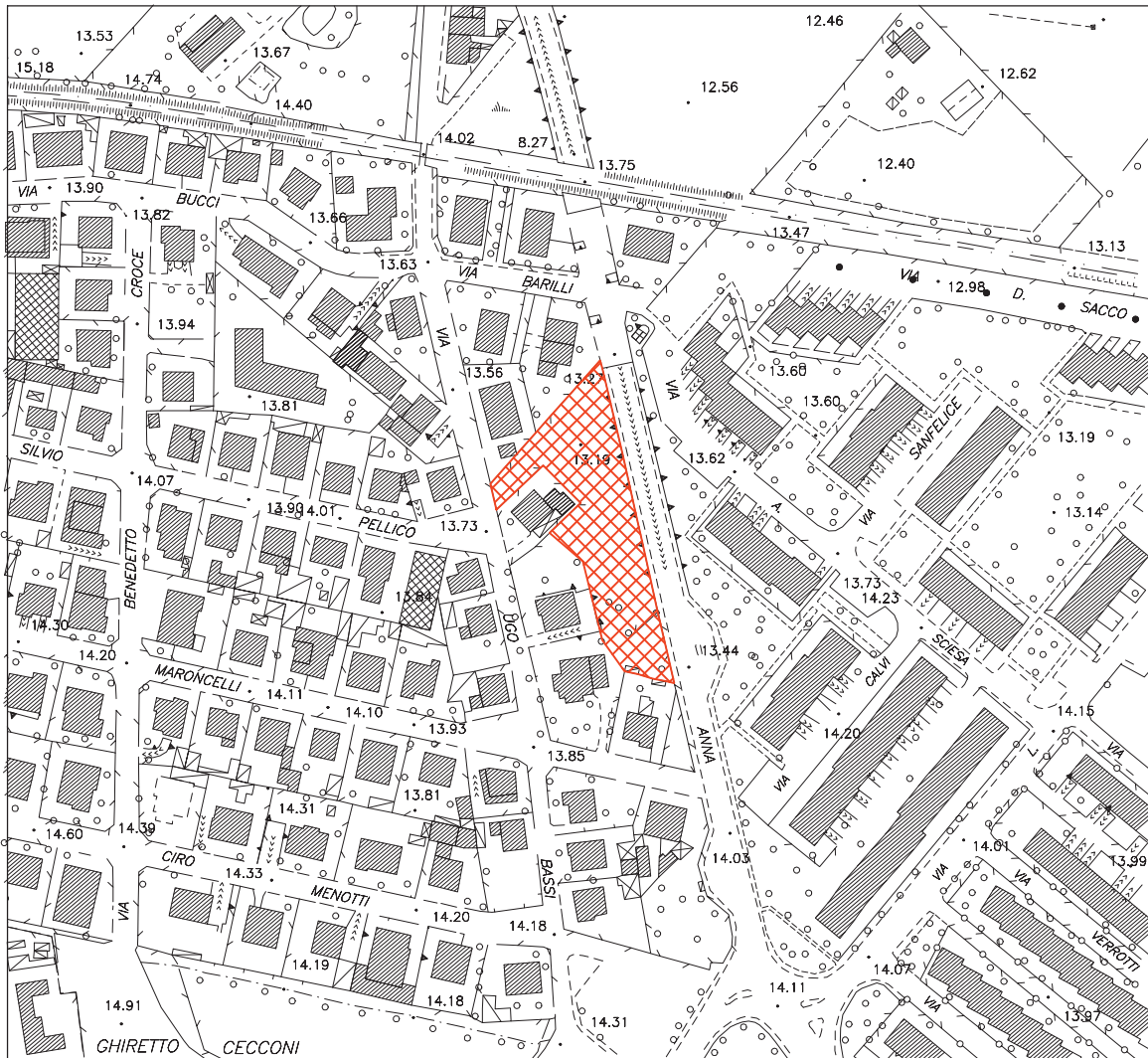


COMUNE di FANO



Comparto ST3_P32

COMPARTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO VIA U. BASSI

PROPRIETARI : CECCHINI CLARA - CECCHINI ELSO - CECCHINI GASTONE - TIBERI MARISA

PROGETTISTA : CIABOTTI GIUSEPPE ARCHITETTO

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO

oggetto : RELAZIONE TECNICA, NTA, PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO (PRG, CATASTO)
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

COMUNE DI FANO

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO SULL'AREA DEL COMPARTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO VIA U. BASSI "COMPARTO ST3_P32"

SITO A FANO, VIA U. BASSI

Ditta proprietaria:

**CECCHINI CLARA, CECCHINI ELSO,
CECCHINI GASTONE, TIBERI MARISA**

RELAZIONE TECNICA

L'area oggetto dell'intervento è definita dal PRG vigente come "Comparto residenziale di completamento via U Bassi". Dalla scheda tecnica del comparto unitario si prevede la possibilità di realizzare una SUL residenziale di 783 mq su una superficie di zona omogenea – B2.1 – di circa 1566mq, vincolata alla realizzazione di un parcheggio per una superficie di 783 mq., per un'area complessiva dell'intero comparto di 2349mq, il tutto soggetto al convenzionamento dell'intero intervento.

Quest'area è distinta al Catasto Terreni al foglio 37 del Comune di Fano ai mapp. n° 2059 parte, n° 2060, n° 2061, n° 2000 parte e n° 977 parte.

La proposta di intervento prevede la suddivisione dell'area in tre sub-comparti, di questi il sub-comparto "A" che sarà il primo ad essere costruito, prevede anche la realizzazione del parcheggio, e tramite questo l'accesso alla strada, via U. Bassi, ed agli allacci dei sottoservizi ivi presenti; gli altri due sub-comparti "B" e "C" verranno realizzati in tempi successivi e prevedono l'ingresso alle due proprietà e gli allacci ai sottoservizi direttamente su via U. Bassi, attraverso l'accesso pedonale e carrabile costituito su un'area privata assoggettata a reciproca servitù.

Le tipologie edilizie, che si possono realizzare in questo comparto, sono quelle tipiche di questa zona, case singole, casa bifamiliari e piccoli complessi ad appartamenti.

Il parcheggio è stato previsto dal PRG in questo comparto come servizio all'intera zona di via U. Bassi, via S. Pellico, infatti è accessibile con i mezzi veicolari solo da queste strade.

Con la soluzione proposta, si prevedono diciannove posti auto, di cui uno attrezzato per i disabili, e, a completamento, sette posti per moto o biciclette.

Il parcheggio prevede la zona di accesso e di manovra con una pavimentazione in asfalto mentre gli stalli di sosta, con l'eccezione di quello destinato ai disabili e quelli per moto e biciclette, prevedono la posa in opera di un grigliato verde. A completamento è prevista la sistemazione a prato delle aree non interessate dal transito e dallo stazionamento delle auto, la messa a dimora di otto piante (sei di acero campestre, due di alloro, ogni pianta con la propria area di pertinenza >80*100 cm) e la posa in opera di quattro apparecchi per l'illuminazione urbana.

.

DICHIARAZIONI

DICHIARAZIONE SULLA TIPOLOGIA D'INTERVENTO

Il sottoscritto arch. GIUSEPPE CIABOTTI con studio in Fano via Don Gentili al n° 7, iscritto al numero 26 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Pesaro e Urbino, codice fiscale CBT GPP 49S18 D488D, nella sua qualità di tecnico progettista dell'intervento in oggetto come sopra specificato,

DICHIARA:

- con riferimento a quanto previsto all'art. 21 del DPR 503/96, che il progetto è stato elaborato in conformità alle "disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche", infatti fa presente che il parcheggio si sviluppa in un'area pianeggiante, che non sono previsti marciapiedi né altri piani rialzati e che il posto auto per le persone disabili è segnalato in termini di legge e pavimentano con una superficie uniforme

Firmato
Arch. Giuseppe Ciabotti

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1

Il Piano Planivolumetrico si estende su un'area distinta al Catasto Terreni al foglio 37 del Comune di Fano con i n°2059 parte, 2060, 2061, 2000 parte e 977 parte, così come perimetrato nelle tavole di progetto.

ART. 2

L'intervento è previsto dal Piano Planivolumetrico nel rispetto delle normative del P.R.G. vigente per cui:

ST= Superficie Totale

SUL = Superficie utile lorda:

HMAX = Altezza massima degli edifici:

DF = Distanza tra gli edifici:

DC = Distanza dai confini:

IPF= Indice di Permeabilità Fondiaria

sono quelli ammessi per la zona di completamento B2.1: Zone residenziali semisature a valle strada interquartieri

ART. 3

Il Progetto Planivolumetrico dà le indicazioni di massimo ingombro, dei fili fissi e volumetriche da assumere nell'intervento esecutivo dei singoli sub-comparti.

La tabella seguente indica le superfici edificabili e le spese sostenute per la realizzazione del parcheggio pubblico relative a ciascuno dei tre sub-comparti

TABELLA SUB-COMPARTI EDIFICATORI - SCOMPUTO ONERI					
	ST mq	SF mq	SULmq	P2 pr	spesa sostenuta
Sub-comparto -A-	1597	814	532	783	71.270,05 €
Sub-comparto -B-	426	426	142	0	- €
Sub-comparto -C-	326	326	109	0	- €
TOTALE	2349	1566	783	783	71.270,05 €
<u>In applicazione del comma 6 bis del art. 17</u> Regolamento oneri (-15%)					€ 10.690,51
SCOMPUTO ONERI TOTALE					€ 60.579,54

Sono ammesse tutte le tipologie edilizie, dalla palazzina ad appartamenti alla casa unifamiliare, che rientrano nei limiti del massimo ingombro, dei fili fissi e nel rispetto della normativa vigente.

Per i sub-comparti "A", "B" e "C", previo accordo tra le diverse proprietà interessate, è possibile realizzare interventi unitari tra i sub-comparti limitrofi, nel rispetto dei fili fissi congiunti.

Nel caso di interventi unitari, sarà ammesso l'accorpamento di massimo due sub-comparti.

“Superficie di massimo ingombro nel lotto singolo”:

E' la "superficie coperta" risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del "profilo esterno perimetrale" della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a mt. 1,50, riferita ad ogni singolo lotto edificabile.

“Filo Fisso”:

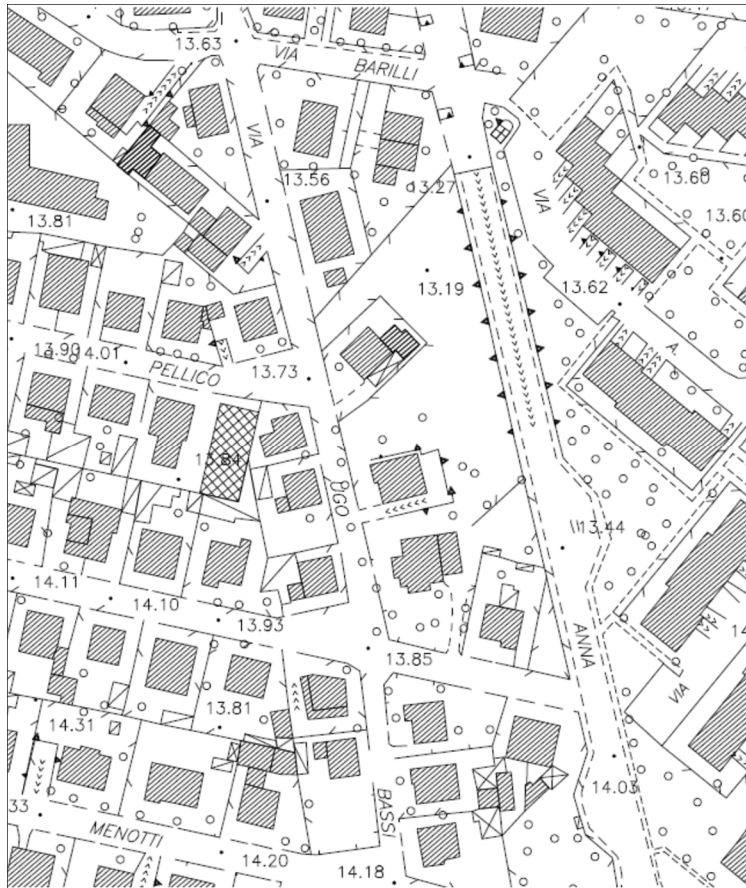
E' il limite massimo della "superficie coperta" risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del "profilo esterno perimetrale" ammesso dal planivolumetrico fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a mt. 1,50.

ART. 4

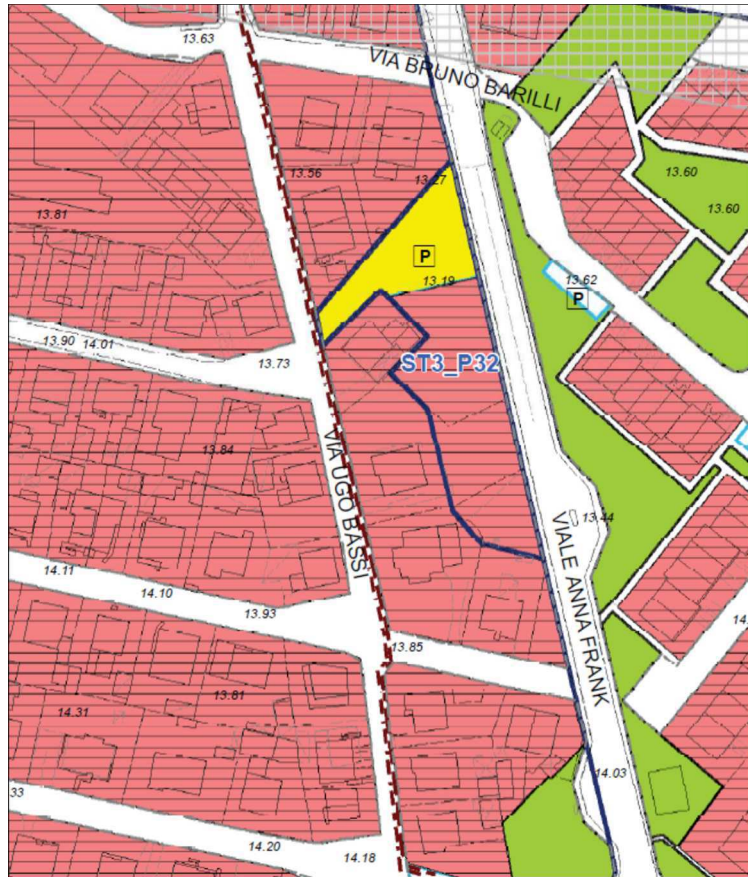
Destinazioni d'uso. Oltre alle destinazioni residenziale e commerciale, sono consentite altre destinazioni quali: uffici pubblici, privati e precisamente: U1.1; U1.2; U2.1; U3.1; U3.2; U3.4; U5.5.2, così come previsto dall'art. 24 delle NTA de PRG vigente.

Per le nuove superfici con destinazione d'uso non residenziale verrà soddisfatta la dotazione di parcheggi d'uso pubblico, previsti dalla normativa

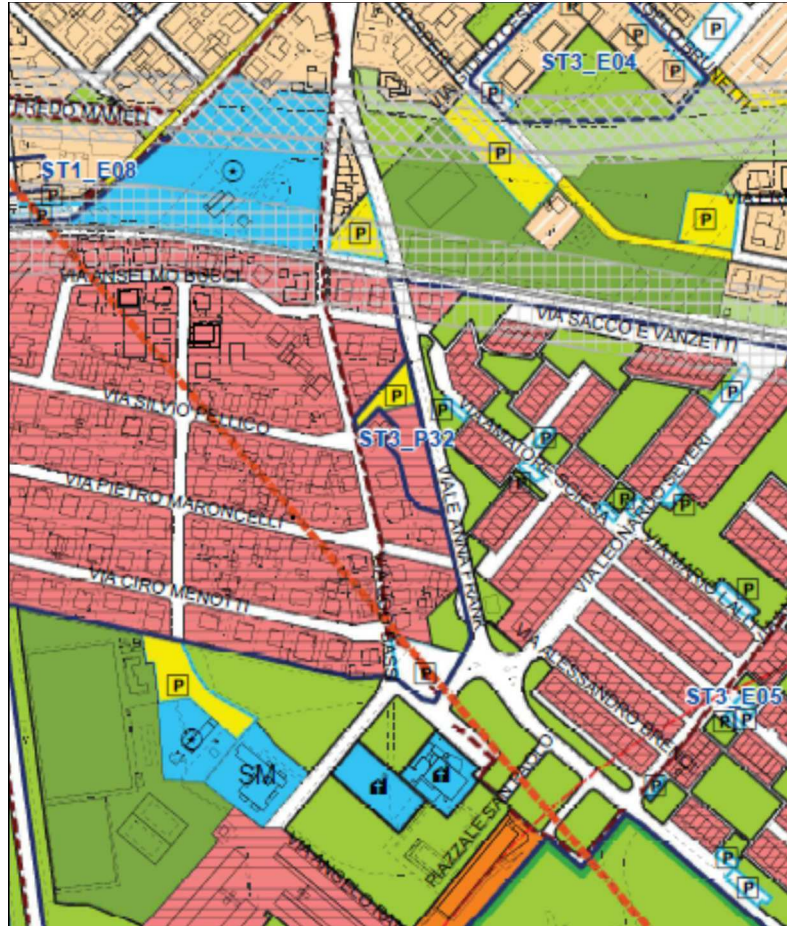
vigente; dotazione che sarà di volta in volta adeguata alle destinazioni d'uso richieste in sede esecutiva con i vari Permessi di Costruire.



Aerofotogrammetria: Tav. 22 stralcio



PRG: Tav. 22 stralcio



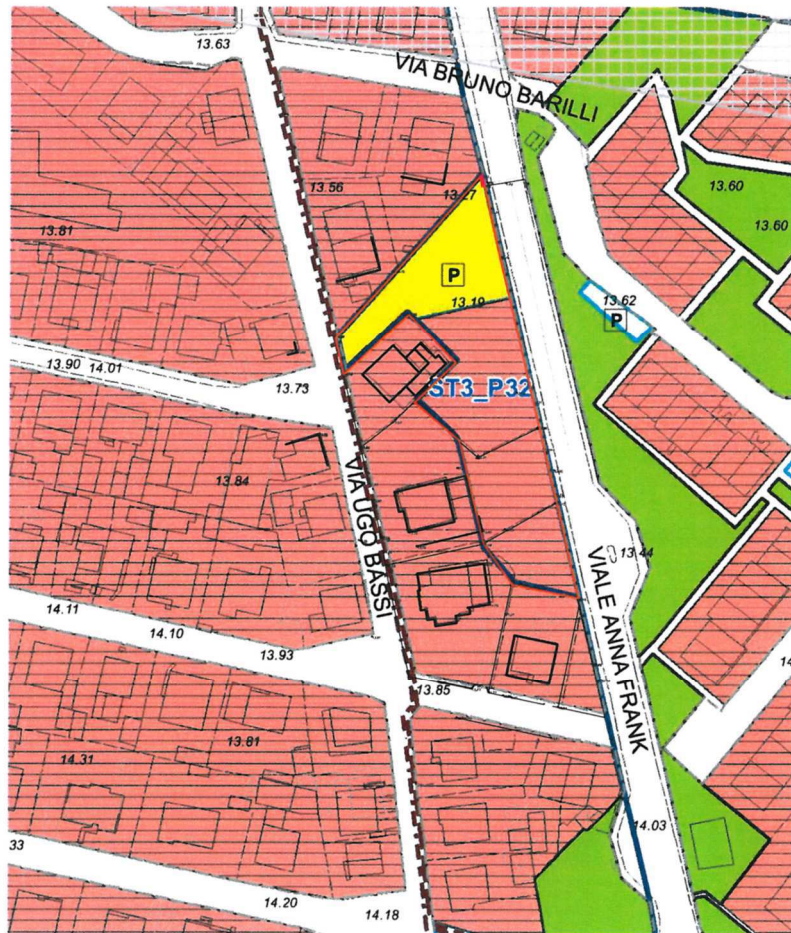
PRG: Tav. 9V stralcio

Schede Tecniche dei Comparti Unitari

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	UT SUL/Sup. comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq	% PEEP	Sup. PEEP mq
	Note e prescrizioni							
ST3_P32	COMPARTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO VIA U. BASSI							
	2.349	783	0,33	B2.1	1.566	783		
				P2_pr	783			
	<p>Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona residenziale di completamento in via Ugo Bassi.</p> <p>Le previsioni avranno attuazione mediante intervento diretto, subordinato ad un progetto planivolumetrico 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. L'intervento potrà essere realizzato soltanto a seguito del suo convenzionamento.</p>							



Catasto: foglio 37 stralcio



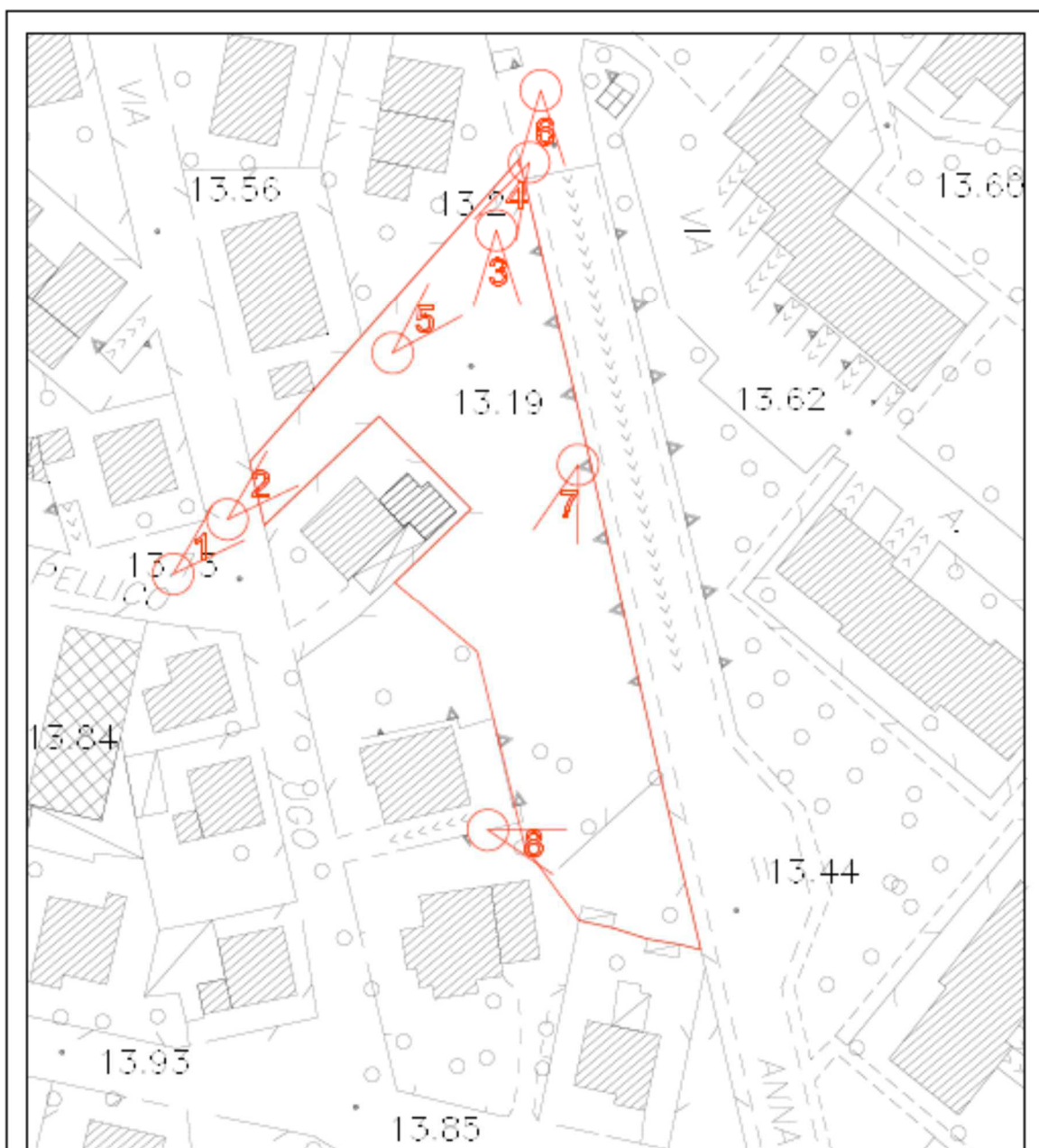
Sovrapposizione perimetro comparto e rilievo dell'area su PRG



Perimetrazione comparto su planimetria catastale



Sovrapposizione perimetro comparto e rilievo dell'area su planimetria catastale



PLANIMETRIA DI RIFERIMENTO DELLE FOTOGRAFIE

01



02

03



04

05



06

07



08