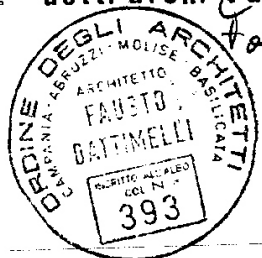


COMUNE DI FANCI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO PER LE ATTIVITA' TERZIARIE

PROGETTO: dott. arch. Fausto Battimelli



Fausto Battimelli

PROGETTO MODIFICATO IN CONSE-
GUENZA DEI RICORSI PRESENTATI
DELIBERA CONSILIARE N°393 DEL
29.6.87 ESAMINATA SENZA RILIE
VI DAL CO.RE.CO. IL 28.7.1987
P.G. N°25.825.

ALLEGATO: RELAZIONE
NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

RELAZIONE

CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE E FUNZIONALI
DELL'INSEDIAMENTO

1.1. Localizzazione dell'area e sue caratteristiche.

Il Piano interessa la zona i cui confini sono indicati nel la tav. 2 a destinazione di Centro Direzionale nel P.R. G. per una superficie totale di mq. 42.045.

La localizzazione dell'area, anche nella variante generale al P.R. G., è rimasta quella del Piano Piccinato e consente una buona accessibilità sia pedonale che carrabile particolarmente dal Centro Storico. Ciò assicura altresì la finalità primaria - definibile come complementarietà tra il nuovo complesso e il Centro Storico - che è quella di mantenere al vecchio centro il suo ruolo di centro-città senza che la creazione di determinate attrezzature urbane ne distruggano i caratteri storici, artistici e ambientali e senza che questa tutela impedisca alla città di Fano di essere dotata di un centro efficiente per le attività terziarie.

La localizzazione dell'area consente inoltre di prevedere uno standard elevato di parcheggi pubblici utilizzabili come aree di sosta per il Centro Storico la cui accessibilità è compromessa dalla impossibilità di reperire aree al suo interno.

L'area presenta caratteristiche di edificazione differenziate. Al suo interno sono individuabili quattro zone dalle caratteristiche omogenee.

La prima, compresa tra i Passeggi, via Roma, e via dell'Abbazia (tav. 1 dello stato di fatto), risulta parzialmente edificata con tipologie a villini di recente costruzione e quasi totalmente edificata con edilizia di qualità mediocre o addirittura fatiscente.

La seconda, tra la via della Costituzione e via Indipendenza, risulta libera da costruzioni.

La terza zona, tra via Roma e via della Giustizia, risulta compromessa da edifici di notevole consistenza, alcuni dei quali hanno subito lavori di ristrutturazione.

La quarta zona, quella del Consorzio Agrario su via della Giustizia, è stata inserita dal nuovo P.R.G..

1.2. Caratteristiche morfologiche e funzionali dell'insediamento.

Il complesso terziario si caratterizza come polo complementare al Centro Storico. Esso è quindi destinato a quelle attività non localizzabili nel Centro Storico sia per esigenze di tutela sia per permettere una migliore qualificazione funzionale del Centro antico stesso.

Una seconda caratteristica è dovuta alla presenza di quelle funzioni terziarie a carattere produttivo non commerciale (uffici e simili) che - se in gran parte vanno mantenute nel Centro Storico - è tuttavia necessario diminuirne la pressione in ordine alla loro concorrenzialità rispetto alla funzione residenziale il cui incremento nel Centro Storico è obiettivo programmatico del relativo Piano Particolare

reggiato.

Una terza caratteristica consegue dalla presenza di quegli esercizi commerciali a bassa frequenza di acquisto e atipici la cui localizzazione costituisce una alternativa in termini di maggiore accessibilità rispetto al Centro Storico.

Va infine precisato che le caratteristiche individuate sono conformi alle previsioni del Piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita rispetto al centro commerciale e di interquartiere cui si fa riferimento. E' inoltre da rispettare l'ipotesi di consentire l'utilizzazione del complesso terziario anche come centro di quartiere per la zona 5 e parte per la zona 6.

Il dimensionamento del complesso terziario e l'incidenza della destinazione d'uso residenziale sulla quadratura totale consentita vanno verificati in ordine alla complementarietà col Centro Storico e rispetto ad un rapporto di sostituzione edilizia sull'area che permetta una concreta fattibilità dell'intervento. E' evidente inoltre che, senza una opportuna concentrazione e diversificazione delle attività il Centro non potrebbe assumere quella appetibilità di scala tale da renderlo alternativo, seppure solo rispetto ad alcune caratteristiche, al centro primario che è e deve rimanere il Centro Storico.

Per quanto precedentemente illustrato il problema fondamentale da risolvere dal punto di vista progettuale è stato quello di ottenere una unitarietà formale nell'intervento. La mancanza di continuità fisica della varie zone e la diversità delle loro conformazioni planimetri

che, aggiunte alla necessità di frazionare gli interventi nel tempo, rischiano di impedire che la zona a destinazione di Centro per le attività terziarie offra un'immagine unitaria. Si è dovuto peraltro tener conto della necessità di una scelta delle tipologie edilizie che consistesse la massima elasticità nell'utilizzazione delle volumetrie proposte.

Fatta eccezione per il secondo comparto che - per il buono stato di conservazione degli edifici alcuni dei quali interamente ristrutturati - è vincolato alla conservazione dei volumi esistenti e per il terzo comparto per il quale è prevista una volumetria a destinazione residenziale con una altezza massima di ml. 7,50, per gli altri comparti è stata prescritta una volumetria in linea con destinazione terziaria ai piani inferiori e residenziale ai piani superiori.

Nel primo comparto - ex Consorzio Agrario - la volumetria prevista è arretrata rispetto a quella attuale al fine di consentire l'allargamento di via della Giustizia che diventa a tre corsie di ml. 3,50, due verso la via Roma - per consentire la corsia di preselezione - e una nel senso contrario. I primi piani formano una piastra con una galleria interna di distribuzione a due livelli - vedi schemi di utilizzazione tav. 2 e 3 - a destinazione commerciale. I parcheggi pubblici sono a due livelli e precisamente a quota strada dalla parte di viale Kennedy e a quota dei parcheggi privati - e quindi in parte coperti dalla piastra - con un accesso dal lato di viale Kennedy ed uno dal lato di viale Morosi. I volu-

mi ai piani superiori - fino ad una altezza di ml. 18,50 - sono costituiti da un edificio in linea con una profondità massima di ml. 14,40.

Per il quarto comparto - di più problematica attuazione a causa del frazionamento della proprietà e dello stato di conservazione degli edifici - è prevista la conservazione dei volumi esistenti con destinazione mista con esclusione dell'edificio di cui è previsto il risanamento conservativo che ha destinazione d'uso terziaria.

Il quinto comparto - su via Roma - è diviso in due sub-comparti. Al fine di assicurare unitarietà formale all'intervento è prescritta la redazione di un progetto unitario da cui dovranno risultare tutte le prescrizioni relative alla struttura e agli elementi architettonici e ai materiali che saranno comunque vincolative per le fasi d'attuazione. La volumetria prevista è attraversata da una galleria pedonale a più livelli di servizio alle unità di commercio e uffici. Nel comparto in esame saranno localizzati uffici privati e pubblici (la Pretura sull'area di proprietà comunale, il commissariato di P.S. e la Polizia Stradale). La residenza ai piani superiori sarà gradonata dal lato che affaccia sui Passeggi.

Su questi ultimi è localizzato un parcheggio pubblico interrato - consentito dalla quota attuale del terreno - coperto con una terrazza attrezzata e arredata per il gioco e la sosta sistemata alla attuale quota dei Passeggi in continuità con via Risorgimento.

Il sesto comparto tra la via dell'Abbazia, via indipendenza e via della Costituzione insiste su un'area attual

mente libera da costruzioni fatta eccezione per l'edificio a destinazione mista per il quale è prevista la conservazione. La volumetria a pianta quadrata ha destinazione di uffici pubblici per essere in essa localizzati la nuova sede delle Poste e gli uffici finanziari. Una piazza pedonale coperta distribuisce alle unità commerciali, ai servizi bancari e ai collegamenti verticali. La residenza è localizzata ai piani superiori dal lato dei Passeggi e un collegamento pedonale coperto è previsto al livello di copertura della piastra ed unisce il comparto in esame col quinto comparto e quindi con la terrazza attrezzata prevista sui Passeggi.

Le tipologie indicate nella tav. 4 relative alla residenza, pur non essendo vincolative, indicano il grado di elasticità consentita nell'utilizzazione della volumetria residenziale che potrà essere in linea o a doppio corpo nei piani con maggior spessore del corpo di fabbrica.

DATI METRICI DEL PIANO

Utilizzazione delle aree.

Il Piano occupa una superficie di mq. 42.045 e interessa le proprietà indicate nella tav. 1. La quadratura di progetto è così suddivisa:

I comparto: residenza mq. 2.300,00

 terziario " 4.800,00

II comparto: residenza mq. 880 (40% di mq. 2.200)

 terziario " 1.320

III comparto: residenza mq. 1.300
IV comparto: residenza mq. 920 (40% di mq. 2.300)
 terziario " 1.380
V comparto: residenza mq. 5.000
 terziario " 12.900
VI comparto: residenza mq. 2.000
 terziario " 6.300
totale: residenza mq. 12.400, terziario mq. 26.700 per un
totale di mq. 39.100 minore di mq. 42.045.

Parcheggi

Sono previsti parcheggi pubblici entro i perimetri indicati nella tav. 4 con uno standard superiore a quelli prescritti dal P. R. G. e dal D. M. 2 aprile 68. I parcheggi di progetto occupano un'area di mq. 12.635.

Secondo le prescrizioni di P. R. G. i parcheggi da prevedere sono pari a mq. 9.775 ($1/4$ di mq. 39.100) minore dei mq. 12.635 di progetto.

Secondo il D. M. 2 aprile 68 i parcheggi da prevedere per la superficie commerciale e direzionale sono il 40% di mq. 26.700 pari a mq. 10.680 e per la superficie residenziale mq. 1.162,50 (mq. 12.400 \times 3,00 = mc. 37.200 : 80 mc/ab. = ab. 465 \times 2,50 mq./ab = mq. 1.162,50) per un totale di parcheggi pubblici pari a mq. 11.842,50 minore dei mq. 12.645 di progetto.

SPESE DI URBANIZZAZIONE

La previsione di spesa è limitata ai soli costi relativi alla

urbanizzazione primaria. Poiché trattasi in sostanza di e
difici inseriti in un complesso interamente urbanizzato, so
no escluse dal calcolo le spese relative a fogni, S.I.P ,
luce e acqua essendo dette spese relative ai soli allacciaa
menti. Vanno invece computate le spese relative alle straa
de e parcheggi a livello e al parcheggio interrato.

STRADE E PARCHEGGI A LIVELLO

mq. 10.600 x L. 40.000/mq. = L. 424.000.000

PARCHEGGIO INTERFATO (Passeggi)

mq; 3.950 x L. 150.000/mq. = " 592.500.000

COPERTURA CANALE ALBANI

mq. 600 x L. 400.000/mq. = " 240.000.000

Totale " 1.256.500.000

Arrotondato L. 1.300.000.000



DATI CATASTALI

COMUNE FANO

DITTA:

Dati catastali del NUOVO CATASTO TERRENI

Partita	Foglio	Numero princ.	QUALITÀ DI CULTURA	Classe	SUPERFICIE			Reddito dominicale	Reddito Agrario
					Ettari	Are	Cent.		
4029	36	153	Orto irriguo	3		46	86		
1		464	Ente urbano			4	00		
1		467	Ente Urbano			3	06		
1		455	Ente urbano			4	10		
6458		468	Seminativo	1		3	56		
6459		469	Seminativo	1		3	56		
7509	36	516	Orto irriguo	2		14	13		
9955		1338	Orto irriguo	2		13	54		
1		515	Ente urbano			11	40		
1		245	Ente urbano			2	12		
1		246	Ente urbano			2	12		
1		346	Ente urbano			4	90		
15326		409	Orto irriguo	2		14	80		
1		247	Ente Urbano			24	50		
1		346	Ente urbano			4	90		
1		375	Ente urbano			2	40		
1		279	Ente urbano			1	60		
4300		343	Pascolo	2		5	04		
1		280	Ente urbano			6	81		
1		344	Ente urbano			2	00		
1		281	Ente urbano			4	36		
1	36	404 parte	Ente Urbano			4	20		

COMUNE FANO

DITTA:

12

Dati catastali del NUOVO CATASTO TERRENI

Partita	Foglio	Numero princ.	QUALITÀ DI CULTURA	Classe	SUPERFICIE			Reddito dominicale	Reddito Agrario
					Ettari	Are	Cent.		
11033	25	170	Prato	1		4	52		
11034		512	Vigneto	2		4	45		
	516	505	Vigneto	2		3	13		
11034		507	Vigneto	2		4	03		
11032		508	Vigneto	2		4	70		
11033		506	Vigneto	2		4	00		
		737	la superficie è compresa nel napp. 510 (c'è un frazionamento non ancora volturato)						
11030		509	Vigneto	2			90		
11031		510	Vigneto	2		1	09		
11032		511	Vigneto	2			26		
11031		120	Vigneto	2		4	37		
	1	124	Ente urbano			6	14		
	1	123	Ente urbano				52		
6286		177	Vigneto	2		9	72		
	1	224	Ente urbano				75		
	1	223	Ente urbano				90		
	1	122	Ente urbano			2	20		
	1	222	Ente urbano				45		
	1	121	Ente urbano			5	04		
	1	25 240	Ente urbano				73 08		
	1	229	Ente urbano			1	20		

12

COMUNE FANO

DITTA:

13

Dati catastali del NUOVO CATASTO TERRENI

Partita	Foglio	Numero princ.	QUALITÀ DI CULTURA	Classe	SUPERFICIE			Reddito dominicale	Reddito Agrario
					Ettari	Are	Cent.		
4252	36	406 parte	Seminativo	1		2	40		
7509	36	520	Orto irriguo	2		35	20		
7509		370	Seminativo	1		6	62		
8595		660	Seminativo	1		5	93		
4028		491 parte	Pascolo (parificata) strada privata	1			88		
1		492	Ente urbano				80		
1		490	Ente urbano			1	23		
7509		368	Fabbricato rurale				64		
1		154 parte	Ente urbano			6	57		
7509		369	Gelseto	1		1	70		
1		350 parte	Ente urbano			2	71		
1		351 parte	Ente urbano			2	11		
1		352	Ente urbano			1	86		
1		471	Ente urbano				71		
1		155	Ente urbano			8	06		

13

COMUNE DI FANO

- Partita 4029 - Benvenuti Gaetano fu Duilio comp. di 2/3
Benvenuti Giuseppe fu Duilio comp. di 2/3
Sperandini Augusto di Ruggero prop. per 1/3
- Partita 6458 - Gasperini Adolfo fu Domenico usuf. generale
Tonucci Maria fu Secondo prop.
- Partita 6459 - Nori Anita fu Riccardo
- Partita 7509 - Barucco Riccardo fu Nicolò comp. 2/4
Barucco Angelo fu Nicolò comp. di 2/4
Maccaferri Iolanda fu Carlo prop. per 1/4
Pasqualucci Anna Maria fu Filippo comp. di 1/4
Pasqualucci Ruggero fu Filippo comp. di 1/4
Pasqualucci Vittorio fu Filippo comp. di 1/4
-
- Partita 9955 - Roberti Anna Maria
- Partita 15326 - Spinaci Iole
- Partita 4300 - Pennacchini Oddo fu Giovanni
- Partita 4252 - Battistelli Assunta fu Giovanni
- Partita 8595 - Tomassini Matilde o Metilde di Augusto
- Partita 4028 - Pezolesi Paterniano fu Domenico comp.
Pezolesi Gino di Paterniano comp.
- Partita 11033 - Montesi Tito
- Partita 11034 - Montesi Iole
- Partita 516 - Comune di Fano
- Partita 11032 - Montesi Aldo
- Partita 11030 - Montesi Lausa

Partita 11031 - Montesi Margari comp.
Montesi Isabella comp.
Battistelli Assunta usuf. di 1/3

74
75
Partita 6286 - Giombetti Anna

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

Art. 1 Generalità.

L'edificazione nell'ambito del presente Piano Particolareggiato è disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale. Dette norme restano valide per tutto quanto non specificato nelle presenti norme.

Art. 2 Contenuto del Piano.

Il Piano interessa le aree indicate nella planimetria catastale (vedi tav. 1) e si compone dei seguenti elaborati:

- 1) - Stato di fatto - Planimetria catastale - Stralcio del P.R.G.
 - 2) - Destinazione delle aree e degli edifici - Schemi di utilizzazione
 - 3) - Comparti di attuazione unitaria - Indici edilizi - Schemi di utilizzazione
 - 4) - Urbanizzazione primaria e parcheggi - Tipologie edilizie
 - 5) - Schema planivolumetrico d'insieme - Profili
- Relazione e Norme Tecniche

Art. 3 Valore normativo del Piano

Hanno valore vincolativo per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- a) - il perimetro delle aree indicato nella planimetria catastale (tav. 1)
- b) - le prescrizioni riguardanti gli allineamenti e i peri-

metri regolatori (tav. 3)

- c) - la destinazione d'uso delle aree e degli edifici (tav. 2)
- d) - gli indici edilizi di cui alla tav. 3 e successivo art. 7
- e) - la delimitazione dei parcheggi pubblici contenuta nella tav. 4

Hanno valore indicativo:

- a) - le indicazioni planivolumetriche contenute nella tav. 5
- b) - la delimitazione dei comparti di attuazione unitaria.

TITOLO II - DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI PREVISTE DAL PIANO

Art. 4 Le aree e gli edifici sono classificati secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- a) - aree per sedi viarie e parcheggi
- b) - aree per verde pubblico
- c) - aree per verde privato
- d) - edifici per la residenza
- e) - edifici per le attività terziarie
- f) - edifici misti

Art. 5 Destinazione d'uso delle aree e degli edifici

- a) - aree per sedi viarie e parcheggi destinate al traffico veicolare e pedonale a da considerarsi adeguatamente sistemate e arredate
- b) - aree per il verde pubblico da sistemarsi a parco di tipo naturale con piantumazioni di essenze d'alto fusto

- c) - aree per il verde privato da sistemarsi a giardino
- d) - edifici per la residenza da realizzarsi secondo gli schemi tipologici proposti e con sistemazione a verde privato per le aree libere da costruzioni
- e) - edifici per attività terziarie destinati a uffici pubblici e privati, banche e istituti, attività commerciali di interesse urbano, commercio all'ingrosso e al dettaglio ecc., attività culturali, sedi di associazioni e di partiti, attrezzature di interesse urbano in genere, secondo le prescrizioni della variante al P.R.G.
- f) - edifici misti destinati alla residenza e alle attività terziarie con le seguenti prescrizioni:
 - non è ammessa la residenza ai piani terra, nemmeno per la realizzazione di alloggi di servizio per custodia, guardiania ecc.
 - per i comparti II e IV, in caso di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione, la residenza è ammessa nella misura del 40%.

TITOLO III - INDICI EDILIZI

Art. 6 Sono indicati nella tav. 3 i seguenti indici:

MQ. - quadratura massima edificabile

H - altezza massima degli edifici

Art. 7 Criteri di misurazione degli indici

mq - quadratura massima degli edifici corrispondente ai metri quadri edificabili effettivamente utilizzabili

ai netto delle logge, dei porticati, dei volumi tecnici, dei passaggi pedonati e delle gallerie anche se coperti;

H: - altezza massima degli edifici misurata dalla quota media del terreno (la quota assoluta contrassegnata con l'asterisco nei vari comparti nella tav. 3) fino alla quota di calpestio dell'ultimo solaio.

Sono indicate nella tav. 3 le sagome di massimo ingombro che non vanno superate in ogni caso dalle sagome planimetriche degli edifici da progettare.

TITOLO IV - MODALITA' DI PROGETTAZIONE E DI ESECUZIONE DEGLI EDIFICI

Art. 8 Suddivisione delle aree edificatorie

Al fine della verifica degli indici edilizi e della progressiva e sistematica attuazione del Piano le aree sono suddivise in comparti di attuazione unitaria indicati nella tav. 3.

L'Amministrazione condiziona il rilascio delle concessioni a:

- 1) - presentazione di un progetto unitario di ciascun comparto comprendente tutte le opere edilizie e le sistemazioni esterne;
- 2) - determinazione dei tempi di esecuzione di tutte le opere previste;
- 3) - presentazione delle campionature relative ai rivestimenti esterni, agli infissi e ai relativi colori.

Per il V comparto, nel caso di attuazione in tempi diversi dei due sub-comparti previsti, il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione ed approvazione di un progetto esteso all'intero comparto (Va e Vb) dal quale risultino ben definiti - divenendo pertanto vincolativi per la realizzazione del secondo sub-comparto - tutti gli elementi architettonici e strutturali e più precisamente:

- l'individuazione degli elementi strutturali con gli interassi dei pilastri o dei setti, spessori e tipo dei sovrapposti e quote di calpestio dei singoli piani;
- la definizione delle tipologie e di tutti i prospetti degli edifici;
- la scelta di tutti i materiali e dei loro colori relativamente agli infissi, alle pavimentazioni esterne ed alle gallerie e passaggi pedonali interni ed esterni, ai rivestimenti o pannellature delle facciate e ai corpi illuminanti i percorsi pubblici.

Art. 9

Parcheggi

Debbono essere realizzati parcheggi pubblici inseriti direttamente nel sistema viario sia a quota strada che interrati secondo le quantità e localizzazioni indicate nella tav. 4.

Non possono essere realizzati parcheggi direttamente sotto la superficie di vendita di eventuali locali destinati a supermercato. La superficie sottostante queste unità commerciali potrà essere utilizzata per la realizzazione di magazzini e laboratori.

22
All'atto della redazione del progetto di massima del V comparto l'Amministrazione potrà decidere la realizzazione del parcheggio pubblico tra i Passeggi e via Risorgimento su due livelli interrati anziché uno ferma restando la quota di calpestio della piazza pedonale che dovrà restare al livello dell'attuale quota degli stessi Passeggi in continuità con via Risorgimento.

I parcheggi privati saranno realizzati dove indicati nella tav. 4 e nelle aree sottostanti gli edifici residenziali.

Art. 10 Unità commerciali

Salvo diversa prescrizione del Piano del commercio le unità commerciali localizzate nel presente Piano non potranno in nessun caso superare la quadratura complessiva di mq. 380,00 fatta eccezione per i generi non contingentati.

Art. 11 Quadratura residenziale

Il rapporto tra destinazione residenziale e terziaria non ha valore tassativo, ma - ferma restando come quantità minima quella indicata nella tav. 3 - la percentuale di destinazione residenziale potrà essere aumentata fino a un massimo del 40% previsto dal P.R.G..

NORME TRANSITORIE

Il vincolo di edifici pubblici contrassegnato con l'asterio

sco nel VI comparto nella tav. 3 si intenderà decaduto qualora l'Amministrazione approverà una diversa localizzazione degli Uffici finanziari.

Nel ⁽¹⁾IV comparto - nel quale sono localizzati mq. 1.116 di parcheggi pubblici - fino all'attuazione del parcheggio pubblico previsto sui Passeggi dovrà essere convenzionato l'uso pubblico di una quota parte dei parcheggi che saranno realizzati al piano interrato nella misura di mq. 712,75 al fine di raggiungere i mq. 1828,75 corrispondenti ad 1/4 della quadratura realizzabile nel comparto.

Il proprietario del I comparto all'atto del ritiro della concessione dilizia dovrà obbligarsi a cedere in proprietà ai prezzi e modalità di mercato per i primi due anni dalla data di abitabilità i locali necessari all'A.M.A.F. o ad altri uffici di interesse pubblico.