



Comune di Fano

SETTORE 4 - URBANISTICA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL COMPARTO "PARCO URBANO IN ZONA AEROPORTO"

StudioSilva S.r.l.

Sede Legale ed Amministrativa
Via Mazzini 9/2 - 40137 Bologna
P. I. V. A. 02780950365

progettista

StudioSilva Srl
Dott. For Marco Sassatelli



sede legale:
via Mazzini n. 9/2, 40137 Bologna
tel. +39-051-6360417
e-mail: info@studiosilva.it
www.studiosilva.it

progettista

Arch. Alessandro Pavan
Via Toscana 93, 40141 Bologna



PIANO PARTICOLAREGGIATO

emissione

Giugno 2018

titolo elaborato

elaborato n.

Norme tecniche di attuazione

2

committente

Comune di Fano - Settore 4 - Urbanistica
Via M. Froncini 2, 61032 - Fano (PU)

Responsabile Unico del Procedimento: Arch. Giangolini Adriano

revisione oggetto

data

controllato

1

2

3

4

5

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 01 – Applicazione del piano

Il presente piano particolareggiato si applica all'interno del comparto edificatorio identificato nel piano regolatore generale del Comune di Fano con la scheda ST3_P39.

Tale comparto, stante la sua natura ed esclusiva finalità pubblica, può essere attivato anche in lotti funzionali da calibrarsi sulla base delle risorse finanziarie ed opportunità che si rendessero disponibili nel corso degli anni.

Il Comune di Fano potrà quindi in ogni momento procedere alla realizzazione parziale delle opere nell'ambito dei parametri edilizi ed urbanistici previsti, senza che questo si configuri come variante al Piano Urbanistico.

Art. 02 – Elaborati di piano

Il Piano Urbanistico Attuativo è composto dai seguenti elaborati:

N.	TITOLO
1	Relazione tecnico descrittiva
<i>allegato 1.1</i>	<i>Relazione sulla sostenibilità delle trasformazioni territoriali. RELAZIONE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 14/2008.</i>
<i>allegato 1.2</i>	<i>Relazione tecnica delle opere di urbanizzazione primaria</i>
<i>allegato 1.3</i>	<i>Relazione e dichiarazione ai sensi dell'Art. 21 del D.P.R. 503 24 luglio 1996 eliminazione delle barriere architettoniche</i>
<i>allegato 1.4</i>	<i>Cronoprogramma</i>
<i>allegato 1.5</i>	<i>Relazione previsionale del clima acustico</i>
2	Norme tecniche di attuazione
3	Relazione geologica e geotecnica
<i>allegato 3.1</i>	<i>Relazione e Asseverazione di compatibilità idraulica</i>
<i>allegato 3.2</i>	<i>Inquadramento territoriale su PAI</i>
4	Inquadramento su PRG
5	Sistema dei vincoli ricadenti sull'area
6	Inquadramento territoriale sulla viabilità
7	Documentazione fotografica
8	Planimetria di individuazione dei sub-comparti
9	Planimetria degli assetti funzionali
10	Planivolumetrico e sezioni di progetto
10.1	Sovrapposizione planivolumetrico su catastale
11	Planimetria di progetto del verde
12	Tipologie edilizie
13	Planimetria delle invariabili vincolanti
14	Viste
15	OOUU - Fognature. Planimetria e particolari costruttivi
16	OOUU – Rete idrica. Planimetria e particolari costruttivi
17	OOUU - Illuminazione pubblica. Planimetria e particolari costruttivi
18	OOUU - Energia elettrica. Planimetria e particolari costruttivi
19	OOUU - Rete telefonica. Planimetria e particolari costruttivi
20	OOUU - Rete gas. Planimetria e particolari costruttivi
21	Relazione finanziaria e stima dei costi delle OOUU

Art. 03 – Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

Gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione non sono dovuti in applicazione di quanto previsto dall'art. 17 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Art. 04 – Modalità di attuazione

Il presente Piano Attuativo è di iniziativa pubblica. In merito alle modalità di autorizzazione dei singoli interventi si applica quanto previsto dall'art. 7 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Il Comune di Fano, potrà attuare il piano mediante interventi diretti, ovvero, attraverso una specifica convenzione, conferendo a soggetti terzi, la realizzazione di opere conformemente a quanto previsto dall'art. 61 c3 del PRG.

Art. 05 – Normativa di riferimento

Per quanto non espressamente richiamato nelle presenti norme trovano applicazione le norme di PRG e del Regolamento Edilizio Comunale oltre alla legislazione urbanistica statale e regionale vigenti.

Art. 06 – Assetto generale del Piano

Il Piano ricade in ZONA F1 ed interessa una superficie complessiva di 456.449 mq. Oltre alla zona F1 indicata nelle tavole e scheda di PRG sono consentite le zone P1 (zone per la viabilità), P2 (Zone per parcheggi) e P4 (Zone per la viabilità ciclabile). L'area è inoltre interessata dalla presenza di pozzi per l'approvvigionamento della rete idrica che delimitano delle zone di tutela (V5) al cui interno si applicano le restrizioni previste dall'art 82 delle NTA di PRG.

Il Piano è articolato in 7 subambiti così come individuati dall'elaborato n. 8 cui sono attribuiti usi consentiti e SUL massima edificabile secondo la seguente tabella:

Subambiti	Usi consentiti	SUL massima*
F1.1	U.5.6	0
F1.2	U2.5 – U.5.6	1630
F1.3	U2.5 – U.5.6	300
F1.4	U2.5 – U.5.6	200
F1.5	U2.5 – U.5.6	70
F1.6	U2.5 – U.5.6	50
F1.7	U2.5 – U.5.6	250

*SUL Massima consentita calcolata secondo le modalità dell'art.07

La SUL destinata ad ogni lotto potrà essere ridistribuita al suo interno secondo un differente schema planimetrico rispetto a quanto riportato nell'elaborato n. 10 purché collocata all'interno del perimetro di massimo ingombro dei fabbricati riportati nell'elaborato n. 8.

Le nuove superfici non amovibili ad esclusione delle serre didattiche che non concorrono alla determinazione della SUL, quali ad esempio tensostrutture, tettoie ecc., dovranno essere realizzate all'interno dei subambiti F1.2, F1.3., F1.4. F1.5, F1.6 e F1.7.

Art. 07 – Indici e parametri edilizi

L'edificazione e l'urbanizzazione dell'intero comparto è regolata dai rispettivi indici e parametri edilizi; Superficie Utile Lorda massima complessiva del comparto (SUL MAX) = 2500 mq. Non sono computate in tale parametro le superfici esistenti e le superfici di serre funzionali all'attività di promozione didattico-culturale dell'area. Superficie Utile Lorda dei singoli subambiti (SUL) = Vedi tabella Art. 06.

Altezza Massima degli edifici (HMAX) = 7,00 ml

Distacco dai confini (DC) = 5,00 ml

Distacco tra gli edifici (DF) = 10,00 ml

Indice di Permeabilità (IPE) = 0,20 mq/mq

Distanza Confini (DC) = 5,00 ml

Distanza tra Fabbricati = 10,00 ml

Distanza dalle strade (DS) = 8,00 ml

Art. 08 – Usi funzionali consentiti e relativa dotazione di parcheggi

Gli usi consentiti all'interno del PUA con le limitazioni riportate nella tabella dell'Art. 06 sono i seguenti:

- U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi
- U5.6 Attrezzature per il verde

Per quanto riguarda l'uso U2.5 dovrà essere garantito il presente standard:

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

Per quanto riguarda l'uso U5.6 dovrà essere garantito il presente standard:

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

Per entrambi gli usi lo standard di parcheggio va calcolato in rapporto alla SUL per un fabbisogno minimo di mq 1750. I Parcheggi individuati dal piano (elaborato n. 9) occupano una superficie di mq 5.138 corrispondete a 232 posti auto da realizzarsi all'interno delle aree definite dalla tavola n. 13.

Art. 09 – Tipologie Edilizie

Il Piano prevede come prioritario il recupero e riuso delle volumetrie esistenti ed in subordine, per usi o necessità non diversamente soddisfacibili, mediante la costruzione di nuovi fabbricati le cui tipologie edilizie sono riportate nell'elaborato n.12.

Le suddette tipologie, potranno essere modificate sulla base di un progetto architettonico proposto dal Comune per adeguarsi sia a livello funzionale, estetico e prestazionale agli utilizzi previsti.

Eventuali modifiche dovranno comunque conformarsi alle sottoelencate caratteristiche:

- ✓ Prevedere un'unitarietà e coordinamento architettonico di tutti i volumi e fabbricati sull'intero comparto;
- ✓ Prevedere l'impiego di tipologie edilizie monopiano;
- ✓ Prevedere l'impiego di materiali costruttivi uniformi per i diversi fabbricati interni ad ogni sub comparto.

Coperture temporanee ed amovibili quali tensostrutture, stand prefabbricati ecc. funzionali ad eventi, sagre e/o manifestazioni non rientrando nel conteggio della SUL non sono disciplinate dal presente articolo.

Art. 10 – Materiali e permeabilità dei suoli

I materiali impiegati nelle nuove costruzioni dovranno essere in linea con le tipologie edilizie esistenti. Nello specifico per quanto riguarda il subambito F1.3 le nuove costruzioni dovranno prevedere una finitura ad intonaco tinteggiato con tetto a falde e laterizio ed infissi esterni con scuri o persiane.

Per quanto riguarda il subambito F1.7, in alternativa alla tipologia individuata nella tavola n. 12, è consentita anche la realizzazione di strutture prefabbricate in legno.

All'interno del subambito F1.2 sono da privilegiare quali materiali di finitura esterno vetro e metallo al fine di richiamare il più fedelmente possibile la struttura degli hangar presenti sia all'interno de comparto che nell'adiacente aeroporto.

Tutte le pavimentazioni eccedenti il grado di copertura dello stato di fatto dovranno essere realizzate con materiali permeabili ed in ogni caso all'interno del "perimetro per la realizzazione delle superfici pavimentate" individuato nella tavola n. 13. Al di fuori del suddetto perimetro potranno essere realizzate esclusivamente pavimentazioni per la realizzazione di percorsi ciclopedonali o piccole platee di estensione massima di 30 mq per esigenze tecniche e funzionali puntiformi.

Art. 11 – Assetto del verde

L'elaborato n. 12 definisce l'assetto funzionale del verde che deve essere considerato come prioritario. Nell'elaborato n. 13 sono riportati gli elementi costitutivi del sistema del verde considerati vincolanti per motivazioni naturali, paesaggistiche e storiche.

Le specie utilizzabili, oltre a quelle riportate nell'elaborato n. 12, dovranno essere conformi a quanto previsto nel Regolamento del Verde del Comune di Fano e, limitatamente agli interventi di forestazione, stepping stones o con valenza naturalistica, a quanto previsto dal progetto regionale della Rete Ecologica.

Art. 12 – Invariabili del piano

Il Piano prevede alcuni assetti considerati come vincolanti e riportati all'interno dell'elaborato n. 13 organizzati per tematiche. Nello specifico il piano individua:

- il perimetro entro cui è consentita la nuova edificazione;
- il perimetro entro cui è consentita la creazione di nuove pavimentazioni;
- il perimetro entro cui localizzare i nuovi parcheggi;
- gli assi della mobilità ciclopedonale e carrabile principali;
- le aree da adibire a fasce boscate, zone di protezione e sistemi di filari principali.



Nell'ambito dei vincoli sopra elencati e nel rispetto delle presenti norme, i progetti esecutivi potranno proporre soluzioni finalizzate all'ottimizzazione del risultato finale.

Nel caso di modifiche che non rispettino tali parametri, l'intervento si configurerà come variante urbanistica al presente PUA.