

Dott. Arch. MARIA ELENA PIERINI
C.so Matteotti, 119 - 61032 FANO (PU)
Tel. 0721/830793 Fax 835391
Cod. Fisc. PRN MLN 68H56 D488M
Partita I. V. A. 01338630419



COMUNE DI FANO

(Provincia di Pesaro e Urbino)

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DI UNA PROPRIETÀ NEL CENTRO STORICO DI FANO IN VIA A. DE PETRUCCI N° 6 - 8 - 10 - 12 - 14 (ai sensi dell'art. 30 L. 457/78)

Proprietà :

ESSECI s.r.l.

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

La Progettista :

Dott. Arch. MARIA ELENA PIERINI
C.so Matteotti, 119 - FANO (PU)



Il Collaboratore :

Geom. LUCIANO PIERINI
C.so Matteotti, 119 - FANO (PU)



Data :

Fano, lì 1 luglio 2014

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA e
VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

**Oggetto: Piano di recupero di iniziativa privata di una proprietà
nel centro storico in Via A. De Petrucci n°6-8-10-12-14
(in variante al P.P.C.S. ed ai sensi dell'art. 30 della L.457/78)**

Richiedente: ESSECI s.r.l.

Il Piano di Recupero interessa un complesso edilizio costituito da due fabbricati attigui su Via A. De Petrucci n° 6-8-10-12-14.

La proprietà, interamente della società ESSECI s.r.l. con sede in Pesaro, è censita al N.C.E.U. al F° 141 mapp.1049 sub.13-15-16-19, mapp.1050 sub.7-8, mapp.1721 sub. 1, mapp.1722 sub. 4.

Allo stato dei luoghi trattasi di quattro unità residenziali molto ampie, un negozio, un magazzino ed un locale adibito fino qualche anno fa a tipografia, per un totale di 6 unità catastali e 7 unità edilizie.

La proprietà è all'interno del Centro Storico della città tra Via Nolfi e Via Mura Malatestiane, in una porzione che negli anni ha subito alcuni rifacimenti: lato mare confina, infatti, con un condominio costruito negli anni '60, mentre a destra, con immobili ristrutturati negli ultimi anni, come quasi tutto l'isolato. Prospiciente il fabbricato, sul lato Pesaro della via, si trova l'omonimo "Palazzo Petrucci", conosciuto come ex Convitto Nolfi, ora sede dell'Istituto Professionale "A. Olivetti".

L'epoca di costruzione dell'intero complesso può datarsi agli inizi, ma certamente anche prima, del secolo scorso: la porzione lato Via Nolfi si trova in stato completamente fatiscente, mentre la porzione attigua, ad eccezione di una unità al piano primo ristrutturata ed in buono stato, è in stato di abbandono da alcuni anni ed ormai inabitabile.

Strutturalmente i solai sono parzialmente compromessi, mentre le coperture presentano vistose infiltrazioni.

Nell'ampia documentazione fotografica allegata si evince in maniera chiara la situazione.

La proprietà nel Piano Particolareggiato del centro Storico si trova in “edifici misti 2”, con vincoli agli interventi A3 – ristrutturazione edilizia.

Il Piano di Recupero, ai sensi delle vigenti norme di P.R.G., prevede la ristrutturazione completa della proprietà e di ridistribuire il volume esistente, modificando alcune altezze con un modesto aumento di S.U.L, richiedendo una destinazione tutta residenziale, con creazione di 10 unità immobiliari.

Il progetto, sostanzialmente di dettaglio, graficamente viene presentato con lo stato attuale e di progetto nella stessa tavola, al fine di comprendere al meglio l'intervento richiesto.

La proprietà attualmente è costituita dalla:

- a) Porzione lato mare, che nella massima dimensione, si sviluppa in senso perpendicolare alla via; a piano terra, non tutto di proprietà esclusiva, esiste un locale con ingresso esclusivo, un tempo laboratorio di tipografia, con un piccolo scoperto con ripostiglio sul retro ed alloggio collegato al piano primo, ed un altro alloggio, anch'esso con ingresso esclusivo, che si sviluppa ai piani primo e sottotetto. Le caratteristiche di facciata sulla via di questo fabbricato sono date da cornici alle finestre ed alle porte, marcapiano e cornicione di gradevole disegno, la parte sul retro è priva di qualsiasi elemento di decoro.
- b) Porzione lato Via Nolfi, che si sviluppa in senso parallelo alla via, costituita a piano terra da un magazzino con scoperto ed un negozio; una scala condominiale conduce a due alloggi, uno a piano primo ed uno ai piani secondo ed una porzione di sottotetto. Questa porzione di fabbricato è priva di qualsiasi elemento decorativo sui due fronti ad eccezione di un balcone.

La struttura del complesso è in muratura, solai di interpiano e di copertura in legno, infissi in legno pavimenti in mattoni vecchi e/o graniglia.

Il progetto prevede la completa ristrutturazione del complesso unendo i due fabbricati, allineando le quote dei solai e realizzando 10 unità residenziali, a tutte le quali si avrà accesso da una scala condominiale e da un ascensore.

Il volume utile attuale del complesso, detratto il vano scala condominiale è pari a mc. 2.474,78

In ottemperanza alle N.T.A. del P.R.G. vigente, in materia di calcolo di volumi, nel progetto è stato ridistribuito il suddetto volume, modificando parzialmente le altezze e, detratta la scala condominiale, si hanno **mc. 2.344,32 quindi < mc. 2.474,78**, con

un incremento di S.U.L. pari a mq. 36,93, sui quali, come riportato a seguito vengono conteggiati gli standard .

La S.U.L. attuale è pari a mq. 693,08, mentre quella di progetto mq. 730,01.

Il complesso si svilupperà tutto su tre piani, ad eccezione di una modesta porzione sul lato interno sud.

Al piano secondo, in tre unità verranno realizzate alcune parti a soppalco nel rispetto dell'art. 3 – cap. A3 – Interventi di ristrutturazione edilizia, lett. f del Piano Particolareggiato del Centro Storico, la cui verifica è riportata nella tav. 3.

Il calcolo dei volumi è stato effettuato ai sensi dell'art. 13 c.1 lett.d del R.E.C..

Il tutto è graficizzato e dimostrato analiticamente nella tav. 2 di progetto.

Preme precisare che per il calcolo dell'ultimo piano, laddove il sottotetto non è praticabile, ma esiste un controsoffitto, il volume è stato scisso in due calcoli, ma computato nella sua interezza (dalla quota di calpestio all'intradosso del solaio di copertura).

Nelle due porzioni praticabili, il volume è stato computato dall'altezza di mt.1,50.

La modifica sostanziale nella ricomposizione del volume, consiste nell'uniformare il fronte su via A. De Petrucci, fermo restando la quota della porzione lato mare, altrettanto vengono parzialmente modificate le altezze sul retro.

Il tutto si evince chiaramente dalla tav. 4 dove sono riportati prospetti, sezioni e quote, altrettanto è utile confrontare la sovrapposizione dello stato attuale a quello di progetto della tav. 5.

Dal punto di vista della distribuzione degli alloggi, che saranno 10: due a piano terra ai quale sono stati dati gli scoperti esclusivi, quattro al piano primo, uno dei quali è quello già ristrutturato, quattro al piano secondo.

L'allineamento dei solaio dei due fabbricati può permettere l'accorpamento degli alloggi, garantendo una versatilità di superfici.

I tagli degli alloggi prevedono: n. 4 tra mq. 74 e mq. 104 circa (uno dei quali con una superficie aggiuntiva a soppalco), 5 tra mq. 65 e mq.50 circa (due dei quali con una superficie aggiuntiva a soppalco) ed 1 di mq. 43 circa, con la distribuzione riportata nella tav. 3 di progetto, dove sono dettagliate anche le suddette superfici.

I posti auto richiesti dalla normativa per le unità in più richieste, (3 unità in più = 3 posti auto) saranno monetizzati e/o reperiti in zona in posti o box auto, che diverranno pertinenziali.

I criteri principali, riferiti all'intervento dal punto di vista strutturale, si possono riassumere nelle note che seguono:

- mantenimento di tutte le murature perimetrali e dell'edificio con riprese alle stesse ove necessita (tecnica del cuci-scuci).

Demolizione e rifacimento di alcune murature portanti interne per distribuire meglio collegamenti verticali e orizzontali, utilizzando sempre mattoni pieni e spessorando le murature nel rispetto della legge sismica n. 64/74 e successive.

È previsto, oltre al un nuovo vano scala per il collegamento verticale, anche l'inserimento di un ascensore accessibile, nel rispetto delle norme.

Una piccola porzione di piano terra (mq. 3,58), per accordi tra le parti, verrà ceduta come ingresso indipendente alla Sig.ra Eleonora Piscopo, che ha sottoscritto nulla osta al presente Piano (che si allega), dal quale la sua unità è esclusa.

Parimenti ha sottoscritto nulla osta all'esecuzione del Piano (che si allega) il Sig. Vito Ciurcina, proprietario di una porzione a piano terra, nel fabbricato lato Via Nolfi

I solai, ad eccezione delle solette scale, vano ascensore e ballatoi interni, che sono previsti tutti in cemento armato gettato in opera, compatibili con le strutture verticali in mattoni pieni, saranno in laterocemento con soprastante massetto in calcestruzzo alleggerito con rete elettrosaldata, ancorata alle murature su cui verrà apposto il pavimento dei singoli ambienti in parquet di legno, ceramica, cotto o quello che al momento si sceglierà di utilizzare.

Il tetto esistente, fatiscente e cadente, sarà sostituito con uno nuovo in legno lamellare del tipo ventilato debitamente coibentato o con travi uso "Trieste".

Nella parte inferiore interna, il rivestimento è con piastrelle ed arcarecci, mentre il manto, sarà con coppi vecchi di recupero nella parte superiore e con elementi nuovi in laterizio, nella parte sottostante.

A livello estetico la facciata sulla Via A. de Petrucci verrà uniformata, utilizzando anche per la porzione lato Via Nolfi gli elementi decorativi di facciata, mantenendo gli allineamenti delle bucaure, che verranno adattate certamente alle nuove esigenze dei locali interni.

Altrettanto le facciate interne verranno sistemate e dotate di elementi di decoro simili alla facciata sulla via, come balaustre in ferro battuto, ecc.

Il paramento sarà intonacato a calce e tinteggiato con colore presente nella tabella del centro storico, le cornici di porte e finestre, oltre ai marcapiani ed ai cornicioni saranno in cemento, elementi a protezione di infissi e balconi in ferro battuto su disegno.

A livello di impiantistica, certamente è utile ricordare che tutti gli impianti saranno realizzati con tecniche e materiali a norma e certificati in base alla Legge 46/90 e 10/90, ogni unità avrà un caldaia murale a condensazione indipendente.

L'allaccio esistente in fogna verrà revisionato in base alla nuova rete interna, parte della quale potrà andare sulla pubblica via, previa richiesta.

Si provvederà inoltre a richiedere adeguati allacci alle pubbliche reti.

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

richiesti ai sensi degli artt. 3-4 del D.M. 1444/68

Il Piano di Recupero in oggetto, come già ribadito, fermo restando il volume esistente, prevede un incremento di S.U.L. dovuta ad una diversa distribuzione del volume stesso, ad uno spostamento dei solai con parziale recupero dei sottotetti.

La S.U.L. attuale è pari a mq. 693,09, mentre quella di progetto è di mq. 730,01, da cui un incremento di **mq. 36,93** sui quali calcolare gli standard pubblici.

Trattandosi di S.U.L. si considera il parametro di **mq. 25/abitante insediabile**, da cui:

$\text{mq. } 36,93/25 = 1,48 = \mathbf{2 \text{ abitanti equivalenti}}$

Gli standard saranno pertanto di :

$\text{mq. } 21 \times 2 \text{ abitanti} = \mathbf{mq. 42}$

Trattandosi di zona A, così come per le zone B, trattandosi di zone urbanizzate la superficie viene ridotta del 50%, pertanto si considerano:

$\text{mq. } 42 \times 50\% = \mathbf{mq. 21}$

Gli standard richiesti sono pari a mq. 21 , di aree destinare alla urbanizzazione primaria e secondaria, non reperibili all'interno della proprietà interessata dal Piano di Recupero, nonché per ragioni di aspetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche formali insediative e funzionali delle aree, così come stabilito dall'art. 4 comma 1 del suddetto Decreto.

La progettista

Arch. Maria Elena Pierini

