



EDILSYSTEM Studio Tecnico

Ing. Luigi Cavallaro

Via XXV Aprile, 12/B
61039 – San Costanzo (PU)
P.Iva 01249970417
Cod.Fisc.: CVL LGU 64E28 D488 I

Cell. 333 7945600
e-mail : luigi_cavallaro@libero.it
pec. : ingluigicavallaro@legpec.it

COMUNE DI FANO

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA
PRIVATA sito in "VIA MALVEZI, 63"**

R1

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

Proprietà: BATTISTI ROBERTO – FRONZI GIULIA

PREMESSA

L'unità immobiliare oggetto d'intervento di proprietà del Sig. Battisti Roberto e Sig.ra Fronzi Giulia (Usufruttuaria), è ubicata in **Via Malvezi, 63 comune di Fano (PU)** e risulta essere distinta al catasto al **foglio n.141 MU di Fano Mappale 900.**

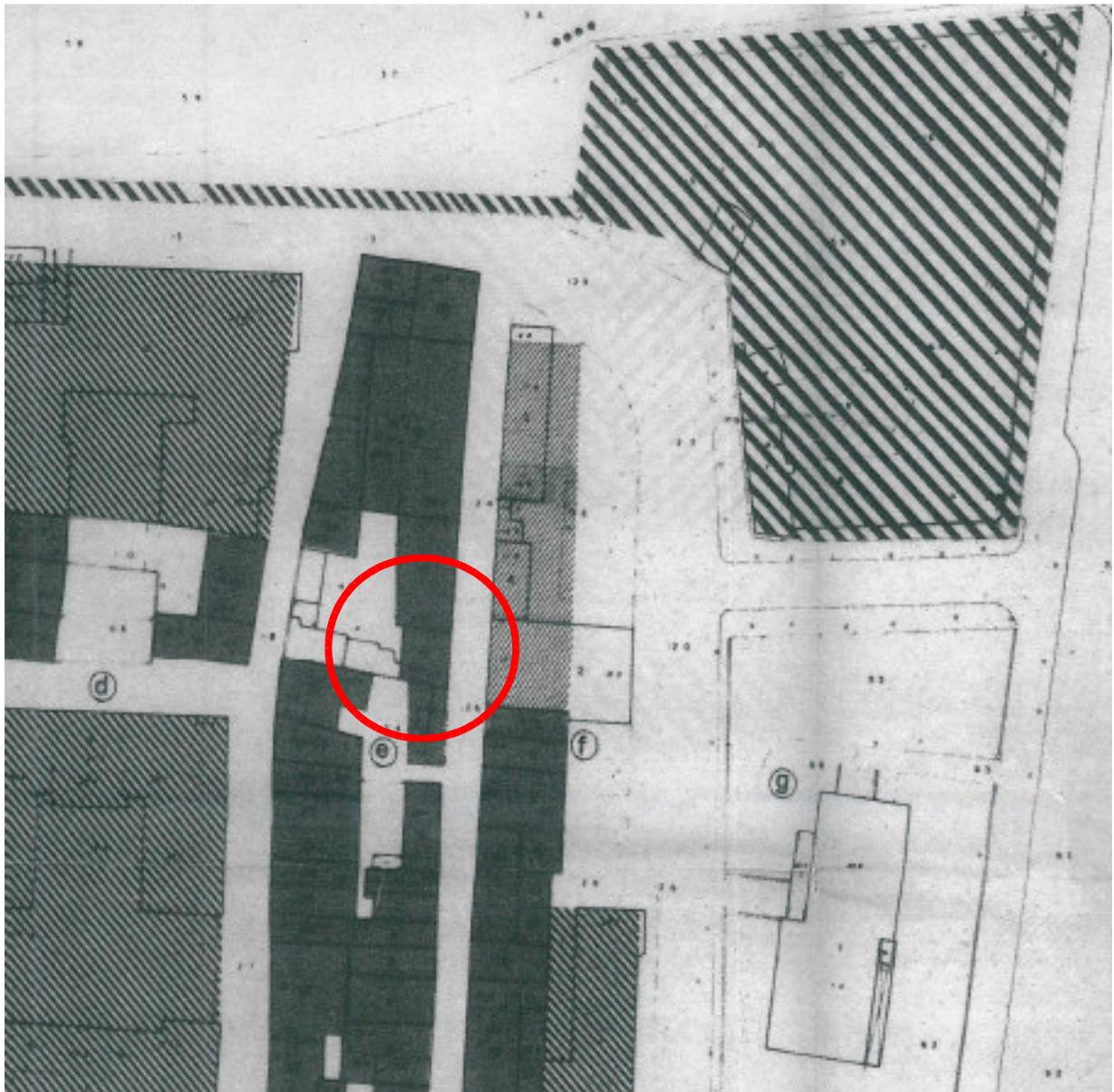
*L'edificio è stato **costruito in epoca anteriore al 01/09/1940**; è stata rilasciata concessione in sanatoria dal Comune di Fano a seguito di condono edilizio; **Conc. Ed. in sanatoria n.ro 1017/C in data 14/04/2000, P.G. n. 9083/86** che ne sancisce la regolarità urbanistica.*

Il lotto confina con: Via Malvezi (fronte), ed altre tre proprietà private (lati e retro).

Tale ZONA rientra nel campo di applicazione dell'art. 9 ZONE STORICO — ARTISTICHE, delle NTA vigenti, tramite cui vengono dettate le seguenti "Norme Generali :

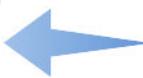
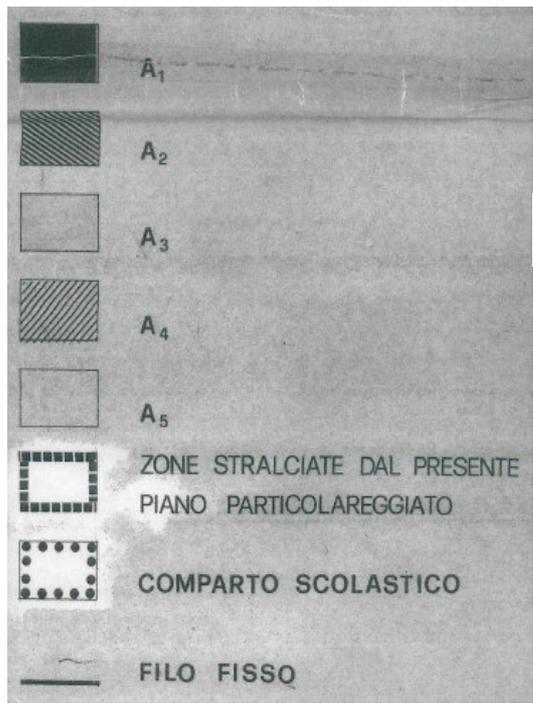
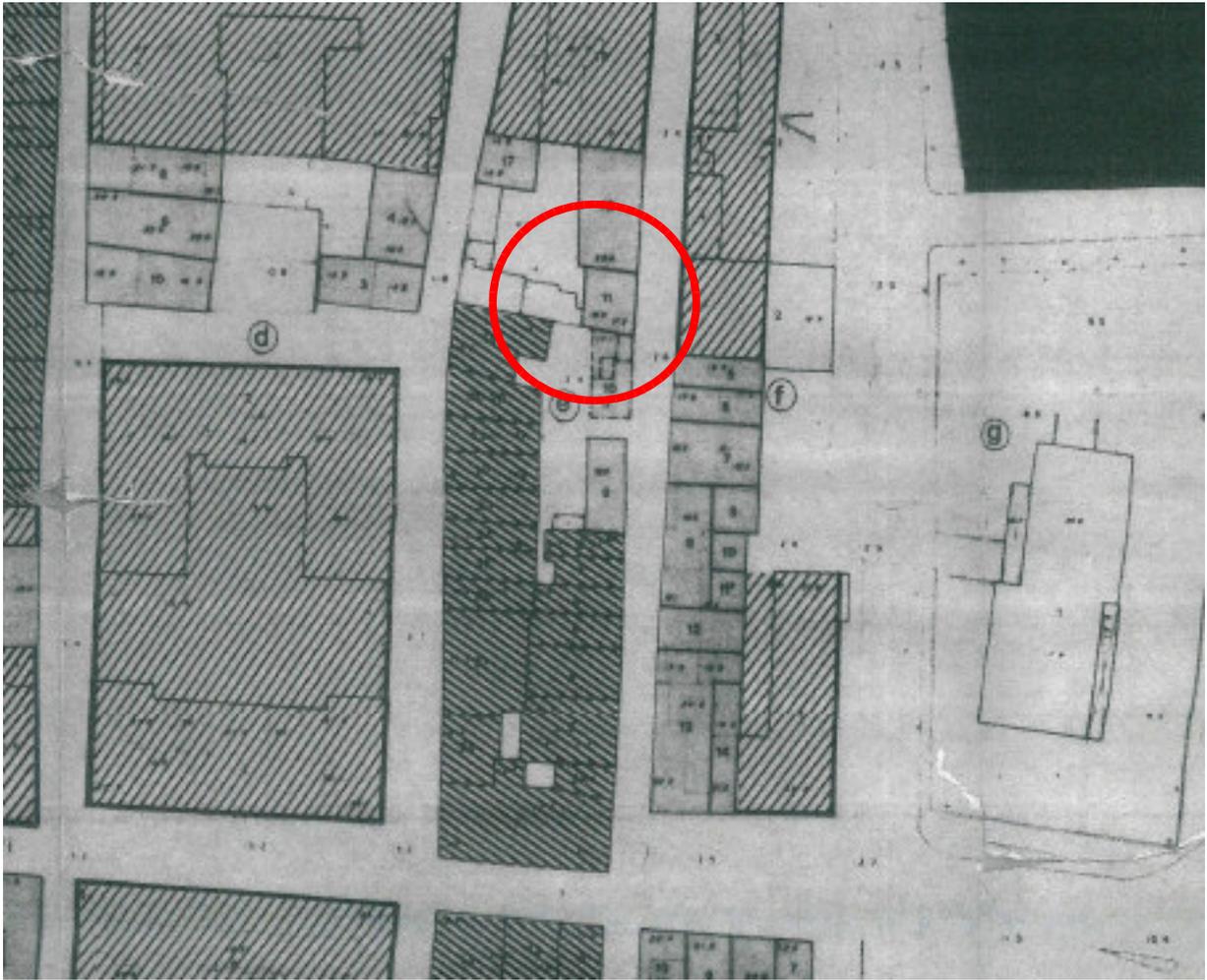
1. Le zone A sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani, o parte di essi, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le eventuali aree circostanti che possono essere, per tali caratteristiche, considerate parte integrante degli agglomerati stessi.
2. Nelle zone storico, artistiche o di particolare pregio ambientale il Piano si attua mediante la definizione di un Piano Particolareggiato o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...), che ne definisce le destinazioni d'uso e le modalità di intervento.
3. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico ed i Piani di Recupero approvati conservano validità applicando la norma più restrittiva nel caso di norme concorrenti. In assenza del Piano Particolareggiato o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...)

La destinazione d'uso prevista dal Piano Particolareggiato del Centro Storico – Tipologia Edilizia Modulare (case a schiera) **A3 – Art.20 N.T.A. - Tipo di intervento consentito Ristrutturazione Edilizia;**



	SERVIZI PUBBLICI
	COMPARTO SCOLASTICO
	SERVIZI PRIVATI
	EDIFICI RESIDENZIALI
	„ MISTI 1
	„ MISTI 2
	„ MISTI 3





LEGENDA

 Perimetro del Centro Storico

Tipo di intervento

 A1 - Specialistico religioso

 A1 - Specialistico civile

 A2 - Elencale superiore

 A3 - Elencale inferiore

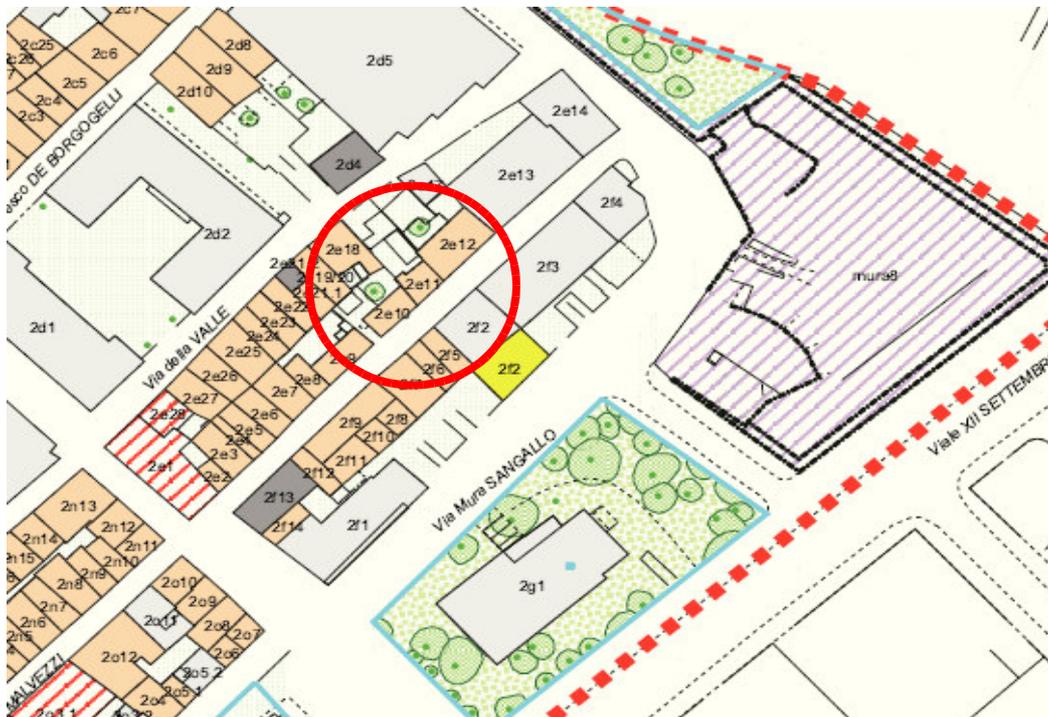
 A4 - Modulare

 A5 - Primo impianto

 A6 - Moderno

 A6 - Demolizione

 Ripristino tipologico con parziale demolizione



CENNI STORICI

La planimetria attuale della città di Fano ha mantenuto il caratteristico impianto di età Romana. Come si può constatare dalla planimetria storica di seguito riportata, all'interno della cerchia muraria (eretta quale fortificazione contro possibili invasioni nemiche, durante il periodo dell'imperatore Augusto e completata nel 9 d.C.), la struttura viaria è scandita dalla tipica maglia ortogonale che ha come assi principali il decumanus maximus (attuale via Arco d'Augusto), prosecuzione urbana della Strada Consolare Flaminia, ed il cardus maximus ad esso perpendicolare, rintracciabile in

parte tra l'attuale Corso Matteotti e la parallela via Nolfi. Ai due assi stradali principali si affiancano, a distanze regolari, decumani e cardini minori.

Nel corso della storia la città ha acquisito sempre più un'importanza strategica sia per la sua posizione geografica sul mare, che per lo sviluppo economico e culturale della zona. La città si sviluppò verso sud, oltre il confine segnato dalle mura Romane, tanto che fu necessario realizzare un ampliamento della cinta muraria, in epoca Medievale. La strada attualmente chiamata Via Malvezzi, risulta parallela al decumanus principale, anche se rientra in quella parte di città, realizzata successivamente al periodo di Augusto. Via Malvezzi risulta infatti perpendicolare alla cinta muraria realizzata in epoca medievale, e si trova nelle immediate vicinanze del Bastione del San Gallo. Dal punto di vista logistico Via Malvezzi si trova in una porzione di città baricentrica, rispetto alla stazione ferroviaria e al ponte sulla ferrovia che porta verso il lungomare Sassonia.

Per questa sua posizione, gli edifici su Via Malvezzi e nelle strade vicine, subirono gravi danni sia durante la prima guerra mondiale (1915-1918) a causa dei numerosi bombardamenti navali austriaci, che nella seconda guerra mondiale (1940-1945) a causa delle numerose incursioni aeree alleate lungo il percorso della Linea Gotica, mirate alla distruzione dei ponti ferroviari e stradali e, da parte dell'esercito tedesco in ritirata.

L'edificio oggetto del presente Piano di Recupero, è stato lievemente danneggiato durante i bombardamenti della seconda guerra mondiale.

CRITERI DEL PROGETTO

Premesso che il fabbricato non presenta particolari elementi costruttivi e decorativi di pregio, l'approccio generale di questo intervento, sarà rivolto a ristrutturare l'organismo edilizio senza snaturarlo completamente e a renderlo più omogeneo, dal punto di vista Il criterio di recupero, prevede:

- La nuova configurazione della scala di collegamento piano terra e piano primo.
- L'innalzamento del tetto tramite l'inserimento di un cordolo in c.a. di 30/35 cm e la conseguente traslazione verso l'alto delle falde di copertura. ("Inserimento delle cordolature perimetrali in copertura", in riferimento alla delibera regionale 1338 del 20 settembre 2010 "linee di indirizzo per le sopraelevazioni e per gli ampliamenti sugli edifici esistenti", ai sensi dell'art 90 del D.P.R. 380, delle N.T.C. 2008 e della LR. 22/09 "Piano casa Marche"). Viene realizzata una nuova copertura in legno lamellare ventilata, con perline in legno a vista, sovrastante strato di isolamento termico pari a 12,00 cm e camera di ventilazione da 4,00 cm; Il tutto viene a determinare un'extra spessore di circa 17,00-20,00 cm, di cui si richiede deroga in riferimento al D.G.L.S. 102/2014 art 14 comma 7; di cui nella "relazione sull'isolamento termico ex L.10/91" allegata alla richiesta di permesso di costruire,

viene dimostrata la riduzione della trasmittanza superiore al 10% “D.G.L.S. 192/2005.

- La traslazione delle falde di copertura nel contempo permette di portare il piano del pavimento al piano terra alla stessa quota del piano strada (attualmente risulta un dislivello di -25,00 cm), previo smontaggio e successivo riposizionamento del solaio in acciaio e laterizio di interpiano a quota +25,00 cm rispetto alla quota attuale. Le altezze di interpiano rimangono le stesse al piano terra (230 cm), per cui viene richiesta la deroga rispetto alle altezze minime in base all'art.80 comma 9 del R.E.C.
- Le bucatore, in corrispondenza del fronte dell'edificio, a conseguenza della traslazione del solaio di interpiano, verranno anch'esse traslate verso l'alto ed anche leggermente modificate nelle loro dimensioni (si veda abaco delle aperture) per compensare l'aumento dimensionale dei telai dei nuovi infissi in legno, prevalentemente ad anta unica, con scuri esterni in legno. Nonostante l'aumento dimensionale delle aperture, non si riescono a rispettare i minimi imposti dalle norme igienico sanitarie “requisiti illuminotecnici”, per cui, in riferimento all'ubicazione dell'edificio (centro storico) ed in riferimento all'art. 79 comma 6 del R.E.C., ne viene richiesta deroga.
- L'apertura di n.1 lucernaio (passo uomo 70x90 circa) nella falda lato interno cortile, in corrispondenza del disimpegno al piano primo.
- Completa asportazione degli intonaci interni ed esterni, con consolidamenti delle murature portanti perimetrali; realizzazione di cappotto interno da 6,00/10,00 cm in corrispondenza del fronte; cappotto esterno di 10,00 cm nel retro, con finitura a spatolato verde salvia simile alla tinta esistente. Il cappotto, viene realizzato all'esterno delle murature esistenti, per cui si viene a determinare un'extra spessore da 6,00 a 10,00 cm, di cui si richiede deroga in riferimento al D.G.L.S. 102/2014 art 14 comma 7; di cui nella “relazione sull'isolamento termico ex L.10/91” allegata alla richiesta di permesso di costruire, viene dimostrata la riduzione della trasmittanza superiore al 10% “D.G.L.S. 192/2005.
- Demolizione e fedele ricostruzione dei capanni e del cucinotto nel retro del fabbricato con copertura in legno lamellare e murature in blocco “Isotex”. All'esterno delle nuove murature verrà realizzato un cappotto, per cui si viene a determinare un'extra spessore pari a 10,00 cm, di cui si richiede deroga in riferimento al D.G.L.S. 102/2014 art 14 comma 7; di cui nella “relazione sull'isolamento termico ex L.10/91” allegata alla richiesta di permesso di costruire, viene dimostrata la riduzione della trasmittanza superiore al 10% “D.G.L.S. 192/2005.

- Nuovo impianto fognario con allaccio al collettore fognario comunale di Via Malvezzi. Verrà allegata copia del parere Aset al deposito della documentazione relativa alla richiesta di Permesso di Costruire
- Nuovo impianto termico e sanitario, con posizionamento in corrispondenza della copertura dei capanni interni al cortile di due pannelli solari termici. La nuova centrale termica viene ubicata in adiacenza al vano scale (nella Tav.1 viene evidenziata la canna fumaria), la cui canna fumaria viene innalzata oltre la copertura del fabbricato, in conformità all'art. 98 del R.E.C.
- Nuovo impianto elettrico.
- Nuova pavimentazione nel cortile interno in betonelle semipermeabile in sostituzione della pavimentazione esistente in battuto di cemento completamente impermeabile.
- La destinazione d'uso rimarrà inalterata e risulterà pertanto di tipo Residenziale.

INDICAZIONI DEL PRG VIGENTE

L'immobile sito nel comune di Fano e ubicato in via Malvezzi, 63, ricade in Zona A3 di ristrutturazione edilizia del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Con delibera consiliare n. 270 del 28.9.92 è stato attribuito al Piano Particolareggiato del Centro Storico, valore di piano di recupero di iniziativa pubblica, al fine dell'applicazione delle disposizioni del titolo IV della Legge 5.8.1978, n.457.

Tale ZONA rientra nel campo di applicazione dell'art. 9 ZONE STORICO — ARTISTICHE, delle NTA vigenti, tramite cui vengono dettate le seguenti "Norme Generali :

1. Le zone A sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani, o parte di essi, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le eventuali aree circostanti che possono essere, per tali caratteristiche, considerate parte integrante degli agglomerati stessi.
2. Nelle zone storico, artistiche o di particolare pregio ambientale il Piano si attua mediante la definizione di un Piano Particolareggiato o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...), che ne definisce le destinazioni d'uso e le modalità di intervento.
3. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico ed i Piani di Recupero approvati conservano validità applicando la norma più restrittiva nel caso di norme concorrenti. In assenza del Piano Particolareggiato o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...)

La destinazione d'uso prevista dal Piano Particolareggiato del Centro Storico – Tipologia Edilizia Modulare (case a schiera) **A3 – Art.20 N.T.A. - Tipo di intervento consentito Ristrutturazione Edilizia;**

VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI

Stato di fatto	n.ro 1 unità immobiliare
Stato di progetto	n.ro 1 unità immobiliare
Parcheggi da realizzare	n.ro 0

Come evidenziato nella tabella sopra riportata, l'intervento del presente Piano di Recupero non necessita della verifica di dotazione parcheggi, in quanto non è stato modificato il numero delle unità immobiliari esistenti.

DATI QUANTITATIVI DEL PIANO DI RECUPERO

tabella riepilogativa superfici lorde

	Stato di fatto	Stato di progetto
Piano terra	39,70 mq	41,55 mq (di cui 1,85 mq ridist.volum corpo F')
Accessori esterni	15,75 mq	13,57 mq (di cui 2,18 mq ridist.volum corpo E")
Piano Primo	33,50 mq	33,50 mq
	-----	-----
Sommano	88,95 mq	88,62 mq

tabella riepilogativa volumi

	Stato di fatto	Stato di progetto
Piano terra	112,44 mc	116,87 mc (di cui 4,43 mc ridist.volum corpo F')
Accessori esterni	34,57 mc	30,10 mc (di cui 4,47 mc ridist.volum corpo E")
Piano Primo	92,71 mc	92,71 mc
	-----	-----
Sommano	239,72 mq	239,68 mc

Le dimostrazioni relative ai conteggi riepilogativi sopra riportati vengono evidenziati negli elaborati grafici allegati alla presente nelle Tav.2 e Tav.1

DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEL P. DI RECUPERO

L'attuazione degli interventi previsti dal piano avverrà come di seguito specificato. Agli interventi corrisponderà un permesso di costruire che sarà richiesto dalla ditta committente a Piano di Recupero in variante approvato.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Lo schema di convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero comprende:

- Attuazione dell'intervento edilizio
- Elenco elaborati del Piano di Recupero in variante
- Indici e standards urbanistici prescritti dal P.R.G.
- Modalità di attuazione del Piano di Recupero
- Monetizzazione sostitutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- Monetizzazione delle aree a parcheggio
- Oneri e spese accessorie all'Atto
- Inadempienze
- Termini di validità del Piano di Recupero

TERMINI GENERALI E SPECIFICI DEL PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE

Nelle tavole e nelle N.T.A. Del P. di R. sono inseriti i termini generali e specifici che individuano ed esplicano il linguaggio del P. di R. ed il campo d'azione degli stessi e sono desunti dalle N.T.A. Del P.R.G. Vigente e del R.E.C.

Termini generali	Termini specifici
(SN) (Superficie netta)	(SL) (Superficie libera)
(SA) (Superficie accessoria)	
(SF) (Superficie fondiaria)	
(V) (Volume entro terra/fuori terra)	
(SC) (Superficie coperta)	
(SUL) (Superficie utile lorda)	
(SUAL) (Superficie Accessori utile lorda)	
(Sr) (Superficie calpestabile)	

I dati inseriti devono essere letti ed interpretati con le seguenti avvertenze:

- Le superfici riferite alla Superficie Fondiaria (SF), il Volume (V) dello stato di fatto, la quota di massima elevazione sono da considerarsi come valori massimi.
- La variazione degli elementi vincolanti potrà avvenire solo attraverso una variante al P.di R. che dovrà seguire il conseguente iter procedurale.

	Stato di fatto	Stato di progetto	Differenze
Superficie fondiaria (SF)	77,04 mq	77,04 mq	0,00 mq
Superficie coperta (SC)	55,45 mq	55,20 mq	-0,25 mq
Superficie libera (SL)	18,75 mq	18,75 mq	0,00 mq
Superficie utile lorda (SUL)	73,20 mq	75,05 mq	+1,85 mq (ridist.volum corpo F')
Superficie accessori (SUAL)	15,75 mq	13,57 mq	-2,18 mq (ridist.volum corpo E")
Volume (V)	239,72 mc	239,68 mc	-0,04 mc

TOTALE INCREMENTO SUL +1,85 mq (vengono trasformati 2,18 di SUAL in 1,85 di SUL)
TOTALE INCREMENTO VOL. -0,04 mq

DOCUMENTI COSTITUENTI IL PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE

ELABORATI GRAFICI

Tav A1 Stato di fatto e di progetto

Tav A2 Volume stato di fatto e di progetto

TESTI

R1 Relazione tecnica illustrativa

R2 Relazione fotografica

R3 Relazione sulla sostenibilità ambientale

R4 Norme tecniche di attuazione

R5 Relazione geologica

R6 Legge 10/91 – Progetto impianto termico

R7 Certificato acustico preventivo

R8 Relazione barriere architettoniche

Schema di Convenzione

Tra gli elaborati a scale diverse prevarranno le prescrizioni contenute negli elaborati a scala di maggior dettaglio o mappa catastale.

OSSERVANZA ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALL L 122/89, L 13/89, NORME SANITARIE, D.P.R. 303/56, PREVENZIONE INCENDI, INQUINAMENTO ATMOSFERICO, ACUSTICO E LUMINOSO, NORME RELATIVE ALLO SMALTIMENTO DI SOSTANZE CONTENENTI AMIANTO ART. 34 LR. 28/99

L'attuazione delle previsioni del Piano di Recupero in oggetto dovrà rispettare tutte le norme Nazionali, Regionali e Specifiche in oggetto.

OPERE DI URBANIZZAZIONE E MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE

Opere fognarie

Si rileva la necessità di realizzare l'allaccio al collettore fognario comunale presente in via Malvezzi, in quanto, l'immobile attualmente risulta essere dotato di impianto fognario con smaltimento finale a pozzo nero.

Impianto Idrico e Gas-metano, elettrico, telefonico

Non si necessita di nuovi allacci.

Il Tecnico