



COMUNE DI FANO
PROVINCIA DI PESARO E URBINO

PROPRIETA': Antonella Donini (cod. fiscale DNNNNL76P64B352N).
Lorenzo Ciancamerla (cod.fiscale CNCLNZ75B05B352C).

PROGETTO: Piano di recupero di iniziativa privata in variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico di un fabbricato sito in Fano (PU), Vicolo A. Gallizi 8-10 a catasto Foglio 141, mapp.606, sub.3 e 4.

3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1 Area oggetto del Piano di Recupero

L'area oggetto del Piano di Recupero è riferita ad un edificio, risultato dall'aggregazione funzionale di due corpi di fabbrica, ubicato in Via Alessandro Gallizi in prossimità dell'incrocio con Via Garibaldi, censiti al foglio 141 del Comune di Fano, mappale 606, sub.3 e 4.

L'area è individuata all'interno del Piano Particolareggiato del Centro Storico nel settore IV, Isolato n, unità edilizia 4 e 5 .Nella via sono presenti le principali reti tecnologiche gas,acquedotto,fognatura,pubblica illuminazione,telefonia).

Art.2 Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione

Nel PPCS le norme dettano indicazioni per intervento di ristrutturazione edilizia di due unità Edilizie contrassegnate con 4 e 5, in realtà da tempo fuse anche catastalmente.

Le indicazioni di cui all'art.3 delle presenti norme sono prescrittive per l'attuazione del Piano di Recupero, redatto sulla base della cartografia catastale e sulla base del rilievo dello stato di fatto.

La destinazione d'uso proposta in variante per la unità edilizia 4 risulta del tutto compatibile con le funzioni del centro storico e con la tipologia dell'edificio; per l'unità edilizia 5, l'abbassamento dei solai, portati allo stesso livello di quelli delle stanze del corpo di fabbrica più alto (unità 4), porterà il lastrico solare di copertura alla quota del secondo solaio di copertura e a una riduzione volumetrica che potrà essere usata per incrementare l'altezza ed volume del ripostiglio ora in posizione centrale nel lastrico, da demolire e ricostruire in aderenza con il corpo di fabbrica più alto.

Art.3 Disposizioni urbanistiche relative agli edifici oggetto del Piano di Recupero

UNITA' EDILIZIA 4

L'unità edilizia 4 è individuata nel settore IV, Isolato m, del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Interventi consentiti dal P.P.C.S:

A3. Ristrutturazione edilizia con mantenimento delle sagome attuali con eliminazione delle superfetazioni e delle sopraelevazioni.

Destinazione attuale (art.7 delle NTA del Piano Particolareggiato): “Misti 3” (Unità edilizie destinate ad accogliere residenze e servizi per la residenza e altre attività, questi siano ad un massimo del 50% delle superfici globali.)

Il Piano di Recupero in variante al Piano Particolareggiato **prevede:**

1. Destinazione d’uso del fabbricato: residenza e servizi della residenza.
La destinazione d’uso risulta del tutto compatibile con le funzioni del centro storico e con la tipologia dell’edificio.
2. demolizione delle murature portanti interne e dei solai e loro ricostruzione, anche con utilizzo di elementi puntuali in c.a. e modifica della quota di calpestio;
3. restauro e consolidamento delle murature perimetrali esterne;
4. modifiche prospettiche sul fronte strada, nel rispetto del carattere ambientale del progetto, con riordino delle bucatore, in relazione all’uso, anche mediante trasformazione parziale di quelle esistenti (p.e. finestre in porta finestra o porta garage) tamponamento o ampliamento delle bucatore esistenti avendo rispetto per gli allineamenti.

UNITA’ EDILIZIA 5

L’unità edilizia 5 è individuata nel settore IV, Isolato m, del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Interventi consentiti dal P.P.C.S:

A3. Ristrutturazione edilizia con mantenimento delle sagome attuali con eliminazione delle superfetazioni e delle sopraelevazioni.

Destinazione attuale (art.7 delle NTA del Piano Particolareggiato) “Misti 3” (Unità edilizie destinate ad accogliere residenze e servizi per la residenza e altre attività, questi siano ad un massimo del 50% delle superfici globali.)

Il Piano di Recupero in variante al Piano Particolareggiato **prevede:**

1. Destinazione d’uso del fabbricato: residenza e servizi della residenza.
La destinazione d’uso risulta del tutto compatibile con le funzioni del centro storico e con la tipologia dell’edificio.
2. È consentita la demolizione delle murature portanti interne e dei solai e loro ricostruzione, anche con utilizzo di elementi puntuali in c.a. e modifica della quota di

calpestio;

3. Le quote dei solai dovranno essere uniformate a quelle dell'unità 4; il volume in diminuzione che risulterà dall'abbassamenti dovrà essere usato per integrare quello del ripostiglio che dovrà essere abbattuto e ripristinato ricostruendolo addossato alla unità 4, alla quale fungerà da cucinotto portandolo ad altezza utile mediante utilizzo dei volumi risultanti da abbassamento

4. Restauro e consolidamento delle murature perimetrali esterne con obbligo, nel fronte strada, di uniformare le aperture a quelle dell'unità edilizia 4 con apposizione di cornici, e possibilità, nel recupero, di realizzazione di muratura faccia a vista;

5. modifiche prospettiche sul fronte strada, nel rispetto del carattere ambientale del progetto, con riordino delle bucatre, realizzandone di nuove, in relazione all'uso, anche mediante trasformazione di quelle esistenti (p.e. finestre in porta) tamponamento o ampliamento delle bucatre esistenti avendo rispetto per gli allineamenti.

Unità minima di intervento: il progetto dovrà essere attuato operando contemporaneamente nelle Unità Edilizia 4 e Unità Edilizia 5.

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

1. 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 e miglioramento sismico
2. il mantenimento degli attuali fili fissi, fatta eccezione per il maggior spessore eventualmente necessario alla realizzazione del cappotto esterno
3. il mantenimento del partito architettonico sul fronte della unità edilizia 4 e 5 , caratterizzato da un ritmo ben definito tra le bucatre, tutte incorniciate da cornici in cemento. Il rispetto del carattere ambientale non preclude la possibilità di modificare o riconfigurare le bucatre, mantenendone e riconfigurandone i caratteri.
4. E' consentita comunque l'installazione di parapetti fronte strada nell'unità 5 che potrà ripetere, a quota più bassa, i modanati del cornicione dell'unità 4.
5. Potranno essere realizzate unità edilizie residenziali o assimilabili.

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

1. il numero complessivo e la distribuzione interna delle unità abitative così come descritto negli elaborati di progetto allegati al Piano: la distribuzione interna e in alzato non sono oggetto del presente Piano di Recupero, le cui finalità sono indicate all'art.3, pertanto le modifiche non costituiranno variante al Piano stesso.

Stante la finalità del presente Piano di Recupero, le future varianti ai progetti allegati non costituiscono variante al Piano stesso se non per gli elementi indicati come vincolanti; gli elaborati grafici non hanno valore esplicativo e non prescrittivo e la tipologia edilizia è indicativa.

Per quanto non specificato nelle presenti NTA ed elaborati del presente P.d.R., valgono le norme contenute nelle NTA del P.P. vigente e nel R.E.C.

Art.4 - Linee guida sulle strutture per il consolidamento/miglioramento sismico

Strutture di fondazione:

Interventi di verifica e consolidamento dell'esistente; realizzazione di nuove fondazioni in c.a.

Strutture in elevazione:

Consolidamento delle murature perimetrali, realizzazione di nuove murature portanti anche con inserimento di elementi puntuali in c.a.

Strutture orizzontali e collegamenti verticali: realizzazione di nuovi collegamenti verticali e installazione di ascensori; rifacimento dei solai interpiano anche con diversa quota di imposta;

Strutture di copertura: verifica e consolidamento delle strutture in legno della copertura

Art.5 - Elementi di finitura per interventi di ristrutturazione

Paramenti murari:

I paramenti murari perimetrali verranno consolidati, si provvederà al ripristino delle cornici e dei marcapiani esistenti, nella unità 4 sarà restaurata la muratura faccia a vista, che se possibile, eliminato l'intonaco esistente, si cercherà di realizzare anche nell'unità 5, mirando ad uniformare le due facciate, non solo con l'inserimento di cornici del tipo di quelle dell'unità 4. Qualora tale finitura non fosse ripristinabile, i muri saranno intonacati con intonaco e tinteggiata a calce secondo i colori consentiti dal Piano del Colore.

. Bucature:

E' consentita la modifica delle bucaure esistenti su tutti i fronti delle unità edilizie, nel rispetto del carattere ambientale dell'edificio, così come indicato anche nelle NTA del P.P. art. A3, comma e). In particolare, al piano terra è consentita la trasformazione delle finestre

in porte e viceversa, anche con aggiustamenti delle larghezze, e comunque nel rispetto degli allineamenti esistenti.

Infissi:

Gli infissi esterni potranno essere in legno o in metallo, comunque.

I sistemi di oscuramento esterno potranno essere in legno o in alluminio verniciato.

Lucernari:

I lucernari eventualmente presenti sulle falde di copertura saranno tipo "Velux" in legno o metallo.

Destinazioni d'uso:

Nelle due unità edilizie si prevede "Destinazione residenziale o assimilabile".

La destinazione ammette come uso la residenza ed attività assimilabili quali uffici relativamente al piano terra ed è compatibile con quella attuale, con le funzioni del centro storico e con la tipologia dell'edificio.

Art.6 - Legge Regionale n°14/2008,art.5, "NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE"

Gli interventi di ristrutturazione dell'unità edilizia 4 e dell'unità edilizia 5 salvaguardano il consumo del territorio e delle risorse ambientali.

Le soluzioni tecniche e tecnologiche utilizzate saranno volte a favorire l'utilizzo di fonti rinnovabili nel rispetto dell'obiettivo principale di tutela e valorizzazione dell'identità storica dell'U.E.4.

A tale scopo per l'U.E.5 si prevede la trasformazione mediante ristrutturazione del volume esistente, non più funzionale alle attuali esigenze per l'assenza di un adeguato isolamento termico e per caratteristiche costruttive non conformi all'attuale disciplina antisismica.

Per entrambe le unità si prevede l'allaccio alla rete infrastrutturale esistente (acquedotto, fognatura, rete elettrica e gas) limitando l'impatto ambientale determinato da nuovi allacciamenti e il consumo terra da urbanizzare.

Nella costruzione sarà favorito l'approvvigionamento di materiale di produzione locale.

Consumi energetici

Allo scopo di consentire una riduzione dei costi dell'energia saranno adottate misure atte a ridurre le dispersioni di calore, migliorando l'efficienza dell'edificio per un minor

consumo di combustibile e diminuzione delle immissioni in atmosfera di sostanze inquinanti.

A tale scopo saranno utilizzati infissi con elevati valori di isolamento termico e di abbattimento acustico; anche la copertura a falde dell'U.E. 4, attualmente priva di qualsiasi isolamento, sarà coibentata con pannelli in grado di garantire elevati requisiti di isolamento termico, e un'adeguata coibentazione si prevede nel terrazzo piano dell'U.E.5.

Inoltre saranno ottemperate le disposizioni previste per la sicurezza ed efficienza degli impianti elettrici e saranno privilegiate soluzioni che favoriscano la riduzione dei consumi energetici.

Il riscaldamento

Per ottenere un efficace riduzione di costi di esercizio e un miglior comfort abitativo le abitazioni saranno dotate di riscaldamento a pavimento. Gli immobili saranno dotati di pannelli fotovoltaici e solari con caldaie ibride per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le risorse idriche

Al fine di ridurre i consumi di acqua potabile sarà garantito un sistema efficiente di distribuzione dell'acqua dell'acquedotto, per il quale si utilizzeranno materiali che garantiscano un'adeguata tenuta dei tubi e dei rubinetti.

Saranno favorite le installazioni di rubinetti con apertura a leva e sarà consigliato l'uso di miscelatori d'aria nei rubinetti e nelle docce; tali piccoli accorgimenti permettono di risparmiare acqua senza disagi per l'utilizzatore.

Le cassette di scarico dei w.c. saranno dotate di doppio pulsante di scarico.

Qualità ambientale

In generale nella progettazione esecutiva saranno comunque privilegiate le soluzioni in grado di garantire elevati caratteri di qualità ambientale e al contempo limitare i consumi energetici. All'utente sarà consegnata la documentazione as built per permettere un'adeguata manutenzione dei sistemi tecnici così da garantire una prolungata efficienza degli stessi.

Art. 5 Elaborati del Piano di Recupero

- 1 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 - 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 - 3 RELAZIONE AI SENSI DELL'art 5 della L.R. 14 del 2008
 - 4 RELAZIONE LEGGE13/89
 - 5 RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA
 - 6 C.P.A. CERTIFICATO ACUSTICO DI PROGETTO
 - 7 ASSEVERAZIONE SULLA COMPATIBILITÀ IDRAULICA
 - 8 RELAZIONE GEOLOGICA
 - 9 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO
 - 10 SCHEMA CONVENZIONE
- TAV T1
- TAV T2
- TAV T3
- TAV T4
- TAV T5
- TAV T6
- TAV T7