



# **EDILSYSTEM Studio Tecnico**

## **Ing. Luigi Cavallaro**

Via XXV Aprile, 14  
61039 – San Costanzo (PU)  
P.Iva 01249970417  
Cod.Fisc.: CVL LGU 64E28 D488 I

Cell. 333 7945600  
e-mail : [luigi\\_cavallaro@libero.it](mailto:luigi_cavallaro@libero.it)  
pec. : [ingluigicavallaro@legpec.it](mailto:ingluigicavallaro@legpec.it)

## **COMUNE DI FANO**

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

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

# **R4**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## **GENERALITA'**

### **art. 1 Area oggetto di Recupero in variante**

L'immobile sito nel comune di Fano e ubicato in via Malvezzi. 63, censito al Catasto Fabbricati al F.141 (M.U.) Map. 900, ricade in "Zona A3 INTERVENTI 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

La superficie in oggetto, come da stralcio catastale, vedi tav. A1 si affaccia su via Malvezzi, dove sono presenti le principali reti tecnologiche di gas e acquedotto, fognatura, pubblica illuminazione e telefoniche.

### **art. 2 Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione**

Le presenti norme, unitamente agli elaborati grafici allegati, dettano indicazioni e prescrizioni per la progettazione dell'unità d'intervento all'interno del Piano di Recupero redatto sulla base della cartografia catastale e sulla base del rilievo eseguito.

### **art. 3 Disposizioni urbanistiche relative all'area oggetto del Piano di Recupero in variante**

1. L'area oggetto del Piano di Recupero, è così individuata:

Zone residenziali A : storico artistiche

Sottosistema storico — culturale, art. 20- aree, siti e strade archeologiche

Il Piano di Recupero, in conformità a quanto previsto dal P.R.G. vigente, fissa i parametri entro i quali devono svolgersi i vari interventi.

Per quanto non specificato dalle N.T.A. e dagli elaborati del Piano di Recupero valgono le norme contenute nella N.T.A. del P.R.G. Vigente e nel R.E.C..

2. Obiettivo del piano di recupero è la valorizzazione dell'edificio denominato "Via Malvezzi" attraverso un intervento globale di ristrutturazione volto alla riqualificazione dell'area mantenendo inalterata la destinazione residenziale dell'edificio.

3. Unità minima di intervento: il progetto prevede un'unica unità minima d'intervento.

4. Stato di fatto: il lotto si affaccia lungo via Malvezzi, ed è costituito da un edificio a schiera prospiciente la via avente sul retro, uno scoperto di pertinenza sul quale si inserisce un volume annesso adibito a locale accessorio.

Il corpo principale venne ricostruito nei primi anni venti dello scorso secolo con tipologia e

finiture tipiche dell'epoca. L'edificio principale è costituito da 1 unità immobiliare distribuita su due livelli fuori terra, servite da una scala posta nel retro del fabbricato, come si addice ai caratteri distributivi della casa a schiera, con destinazione residenziale, è costituita da 5 vani. Il prospetto verso via Malvezzi è intonacato, con tinteggiatura esterna "verde salvia", così come risulta essere intonacato il retro che si affaccia nel cortile interno; le altre due facciate, il fianco sinistro ed il fianco destro, risultano essere in adiacenza con gli edifici confinanti.

#### 5. Il Piano di Recupero prevede (tav. B1) :

- La nuova configurazione del vano scala, apportando leggere modifiche volumetriche in compensazione dei volumi esistenti.
- 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. (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. 380N1 e della LR. 22/09 ).
- 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 di interpiano a quota +25,00 cm rispetto alla quota attuale.
- La conseguente traslazione delle bucatore in corrispondenza del fronte dell'edificio, le quali verranno anche leggermente modificate nelle loro dimensioni (si veda abaco delle aperture) per compensare l'aumento dimensionale dei telai dei nuovi infissi, ad anta unica, con scuri esterni in legno.
- L'apertura di n.1 lucernaio (passo uomo 70x90 circa)sulla 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 8 cm in corrispondenza del fronte ed esterno nel retro, con finitura a spatolato verde salvia simile alla tinta esistente.
- Demolizione e fedele ricostruzione dei capanni e del cucinotto nel retro del fabbricato con copertura in legno lamellare e murature in blocco "Isotex".
- Nuovo impianto fognario con allaccio al collettore fognario comunale di Via Malvezzi.
- Nuovo impianto termico e sanitario, con posizionamento in corrispondenza della copertura dei capanni interni al cortile di pannelli solari termici.
- Nuovo impianto elettrico.
- La destinazione d'uso rimarrà inalterata e risulterà pertanto di tipo Residenziale.

Per quanto non specificato dalle presenti N.T.A. ed elaborati del presente P.di R., valgono le norme contenute nelle N.T.A. del P.R.G. Vigente e nel R.E.C..

#### **art. 4 Disposizioni delle N.T.A. a valore vincolante ed a valore indicativo**

4.1 Hanno **valore vincolante** per la realizzazione delle opere:

- il volume del P.di R., inteso come massimo;
- la quota di massima elevazione degli edifici fuori terra, fatta eccezione per l'innalzamento della quota per il raggiungimento del minimo necessario per la realizzazione di impermeabilizzazione-isolamento.
- l'impostazione progettuale dei prospetti principali come rappresentato nella tav. B1 e come normato dall'art. 7 delle presenti N.T.A., il numero delle bucatore, la loro posizione, le dimensioni, ammettendo minimi aggiustamenti geometrici nella fase di richiesta di permesso di costruire;

4.2 Hanno **valore indicativo** per la realizzazione delle opere:

- le superfici calpestabili (Sr) delle unità abitative;
- le altezze massime dei piani, lo spessore dei solai di cui alla tav. B1.;

#### **MODALITA' PER GLI INTERVENTI EDILIZI E DESTINAZIONI D'USO**

#### **art. 5 Norme Tecniche specifiche**

##### 5.1 Linee guida sui prospetti

L'operazione prevede in talune zone modifiche minori o maggiori sui prospetti che vengono adeguati, sempre restando nello schema architettonico, alle nuove necessità. In particolare:

##### 5.1a Prospetto su via Malvezzi:

Il prospetto su via Malvezzi non subisce mutamenti formali tranne l'inserimento di un cordolo di 30/35 cm e successiva traslazione verso l'alto delle falde del tetto e conseguentemente delle bucatore per permettere di allineare il livello del pavimento del piano terra con il livello strada di via Malvezzi. Aumento di dimensione di circa 10 cm per lato delle dimensioni delle bucatore esistenti, il tutto per compensare almeno in parte, viste le generose dimensioni dei nuovi infissi in legno rispetto agli attuali ed alle dimensioni delle bucatore esistenti.

Viene realizzato un cappotto interno di circa 8 cm di spessore.

#### 5.1b Prospetto interno su cortile:

Nel prospetto sul giardino è stato inserito un cordolo di 30/35 cm e successiva traslazione verso l'alto delle falde del tetto e conseguentemente del corpo scale. E' stata realizzata una nuova conformazione del volume del vano scala con la creazione di una vetrata che permette di dare luce allo stesso vano scale ed indirettamente al disimpegno al piano primo.

Viene demolito e fedelmente ricostruito il volume in cui verrà disposto il nuovo bagno al piano terra.

Viene realizzato un cappotto di circa 8 cm di spessore, con finitura a intonaco spatolato di color verde salvia della stessa tonalità presente nel fronte di via Malvezzi.

#### 5.1d Prospetto lato sinistro.

Il prospetto lato sinistro è caratterizzato dal fatto di essere addossato ad altro edificio per quasi tutta la sua altezza.

Il profilo del prospetto viene modificato dall'inserimento del cordolo sommitale di altezza di 30/35 cm.

Viene realizzato un cappotto di circa 8 cm di spessore, con finitura a intonaco spatolato di color verde salvia della stessa tonalità presente nel fronte di via Malvezzi.

#### 5.1e Prospetto lato destro

Il prospetto lato sinistro è caratterizzato dal fatto di essere addossato ad altro edificio per tutta la sua altezza.

Il profilo del prospetto viene modificato dall'inserimento del cordolo sommitale di altezza di 30/35 cm.

### 5.2 Linee guida sulle strutture "riparazione o intervento locale"

#### 5.2a Strutture di fondazione:

Interventi di verifica e/o consolidamento dell'esistente

#### 5.2b Strutture in elevazione:

Consolidamento dell'esistente, modifica delle bucatore secondo il progetto architettonico, eliminazione di vuoti e camini che generano tagli nella muratura portante, sostituzione degli architravi, demolizione e fedele ricostruzione dei volumi in affaccio al cortile interno dei locali accessori e del nuovo bagno al P.T. .

#### 5.2c Strutture orizzontali e collegamenti verticali:

Smontaggio e successivo rimontaggio traslato in alto di 30/35 cm del solaio di interpiano esistente composto da profili metallici e voltine in laterizio, irrigiditi nel piano ed ammortati alle murature con elementi in acciaio.

5.2d Strutture di copertura:

Realizzazione di cordolo perimetrale continuo in c.a. sulle murature esistenti, nuova copertura da realizzarsi con struttura lignea a tavoloni autoportanti di legno lamellare, irrigiditi ed ammortati alle murature con elementi in acciaio.

5.3 Linee guida sulle strutture di "demolizione e ricostruzione"

5.3a Strutture di fondazione:

Fondazioni in CA. a platea.

5.3b Strutture in elevazione:

A setti in c.a. Debolmente armati, con blocchi-cassero in legno mineralizzato tipo "Isotex", Tamponamenti fuori terra in cartongesso e/o fibrocemento.

5.3c Strutture di copertura:

Elementi lignei in appoggio sulle sottostanti strutture.

**art. 6 Elementi di Finitura**

6.1 Paramenti murari

6.1a Muratura fronte principale su via Malvezzi:

(tav. B1) La muratura del fronte principale verrà eliminato il vecchio intonaco ormai fatiscente, che verrà sostituito da un nuovo intonaco con finitura ad intonachino della stessa tinta esistente "verde salvia". Per quanto riguarda la posizione delle bucatre esistenti, le stesse verranno leggermente ridimensionate nelle loro dimensioni e traslate di 30/35 cm verso l'alto, come conseguenza dello spostamento dei piani di calpestio dei solai.

6.1b Muratura altri fronti:

(tav. B1) Tutte le restanti murature si prescrive vengano intonacate dello stesso colore e caratteristiche del fronte su via Malvezzi per preservare l'unitarietà dell'intervento.

6.2 Abaco delle bucatre

6.2a Bucatre esistenti: per questa categoria di bucatre si prescrive il mantenimento degli elementi decorativi, adottando la medesima tipologia e gli stessi materiali costruttivi.

6.2b Bucature ex novo: per questa categoria si fa riferimento all'abaco delle bucatore contenuto nelle NTA del PdR in Variante.

### 6.3 Infissi

6.3a Infissi: Potranno essere realizzati in metallo o in legno con finitura a smalto satinato.

6.3b Persiane: in legno con finitura a smalto satinato.

### 6.4 Lucernai

Il lucernaio presente sulla falda di copertura Sarà tipo Velux realizzato in legno o metallo.

### 6.5 Cornicioni, cornici, zoccolature e rilievi, elementi decorativi

I cornicioni verranno realizzati ex novo, ma con le stesse caratteristiche di quelli esistenti, come rappresentato nel TAV. B1.

### 6.6 Gronde, scossaline e pluviali:

E' prevista la realizzazione di gronde e pluviali interamente in rame.

### 6.7 Caldaie, canne fumarie, unità esterne di climatizzazione

Non è ammesso il posizionamento di caldaie, compressori e canne fumarie in ambiti visibili sul prospetto principale del fabbricato (lato via Malvezzi).

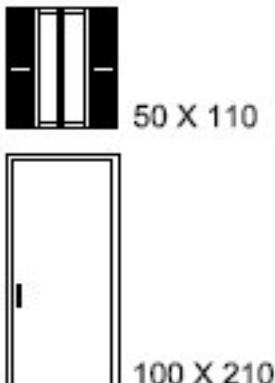
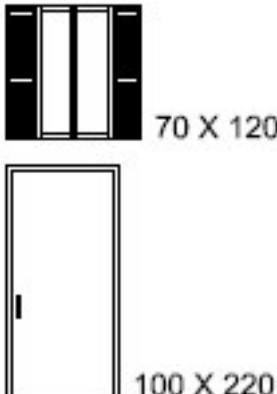
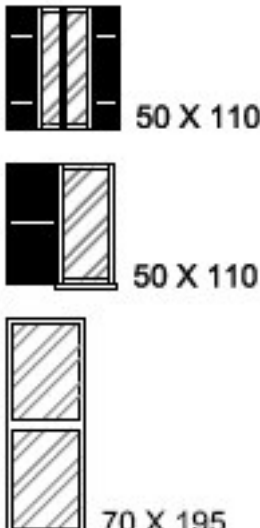
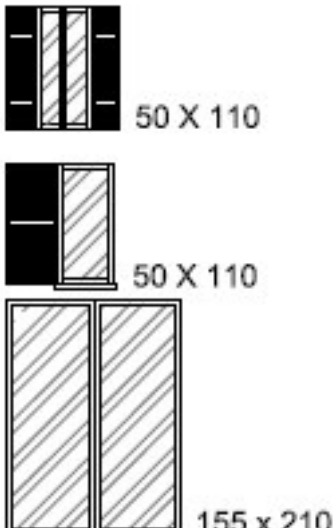
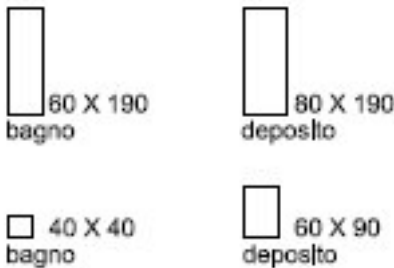
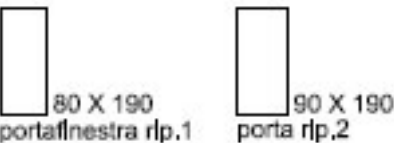
Le eventuali nicchie per l'alloggiamento dei contatori Enel, acqua e gas ed allaccio telecom qualora non sia possibile contenerli all'interno del fabbricato, non dovranno modificare l'estetica dei fronti, per tal motivo, si prescrive la realizzazione di portelloni con finiture uguali a quelle realizzate nella parete in cui verranno ospitati.

## **art. 7 Destinazioni d'uso**

### 7.1 Residenza:

L'intero edificio mantiene la destinazione d'uso residenza.

# ABACO DELLE BUCATURE

STATO DI FATTO	STATO DI PROGETTO
<p data-bbox="304 387 448 421"><b>FRONTE</b></p>  <p data-bbox="400 472 660 600">50 X 110</p> <p data-bbox="400 622 676 853">100 X 210</p>	<p data-bbox="801 387 944 421"><b>FRONTE</b></p>  <p data-bbox="839 461 1117 600">70 X 120</p> <p data-bbox="839 622 1117 853">100 X 220</p>
<p data-bbox="304 869 448 902"><b>RETRO</b></p>  <p data-bbox="400 925 660 1052">50 X 110</p> <p data-bbox="400 1081 660 1209">50 X 110</p> <p data-bbox="400 1238 628 1451">70 X 195</p>	<p data-bbox="801 869 944 902"><b>RETRO</b></p>  <p data-bbox="839 925 1099 1052">50 X 110</p> <p data-bbox="839 1081 1099 1209">50 X 110</p> <p data-bbox="839 1216 1174 1451">155 x 210</p>
<p data-bbox="304 1462 533 1496"><b>ACESSORI</b></p>  <p data-bbox="328 1615 477 1671">60 X 190 bagno</p> <p data-bbox="564 1615 724 1671">80 X 190 deposito</p> <p data-bbox="328 1738 464 1794">40 X 40 bagno</p> <p data-bbox="564 1738 711 1794">60 X 90 deposito</p>	<p data-bbox="801 1462 1029 1496"><b>ACESSORI</b></p>  <p data-bbox="839 1615 1029 1671">80 X 190 portafinestra rlp.1</p> <p data-bbox="1075 1615 1235 1671">90 X 190 porta rlp.2</p>