

STUDIO CECCHETELLI

Piazza XX Settembre n. 35 - 61032 FANO - tel. 0721/827780

Ditta BOIANI IOLANDA - CONTARINI MASSIMO - CONTARINI MICHELE - SIMONCINI
LUCIA - SERVADIO ANGELA - SERVADIO CARLA - SERVADIO DOMENICO -
SERVADIO ELISABETTA - GASPARONI LUIGI

Oggetto: VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE REDATTA AI
SENSI DELLA L.R. n. 34/92 art. 15 comma 4, RELATIVAMENTE AD
UN'AREA SITA IN VIA DEGLI OLMI.

RELAZIONE TECNICA E N.T.A.

(agg. 22/05/2012)

RELAZIONE TECNICA

L'area, oggetto della variante parziale al P.R.G. vigente, situata nel Comune di Fano, distinta al N.C.T. al foglio n. 53 mappale 97, 117 e 270 è di proprietà dei signori Boiani Iolanda, Contarini Massimo, Contarini Michele, Simoncini Lucia, Servadio Angela, Servadio Carla, Servadio Domenico, Servadio Elisabetta e Gasparoni Luigi e attualmente è classificata dallo strumento urbanistico vigente come area verde attrezzato "F1".

L'area in questione è ubicata in una zona parzialmente urbanizzata ed edificata da tempo con edifici della tipologia a fabbricati isolati.

L'intervento che si propone è stato negli anni previsto da vari P.R.G. adottati, redatti da diverse Amministrazioni Comunali; a tal proposito il P.R.G. adottato nel 2007 prevedeva un ampio comparto edificatorio in cui l'area in oggetto era compresa, denominato ST3_P19 "*Comparto residenziale di via degli Olmi*" e anche il P.R.G. adottato nel 2003 prevedeva per l'area un comparto edificatorio denominato ST3_P03.

L'Amministrazione Provinciale in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale ha prescritto lo stralcio del comparto e il mantenimento della destinazione ad attrezzature pubbliche, nello specifico come zona a verde attrezzato "F1"; le motivazioni che hanno portato a tale decisione, vengono superate mediante la redazione di un nuovo progetto per l'area, concordato con l'ufficio Urbanistica sia Comunale che Provinciale.

Il progetto proposto ha come obiettivo principale quello di dotare di parcheggi pubblici, oltre ai prescritti standard privati, l'intera zona. Tali parcheggi saranno comunque in esubero, escludendo la parte che ricade sotto la fascia di rispetto per ferrovie. Verrà inoltre ampliata la viabilità esistente e verrà realizzato un impianto fognario adeguato, per lo smaltimento di acque reflue e meteoriche di cui i fabbricati esistenti in via degli Olmi sono sprovvisti.

È prevista la cessione di una porzione dell'area oggetto di variante posta a confine con via del Ponte, per consentire una più agevole viabilità mediante la realizzazione di una rotatoria, così come evidenziato negli elaborati grafici allegati.

Considerato non necessario il collegamento carrabile tra via del Ponte e via del Fiume, è prevista la possibilità di realizzare una pista ciclabile per la realizzazione di tale collegamento.

La tipologia edilizia prevista è di fabbricati isolati, composti da due e tre piani e comunque simile a quella dei fabbricati esistenti, posti nella parte nord di via degli Olmi, rendendo così più omogeneo il tessuto urbano .

L'area sulla quale sono previste diverse destinazioni urbanistiche, ha una superficie complessiva di mq 7662 così suddivisa :

- "C2" zona residenziale di ricucitura urbana di mq 3064,80 sulla quale è possibile realizzare una superficie utile lorda massima di mq 1532,40 (indice di edificabilità U.T. pari a 0,20 mq/mq della Superficie Territoriale) ;
- "F1" verde pubblico attrezzato per una superficie pari a mq 1433,90 ;
- "P1" viabilità veicolare di progetto per una superficie di mq 1344,65 ;
- "P2_pr" parcheggi di progetto per una superficie di mq 1.017,65;
- "P4" viabilità pedonale e ciclabile per una superficie di mq 801 .

Nell'area in oggetto non sono presenti fabbricati, il terreno si può considerare pianeggiante, in quanto non presenta dislivelli significativi, è presente un filare di lecci lungo il confine dell'area con via degli Olmi che verrà sostanzialmente mantenuto.

L'intervento, nella parte con destinazione a zona "C2", prevede la realizzazione di n. 4 fabbricati due dei quali costituiti da n. 2 piani fuori terra, composti da n. 4 unità immobiliari, mentre i restanti due fabbricati costituiti da n. 3 piani fuori terra composti da n. 6 unità immobiliari ciascuno, per un totale di n. 20 unità complessive. Ogni fabbricato è dotato di un piano interrato destinato a garage. I fabbricati saranno posizionati fuori dalla fascia di rispetto per la Ferrovia.

I fabbricati avranno la struttura portante costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, pareti di tamponamento realizzate con blocchi termici di cm 30 rivestite esternamente da un termo-cappotto, intonacate e tinteggiate. Per quanto riguarda il solaio di copertura avrà le stesse caratteristiche costruttive del solaio interpiano opportunamente impermeabilizzato e coibentato con manto in tegole portoghesi

Verranno installati sulle falde della copertura rivolte verso sud dei pannelli solari per la produzione di acqua calda ad uso sanitario.

La superficie utile lorda in progetto risulta essere di mq 1528,68 nel rispetto dell'indice di edificabilità , che consente una S.U.L. di mq 1532,40.

Per quanto riguarda l'area a verde attrezzato "F1" è prevista una superficie pari a mq 1433,90 mentre l'area a parcheggio sarà di mq 1017,65, per una superficie totale di mq 2451,55 nel rispetto dello standard minimo previsto ($P2_pr + F1 > n. \text{ abitanti} \times 21$) di

mq 1.302. Nell'area destinata a parcheggio verranno realizzati n. 46 posti auto pubblici, con i relativi spazi di manovra .

I dati dimensionali, le tipologie di intervento, le superfici utili massime realizzabili, sono riportate negli elaborati grafici allegati.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Generalità

Le presenti norme valgono per l'attuazione della "variante parziale al P.R.G. vigente redatta ai sensi della L.R. n. 34/92 art. 15 comma 4 relativamente ad un'area sita in Via degli Olmi " comprendente un'area situata nel Comune di Fano, distinta al N.C.T. al foglio n. 53 mappale 97,117 e 270 di superficie catastale di mq 7960 e di superficie interessata dalla variante pari a mq 7662.

Nell'area in oggetto non sono presenti fabbricati. Lungo il confine con via degli Olmi è presente un filare di Lecci che fanno parte delle essenze arboree protette dall' art. 1 della L.R. n. 7 del 13/03/1985 .

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 la richiesta di variante parziale al P.R.G. , di cui le presenti norme sono parte integrante, sono i seguenti:

- Relazione tecnica e Norme Tecniche d'Attuazione (agg. 22/05/2012);
- tav. A/1 rev.01 – Stato di fatto (planimetria generale e indicazione essenze arboree esistenti) ;
- tav. A/2.1 rev.02 (urbanizzazione primaria e lotti attuativi) e tav. A/2.2 rev.01 (fili fissi, massimo ingombro, tipologia degli interventi e localizzazione parcheggi) ;
- tav. A/3.1 rev.01 (planivolumetrico e viste 3D) e tav. A/3.2 rev.02 (tipologia edilizia) ;
- tav. A/4.1 rev.01(percorsi pedonali, ciclabili, parcheggi e verde pubblico) tav. A/4.2 rev.01 (rete pubblica illuminazione) ;

- tav. A/5 rev.01 (rete idrica e rete gas metano) ;
- tav. A/6.1 rev.01 (rete acque reflue e meteoriche) e tav. A/6.2 rev. 01 (rete enel e rete telecom);
- tav. A/7 (planimetria con indicazione di tutte le reti e sezione)
- tav. A/8 rev. 01(intersezione stradale e segnaletica)
- relazione tecnica delle opere di urbanizzazione primaria ;
- relazione geologico – tecnica ;
- relazione previsionale di impatto acustico ;
- documentazione fotografica.

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;
- la tipologia edilizia del lotto attuativo;
- le prescrizioni che riguardano i fili fissi, il massimo ingombro dei fabbricati e le altezze massime;
- la massima superficie utile realizzabile;
- 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 : è prevista la realizzazione di n. 4 fabbricati, due dei quali costituiti da n. 2 piani fuori terra composti da n. 4 unità immobiliari, mentre i restanti due fabbricati costituiti da n. 3 piani fuori terra composti da n. 6 unità immobiliari ciascuno, per un totale di n. 20 unità complessive.

Tipologie edilizie : la tipologia edilizia rappresentata nella tavola A/3.2 rev.02 costituisce un indirizzo tipologico per la progettazione architettonica esecutiva.

Viabilità, parcheggi e percorsi pedonali: il progetto prevede l'ampliamento della viabilità esistente, la realizzazione di un parcheggio con n. 46 posti auto con relativi spazi di manovra, la realizzazione di un marciapiede pedonale e ciclabile che costeggia sia via degli Olmi che via del Ponte dove è prevista la possibilità di creare un collegamento

ciclabile con via del Fiume. È inoltre prevista la cessione di una porzione dell'area oggetto di variante posta a confine con via del Ponte per consentire una più agevole viabilità mediante la realizzazione di una rotatoria. 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. A/4.1 rev.01 , 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 22/05/2012

Il Progettista
(*Geom. Carlo Cecchetelli*)