



COMUNE DI FANO

PIANO DI RECUPERO DI UN FABBRICATO SITO IN FANO VIA BOVIO 9-9/A-7/A

DITTA: RENZONI PIERINO – C.F. RNZ PRN 50L11 D488H
VINCENZI ANNA MARIA – C.F. VNC NMR 53H55 F310L
SPADARI MARCELLA – C.F. SPD MCL 56M60 E3880
CECCACCI LANFRANCO – C.F. CCC LFR 54H11 E837B
BATTISTELLI GIUSEPPINA – C.F. BTT GPP 30E61 D4880
PACCASSONI CORRADO – C.F. PCC CRD 66A22 E379N
PACCASSONI MARIA GRAZIA – C.F. PCC MGR 59D59 E379S
PACCASSONI PAOLA – C.F. PCC PLA 60R46 D488G

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Luciano
Di Loro**
Architetto

Via G. Verdi, 1 – 61032 Fano (PU)
C.F.: DLR LCN 67E30 D488Z
P.IVA: 01431180411
Tel.-Fax: 0721 820462
Mobile: 339 1941103
Mail: studiodiloro@libero.it

**STUDIO TECNICO**
GEOM. FRANCESCO PERGOLESÌ

Via G. Castellani, 6/8 – 61032 Fano (PU)
C.F.: PRG FNC 78B10 D488Y
P.IVA: 02096410416
Tel.: 0721 830523
Fax: 0721 835438
Mobile: 338 2708562
Mail: info@studiopergolesi.it
www.studiopergolesi.it

INDICE

- Art. 1 **NORMATIVA DI RIFERIMENTO****
- Art. 2 **OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL P.P.C.S.****
- Art. 3 **CONTENUTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE****
- Art. 4 **DOCUMENTI COSTITUENTI IL PIANO DI RECUPERO****
- Art. 5 **DISPOSIZIONI URBANISTICHE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI RELATIVI
ALL'IMMOBILE OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO****
- Art. 6 **VALORE NORMATIVO DEL PIANO****

Art.1 - Normativa di riferimento

Il presente Piano di Recupero di iniziativa privata, in variante al P.P.C.S., trova attuazione ai sensi della seguente normativa:

- art. 27-28 della Legge 457 del 5 agosto 1978;
- art. 9 del D.M. 1444/1968;
- ART. 9 delle N.T.A. del P.R.G. vigente del Comune di Fano.

Art. 2 – Oggetto del Piano di Recupero in variante al P.P.C.S.

Il Piano di Recupero è strettamente limitato ad una unica unità di intervento.

L'immobile oggetto del presente piano di recupero è ubicato in centro storico nel Comune di Fano all'angolo tra le vie Bovio, Alessandrini e Apolloni.

E' censito al Catasto fabbricati al foglio 141, Mappale 815 sub, 2-7-9-10-11-12.

Art. 3 - Contenuto delle Norme Tecniche di Attuazione

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, unitamente agli elaborati tecnici di progetto allegati, dettano indicazioni e prescrizioni per la progettazione dell'intervento.

Le presenti N.T.A. disciplinano le modalità di attuazione del piano e i vari ambiti di intervento.

Per quanto non espressamente dichiarato, valgono le N.T.A. del P.R.G. e del R.E.C. vigenti alla data di adozione del Piano di Recupero.

Art. 4 – Documenti costituenti il Piano di Recupero

- Tavola P1 - Estratti planimetrici, schema fogne
- Tavola P2 - Calcolo S.U.L. e volume stato attuale
- Tavola P3 - Piante stato attuale
- Tavola P4 - Prospetti e sezioni stato attuale
- Tavola P5 - Calcolo S.U.L. e volume stato autorizzato P.d.C. 1518/2014
- Tavola P6 - Piante stato autorizzato P.d.C. 1518/2014
- Tavola P7 - Prospetti e sezioni stato autorizzato P.d.C. 1518/2014
- Tavola P8 - Calcolo S.U.L. e volume stato di progetto
- Tavola P9 - Piante stato di progetto
- Tavola P10 - Prospetti e sezioni stato di progetto
- Tavola P11 - Schema demolizioni e ricostruzioni (piante)
- Tavola P12 - Schema demolizioni e ricostruzioni (sezioni)

Norme Tecniche di Attuazione

Relazione Tecnica Illustrativa

Documentazione Fotografica

Norme per l'Edilizia Sostenibile – Art. 5 L.R. 14/2008

Relazione tecnica per il superamento delle barriere architettoniche e schemi grafici

Relazione Geologica

Valutazione previsionale di clima acustico e Certificato acustico di progetto

Legge 10/91

Schema di convenzione

Art. 5 – Disposizione urbanistiche e disciplina degli interventi relativi all'immobile oggetto del Piano di Recupero.

Il P.R.G. vigente, classifica l'immobile oggetto di Piano di Recupero all'interno delle "Zone A – Storico Artistiche, indicando all'art. 9 comma 2 che "... Il Piano si attua mediante la definizione di un Piano Particolareggiato o piano attuativo (piano di recupero, piano di zona, ecc...), che ne definisce le destinazioni d'uso e le modalità di intervento".

L'immobile è urbanisticamente legittimato in base al PdC n° 1518/2014 del 09/02/2015.

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato. Conformemente a quanto previsto dal PPCS, la destinazione d'uso è mista. In totale le unità immobiliari sono 5, ripartite come di seguito indicato:

- Piano terra: n° 2 U.I. a destinazione commerciali;
- Piano primo: n° 2 U.I. a destinazione d'uso residenziale;
- Piano secondo: n° 1 U.I. a destinazione d'uso residenziale;
- Piano interrato: locali accessori alle unità principali.

Gli interventi previsti nel piano di Recupero integrano l'ultimo stato legittimato dell'immobile e riguardano:

CARATTERI GENERALI

- Diversa classificazione dei vincoli agli interventi indicati nel PPCS: da A2 Risanamento conservativo ad A3 ristrutturazione
 - Premettendo la volontà di intervenire salvaguardando l'edificio nelle sue componenti originarie, tuttavia considerato quanto segue:
 - a. la necessità di modificare le quote dei solai per uniformarne il piano di calpestio;
 - b. il rifacimento della scala condominiale conservandone comunque le caratteristiche tipologiche e la posizione;
 - c. gli interventi strutturali necessari alla verifica di adeguamento sismico del fabbricato;
 - d. l'assenza di elementi architettonici e decorativi di valore storico-artistico;
 - e. le valutazioni di fattibilità tecnico-economiche degli interventi previsti;le presenti norme prevedono la **diversa classificazione degli interventi sopra indicata, da A2 a A3.**

OPERE ESTERNE

- solaio di copertura
 - Rifacimento del solaio di copertura con caratteristiche analoghe a quello preesistente: travi portanti uso fiume o lamellare, orditura secondaria, pannelle e coppi provenienti da materiale di recupero.
 - Lucernai a giorno di modeste dimensioni, non emergenti, presenti in copertura.
- infissi
 - Gli infissi esterni delle unità abitative residenziali, ai piani superiori, dovranno essere in legno naturale o verniciato, con cromie in sintonia alle caratteristiche architettoniche dell'immobile e del contesto urbanistico.
 - I sistemi di oscuramento esterni, persiane, saranno in legno, avranno le medesime caratteristiche di quelli esistenti, presenteranno finitura al naturale o verniciati secondo modalità analoghe al precedente p.to. Gli infissi al piano terra, esistenti e/o nuovi, relativi a pertinenza residenziale, dovranno avere identiche caratteristiche per utilizzo di materiali e finiture.
 - Gli infissi esterni delle unità commerciali ubicate al piano terra, vetrine ed ingressi, potranno essere realizzati in legno nelle modalità precedentemente espresse e anche in metallo. A titolo esemplificativo ma non esaustivo in alluminio naturale e/o verniciato, comunque con soluzioni sempre coerenti al carattere dell'immobile.
- prospetti cortile interno
 - Trasformazione al secondo piano delle due bucatore affiancate a servizio della loggia interna in una unica apertura previa attuazione di tutti quegli accorgimenti e interventi in materia antisismica.

- Trasformazione dei due terrazzini alla romana a servizio della loggia al piano secondo, in un unico balcone aventi le medesime caratteristiche dimensionali e architettoniche di quello esistente al piano primo. Nel rispetto di quanto previsto dal codice civile, sul limite del confine con la proprietà adiacente sarà realizzata una schermatura, di dimensioni non inferiori in larghezza a cm 75 e altezza cm 200, al fine di limitare l'affaccio e quindi la veduta. La suddetta schermatura potrà essere realizzata tradizionalmente tramite spalletta in muratura intonacata o anche mediante elemento vetrato opaco-satinato, così da renderlo meno impattante.
- scala ex-novo di accesso al piano interrato
 - Realizzazione di nuova scala esterna, accessibile dal cortile, di servizio delle unità residenziali.

OPERE INTERNE

- solai di interpiano
 - Rifacimento ex-novo dei solai di interpiano. La struttura sarà in legno lamellare con soprastante tavolato. E' prevista la modifica, seppur lieve, delle quote di calpestio dei solai al fine di uniformarle ad ogni piano.
- Collegamenti verticali
 - Rifacimento della scala condominiale interna, purché ne sia salvaguardata la posizione originaria che costituisce elemento tipologicamente caratterizzante l'immobile nell'asse ingresso-androne-scala-cortile interno.
 - Il sistema di collegamenti verticali potrà essere integrato tramite installazione di montacarichi (Minilift) ad uso condominiale a servizio delle unità residenziali. L'extracorsa dovrà essere contenuta all'interno del volume esistente e non fuori uscire dalla sagoma attuale dell'edificio.
- E' possibile l'incremento della S.U.L. nel rispetto della Volumetria esistente.
- Soppalchi
 - Si prevede la possibilità di aumentare la superficie utile dei vani al piano secondo con copertura inclinata e l'altezza non inferiore a ml 4,50, tramite realizzazione di strutture a carattere precario: soppalchi. L'incremento è ammesso sino ad un massimo del 50% dell'intera superficie del vano avente altezza maggiore a ml. 4,50;

Art. 6 – Valore normativo del piano

Ai fini della realizzazione degli interventi previsti nel presente Piano di Recupero, viene specificato quanto segue:

assumono valore a carattere vincolante

- a. la sagoma attuale dell'edificio, ad eccezione dell'aumento di altezza di cui al p.to b e alle lievi modifiche del solaio di copertura per uniformarne la pendenza delle falde mantenendo il più possibile la conformazione esistente. Il tutto dettato da motivi di carattere statico e di adeguamento sismico;
- b. l'altezza massima dell'edificio attuale, ad eccezione dell'aumento di spessore derivante dal dimensionamento del pacchetto isolante e dell'impermeabilizzazione della copertura nel rispetto della normativa vigente;
- c. la destinazione d'uso dell'immobile in sintonia con quanto previsto dal P.P.C.S. vigente;
- d. l'impiego dei materiali per gli infissi esterni;
- f. la conservazione dei materiali di finitura attuali nei prospetti e nella copertura;
- e. in merito ai requisiti areoilluminanti si applica la deroga in base all'art. 79 del R.E.C.;

- g. l'approvazione del Piano di Recupero costituirà titolo abilitativo per la fase esecutiva, ovvero l'intervento di trasformazione potrà essere realizzato mediante Denuncia di Inizio Attività/Segnalazione Certificata di Inizio Attività conformemente all'art. 22 comma 3 p.to b del D.P.R. 380/01.

assumono valore a carattere di indirizzo

- d. il numero delle unità immobiliari, nel rispetto della normativa vigente e degli standard urbanistici;
- e. la superficie delle singole unità immobiliari;
- f. utilizzo dei locali interrati di pertinenza delle attività commerciali e/o artigianali, non solo come vani accessori ma esteso anche ad una fruizione al pubblico nei limiti dell'attività svolta e nel rispetto della normativa vigente;

Fano lì

I Progettisti

Arch. Di Loro Luciano

Geom. Pergolesi Francesco
