

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.02 rev.03- Norme Tecniche di
Attuazione**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Generalità

Le presenti norme valgono per l'attuazione del "*Piano Attuativo del Comparto denominato ST6_P52 comparto residenziale di ricucitura Metaurilia*" comprendente un'area situata nel Comune di Fano, loc. Metaurilia distinta al N.C.T. al foglio n. 78 mappali 464,465,466,469,470,472 di superficie catastale di mq 3888 e di superficie territoriale di comparto di mq 3904.

Nell'area in oggetto non sono presenti fabbricati e non sono presenti essenze arboree o arbustive che fanno parte delle essenze arboree protette dall' art. 1 della L.R. n. 7 del 13/03/1985, in quanto il terreno è attualmente coltivato.

Il piano è stato redatto secondo le modalità previste dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore.

Art. 2 – Contenuto della variante parziale al P.R.G. vigente :

Gli elaborati, che corredano il presente Piano Attuativo, di cui le presenti norme sono parte integrante, sono i seguenti:

- tav. A.01 rev.03 Relazione tecnica illustrativa ;
- tav. A.02 rev.02 Norme Tecniche d'Attuazione ;
- tav. A.03 rev.01 – Planimetrie di riferimento
- tav. A.04 rev.01 – Stato di fatto (planimetria generale e dimostrazione analitica superfici) ;
- tav. A.04.1 rev.01 – Stato di fatto (rilievo alberature esistenti) ;
- tav. A.05 rev.01 – (urbanizzazione primaria, lotti attuativi, fili fissi e massimo ingombro) ;
- tav. A.06.1 rev.02 – (planivolumetrico);
- tav. A.06.2 rev.01 – (tipologia edilizia)
- tav. A.07 – (viste assonometriche) ;
- tav. A.08 – Documentazione Fotografica ;
- tav. A.09 – Relazione geologica e geotecnica ;

- tav. A.10 – Schema di Convenzione ;
- tav. A.12 rev.01– Relazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2008 (edilizia sostenibile);
- tav. A.14 – Relazione previsionale di clima acustico ;
- tav. B.01 rev.03 – Relazione tecnica delle opere di urbanizzazione primaria ;
- tav. B.01.1 rev.01– Relazione e dichiarazione ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. 24/04/1996 n. 503;
- tav. B.02 rev.02 – Planimetria e particolari costruttivi del parcheggio pubblico;
- tav. B.03.1 rev.02 – Planimetria e particolari costruttivi delle rete acque reflue;
- tav. B.03.2 rev.02 – Planimetria acque meteoriche;
- tav. B.04 rev.02 – Planimetria e particolari costruttivi della rete acquedotto;
- tav. B.05 rev.02 – Planimetria e particolari costruttivi della rete gas metano;
- tav. B.06.1 rev.02 – B.06.2 rev.02 – Planimetria e particolari costruttivi della rete ENEL e di illuminazione pubblica;
- tav. B.07 rev.02– Planimetria e particolari costruttivi della rete telefonica;
- tav. B.08 rev.01 – Planimetria e particolari della sistemazione delle aree verdi;
- tav. B.09 rev.01 – Elenco prezzi unitari;
- tav. B.10 rev.01 – Computo metrico estimativo;
- tav. B.11 rev.03 – Planimetria con indicazione delle reti dei sottoservizi e sezione.

Art. 3 – Valore normativo della variante parziale al P.R.G. vigente :

Per la realizzazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione primaria hanno valore vincolante :

- la destinazione d'uso delle aree e degli edifici;
- le prescrizioni che riguardano i fili fissi, il massimo ingombro dei fabbricati;
- la massima superficie utile realizzabile;
- l'altezza massima dei fabbricati ;
- il numero massimo delle unità residenziali previste;
- le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria.

Hanno valore indicativo tutte le altre specificazioni.

Art. 4 – Destinazione d'uso delle aree e tipologia di intervento edilizio :

Lotto attuativo n. 1 – n. 2 – n. 3 : è prevista la realizzazione di un totale di n. 9 unità complessive, con la possibilità di accorpate i vani accessori tra i fabbricati, la tipologia prevede copertura a falde e sono previste palazzine aventi al massimo tre piano fuori terra con altezza massima pari a m 9,50. I fabbricati verranno realizzati anche secondo le linee guida dell'edilizia sostenibile (L.R. 14/2008)

Viabilità, parcheggi e percorsi pedonali: il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio con n. 11 posti auto con relativi spazi di manovra, con al suo interno un marciapiede pedonale.

Il dimensionamento di tali aree è prescrittivo, salvo lievi modifiche in conseguenza di progettazione esecutiva di dettaglio.

Verde pubblico: il verde pubblico dovrà essere realizzato secondo lo schema e le caratteristiche tecniche contenute nell'elaborato tav. B.08 , le essenze arboree previste in progetto hanno valore prescrittivo , potranno essere variate solo previa autorizzazione dell' U.T.C. , e comunque dovranno essere scelte nella gamma delle associazioni vegetali locali, con larga presenza di latifoglie.

Art. 5 – Parametri edilizi ed urbanistici

Al fine di regolamentare l'attività edilizia, il progetto stabilisce i fili fissi e i parametri edilizi che dovranno essere rispettati nelle opere edificatorie.

Filo fisso : è il riferimento planimetrico del perimetro esterno degli edifici a cui dovranno allinearsi i massimi sporti chiusi e rispetto al quale sono possibili solo sporgenze aperte.

Ingombro massimo : l'area entro la quale progettare la localizzazione e la disposizione degli edifici nell'ambito della propria area di pertinenza;

Balconi : i balconi non potranno avere sporgenze superiori a m 1,50 rispetto ai fili fissi e all'ingombro massimo.

Art. 6 – Disposizioni finali

Per quanto non contemplato nelle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, valgono le norme generali contenute nel P.R.G. e nel R.E.C. vigenti .

Fano, lì 02/12/2014

I Progettisti