A.S. mentre le aree confinanti al comparto sono sottoposte alla fascia di rispetto pari a m 15 sul lato nord e pari a m 10 sul lato sud.

Il piano attuativo proposto, prevede anche una variante non sostanziale al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 15 comma 5 della Legge Regionale n. 34/1992, relativamente alla riduzione della superficie territoriale (S.T.) , rispetto a quella indicata nella Scheda Tecnica di Comparto in quanto, si prevede di stralciare la superficie in cui ricade il fosso adiacente la Strada Statale di proprietà A.N.A.S.. Tale variante riguarda inoltre la riduzione della fascia di rispetto stradale (V1).

E' inoltre prevista una diversa organizzazione delle zone omogenee. L'area destinata a verde pubblico (F1) in parte è stata posizionata parallelamente alla strada ed in parte è stata sistemata attorno alla zona "C2" per creare un percorso pedonale. L'area edificabile "C2" è stata collocata al di fuori della fascia di rispetto A.N.A.S. e all'interno della stessa verranno ricavati n. 3 lotti per la realizzazione di tre fabbricati, per un totale di n. 9 unità immobiliari. All'interno della zona "C2" verranno anche ricavati i parcheggi privati di pertinenza dei fabbricati. L'area destinata a parcheggio pubblico è stata anch'essa posizionata parallelamente alla strada, ad una distanza minima dal limite di proprietà A.N.A.S. di ml. 15,00. L'accesso al parcheggio pubblico sarà garantito dal passaggio carrabile esistente autorizzato con D.I.A. 1140/07 del 14/08/2007 e Nulla Osta A.N.A.S. prat. n. AN 07/0125 del 15/01/2008.

Nell'area in oggetto non sono presenti fabbricati, il terreno si può considerare pianeggiante, in quanto non presenta dislivelli significativi, non sono presenti essenze arboree o arbustive, allo stato attuale il terreno risulta coltivato.

Il lotto confina sul lato mare con la Strada Statale, sul lato monte con un'area compresa all'interno di un ampio comparto denominato "ST6\_P03", sul lato Ancona con un fabbricato

residenziale plurifamigliare e con la relativa area scoperta di pertinenza mentre sul lato Pesaro confina con un accessorio (in aderenza al confine) e due fabbricati residenziali, uno dei quali di proprietà dei sig.ri Sorcinelli Gianfranco e Santini Luciana.

Gli stessi proprietari, si impegnano fin da ora a demolire parte del fabbricato di loro proprietà, come meglio evidenziato negli elaborati grafici costituenti il piano attuativo, per agevolare la progettazione dei fabbricati, in particolare per quanto riguarda il rispetto delle distanze tra fabbricati.

Le opere di urbanizzazione che si andranno a realizzare e poi a cedere al Comune di Fano consistono :

- nella realizzazione di un parcheggio pubblico con n. 11 posti auto di cui uno riservato a diversamente abili dotato anche di marciapiede;
- nella realizzazione di un'area di verde attrezzato sul fronte strada in cui verranno messe a dimora alberature e siepi;
- nella realizzazione delle reti dei sottoservizi relativi a rete idrica, rete di pubblica illuminazione, rete gas metano, rete E.N.E.L., rete telefonica e rete fognaria.

La porzione di area di verde attrezzato con percorso pedonale, adiacente alla zona "C2", non verrà ceduta ma verrà convenzionato l'uso pubblico.

Per quanto riguarda la rete fognaria, ne verrà realizzato un tratto extra-comparto, per poter allacciare la rete di comparto alla condotta pubblica, tale tratto verrà realizzato a spese della ditta lottizzante a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, in quanto trattasi di opera di interesse pubblico.

Con riferimento alla Determinazione Dirigenziale n. 1525 del 02/09/2014 della Provincia di Pesaro-Urbino relativa all'esclusione dell'intervento proposto dalla procedura di V.I.A. in cui viene riportata una prescrizione relativa alla possibilità di posizionare le aree per gli standard urbanistici al di fuori della fascia di rispetto stradale, considerato che l'area in oggetto ricade all'interno del centro abitato di Metaurilia e che, come sopra indicato, nell'area confinante a nord la fascia di rispetto (V1) è pari a ml 15,00 e nell'area confinante a sud è pari a ml 10,00, si propone di ridurre la fascia di rispetto stradale (V1) fino a m 15,00. Tale modifica, ai sensi dell' art. 15 comma 5 della Legge Regionale n. 34/1992, non costituisce variante sostanziale al P.R.G. vigente e consentirebbe di escludere dalla fascia di rispetto l'area da destinare a parcheggio pubblico. Per quanto riguarda lo standard a verde pubblico, l'area con destinazione F1, prevista attorno alla zona "C2", è

sufficiente a soddisfare lo standard minimo previsto dal D.M. 1444/68 come di seguito dimostrato.

#### **DATI DI PROGETTO:**

Superficie Territoriale (S.T.) indicata nella Scheda Tecnica di Comparto = mq 3986

Superficie occupata dal fosso di proprietà A.N.A.S., da stralciare dalla S.T. = mq 82

Superficie Territoriale proposta = mq 3904

Superficie Fondiaria (zona C2) = mq 1562

Superficie Utile Lorda max = mq 781

Numero massimo di unità immobiliari previste = n. 9 unità

Superficie di verde attrezzato (zona F1) da scheda tecnica di comparto = mq 1179

Superficie di Parcheggio Pubblico (zona P2\_pr) da scheda tecnica di comparto = mq 1163

Superficie S1 destinata alle opere di urbanizzazione primaria (F1+P2\_pr) = mq 2342

#### **VERIFICA STANDARD URBANISTICI :**

*Standard minimi previsti dal D.M. 1444/68 :*

$(F1+P2\_pr) = n^{\circ}abitanti \times 21mq/ab. = (781/25) \times 21mq/ab. = mq\ 656,04$

$F1 = n^{\circ}abitanti \times 12\ mq/ab. = (781/25) \times 12\ mq/ab. = mq\ 374,88$

$P2\_pr = n^{\circ}abitanti \times 9\ mq/ab. = (781/25) \times 9\ mq/ab. = mq\ 281,16$

Superficie di verde attrezzato (F1) di progetto ricadente al di fuori della fascia di rispetto stradale (V1) = mq 484 che rimarranno di proprietà privata e ne verrà convenzionato l'uso pubblico.

Superficie di verde attrezzato (F1) posizionata parallelamente alla S.S. 16 = mq 936 da cedere al Comune

Superficie di verde attrezzato totale = mq 1420

Superficie di parcheggio pubblico (P2\_pr) di progetto al di fuori della fascia di rispetto stradale (V1) = mq 851

Superficie di parcheggio pubblico (P2\_pr) di progetto (accesso all'area) ricadente nella fascia di rispetto stradale (V1) = mq 71

Superficie di parcheggio pubblico (P2\_pr) totale = mq 922

Superficie S1 destinata alle opere di urbanizzazione primaria (F1+P2\_pr) = mq **2342**

*Standard a parcheggio- art. 8 N.T.A. del P.R.G. vigente (categorie funzionali e dotazioni di parcheggi) :*

**U1 – FUNZIONI RESIDENZIALI – U1.1 RESIDENZE PRIVATE**

*P1 parcheggio pubblico = 0,20 mq/mq – min. 1 posto auto/unità immobiliare*

*Superficie P1 min. = 0,20 mq/mq x 781 mq = mq 156,20*

*n° min. posti auto pubblici = 9 posti auto*

Superficie parcheggio pubblico di progetto (posti auto + corsie di accesso e manovra) =  
 $10 \times (2,50 \times 5,00) + (3,50 \times 5,00) + (11,00 \times 12,55) - 13,60 + (6,00 \times 33,05) - 20,00 +$   
 $(11,00 \times 13,35) - 16,60 + (15,40 \times 5,00) - 33,00 + (6,50 + 6,70) \times 0,50 \times 12,65 +$   
 $(6,70 + 10,35) \times 0,50 \times 2,75 = \underline{\text{mq 723,90}} > \text{mq 156,20}$

Posti auto di progetto = n. 11

*PP parcheggio privato = 0,30 mq/mq – min. 2 posti auto/unità immobiliare*

*Superficie PP min. = 0,30mq/mq x 781 mq = mq 234,30*

*n° min. posti auto privati = 18 posti auto*

Superficie parcheggio privato di progetto (posti auto + spazio di manovra) =  
 $3 \times ((5,40 \times 5,00) + (5,00 \times 20,25) + (5,50 \times 10,70) + (5,00 \times 5,70)) = \underline{\text{mq 646,80}} > \text{mq 234,30}$

Posti auto di progetto = n. 18 posti auto

*Si allega planimetria in scala 1:500 con individuazione dei parcheggi pubblici e privati.*

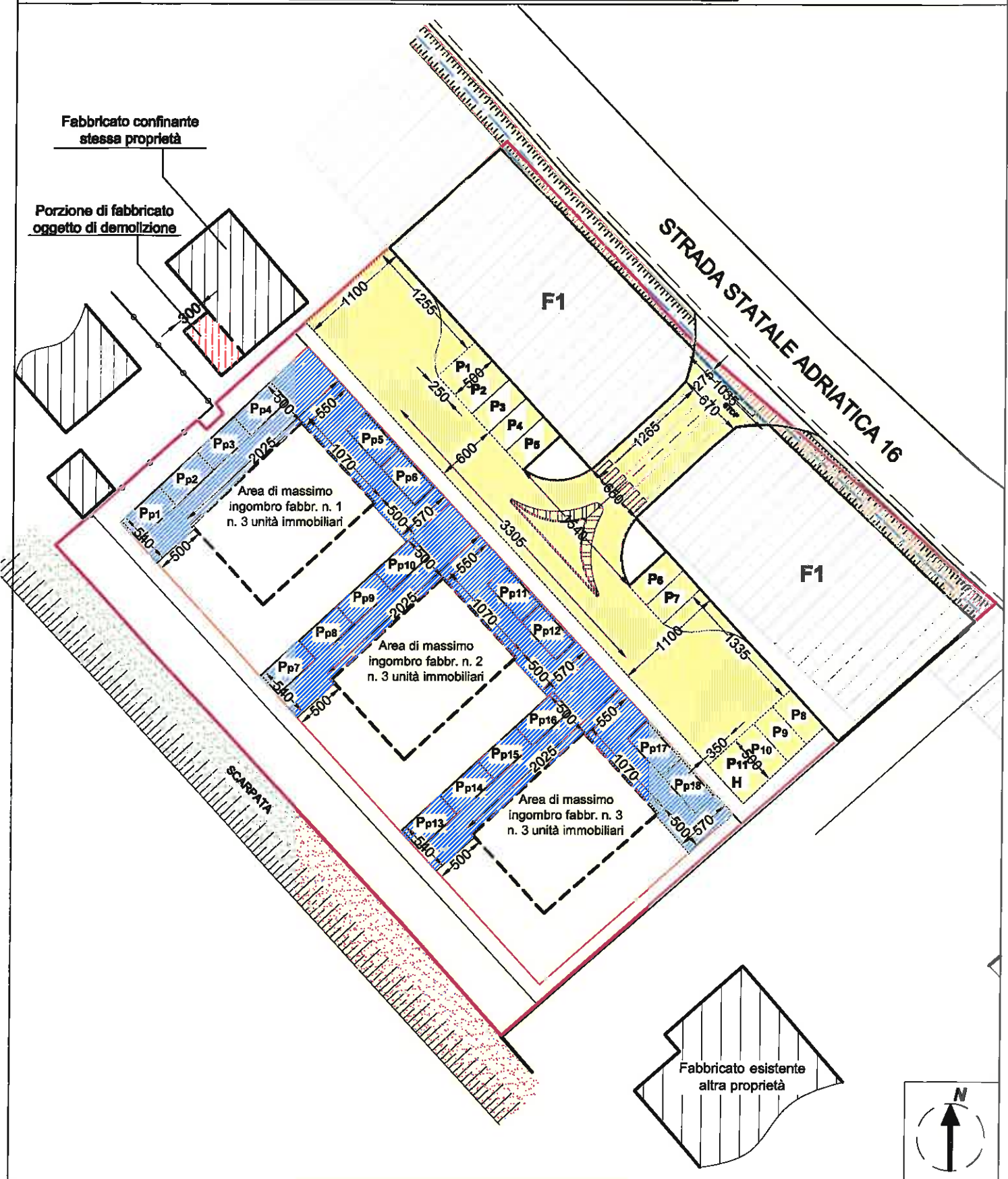
Fano, lì 02/12/2014

I Progettisti







Geom. Carlo Cecchetelli

ing. Sbriscia Andrea

# PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI PRIVATI



## LEGENDA :

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  Limite Comparto ST6_P52 |  Superficie occupata dal fosso A.N.A.S. |  PARCHeggi PRIVATI - Pp |
|  Limite Proprietà        |  V1 Fascia di rispetto stradale         |  PARCHeggi PUBBLICI     |

