



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

RELAZIONE TECNICA

Data

Maggio 97

Aggiornamento

COMUNE DI FANO (PS)

---

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO PER  
LE ATTIVITA' TERZIARIE

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

RELAZIONE TECNICA

---

FANO, MAGGIO 1997

C/001

La presente Variante riguarda alcune modifiche da apportare agli elaborati e alla normativa relativamente ai comparti V e VI di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro per le Attività Terziarie.

Le variazioni non interessano la parte inserita nel P.P. soggetta al vincolo di cui alla L. 1497/39.

In particolare per quanto riguarda il Comparto VI (la cui edificazione è già avvenuta) la Variante riguarda la diversa possibilità di utilizzazione della superficie destinata ad ospitare gli Uffici Postali qualora l'Ente non esercitasse l'opzione di acquisto della porzione di fabbricato a ciò destinata.

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.

Il V° Comparto di attuazione è invece interessato da una serie di modifiche:

- Nella tavole 1 e 3 degli elaborati viene individuata la perimetrazione esatta dell'ambito di intervento (su rilievo topografico planoaltimetrico) stralciando alcuni frustuli di terreno ai margini del perimetro che non concorrono quindi alla determinazione della Superficie Utile da realizzare.

La superficie compresa all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato è di mq 16.600,35.

La superficie interessata dall'intervento (detratte le aree stralciate) risulta di metriquadri 16.115,76, lievemente superiore alla superficie catastale che è di metriquadri 16.084 e che viene assunta come dato di riferimento per il calcolo della Superficie Utile.

- E' stato inoltre recepito lo stralcio dell'area sede del Commissariato di P.S. realizzato in base ad un progetto autonomo su un'area di 1.470 mq.

Il Piano vigente (detratta la SU per la sede del Commissariato di mq 1.500) prevedeva una superficie complessiva di mq. 16.400 suddivisa in 8.700 mq per il V°A e 7.700 mq per il V°B.

- La Variante individua quattro sub-comparti di intervento denominati 5.1 , 5.2, 5.3 e 5.4.

Il n° 5.1 ha una superficie di 4.182 mq, il 5.2 di 6.219 mq, il 5.3 di mq 1480 e il 5.4 di 4.203 mq.

Ognuno di questi sub-comparti rappresenta una unità di intervento da attuarsi secondo le modalità previste dagli elaborati e dalle Norme Tecniche del Piano.

La Variante dà la possibilità di realizzare l'intervento in fasi distinte sulla base dell'allegato progetto planivolumetrico unitario che definisce gli elementi architettonici e strutturali dell'intero V° Comparto.

- Nel V Comparto saranno localizzati uffici privati,

pubblici, negozi, residenze secondo il rapporto definito dal P.R.G. (residenza non superiore al 40% della S.U.). In caso di modifiche al P.R.G. la quadratura massima della superficie residenziale potrà essere adeguata in base alle previsioni del P.R.G.

- Le sagome degli edifici definite negli elaborati (unitamente agli schemi di utilizzo e alle destinazioni degli edifici) sono indicate nel progetto planivolumetrico del Comparto.

- La Variante interessa anche una diversa articolazione delle aree pubbliche e dei parcheggi.

In particolare il parcheggio da realizzarsi tra i "Passeggi" e Via Risorgimento viene strutturato con nella parte posta in prossimità del Comparto IV con una soluzione a raso e con il piano di utilizzo sostanzialmente coincidente con l'attuale piano di campagna, mentre la parte più adiacente ai "Passeggi" è strutturata con un parcheggio organizzato su due livelli interrati.

Vengono invece confermate le dotazioni di parcheggio a raso nella zona di Via Roma e Via dell'Abbazia per complessivi mq. 3.200 oltre ad una quota di parcheggi interrati di 2.140 mq. da realizzarsi nell'ambito dei subcomparti 5.2 e 5.4.

L' allegata tabella n° 1 contiene la descrizione della

dotazione di standard di aree pubbliche che il Piano Particolareggiato individua nel Comparto "V" con riferimento alla Tav. "6" Standard urbanistici".

Le Tabelle n° 2 e 3 riguardano la verifica della dotazione di parcheggi derivanti dall'attuazione del Comparto V. Tale quantità è ampiamente soddisfatta con la realizzazione dei parcheggi a raso su Via Roma e Via dell'Abbazia e del parcheggio interrato di Via Roma.

La zona adiacente i Passeggi rimane invece a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e di aree espresso dall'intera edificazione del Piano Particolareggiato.

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) lungo il Canale Albani.

DATI METRICI DELLA VARIANTE:

(cfr. tav. 1 e tav. 3)

SUPERFICIE COMPARTO V°	mq	16.600,35
SUPERFICIE TERRITORIALE DI INTERVENTO	mq	16.115,76
SUPERFICIE CATASTALE	mq	16.084,00
5.1	mq	4.182,00
5.2	mq	6.219,00
5.3	mq	1.480,00
5.4	mq	4.203,00
Totale	mq	16.084,00

SUPERFICIE UTILE REALIZZABILE :

5.1	mq	==,==
5.2	mq	8.910,00
5.3	mq	1.480,00
5.4	mq	5.694,00
Totale	mq	16.084,00

QUADRATURA RESIDENZIALE :

mq 16.084,00 x 0,40 = mq 6.433,60

Nell'ipotesi del planivolumetrico vengono riservati alla residenza i piani 2° e 3° con esclusione della parte riservata agli uffici della Pretura e con l'aggiunta del quarto piano della parte su Via Risorgimento.

Piano 2°	2.940 mq
Piano 3°	2.940 mq
Piano 4°	440 mq
	-----
	6.320 < 6.433,60

Le seguenti tabelle riguardano la dotazione di aree standard presenti nel Comparto V.

Nella Tab. 1 sono elencate le aree pubbliche comprese nell'intero Comparto e che sviluppano una superficie complessiva di mq. 22.646 maggiore della quantità prevista dal Piano Particolareggiato Vigente (22.419 mq.).

Nella Tab. 2 e 3 sono individuate le aree standard derivanti dall'edificazione del Comparto V e la loro localizzazione (nell'ambito della zona di intervento) delle aree destinate a parcheggio.

Tale quantità è ampiamente soddisfatta con la realizzazione dei parcheggi a raso su Via Roma e Via dell' Abbazia e del parcheggio interrato di Via Roma.

La parte eccedente la dotazione minima e la zona adiacente i Passeggi rimangono invece a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e di aree espresso dall'intera edificazione del Piano Particolareggiato.



-----  
 TABELLA N° 1  
 -----

AREE STANDARD PREVISTE  
 NELLA VARIANTE AL P.P.:

* Parcheggi pubblici interrati Via Roma (quota -3,20) 1.700 + 440	mq	2.140
* Parcheggi interrati Passeggi 1° livello (quota -3,20)	mq	3.282
* Parcheggi a raso Passeggi	mq	900
* Parcheggi a Raso Via Roma	mq	3.200
* Parcheggi interrati Passeggi 2° livello (quota -6,40)	mq	( 4.182 )
	-----	
sommano	mq	13.704
* Verde attrezzato Passeggi	mq	( 3.282 )
* Percorsi ped. e piazza	mq	2.570
* Verde	mq	1.620
* Area Commissariato	mq	1.470
	-----	
sommano	mq	8.942
		-----
- Totale aree standard	mq	22.646 =====
- Aree standard previste dal P.P. vigente	22.419	mq
- Aree standard previste dalla Variante	22.646	mq

-----  
 TABELLA N° 2  
 -----

AREE STANDARD DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL  
 COMPARTO V°:

-----

SUPERFICIE UTILE TOTALE	16.084	
S.U. PER RESIDENZA	$16.084 \times 0,40 =$	6.433,60
	$6.433,60 \text{ mq} \times 3,00 \text{ h} = 19.300/80 =$	241 abit.
241 x 18 mq/abit.	=	mq 4.338,00
S.U. PER TERZIARIO	$16.084 \times 0,60 =$	9.650,40
	$9.650,40 \times 80/100 \text{ mq} =$	mq 7.720,32
		-----
TOTALE		mq 12.058,32

dei quali destinati a parcheggio:

241 x 2,5 mq/abit.	=	mq 602,50
9.650,40 x 40/100 mq	=	mq 3.860,16
		-----
Sommano	=	mq 4.462,66

-----  
TABELLA N° 3  
-----

VERIFICA AREE PARCHEGGIO COMPARTO V°  
-----

PARCHEGGIO INTERRATO  
VIA ROMA

mq. 2.140

PARCHEGGI A RASO  
VIA ROMA/  
VIA DELL'ABBAZIA

mq. 3.200

SOMMANO

mq 5.340 ( > 4.462,66 )

(CFR. TAV. N° 2)

-----  
 TABELLA N° 4  
 -----

SPESE DI URBANIZZAZIONE COMPARTO V  
 -----

La previsione di spesa (relativa al solo Comparto V), in analogia con quanto previsto nel P.P. vigente, è limitata ai soli costi relativi alla urbanizzazione primaria. Sono escluse dal calcolo le spese relative a fogne, telefono, luce, acqua, gas essendo dette spese relative ai soli allacciamenti. Vengono computate le spese relative alle strade e parcheggi a livello e ai parcheggi interrati.

* Strade e parcheggi a livello:					
3.200	x	£/mq	70.000	=	£ 224.000.000
* Parcheggio raso Passeggi:					
900	x	£/mq	70.000	=	£ 63.000.000
* Parcheggio interrato Via Roma:					
2.140	x	£/mq	600.000	=	£ 1.284.000.000
* Parcheggi interrati Passeggi:					
3.282					
4.182					
-----					
7.464	x	£/mq	600.000	=	£ 4.478.400.000
-----					
Totale					£ 6.049.400.000

ELENCO DEGLI ELABORATI :

---

- TAV. 1 - STATO DI FATTO	1/500
DIMENSIONAMENTO COMPARTO V	1/500
STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE	1/2000
STRALCIO PLANIMETRIA PRG	1/2000
- TAV. 2 - DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI	1/500
- TAV. 3 - COMPARTI DI ATTUAZIONE UNITARIA INDICI EDILIZI	1/500
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 PROFILI E SEZIONI	1/500 1/500
- TAV. 8 - SCHEMA DI UTILIZZO PIANO INTERRATO	1/500

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO:  
-----

- TAV. 9	- 2° LIVELLO INTERRATO	1/200
- TAV. 10	- 1° LIVELLO INTERRATO	1/200
- TAV. 11	- PIANO TERRA	1/200
- TAV. 12	- PIANO PRIMO	1/200
- TAV. 13	- PIANO SECONDO	1/200
- TAV. 14	- PIANO TERZO	1/200
- TAV. 15	- PIANO QUARTO	1/200
- TAV. 16	- PIANO COPERTURA	1/200
- TAV. 17	- PROFILI E SEZIONI	1/200
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA		
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		

-----  
SUPERFICI DI INTERVENTO PER OGNI SINGOLO SUBCOMPARTO  
-----

-----  
SUBCOMPARTO 5.1 5.2  
-----

SUPERFICIE  
TERRITORIALE mq 10.401

IMMOBILIARE GARDENIA mq 7.299 pari al 70,18 %

COMUNE DI FANO mq 3.102 pari al 29,82 %

-----  
mq 10.401

S.U.  
DI PROGETTO mq 8.910

La Superficie Utile realizzabile viene ripartita in base alla proporzione di cui sopra pertanto:

-----  
IMMOBILIARE GARDENIA mq 6.253,04 ( 8.910 x 70,18 % )  
-----

COMUNE DI FANO mq 2.656,96 ( 8.910 x 29,82 % )  
-----

La Superficie Utile residua viene utilizzata nel Subcomparto 5.4:

IMMOBILIARE GARDENIA mq 1.045,96 (7.299 - 6.253,04)

COMUNE DI FANO mq 445,04 (3.102 - 2.656,96)  
-----



-----  
SUBCOMPARTO 5.3  
-----

SUPERFICIE  
TERRITORIALE 1.480 mq

S.U.  
DI PROGETTO 1.480 mq

-----  
GIULIANI ANNA MARIA mq 1.480  
-----

14  
METTO  
R I  
A R  
65  
UR

-----  
SUBCOMPARTO 5.4  
-----

SUPERFICIE  
TERRITORIALE 4.203 mq

S.U.  
DI PROGETTO 5.694 mq

-----  
IMMOBILIARE GARDENIA mq 2.269,00  
mq 1.045,96  
-----  
mq 3.314,96  
-----

COMUNE DI FANO mq 128,00  
mq 445,04  
-----  
mq 573,04  
-----

CICERCHIA AUGUSTO mq 690,00  
-----

CICERCHIA MARIA mq 252,00  
CICERCHIA AUGUSTO  
CICERCHIA MICHELE  
PAOLONI IOLANDA

-----  
PENNACCHINI LILIANA mq 864,00  
PATRIGNANI GIUSEPPE  
KUBANEK MIRTA ESTER  
-----