

Studio ARCHITETTI & INGEGNERI

PROGETTISTI

Arch. Remigio Bursi

Ing. Stefano Ansuini

Ing. Paolo Paleani

COMMITTENTE

IMMOBILIARE ZEUS S.R.L. - P.IVA 01341110417
Via Flaminia, 49 - Fano (PU)

PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO ST5_P86 "COMPARTO COMMERCIALE
E PARCHEGGIO DI SCAMBIO VIA FLAMINIA", TRA STATALE N.3, LOCALITA'
FORCOLO E VIA VALERIA MORICONI A FANO (PU)

_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DOC. **11**

RIF.

Comparto ST5_P86

DATA

Settembre 2022

AGG.

Gennaio 2024

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Art.1 – Generalità

Art.2 – Contenuto Del Piano

Art.3 – Valore Normativo Del Piano

ART.4 – TIPI EDILIZI, DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI COSTRUTTIVI

ART.5 – DESTINAZIONE DELLE AREE

ART.6 – INDICI EDILIZI E URBANISTICI

ART.1 – GENERALITÀ

L'ambito d'applicazione del Piano è l'area denominata Comparto ST5_P86 comparto commerciale e parcheggio di scambio via Flaminia.

Per quanto non previsto nelle seguenti norme, si fa riferimento al Regolamento Edilizio e alle N.T.A. del P.R.G. vigenti al momento della firma della convenzione.

ART.2 – CONTENUTO DEL PIANO

Il Piano, di cui le presenti Norme sono parte integrante, si compone dei seguenti elaborati:

Tavola 01 – Planimetria catastale; Aerofotogrammetria; Scheda P.R.G. vigente; Scheda proposta di variante.

Tavola 02 – Stato attuale: Piano quotato; Profili longitudinale e trasversale; Ortofoto; Documentazione fotografica.

Tavola 03 – Destinazione d'uso delle aree; Verifica degli standard edilizi.

Tavola 04 – Destinazione d'uso degli edifici; Fili fissi e distanze dai confini e dai fabbricati; Profili attuali e di progetto.

Tavola 05 – Planivolumetrico; Viabilità carrabile e pedonale; Verde pubblico; Invarianza idraulica.

Tavola 06A - Opere di Urbanizzazione Primaria: Viabilità carrabile e pedonale – Parcheggi.

Tavola 06A Bis - Quote in elevazione di progetto.

Tavola 06B - Opere di Urbanizzazione Primaria: Viabilità - Segnaletica.

Tavola 06C - Opere di Urbanizzazione Primaria: Viabilità – Profili.

Tavola 06D - Rete Fognature meteoriche - Invasi di laminazione e dispersione.

Tavola 06E - Impianto Pubblica illuminazione.

Tavola 06E Bis - Verifica Illuminotecnica.

Tavola 06F - Canalizzazioni elettriche - Cabina di trasformazione.

Tavola 06G - Verde Pubblico - Irrigazione.

Tavola 06H – Marciapiede su via Forcolo.

Tavola 06I – Reta idrica su via Forcolo esterna al comparto.

Tavola 06L – Opere di compatibilità idraulica – nuove opere.

Tavola 06L bis – Opere di compatibilità idraulica rilievo reti esistenti.

Tavola 07A – Documentazione per parere Soprintendenza dei Beni Archeologici.

Tavola 07B – Allegato precisazioni archeologo;

Tavola 08 – Documentazione fotografica e rilievo degli edifici esistenti.

Tavola 09 – Sistemazione esterna: posizionamento isole ecologiche.

Documento 01 – Relazione tecnico Illustrativa; Relazione di conformità alla L.9 gennaio 1989 n.13 e D.M. 236/89.

Documento 02 – Documentazione fotografica.

Documento 03 A – Relazione geologica.

Documento 03 B – Relazione di compatibilità idraulica.
Documento 03 C – Rapporto preliminare di screening semplificato.
Documento 04A – Relazione botanico-vegetazionale.
Documento 04B – Allegato precisazioni Agronomo relazione tecnica integrativa;
Documento 04C – Allegato precisazioni Agronomo allegati grafici;
Documento 05 – Analisi di cui alla L.R. 14/08: norme per l'edilizia sostenibile.
Documento 06 - Opere di Urbanizzazione: Relazione Illustrativa
- Allegato 1: Relazione sull'invarianza idraulica
- Allegato 2: Dimensionamento collettori
- Allegato 3: Calcolo illuminotecnico
- Allegato 4: Schema Quadro elettrico e schede armature stradali
Documento 07 – Opere di Urbanizzazione: Elenco dei Prezzi Unitari.
Documento 08 - Opere di Urbanizzazione Primaria: Computo Metrico Estimativo.
Documento 09 – Elenco elaborati di progetto.
Documento 10A – Relazione previsionale di clima acustico;
Documento 10B – Allegato precisazioni tecnico in acustica;
Documento 11 – N.T.A
Documento 12 – Schema di convenzione.
Documento 13 – Consenso delle ditta ZEUS Immobiliare all'acquisto della capacità edificatoria
Documento 14 – Programma di manutenzione delle opere pubbliche
Documento 15 – Relazione sulle integrazioni;

ART.3 – VALORE NORMATIVO DEL PIANO

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

- La destinazione d'uso delle aree e degli edifici. L'area di sedime del fabbricato potrà subire modifiche nel rispetto dei parametri di distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati;
- I lotti di pertinenza dei vari edifici potranno subire modifiche nel rispetto degli standard e norme generali del comparto;
- Le specificazioni riguardanti le opere di urbanizzazione;
- Le prescrizioni riguardanti le altezze massime, le distanze dalle strade e dai confini;
- La S.U.L. massima realizzabile su ciascun lotto;
- La realizzazione dei vari fabbricati potrà avvenire anche in base alle norme previste dal D.P.R. n.380/2001 Art.23, comma 1c;

- La demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti (casa colonica e fienile), per una S.U.L. massima di 331,00 mq, in base al D.P.R. 380/2001 Art.3.

Hanno valore indicativo tutte le altre specificazioni, compreso l'assetto tipologico architettonico degli edifici, l'articolazione e il dimensionamento delle singole unità.

E' consentita la possibilità di procedere all'edificazione anche mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

ART.4 – TIPI EDILIZI, DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI COSTRUTTIVI

Il piano contempla nel rispetto del P.R.G. la tipologia edilizia, identificata come Edificio 1, Edifici 2-2A-2B e Edificio 3:

- Edificio 1 = commerciale;
- Edificio 2 = commerciale/direzionale;
- Edifici 2A-2B ristrutturazione dei fabbricati esistenti tramite demolizione e ricostruzione, mantenendo la stessa tipologia edilizia e con un utilizzo commerciale e/o direzionale;
- Edificio 3 = commerciale/direzionale.

La sagoma dei fabbricati, indicativa nelle tavole, dovrà comunque essere compresa entro i "fili fissi".

Le indicazioni tipologiche proposte potranno essere diversamente realizzate, nel rispetto delle distanze minime dai confini e dalle strade, nonché le altezze massime previste nel Piano Attuativo.

Gli edifici dovranno avere la copertura piana o a doppia falda o a padiglione con una pendenza massima del 35%.

Sono previste tutte le destinazioni d'uso previste per le zone commerciali e direzionali, indicate nelle N.T.A. del P.R.G. sia vigenti che anche intervenute successivamente alla stipula della convenzione.

Per le caratteristiche di finiture esterne dell'edificio si prevedono le seguenti prescrizioni:

- la tinteggiatura esterna, sia del fabbricato sia dei muretti esterni, dovrà essere realizzata con una scelta cromatica omogenea tra i fabbricati, con tinte bianco, grigio chiaro, grigio scuro, tortora e con finiture colore blu;

- gli infissi dovranno essere in metallo elettrocolorato o simili RAL standard;
- le grondaie, le scossaline e i pannelli di rivestimento dovranno essere in lastre metalliche colorate RAL standard;
- la sistemazione esterna dovrà essere eseguita con la piantumazione di essenze naturali autoctone, inoltre con verde basso e/o siepi.

ART.5 – DESTINAZIONE DELLE AREE

Le aree sono classificate secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- Aree per sedi viarie e parcheggi pubblici e privati di uso pubblico destinate al traffico veicolare e pedonale, da considerarsi adeguatamente sistemate e arredate. Tali indicazioni hanno carattere prescrittivo e possono subire in fase esecutiva modifiche che non alterino i previsti standard di legge;
- Per le aree di parcheggio privato di uso pubblico, tali indicazioni hanno carattere indicativo;
- Aree per percorsi pedonali: marciapiedi e percorso pedonale
- Aree per il verde pubblico da sistemare e arredare secondo le indicazioni progettuali contenute negli elaborati;
- Lotti edificabili comprendenti gli edifici 1-2-3, da realizzarsi secondo i tipi edilizi consentiti, e le aree per il verde privato da sistemare a giardino.

ART.6 – INDICI EDILIZI E URBANISTICI

La costruzione dovrà rispettare i seguenti indici:

- S.U.L. massima = 4.850,00 mq + ristrutturazione edifici esistenti;
- Distanza minima tra fabbricati del Lotto 1 e Lotto 2 (escluse cabine ENEL, volumi tecnici, pensiline, tettoie, insegne pubblicitarie) = 8,00 m;
- Distanza minima tra fabbricati del Lotto 2 e Lotto 3 (escluse cabine ENEL, volumi tecnici, pensiline, tettoie, insegne pubblicitarie) = 10,00 m;

- Distanza minima dalle strade = 5,00 m(escluse cabine ENEL, volumi tecnici, pensiline, tettoie, insegne pubblicitarie, elementi decorativi architettonici);
- Distanza minima dei fabbricati dai confini = 1,50 m, come da Tavola 04–Fili fissi e distanze (escluse cabine ENEL, volumi tecnici, pensiline, tettoie, insegne pubblicitarie, elementi decorativi architettonici);
- Distanza minima dal verde = in aderenza per il fabbricato n.2-2A-2B;
- Altezza massima degli edifici = 16,50 m;
- Al piano interrato è consentita l'edificazione anche esterna alla sagoma dell'edificio soprastante purché venga rispettato l'indice di permeabilità pari al 20% del lotto edificabile.

STANDARD DI PROGETTO

Superficie totale dell'area di intervento	mq 19.400,00
Parcheggi pubblici P2	mq 2.130,00
Superficie del verde pubblico e percorsi pedonali F1	mq 1.754,00
Superficie strade P1	mq 886,00
Allargamento via Forcolo/P4	mq 409,00
S.U.L. di progetto	mq 4.850,00
S.U.L. esistente	mq 331,00

La realizzazione edilizia di ogni singolo lotto dovrà comprendere il sistema di smaltimento delle acque meteoriche senza allacciarsi a quello già predisposto per le aree pubbliche, utilizzandone la stessa impostazione progettuale e metodologia esecutiva.

ART.7 – ALTRE PRESCRIZIONI

- In fase di presentazione attuativa dei singoli lotti, dovranno essere rispettate le prescrizioni del parere n.3796/23 del 10/11/23 della Regione Marche Dip. Infrastrutture, territorio e protez. civile- Settore Genio Civile Marche Nord, espresso in fase di approvazione del P.A., con particolare riferimento all'obbligo delle maggiori indagini

geognostiche e geotecniche, del rispetto delle tipologie fondali indicate e degli accorgimenti necessari per impedire l'allagamento di eventuali piani interrati .

- Prima del rilascio dei titoli abilitativi delle edificazioni dei singoli lotti dovrà essere attuata la campagna di indagine archeologica con georadar per la zona interessata come concordata preventivamente con la Soprintendenza archeologica delle Marche già in sede di approvazione del Piano attuativo.