



COMUNE DI FANO

(Provincia di Pesaro e Urbino)

PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEL CENTRO PER LE  
ATTIVITA' TERZIARIE

VARIANTE COMPARTI V e VI  
(LIMITATAMENTE ALLA ZONA NON SOGGETTA A VINCOLO)

SETTORE URBANISTICA  
Pianificazione Territoriale

STUDIO DI ARCHITETTURA  
Amadei M. Caverni F. Gori a.

Il Responsabile

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA  
(Ing. Arch. Bruno Benini)



Oggetto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data

Maggio 97

Aggiornamento

COMUNE DI FANO

---

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO  
PER LE ATTIVITA' TERZIARIE.

VARIANTE COMPARTI V E VI  
(LIMITATAMENTE ALLA ZONA NON SOGGETTA A VINCOLO)

---

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

FANO, MAGGIO 1997

## TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

---

### Art. 1 Generalità

---

L'edificazione nell'ambito interessato dalla presente Variante al Piano Particolareggiato del Centro per le Attività Terziarie (Comparti V e VI) è disciplinata dalle seguenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per quanto non specificato restano valide le Norme di Piano Regolatore Generale.

### Art. 2 Contenuto del Piano

---

La Variante al Piano interessa i Comparti V° e VI° come indicato nella planimetria catastale (vedi tav. 1) e si compone dei seguenti elaborati:

Tav. 1	Stato di fatto - Dimensionamento Comparto V° Stralcio planimetria catastale Stralcio planimetria P.R.G.	1/500	1/2000
Tav. 2	Destinazione d'uso delle aree e degli edifici	1/500	
Tav. 3	Comparti di attuazione unitaria - Indici edilizi Dimensionamento area di intervento Comparto V	1/500	
Tav. 4	Urbanizzazione primaria	1/500	
Tav. 5	Schema planivolumetrico	1/500	
Tav. 6	Standard urbanistici	1/500	
Tav. 7	Schema di utilizzo Piano Terra	1/500	
Tav. 8	Schema di utilizzo Piano Interrato	1/500	

Progetto Planivolumetrico Comparto V°:

Tav. 9	Pianta 2° livello interrato	1/200
Tav. 10	Pianta 1° livello interrato	1/200
Tav. 11	Pianta Piano Terra	1/200
Tav. 12	Pianta Piano Primo	1/200
Tav. 13	Pianta Piano Secondo	1/200
Tav. 14	Pianta Piano Terzo	1/200
Tav. 15	Pianta Piano Quarto	1/200
Tav. 16	Pianta Piano Copertura	1/200
Tav. 17	Profili e Sezioni	1/200
	Relazione Tecnica	
	Norme Tecniche di Attuazione	

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 ;
- b) - le prescrizioni riguardanti gli allineamenti e i perimetri regolatori ;
- c) - gli indici edilizi ;
- d) - la delimitazione dei parcheggi pubblici contenuta nella tav. 4 ;
- e) - le indicazioni planivolumetriche contenute nella tavole dal n° 9 al n° 17 ;

f) - la delimitazione dei comparti di attuazione unitaria .

Hanno valore indicativo:

a) - le destinazioni d'uso degli edifici (tav. 2).

## TITOLO II - DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI

---

### Art. 4 Destinazione d'uso delle aree e degli edifici

---

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

a) - aree per sedi viarie e parcheggi:

---

destinate al traffico veicolare e pedonale e da considerarsi adeguatamente sistemate e arredate;

b) - aree per il verde pubblico:

---

da sistemarsi a parco di tipo naturale con piantumazione d'essenze d'alto fusto;

c) - aree per il verde privato:

---

da sistemarsi a giardino;

d) - edifici per la residenza:

---

da realizzarsi secondo gli schemi planivolumetrici proposti e con sistemazione a verde o a piazza per le aree libere da costruzioni;

e) - edifici per le attività terziarie:  
-----

da realizzarsi secondo gli schemi planivolumetrici proposti e 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 del 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.

TITOLO III - INDICI EDILIZI  
-----

Art. 5 Superficie edificabile:  
-----

E' indicato nella tav. 3 e nelle tabelle allegate alla Relazione Tecnica la Superficie Utile max. realizzabile nel Comparto V° e la sua suddivisione nei Comparti di attuazione.

Art. 6 Criteri di misurazione degli indici:  
-----

MQ - quadratura massima degli edifici

corrisponde ai metri quadri edificabili effettivamente

utilizzabili al netto delle logge, dei porticati, dei volumi tecnici, dei passaggi pedonali e delle gallerie anche se coperti;

H - altezza massima degli edifici

è misurata dalla quota media del terreno (la quota contrassegnata con l'asterisco nella tav.3 ) fino alla quota di calpestio dell'ultimo solaio;

Sono indicate nella tav. 3 le sagome di 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. 7 Attuazione degli interventi:

---

Al fine della verifica degli indici edilizi e della progressiva e sistematica attuazione del Piano le aree sono suddivise nei comparti di attuazione unitaria indicati negli elaborati.

Per il V Comparto, nel caso di attuazione in più fasi dei sub-comparti previsti, il rilascio delle concessioni dovrà avvenire sulla base del progetto di massima planivolumetrico allegato alla Variante al P.P. che costituisce la guida progettuale dell'intero intervento e dal quale risultano definiti tutti gli elementi architettonici e strutturali e più precisamente:

- l'individuazione degli elementi strutturali e delle quote di calpestio dei singoli piani;
- la definizione delle tipologie e dei prospetti degli edifici;
- la scelta dei materiali e dei colori relativamente agli infissi, ai rivestimenti, alle pavimentazioni ecc.

Il progetto planivolumetrico avrà validità pari a quella del P.P. e sulla base di quanto da esso previsto potranno essere rilasciate singole concessioni edilizie per ognuno dei sub - comparti individuati dal Piano Particolareggiato a condizione che vi sia l'adesione di tutti i soggetti interessati all'attuazione di ciascun sub - comparto.

La realizzazione di ciascun sub-comparto sarà subordinata alla stipula di una convenzione che definisca i modi e i tempi di attuazione dell'intervento stesso.

Rispetto a quanto previsto dagli elaborati del Piano sono ammesse modeste variazioni di confine tra aree ad uso pubblico e aree ad uso privato e fra le varie destinazioni interne a queste ultime fermo restando in ogni caso la quantità minima di aree di uso pubblico definite dal Piano.

Sono inoltre ammesse, in sede di richiesta di concessione edilizia, modeste variazioni nelle soluzioni architettoniche e strutturali proposte dal planivolumetrico che non alterino l'impostazione progettuale definita dal Piano.



In tale ambito saranno pure consentite quelle variazioni e precisazioni riguardanti gli accessi ai garage, l'ubicazione degli scivoli, l'individuazione di griglie di areazione e altre eventuali modifiche derivanti dall'osservanza delle norme di sicurezza o di altre disposizioni.

Il progetto planivolumetrico del Comparto V potrà essere variato attraverso la presentazione di un progetto sottoscritto da tutti i proprietari del Comparto V senza che ciò costituisca Variante al Piano Particolareggiato.

Art. 8 Parcheggi:  
-----

Debbono essere realizzati parcheggi pubblici inseriti direttamente nel sistema viario sia a quota strada che interrati secondo le quantità e localizzazioni indicate negli elaborati di Piano.

Nel V° Comparto il parcheggio pubblico previsto tra i Passeggi e Via Risorgimento verrà realizzato su due o più livelli interrati; la parte tra Via Risorgimento e Via Roma avrà un livello a raso corrispondente alla quota attuale e uno o più livelli interrati.

La dotazione di parcheggi privati sarà calcolata in ragione di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, così come prescritto dalle norme vigenti. I parcheggi privati saranno realizzati nelle aree sottostanti gli edifici, secondo quanto

specificato negli elaborati.

I parcheggi privati potranno essere realizzati anche su più livelli interrati.

Art. 9 Unità commerciali:  
-----

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

Art. 10 Quadratura residenziale:  
-----

La superficie da destinarsi a residenza non può superare il 40 % del totale della S.U. come previsto dalle Norme del P.R.G. e dovrà essere comunque superiore al 30 % della S.U. complessiva.

In caso di modifiche al PRG, la quadratura massima della superficie residenziale potrà essere adeguata in base alle previsioni del PRG.

Art. 11 Attuazione degli interventi:  
-----

Il Comparto V potrà essere attuato per singole concessioni edilizie secondo le seguenti fasi di intervento:

1.a fase: realizzazione del comparto 5.2 e cessione (con le modalità da concordarsi in sede di convenzione)

dell'area corrispondente al comparto 5.1;  
2.a fase: realizzazione dei comparti 5.3. e 5.4., da attuarsi  
anche separatamente;

Art. 12 Aree di uso pubblico e parcheggi:  
-----

Le aree libere da edifici dovranno essere di uso pubblico.  
Le aree a parcheggio sono quelle indicate negli elaborati.  
Come risulta dalla Relazione Tecnica (che è parte integrante  
del Piano) le aree a parcheggio presenti nei comparti 5.2 e  
5.4 verificano ampiamente la dotazione di parcheggi pubblici  
derivanti dall'edificazione dell'intero Comparto V.

La realizzazione del Comparto 5.1 (piazza e parcheggi  
interrati) soddisfa il fabbisogno di parcheggi e di aree  
espresso dall'edificazione dell'intero Piano Particolareg-  
giato del Centro per le Attività Terziarie.

La realizzazione del Comparto 5.2 dovrà prevedere la  
cessione, con le modalità da concordarsi in sede di  
convenzione, dell'area destinata a parcheggio prevista nel  
comparto 5.1.

Il Comparto 5.1 potrà essere realizzato con intervento  
pubblico o tramite convenzione con soggetti privati che  
comunque garantisca l'uso pubblico della piazza, una  
dotazione di posti macchina di uso pubblico (anche se

regolamentato) pari a quella individuata dagli elaborati di progetto (tav. 9 e tav. 10) e la realizzazione della parte "a raso" del parcheggio nella zona limitrofa al Comparto IV (come da progetto).

Nell'ambito della realizzazione del parcheggio multipiano potranno essere ammesse anche soluzioni di accesso meccanizzato o misto.

#### Art. 13 Norme Transitorie

Nel VI Comparto potrà essere prevista una diversa utilizzazione della superficie destinata ad ospitare gli Uffici Postali qualora l'Ente Poste non esercitasse in tempo utile l'opzione per l'acquisto dei fabbricati.

In tal caso i locali di cui sopra potranno essere destinati ad attività di tipo direzionale (uffici pubblici e privati) con esclusione di attività commerciali.

Nel V Comparto l'ubicazione degli uffici della Pretura dovrà essere confermata dall'Amministrazione Comunale entro tre mesi dal rilascio della Concessione Edilizia del Comparto 5.4. Nel caso in cui l'Amministrazione non proceda entro i termini stabiliti i locali potranno essere destinati ad altre attività compatibili con le destinazioni di Piano.

Per i parcheggi di uso pubblico realizzati nel I° e VI°

Comparto ad integrazione di quelli già previsti, se ne prevede la possibilità di uso privato una volta realizzato il parcheggio multipiano individuato nel Comparto V° sub comparto 5.1.

Fino alla realizzazione dell'intervento previsto dal Comparto 5.1 è consentita la sistemazione di un parcheggio "a raso" esteso all'intera area da realizzarsi con una pavimentazione atta a garantire un'adeguata permeabilità del suolo con divieto di uso dell'asfalto o di altri materiali a base bituminosa.