



Studio di architettura
Arch. REMIGIO BURSI

Via Mura del Sangallo, 6 - 61032 FANO (PU) Tel. 0721/803840 Fax. 0721/1796493 E-mail architetto.bursi@libero.it

IL PROGETTISTA: <i>Arch. Remigio Bursi</i>	I RICHIEDENTI: LANDI CINZIA ed altri via Vecchia n° 14 CIANO CORRADO ed altri via Vecchia n° 16 BOTTACCHIARI TEMISTOCLE ed altri via Vecchia n° 12 ed altri <p style="text-align: right;">FIRMA PER PRESA VISIONE ED ACCETTAZIONE:</p>
RILIEVO: <i>Geom. Aramis Garbatini</i>	PROGETTO DI: <p style="text-align: center;">PIANO DI RECUPERO VIA VECCHIA</p>

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tav. n.

C

Elaborati descrittivi

Cod. file: VIA VECCHIA	Rev. Agg.	Agg: 08/07/2011			DATA: 28.03.2011	
Redazione	00					

COMUNE DI FANO
PROVINCIA DI PESARO E URBINO

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL P.P.C.S.
“VIA VECCHIA”

Via Vecchia – Via del Vasaro - Fano

RELATIVO ALL'AREA AVENTE LE SEGUENTI CARATTERISTICHE:

DESTINAZIONE URBANISTICA:

- Residenziale
- Mista 3

UBICAZIONE:

Via Vecchia – Via del Vasaro - Fano

CATASTO FABBRICATI:

Comune di Fano Foglio n.ro 141 Mappale n. 459-460-461-462-463-464-1330-465-449

RICHIEDENTE:

Landi Cinzia ed altri
Ciano Corrado ed altri
Bottacchiari Temistocle ed altri

Articolo 1 : Contenuto del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero consiste nella trasformazione di parte di un isolato ubicato nel settore III del centro storico di Fano, nei pressi del tratto finale di via Cavour, più precisamente compreso tra le via Vecchia e via del Vasaro.

Il complesso architettonico è costituito da quattro unità edilizie, con il fronte principale prospiciente su via Vecchia ed il retro in aderenza alle case a schiera di via del Vasaro.

Il piano di recupero è suddiviso in quattro blocchi d'intervento per i quali si prevede una diversa distribuzione e tempi di intervento:

- Il Blocco "A" a destinazione Mista 3; nel piano di Recupero si prevede inoltre un unico intervento che consiste nel rifacimento di una tettoia in plexiglass all'ultimo piano da sostituire con una copertura in legno e coppi a formare un piccolo loggiato (2° fase d'intervento) Vedi N.T.A.
- Il Blocco "B" a destinazione Mista 3 da realizzare come 2° fase d'intervento. Vedi N.T.A.
- Il Blocco "C" a destinazione Mista 3 (1° fase d'intervento). Si prevede la demolizione e rifacimento con un piano interrato; un aumento dell'altezza massima e di gronda su via Vecchia.

Sul retro si prevede il mantenimento delle altezze attuali con innalzamento dell'altezza massima in arretrato ad una distanza minima di mtl. 3.00 dai fabbricati di altra proprietà.

E' prevista la realizzazione di n° 2 attività commerciali al piano terra e n° 3 unità residenziali al piano primo con soppalco.

Il Blocco "D" manterrà la destinazione Mista 3 (Vedi N.T.A.) con un intervento contestuale al Blocco "C" (1° fase d'intervento) di sistemazione di un terrazzo sul prospetto interno che consiste in un piccolo aumento di superficie sulla stessa proprietà e il rifacimento di pavimentazioni, la realizzazione di ringhiere in ferro battuto e un sovrastante pergolato in legno.

Articolo 2 : Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione

Le presenti norme, unitamente agli elaborati grafici, dettano indicazioni e prescrizioni per la progettazione dell'intervento nell'ambito del Piano di Recupero di Iniziativa Privata.

Il P. di R. è stato redatto sulla base della cartografia catastale e sulla base del Rilievo riportato nelle **tavv.3-4-5-6**.

Articolo 3 : Disposizioni urbanistiche relative all'area oggetto del Piano di Recupero di iniziativa privata secondo il P.P.C.S.

Nel P.P.C.S. vigente in relazione alla zona e relativi subsistemi, l'area oggetto di P. di R. è così individuata:

- **Zona omogenea: A**
- **Destinazione d'uso delle aree e degli edifici:**
 - Residenziale (mappali 459-460-461-462-463-464-1330)**
 - Mista 3 (mappali 465-449)**
- **Vincoli agli edifici:**
 - A2 (mappali 459-460-461-463-464-1330)**
 - A3 (mappali 465-449)**
- **Categoria di intervento: Ristrutturazione Edilizia**

Articolo 4 : Elaborati di Piano

Il Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati.

Elaborati descrittivi

- Tav. A Relazione illustrativa e tecnica, con verifica degli standard urbanistici
- Tav. B Documentazione fotografica
- Tav. C Norme tecniche d'attuazione
- Tav. D Schema di Convenzione
- Tav. E Valutazione previsionale del clima acustico
- Tav. F Analisi di settore Art. 5 comma 2 della L.r. n.14/2008
- Tav. G Relazione geologica
- Tav. H Elaborati catastali

Elaborati grafici

- Tav. 1. Cartografia e normativa di riferimento
- Tav. 2. Calcolo del volume e della SUL attuale e di progetto
- Tav. 3. Stato attuale e di progetto: piano interrato, piano terra e piano primo
- Tav. 4. Stato attuale e di progetto: piano soppalchi e pianta delle coperture
- Tav. 5. Stato attuale e di progetto: prospetti

Tav. 6. Stato attuale e di progetto: sezioni

Tav. 7. Stato attuale e di progetto: sezioni

Tav. 8. Progetto: Schema dell'impianto fognario

Articolo 5 : Valore normativo del Piano

Costituiscono elementi prescrittivi i parametri riportati nella seguente tabella:

H max	Destinazioni d'uso	Volume e sagoma
<u>H max per i blocchi "A" e "D" = esistenti</u>	<u>Per tutti i blocchi:</u> <u>Misto 3:</u> unità edilizie destinate ad accogliere residenze, attività commerciali servizi per la residenza e altre attività, queste sino ad un massimo del 50% della S.U.L. globale. <u>Residenziale:</u> unità edilizie destinate alla residenza e servizi per la residenza (cantine, autorimesse singole, ecc..) nelle quali sono consentite, ai piani terra, le attività artigianali non moleste o rumorose né inquinanti o soggette a limitazioni e prescrizioni di legge, ove attualmente presenti oppure nuove attività artigianali del tipo sopraddetto, se strettamente connesse con l'unità abitativa. Possibile realizzazione di soppalchi al piano sottotetto	<u>Volume e sagoma per i blocchi "A" e "D" = esistenti</u>
<u>H max per i blocchi "B" e "C" = Mtl 7.00 misurata su via Vecchia e coincidente con la sezione "H - H" Nel lato interno altezza invariata pari agli edifici adiacenti.</u>		<u>Volume e sagoma per i blocchi "B" e "C" =</u> mantenimento della cubatura esistente e sagoma di progetto Blocco "B" (sett. 1-2) mc 356.50 Blocco "C" (sett. 3-4-5) mc 937.32 escluso il piano interrato. Incremento SUL Blocco "B" mq 6.25 Blocco "C" mq 32.69

- a) Saranno consentite suddivisioni e accorpamenti delle unità immobiliari previste, nonché la variazione delle quote dei piani di calpestio fatto salvo il rispetto delle norme igienico sanitarie fermo restando la normativa della zona Mista 3 del

P.P.C.S..

- b) E' altresì consentito la ristrutturazione con il mantenimento degli attuali orizzontamenti senza aumento della S.U.L. prevista dal presente piano.
- c) Il numero delle unità immobiliari commerciali al piano terra non è vincolante.
- d) E' consentita la possibilità d'incrementare la superficie utile dei vani al primo piano con la realizzazione di soppalchi nelle superfici massime previste dal presente piano.
- e) Per i requisiti minimi dei locali in materia di altezza, superficie e rapporti di illuminazione si applicano le modalità previste dall'art. 15 del NTA P.P.C.S
- f) E' consentito l'uso delle intercapedini esistenti per la realizzazione di prese di luce e di aria.
- g) Sono da considerarsi indicativi e soggetti alla successiva progettazione esecutiva tutte le altre indicazioni progettuali.
- h) Nel caso di opere e lavori che si esauriscono entro singole unità catastali senza che vengano interessate parti comuni è autorizzabile l'intervento sulla singola unità catastale.
- i) La Sul e il Volume potranno subire piccole variazioni conseguenti a misurazioni rilevabili all'atto della costruzione
- j) E' consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

Tipologia dei materiali da impiegare

Nei blocchi B e C, per i quali è prevista la demolizione e ricostruzione, sarà ammesso l'utilizzo di:

- strutture verticali in cemento armato e/o acciaio e/o muratura tradizionale,
- strutture orizzontali in latero-cemento o in lamiera con sovrastante soletta in cemento armato,
- soppalchi in acciaio e/o legno,
- copertura il latero-cemento e/o legno

I paramenti murari esterni per il fronte su via Vecchia per quanto riguarda il blocco "B" sarà realizzato con intonaco civile tinteggiato nei tinte previste per il centro Storico nella apposita cartella.

Il Blocco "C" sarà rifinito con mattoni faccia a vista con effetto cromatico non omogeneo ottenuto mediante l'utilizzo di mattoni di diversa colorazione

mescolate in diverse percentuali. Sarà possibile l'inserimento di marcapiani, cornici e zoccoli in pietra o tinteggiati come previsto dalle tavole 5 e 6. Gli infissi al piano terra saranno previsti con telaio in acciaio e vetro opalino mentre quelli al piano primo in legno e vetro termico con persiane in legno. Nelle finestre a tutt'altezza è previsto l'inserimento di ringhiere in ferro battuto e oscuramento interno.

Articolo 6 : Destinazioni d'uso

Nell'ambito del Piano di recupero per il comparto di via Vecchia sono ammesse le seguenti destinazioni per i seguenti blocchi:

- A – Misto 3: Commerciale e residenziale
- B – Misto 3: Commerciale e residenziale. Piano Interrato con Destinazione Commerciale, Cantina e Ripostigli
- C – Misto 3: Commerciale e residenziale. Piano Interrato con Destinazione Commerciale, Cantina e Ripostigli
- D – Misto 3: Commerciale e residenziale.

Lo standard di parcheggio privato per le nuove unità residenziali dovrà corrispondere ad un posto auto per alloggio, con la possibilità di monetizzare e/o reperire in un terreno posto nelle vicinanze.

Lo standard di parcheggio per le nuove unità commerciali è soddisfatto dai parcheggi pubblici esistenti nell'area ex carri del Carnevale.

Articolo 7 : Oneri di Urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione verranno calcolati e versati in base alla normativa vigente in materia di Piani di Recupero per immobili compresi nelle zone A.

Articolo 8 : Alienazione degli immobili

Qualora la Ditta proprietaria proceda all'alienazione degli immobili compresi nel Piano di Recupero, dovrà trasmettere in tutto o in parte agli acquirenti delle singole unità gli oneri derivanti dall'attuazione del Piano medesimo.

Articolo 9 : Aree Private condominiali

L'impossibilità collocare all'interno del comparto il sistema di trasformazione e smaltimento delle acque reflue, si prevede la sua ubicazione su via Vecchia, previa

ristrutturazione del tratto interessato dall'intervento.

Articolo 11 : normativa di riferimento

Si fa riferimento alla legislazione urbanistica statale e regionale vigente e alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale comunale ed ai regolamenti, sia generali che locali, in vigore.

Fano, lì 08/07/2011

la Ditta Proprietaria

Per l'Amministrazione Comunale