

COMUNE DI FANO

PROPRIETA'

MARCUCCINI MARCO

c.f. - MRC MRC 75L21 D749F

GIOVANELLI GIULIA

c.f. - GVN GLI 81H42 D488D

BRUSCIA MIRTY

c.f. - BRS MTY 29S56 D488I

LUMBRICI RAFFAELLA

c.f. - LMB RFL 68R58 D488V

PROGETTO

**PIANO DI RECUPERO PER UN FABBRICATO SITO
IN VIA BARTOLAGI N. 26 IN MODIFICA AL PIANO DI RECUPERO
APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA N. 60 DEL 20/05/2014**

LOCALITA'

CENTRO STORICO - Via Bartolagi, 26

OGGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUZIONE

TAVOLA

PROGETTISTA

Studio Tecnico Associato

Ingg. DELL'ONTE E. & SABATINI M.

Via Flaminia Calcinelli, 260/c - 61036 COLLI AL METAURO (PU)

Tel./Fax : 0721.892107 / e-mail studiodellontesabatini@gmail.com

COLLABORATORE

Studio Tecnico

Geom. ANDREA FOSSI

Via Ponte Metauro Villanova, 107 - 61036 COLLI AL METAURO (PU)

Tel./Fax : 0721.892370 / e-mail info@geometrafossi.it

c.f. FSS NDR 77D12 D488A

SCALA

DATA

FIRME

I Tecnici

INDICE

Art. 1 - Riferimenti Normativi.....	1
Art. 2 - Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione.....	1
Art. 3 - Oggetto del Piano di Recupero	1
Art. 4 - Elaborati del Piano.....	1
Art. 5 - Disposizioni urbanistiche relative all'area oggetto del Piano di Recupero.....	1
Art. 6 - Esecuzione degli interventi.....	2
Art. 7 - Valore normativo del Piano	2

Art. 1 – Riferimenti Normativi

Il presente Piano di Recupero è un piano di iniziativa privata, adottato ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge n. 457 del 5/8/1978, dell'art. 9 del D.M. 1444/1968 e dell'art. 9 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Fano.

Art. 2 – Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione

Le presenti norme tecniche di attuazione, unitamente agli elaborati grafici allegati, dettano indicazioni e prescrizioni per la progettazione dell'intervento.

Art. 3 – Oggetto del Piano di Recupero

L'edificio soggetto al Piano di Recupero, come meglio individuato negli elaborati grafici di progetto di cui al successivo articolo 4, è sito nel centro storico di Fano in via Bartolagi n. 26, censito al N.C.E.U. al Foglio 141 Mappale 2147.

L'immobile ricade in "Zona di recupero" individuata ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457 del 5/8/1978 con Delibera Consiliare n. 648 del 21/12/1978 e risulta inserito nel Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) approvato con D.C.C. n. 126 del 21/03/1980 e che con D.C.C. n. 270 del 28/9/1992 viene 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. L'edificio è stato già oggetto di Piano di Recupero in variante al PPCS approvato con D.G.C. n. 60 del 20/05/2014.

La zona di intervento, completamente urbanizzata, è dotata di tutte le infrastrutture e reti di servizio (Gas metano, Acquedotto, Fognature, linea elettrica, linea telefonica).

Art. 4 – Elaborati del Piano

Tavola 1 - Stato Attuale - Stato di progetto (Planimetrie-dati tecnici-barriere architettoniche);

Tavola 2 - Stato Attuale - Piante-Sezioni-Prospetti;

Tavola 3 - Stato di Progetto - Piante-Sezioni-Prospetti;

Documentazione attestante il titolo di proprietà dei richiedenti;

Documentazione fotografica;

Relazione tecnica;

Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 5 – Disposizioni urbanistiche relative all'area oggetto del Piano di Recupero

1. L'area oggetto del Piano di Recupero, risulta individuata dal vigente PRG comunale approvato con D.C.C. n. 34 del 19/2/2009 e successive varianti come Zona A - zone storico-artistiche.

In particolare le Norme Tecniche di Attuazione del PRG prevedono all'art. 9, CAPITOLO IV - ZONE STORICO-ARTISTICHE che "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".

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 nelle N.T.A. del P.R.G. Vigente e nel R.E.C..

2. Il Piano di recupero propone, in accordo con quanto previsto dal Piano Particolareggiato del centro storico, alcune modifiche all'edificio sito in Via Bartolagi n. 26, già oggetto di un altro Piano di Recupero (approvato con delibera di giunta n. 60 del 20/05/2014).

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

4. Gli interventi previsti riguardano:

Esterno: opere aventi incidenza sull'intero edificio:

- piano primo e secondo: sostituzione dei parapetti in vetro previsti dal precedente piano di recupero nella porzione di ampliamento, con parapetti del tipo a ringhiera;

- piano primo: installazione degli infissi a chiusura della loggia al limite del perimetro della stessa.

Gli infissi dovranno condividere le medesime caratteristiche di quelli già installati nell'ampliamento al piano superiore, seppur diverso il dimensionamento per differenze strutturali e formali. Le restanti aperture del fabbricato principale non potranno subire variazioni.

- copertura: installazione di pannelli solari-termici e fotovoltaici anche integrati alla copertura e comunque paralleli alla stessa, alle seguenti condizioni:

a) l'installazione deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano, dell'aspetto architettonico degli edifici, della limitazione dell'impatto visivo e paesaggistico;

b) i pannelli dovranno essere disposti preferibilmente secondo forme geometriche semplici, regolari e coerenti con le falde dei tetti; è vietato l'impiego di modelli di dimensioni e fattura diverse tra loro;

c) i pannelli siano di colorazione simile ai coppi del centro storico;

d) l'installazione non si estenda per più di 1/3 della superficie totale della copertura;

e) i pannelli non siano visibili dalla pubblica via ovvero da spazi pubblici e panoramici di rilevante valore;- la realizzazione dell'impianto non comporti l'installazione a vista di serbatoi di accumulo.

Nel caso di sostituzione dei coppi o delle tegole costituenti il manto di copertura con coppi/tegole fotovoltaici, di colorazione simile al manto esistente, l'estensione massima è pari a 2/3 della superficie totale della copertura.

Nel caso di copertura piana, l'estensione può interessare l'intera copertura.

- copertura: inserimento di velux nella falda di copertura purché non visibile dalla pubblica via per permettere la manutenzione del tetto e dell'impianto fotovoltaico.

Interno

- piano primo: ampliamento della zona giorno dell'unità abitativa mediante la traslazione del tamponamento degli infissi già previsti sino al limite della loggia, limitatamente ai due lati del retrospetto e del fianco sinistro. Nell'ipotesi si realizzi minor superficie di quella prevista dal presente piano, non ne costituirà variante.

Tutte le parti rinnovate dovranno seguire le indicazioni del Piano di Recupero, o rimanere invariate.

Art. 6 – Esecuzione degli interventi

L'esecuzione degli interventi previsti dal Piano di Recupero avviene attraverso procedure di intervento privato.

Art. 7 – Valore normativo del Piano

Hanno **valore vincolante** per la realizzazione delle opere del presente piano:

- la quota di massima elevazione dell'edificio, fatta eccezione per l'innalzamento della quota per il raggiungimento del minimo necessario per la realizzazione di impermeabilizzazione e isolamento, i distacchi minimi dai fabbricati limitrofi e la sagoma di massimo ingombro;
- il sedime attuale dell'edificio;
- l'impostazione progettuale dei prospetti dell'edificio principale come rappresentato negli elaborati grafici, il numero delle bucatore, la loro posizione e le dimensioni;
- la destinazione d'uso dell'edificio.

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

- le superfici calpestabili delle unità abitative oggetto di intervento;
- le altezze massime dei piani, lo spessore dei solai;
- i materiali previsti per le finiture esterne;
- il numero dei pannelli solari e fotovoltaici;
- le dimensioni delle nuove pareti vetrate.

L'inserimento di sistemi di oscuramento o elementi frangisole delle superfici vetrate eventualmente realizzati dovranno essere uniformi per tutti i piani e preventivamente autorizzati.