

# 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

**RELAZIONE TECNICA**

## 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**

1.	PREMESSA.....	1
2.	INQUADRAMENTO URBANISTICO/NORMATIVA DI RIFERIMENTO .....	1
3.	CARATTERI DELL'EDIFICIO ESISTENTE/DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE .....	6
4.	LINEE PROGRAMMATICHE DEL PIANO/DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI RECUPERO .....	7
5.	DATI TECNICI E PARAMETRI URBANISTICI.....	7
6.	CONFORMITA' ALLE NORME IGIENICO SANITARIE .....	9
7.	SOSTANZE CONTENENTI AMIANTO ai sensi dell'art. 34 L.R. 28/1999.....	9
8.	OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI.....	9
9.	FATTIBILITA' .....	9
10.	ELENCO DEGLI ELABORATI DI PIANO. ....	9

## **1. PREMESSA**

Il Piano di Recupero di iniziativa privata in oggetto prevede l'ampliamento, senza modifica dell'area di sedime, di un edificio di civile abitazione, sito in centro storico in Via Bartolagi da Fano n. 26 (Figura 1) distinto al N.C.E.U. al Foglio 141 Mappale 2147, di proprietà dei Sig.ri;

- Marcuccini Marco (sub. 11)
- Giovanelli Giulia (sub. 10)
- Lumbrici Raffaella e Bruscia Mirty (usufruttuaria) (sub. 19)

## **2. INQUADRAMENTO URBANISTICO/NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

### **a) Piano Regolatore Generale**

L'area di intervento è classificata dal PRG vigente del Comune di Fano come Zona A – zone storico-artistiche (Figura 1). In particolare le Norme Tecniche di Attuazione del PRG prevedono all'art. 9, comma 2 e 3 (CAPITOLO IV - ZONE STORICO-ARTISTICHE): *“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 Particolareggiato del Centro Storico ed i Piani di Recupero approvati conservano validità applicando la norma più restrittiva nel caso di norme concorrenti.”*

### **b) Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato con D.C.C. n. 126 del 21 marzo 1980:**

Per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'edificio si fa riferimento alla Tavola 2.2 del Piano “Destinazione d'uso degli edifici” (Figura 2) che classifica l'immobile oggetto di intervento come “EDIFICIO RESIDENZIALE”. Nella Tavola 2.3 “Vincoli agli interventi” (Figura 3), l'edificio in questione è classificato come A4. Per tali edifici sono ammessi interventi di “DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE” delle particelle edilizie incongrue alla organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbano. In particolare gli interventi ammessi per tale tipologia di edifici sono disciplinati dall'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico (Variante Approvata con D.C.C. n. 176 del 22/06/2011) che prevede quanto di seguito riportato:

*“Gli interventi di demolizione e ricostruzione riguardano le particelle edilizie incongrue alla organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbano.*

*Il tipo di intervento prevede:*

*La demolizione e la ricostruzione sulla base degli allineamenti indicati nella tav. 2.3 e agli indici edilizi allegati relativi all'altezza massima e il numero dei piani di ciascuna unità edilizia (U.E).*

*In attesa degli interventi previsti dal comma precedente, sarà consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e piccole modifiche interne necessarie nonché la ristrutturazione edilizia, così come definita all'art. 3 del D.P.R. 380/2001.*

*Ad integrazione della tabella “Indici edilizi relativi agli edifici A4” si stabilisce che la destinazione d'uso residenziale è sempre consentita, nuove attività terziarie ed artigianali sono consentite ai piani terra e ai piani primi degli edifici.*

*È altresì consentita la destinazione d'uso: uffici pubblici."*

-----

Vista la normativa di riferimento che disciplina gli interventi ammessi per l'edificio in questione, al fine di procedere all'ampliamento dell'immobile preservandone la funzione residenziale esistente, nel rispetto dei caratteri del contesto del centro storico, si rende necessario procedere alla richiesta di approvazione del presente Piano di Recupero di iniziativa privata apportando alcune modifiche a quanto previsto nel precedente Piano di Recupero approvato con D.G.C. n. 60 del 20/05/2014.

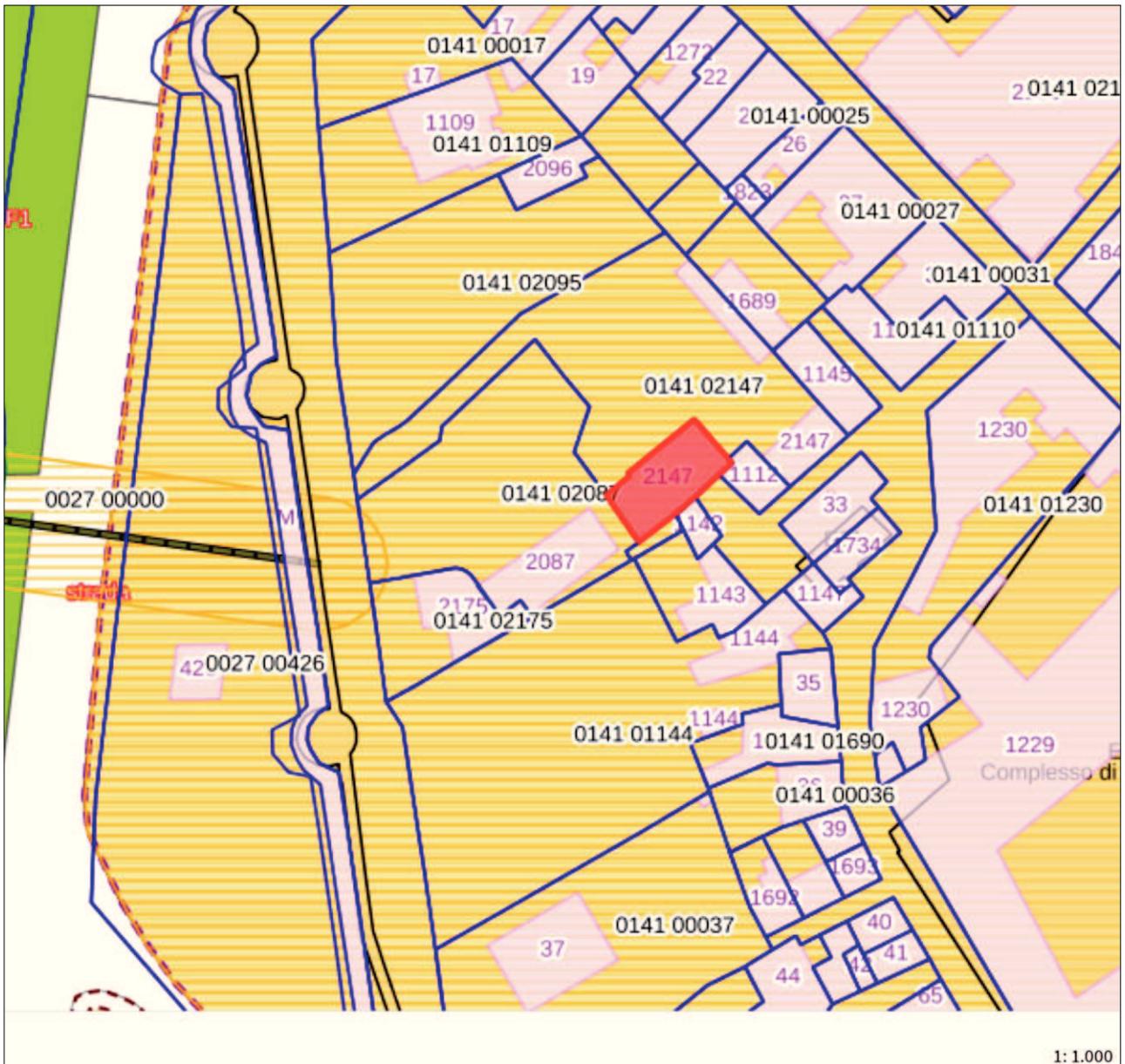


Figura 1 - Piano Regolatore Generale

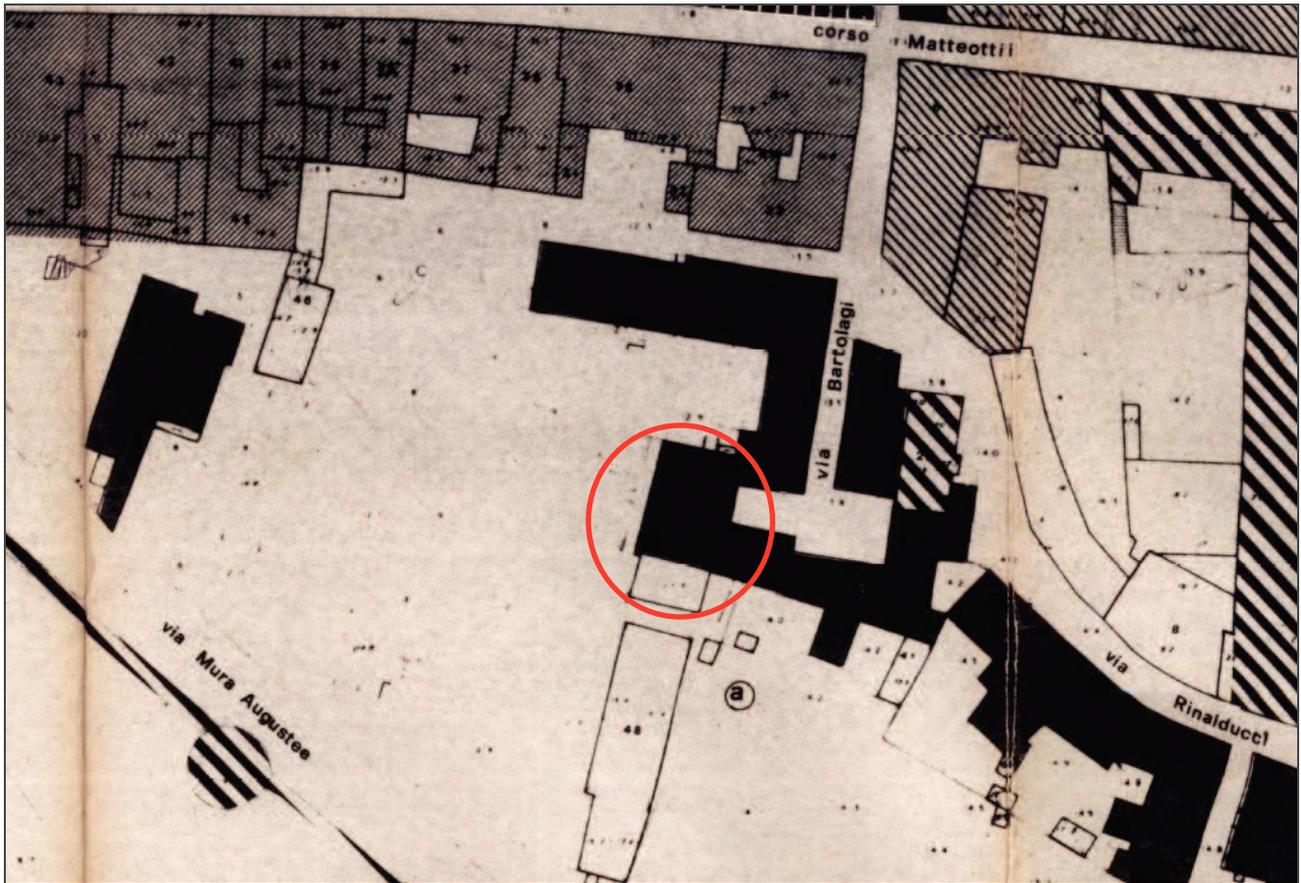


Figura 2 - Piano Particolareggiato del Centro Storico - Tavola 2.2 - Destinazioni d'uso degli edifici

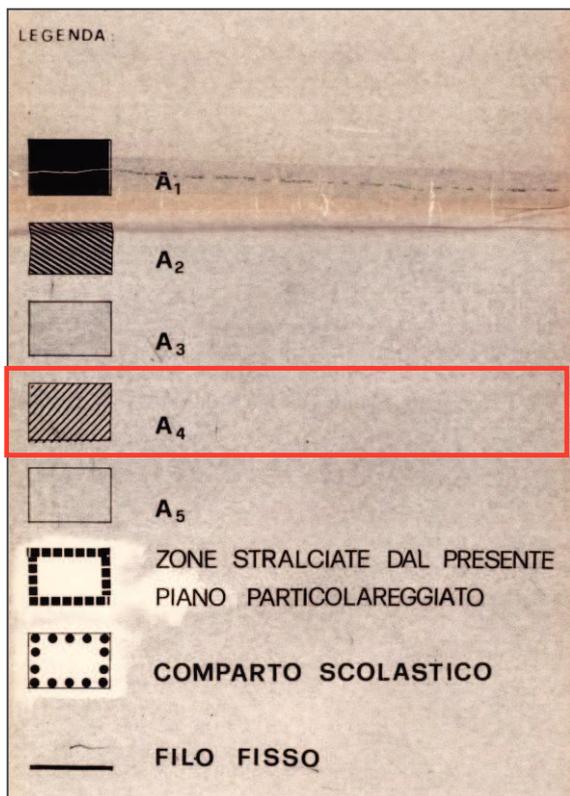
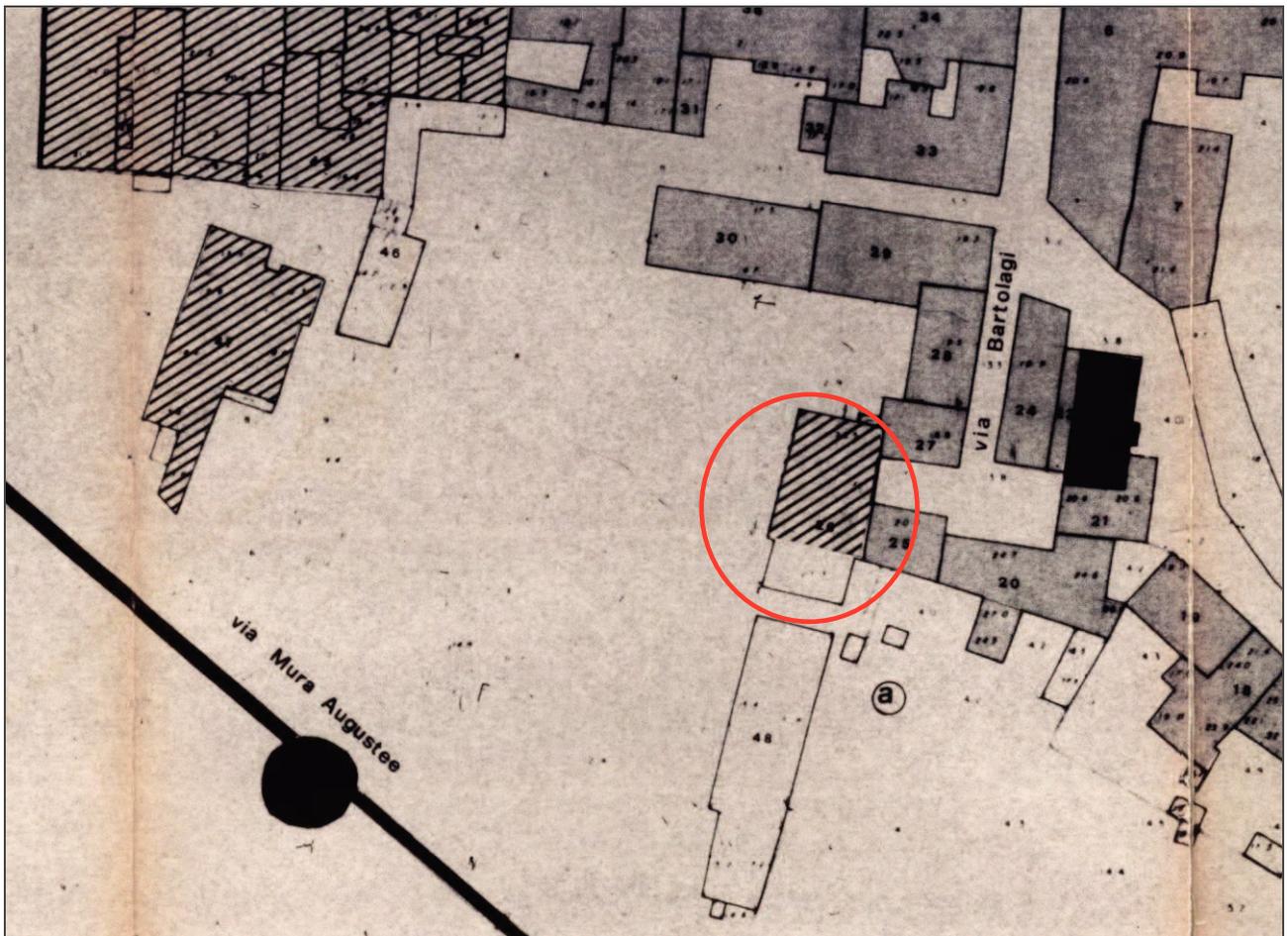


Figura 3 - Piano Particolareggiato del Centro Storico - Tavola 2.3 - Vincoli agli interventi

### **3. CARATTERI DELL'EDIFICIO ESISTENTE/DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE**

L'edificio oggetto di intervento (Figura 4) è ubicato in un'area posta ai margini del centro storico del Comune di Fano, in prossimità delle mura Augustee, confinante (lato nord e nord-ovest) con un'ampia zona di verde naturale che costituisce un'importante area di pausa nel contesto densamente edificato del centro storico. L'edificio, già oggetto di Piano di Recupero approvato con D.G.C. n. 60 del 20/05/2014, ha subito un'importante ristrutturazione mantenendo intatti gli elementi architettonici che lo definiscono ed inserendosi in maniera armonica nel contesto, anche tramite l'ampliamento che ha coinvolto la porzione del corpo occupata precedentemente da un sistema di logge sovrapposte.



**Figura 4 - Foto aerea (antecedente il Piano di Recupero D.G.C. n. 60/2014)**

Il fabbricato si caratterizza per la presenza di due corpi ben distinti. Il corpo principale presenta una struttura in muratura, con finitura in mattoncini a vista su cui si individuano marcapiani e una partizione pressoché regolare delle bucaure in cui sono presenti infissi in legno e serramenti in pvc (tapparelle). La copertura è in struttura lignea a paglione con manto in coppi. Addossato al corpo principale se ne presente un secondo che si sviluppa per tutta l'altezza del primo ma con diverse caratteristiche architettoniche dovute all'intervento di ristrutturazione mediante ampliamento di quello che era un sistema di logge sovrapposte su un corpo in muratura al piano terra. L'aggregato si presenta rinnovato nel solaio di copertura dell'ultimo piano ed esternamente intonacato di una tonalità che ben si accosta a quella del laterizio a vista del centro storico.

Per quanto riguarda la distribuzione verticale, il complesso si articola in:

- accesso principale all'edificio da Via Bartolagi;

- n. 3 livelli abitativi fuori terra, corrispondenti alle 3 unità immobiliari (sub. 19-10-11), ai quali si accede mediante una scala comune, posta sul lato che prospetta via Bartolagi, in cui è posto l'ingresso all'edificio.

Il piano terra risulta accessibile anche dallo scoperto esclusivo sistemato a verde con accesso carrabile da Via mura Augustee, attraverso due rampe di scale che si attestano su un terrazzo e da qui tramite una porta finestra al soggiorno, nonché da una scala esterna sul lato est;

- n. 1 livello seminterrato in cui sono presenti locali accessori delle abitazioni quali magazzini, ripostigli, cantine, ecc..

Ai locali posti al piano seminterrato (di pertinenza delle unità abitative site al piano primo e al piano secondo) si accede tramite la scala interna comune, mentre la porzione di pertinenza dell'unità al piano terra risulta accessibile dal giardino mediante apposita scala.

#### **4. LINEE PROGRAMMATICHE DEL PIANO/DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI RECUPERO**

Il Piano di recupero in oggetto, propone alcune modifiche al piano approvato con delibera di giunta comunale n. 60 del 20/05/2014, col quale si procedeva alla ristrutturazione edilizia con ampliamento mediante chiusura delle due logge del fabbricato.

Le modifiche sono così descritte:

- Piano primo (sub. 10): limitatamente all'ampliamento previsto attraverso la chiusura della loggia, si propone lo spostamento degli infissi sino al limite esterno della stessa, aumentando di fatto la superficie dell'unità che rientra comunque nella massima ammissibile. Gli infissi avranno le medesime caratteristiche di quelli già installati al piano secondo, dai quali però differiranno per dimensione e posizione per ovvi motivi strutturali;
- Si propone la sostituzione dei parapetti in vetro previsti, con parapetti del tipo a ringhiera;
- Si richiama la D.G.C. n. 301 del 8/8/2019 la quale mediante l'inserimento dell'art. 13bis all'interno delle N.T.A., norma l'inserimento di impianti tecnologici sui fabbricati del centro storico, nell'eventuale ipotesi di ampliamento di quanto già previsto.

#### **5. DATI TECNICI E PARAMETRI URBANISTICI**

Al fine di verificare la rispondenza dell'intervento alle normative urbanistico-edilizie di settore, con riferimento al D.M. 1444/1968, è stata accertata la possibilità di edificazione residua del lotto, in relazione ai parametri previsti dal suddetto D.M..

L'art. 7 - **Limiti di densità edilizia** disciplina i limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee e in particolare per le zone A prevede:

- **per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq;**

Pertanto si verifica (rimandando agli elaborati grafici di progetto per gli eventuali approfondimenti) che:

SUP. Lotto = 532.00 mq (Foglio 141 particella 2147) – (vedi Figura 5)  
 Volume massimo ammissibile = 2660.00 mc  
 SUL di progetto = 542.26 mq  
**VOLUME di progetto = 1788.78 < 2660.00 mc**

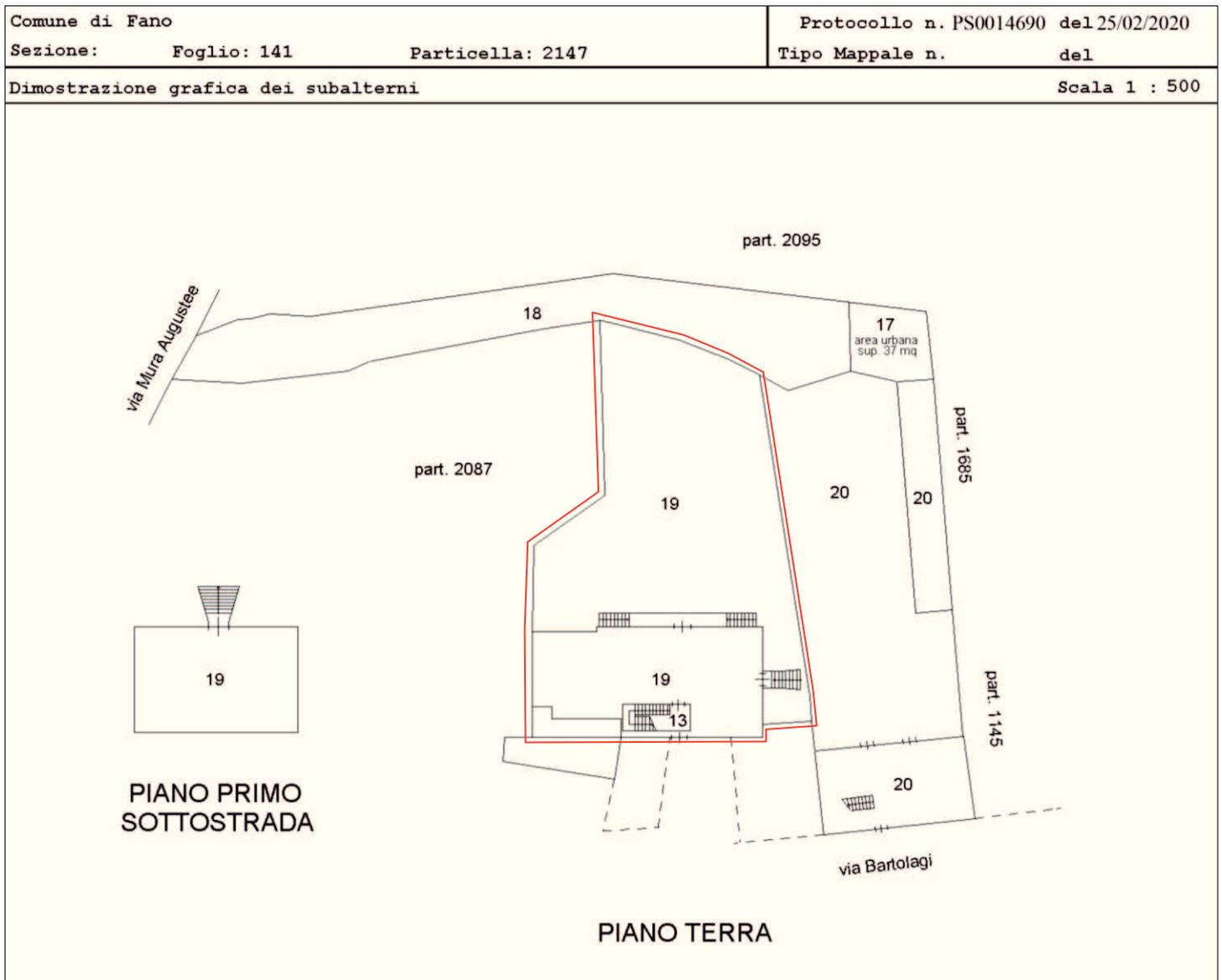


Figura 5 – Elaborato planimetrico

## **6. CONFORMITA' ALLE NORME IGIENICO SANITARIE**

Il progetto è conforme alle norme igienico sanitarie vigenti in materia di edilizia.

## **7. SOSTANZE CONTENENTI AMIANTO ai sensi dell'art. 34 L.R. 28/1999**

Nelle unità oggetto dell'intervento sono totalmente assenti sostanze contenenti amianto.

## **8. OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI**

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

## **9. FATTIBILITA'**

La fattibilità economico-finanziaria della proposta in oggetto è garantita dal privato ed è soggetta alla stipula di specifica convenzione con l'A.C. che stabilisce le modalità di pagamento dei contributi specifici senza alcun impegno di spesa da parte dell'A.C..

## **10. ELENCO DEGLI ELABORATI DI 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;