



LIVI AROLD
LIVI ROBERTO

c.f. LVIIRLD53T27G479E
c.f. LVIIRRT67T07G479C

COMMITTENTE



Via De Amicis 16 tel. 827130
61032 FANO (PS)
P.I. 01109200418
e-mail: studiobroccoli@alice.it

Il Progettista
Architetto Pietro Broccoli

Il Collaboratore
Geometra Federico Grilli

OGGETTO	PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PRG, AI SENSI DELL'ART. 27-28 LEGGE 457/1978, DELL'IMMOBILE DENOMINATO "RISTORANTE NUOVA CASACCIA", SITO IN LOCALITÀ RONCOSAMBACCIO, STRADA COMUNALE TOMBA, N.70/A .
NUOVA	1
DATA	26/05/2021

TITOLO

RELAZIONE TECNICA

INDICE:

- 1. INTRODUZIONE**
- 2. DATI CATASTALI**
- 3. DESTINAZIONE URBANISTICA**
- 4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
- 5. TITOLI ABILITATIVI URBANISTICI DELL'IMMOBILE**
- 6. STATO ATTUALE**
- 7. IL PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PRG E N.T.A.**
- 8. INTERVENTO EDILIZIO**

1. INTRODUZIONE

Il Piano di Recupero in variante al P.R.G. riguarda il cambio di destinazione urbanistica dell'area e la ristrutturazione dell'immobile sito in Fano, Strada comunale Tomba n.70/A.

Il fabbricato esistente, attualmente adibito a ristorante (attività cessata da alcuni anni), non risponde più alle esigenze della proprietà e contestualmente la destinazione risulta poco congrua con il contesto urbanistico e paesaggistico nel quale è inserito.

Il P.R.G. Vigente, destina l'area di intervento a Zona D7 - Art. 49 - Zone a carattere turistico-ricreativo esistenti e zona E2 - Art. 56 - Zone agricole con presenza di valori paesaggistici.

La presente richiesta di variante è finalizzata a trasformare la porzione di area classificata D7 a Zona E2 ed uniformarla urbanisticamente alla restante area di proprietà interna al Piano ed a quella circostante.

2. DATI CATASTALI

La proprietà interessata al Piano di Recupero in variante al P.R.G , risulta censita:

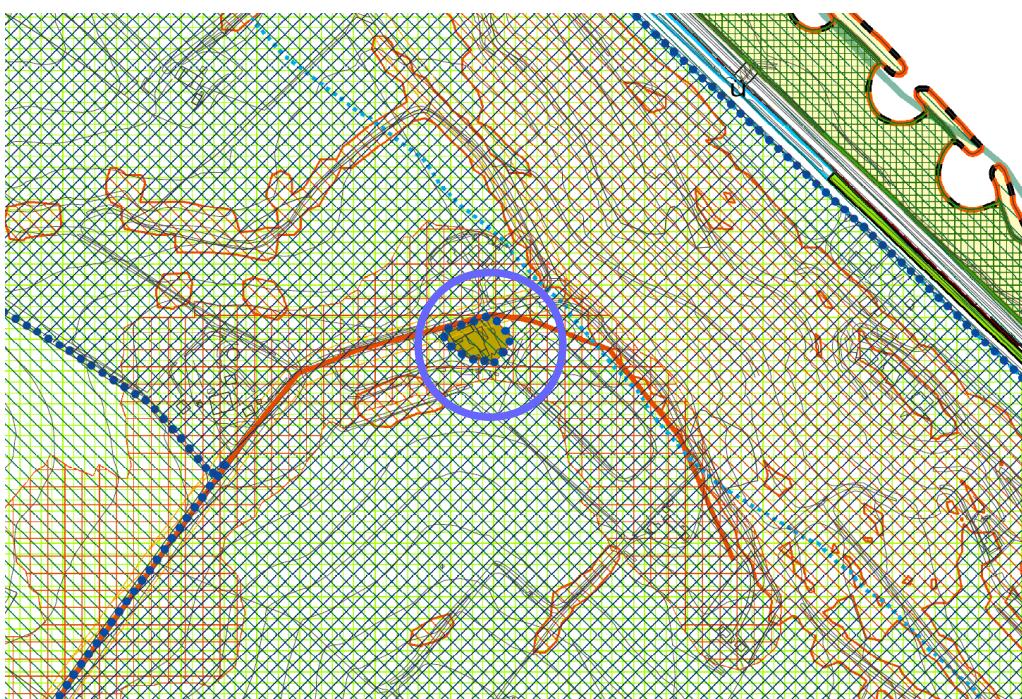
- parte al NCEU al Comune di Fano, Foglio 3 mappale 128 , sub.3 ;
- parte al Catasto Terreni al Comune di Fano, Foglio 3 mappale 191 e mappale 194.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area oggetto di intervento, ha una doppia destinazione urbanistica:

- D7 per la gran parte dell'edificato e giardino;
- E2 per una porzione di edificio seminterrato e per l'area di pertinenza.

STRALCIO PRG



ZONE PRODUTTIVE D

Art. 41 Norme generali

1. Le zone per insediamenti produttivi sono quelle destinate alle attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistiche.

2. Esse si distinguono in:

- a) Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale;
- b) Zone produttive a carattere commerciale e/o direzionale;
- c) Zone produttive a carattere turistico.

3. Esse si suddividono come di seguito e sono definite quanto ad indici, parametri e particolari funzioni nei successivi specifici articoli:

Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale:

D1 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti;

D2 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale di nuova formazione;

Zone a carattere commerciale e/o direzionale:

D3 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale esistenti;

D3.1 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale a bassa densità;

D4 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione;

Zone a carattere turistico

D5 - Zone a carattere turistico-alberghiero esistenti;

D6 - Zone a carattere turistico-alberghiero di nuova formazione;

D7 - Zone a carattere turistico-ricreativo esistenti

D8 - Zone di riqualificazione urbanistica a carattere turistico-ricreativo

D8.1 - Zone a carattere turistico-ricettivo per la formazione di villaggi turistici;

4. Nelle zone a carattere turistico le distanze da rispettare, salvo specifiche eccezioni, sono le seguenti:

DC = 5,00 ml - Distacco dai confini

DF = 10,00 ml - Distacco tra gli edifici

DS = 5,00 ml - Distanza dalle strade

5. Nelle zone a carattere turistico le presenti N.T.A. fanno riferimento alla L.R. 9/2006 “Testo Unico delle norme regionali in materia di turismo”.

6. Nelle strutture alberghiere al di sotto delle 25 camere sono ammesse le destinazioni di cui all’uso U.2.1.1 – Residenze turistico alberghiere.

7. 1 Per le zone di completamento D1 e D3 sono ammesse costruzioni in allineamento con le costruzioni adiacenti a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade, nel rispetto della

distanza tra i fabbricati, in detti casi l'altezza massima costruibile per la parte che non rispetta la distanza e la visuale libera non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra definite, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate sopra, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

È sempre ammessa la costruzione a confine nel caso di presentazione di progetto unitario comprendente più lotti o in aderenza nel caso di costruzioni contermini già esistenti a confine; in quest'ultimo caso - e in assenza di progetto unitario esteso ai lotti interessati - la costruzione in aderenza deve rimanere entro la sagoma dell'edificio contermine esistente.

Restano escluse dalla presente norma tutti quei casi in cui gli edifici adiacenti e/o confinanti, anche se localizzati in zone D1 e D3, sono attualmente adibiti ad uso residenziale.

Destinazione urbanistica di parte dell'area di intervento: ZONA D7

La scheda specifica delle N.T.A per la Zona D7 riporta la seguente descrizione e indicazioni di Usi e Attività ammesse e prescrizioni e indici edilizi ed urbanistici:

Art. 49 – Zone a carattere turistico-ricreativo esistenti

1. Le zone D7 sono le zone esistenti a carattere turistico-ricreativo, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti esistenti.
2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:

U2.2 Campeggi (solo se esistenti o indicati nelle tavole di piani)

U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi

U5.4 Attrezzature sportive

3. In tali zone il Piano di attua per intervento diretto.
4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF = 0.10 mq/mq Utilizzazione fondiaria

IPE = 0.20 mq/mq Indice di permeabilità

HMAX = 3.00 ml Altezza massima degli edifici ricettivi

HMAX = 3.50 ml Altezza massima degli edifici ricettivi realizzati in bioedilizia

HMAX = 6.00 ml Altezza massima delle attrezzature di servizio

DC = 5.00 ml	Distacco dai confini
DF = 10.00 ml	Distacco tra gli edifici
DS = 8.00 ml	Distanza dalle strade

Vincoli presenti :

- D.L. 42 del 22/01/2004 - aree di vincolo paesistico Art. 80 V3, in particolare il D.M. del 25/08/1965 individua la zona di rispetto denominata Arzilla - Fosso Sejore. (G.U. 164 del 06/07/1965);
- P.P.A.R. Art. 23 In rapporto alla rilevanza dei valori paesistico-ambientali presenti nel territorio comunale, e facendo riferimento ai criteri di classificazione indicati dal P.P.A.R., si distinguono:

Classificazione Aree B “Aree rilevanti per l’alto valore del rapporto architettura-ambiente, del paesaggio e delle emergenze naturalistiche, caratteristico della regione (colline di San Biagio, Belgatto, Roncosambaccio, Sant’Andrea, Monte Giove, Prelato, Magliano);
- Art. 14 Aree Z.P.S. Tali aree individuate nella serie “Progetto Urbanistico e Ambiti di Tutela” scala 1:5000 sono sottoposte a tutela orientata. La L.R. 6/2007 esclude la Valutazione d’incidenza, fino all’adozione di Linee giuda regionali per gli interventi di trasformazione esplicitamente richiamati all’art. 28 Piano Regolatore Generale Norme Tecniche di Attuazione PRG comma 4 lett. A), b), c), d), f), g).
- P.P.A.R. Zone archeologiche e strade consolari Art. 20 Flaminia Ipotetica – Tutela Integrale “lungo le strade consolari di cui al primo comma è stabilito un ambito di tutela integrale dell’ampiezza di ml. 10 dal ciglio delle strade consolari come attualmente configurato; in tale ambito – e per una fascia di ml. 50 relativa alla strada consolare Flaminia nel tratto tra Ponte Murello ed il centro storico di Fano - ogni scavo e aratura di profondità maggiore di cm. 50 devono essere autorizzati dal Comune, che ne informa la Soprintendenza Archeologica”;

ZONE AGRICOLE E

Art. 52 Norme generali

1. Le zone agricole sono le parti del territorio destinate all’esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicultura, allevamento del bestiame e alle altre attività connesse ivi compreso l’agriturismo, assimilabili alle zone omogenee “E” ai sensi del D.M. 02/04/1968 n. 20/444.
2. Le aree agricole destinate a uliveti e vigneti riportate nella Tav. 5 in scala 1:25000 della serie

“Sintesi degli studi preliminari”, vanno salvaguardate al fine di tutelare sia la produzione tipica che i contesti paesaggistici.

3. Esse si suddividono come di seguito e sono definite quanto ad indici, parametri e particolari funzioni nei successivi specifici articoli:

E1 - Zone agricole;

E2 - Zone agricole con presenza di valori paesaggistici;

E3 – Zone agricole di rispetto;

E4 – Zone agricole di ristrutturazione ambientale;

Art. 53 Norme comuni agli interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi ammessi nelle zone agricole sono quelli previsti e regolati dalla L.R. n. 13 dell’8/03/1990 e successive modificazioni nonché dalle presenti NTA.

2. Gli interventi aventi ad oggetto l’attività agrituristica ed il turismo rurale sono regolati altresì dalla L.R. n. 3 del 03/04/2002 pubblicata nel BUR 11/04/2002 n. 52.

3. Non è consentito trasformare un edificio esistente in residenza, qualora lo stesso sia stato realizzato originariamente come accessorio agricolo o comunque non destinato ad abitazione rurale. Eventuali deroghe saranno consentite - dietro parere della Commissione Edilizia Comunale - soltanto per quegli edifici aventi specifiche peculiarità storiche, architettoniche e culturali, come ad esempio vecchi frantoi, mulini, ecc., fermo restando l’ipotesi prevista dal comma 4° dell’art. 5 della L.R. 13/90.

4. Sono consentiti interventi di ristrutturazione con possibilità una tantum di ampliamento come previsto dall’art. 37 bis.

5. 1 (comma cassato con D.C.C. n° 134 del 29/06/2017)

6. 2 Negli edifici esistenti è ammesso l’uso U5.5.2 relativamente alla cura e alla degenza post operatoria degli animali di affezione nonché per i grandi animali da reddito, anche con SUL > 200 mq. (comma introdotto con D.C.C. n° 134 del 29/06/2017)

Art. 54 Attività vietate in zone agricole

1. In tutte le zone agricole sono vietate:

a) l’apertura di nuove cave, salvo quanto previsto dal P.R.A.E. e dal P.P.A.E.

b) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli

Destinazione urbanistica di parte dell'area di intervento: ZONA E2

La scheda specifica delle N.T.A per la Zona E2 riporta la seguente descrizioni, indicazioni, prescrizioni e indici edilizi ed urbanistici:

Art. 56 - E2 - Zone agricole con presenza di valori paesaggistici;

1. Le zone E2 si connotano per la tutela dei valori paesaggistici che qualificano le stesse.
 2. In esse sono ammesse compatibilmente con quanto previsto dalle prescrizioni relative alle tutele (integrale, orientata, specifica), ove presenti, delle norme del Sistema Paesistico Ambientale che comunque prevarranno sul presente articolo:
 - a) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
lotto minimo: 2 ha
 - b) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiami;
lotto minimo: 5 ha
 - c) serre
 - d) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli ed edifici per industrie forestali;
lotto minimo: 5 ha
- H MAX = 5 m salvo comprovate necessità
- e) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole;
 - f) attività agritouristica e di turismo rurale.

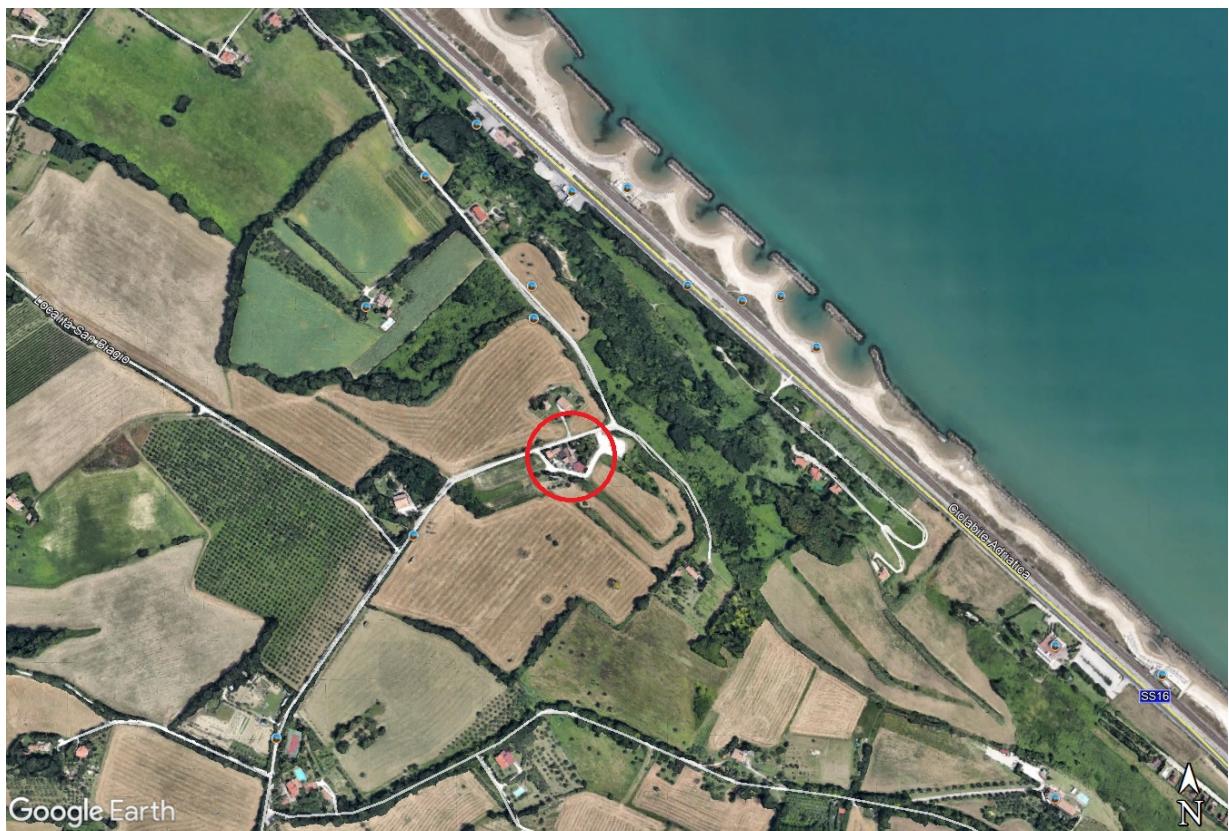
Vincoli presenti

- D.L. 42 del 22/01/2004 - aree di vincolo paesistico Art. 80 _ V3 _ , in particolare il D.M. del 25/08/1965 individua la zona di rispetto denominata Arzilla - Fosso Sejore. (G.U. 164 del 06/07/1965);
- P.P.A.R. _ Art. 11 _ Litorali marini _ Aree individuate come “litorale marino a basso livello di compromissione” sono sottoposte a tutela integrale;
- P.P.A.R. _ Art. 9 _ Crinali _ Parte con rilievo morfologico della linea degli spartiacque dei bacini idrografici, sottoposte a tutela specifica;
- P.P.A.R. _ Art. 7 _ Aree soggette a pericolosità geologica, idrogeologica e sismica _ Area di dorsale a tutela orientata;
- P.P.A.R. _ Zone archeologiche e strade consolari Art. 20 _ Flaminia Ipotetica – Tutela Integrale “lungo le strade consolari di cui al primo comma è stabilito un ambito di tutela integrale dell'ampiezza di ml. 10 dal ciglio delle strade consolari come attualmente configurato; in tale ambito – e per una fascia di ml. 50 relativa alla strada consolare Flaminia nel tratto tra Ponte Murello ed il centro storico di Fano - ogni scavo e aratura di profondità maggiore di cm. 50 devono essere autorizzati dal Comune, che ne informa la Soprintendenza

Archeologica”;

- P.P.A.R. _ Art. 23 _ Classificazione Aree B “Aree rilevanti per l’alto valore del rapporto architettura-ambiente, del paesaggio e delle emergenze naturalistiche, caratteristico della regione (colline di San Biagio, Belgatto, Roncosambaccio, Sant’Andrea, Monte Giove, Prelato, Magliano);
- Art. 14 _ Aree Z.P.S. _ Tali aree individuate nella serie “Progetto Urbanistico e Ambiti di Tutela” scala 1:5000 sono sottoposte a tutela orientata. La L.R. 6/2007 esclude la Valutazione d’incidenza, fino all’adozione di Linee guida regionali per gli interventi di trasformazione esplicitamente richiamati all’art. 28 Piano Regolatore Generale Norme Tecniche di Attuazione PRG comma 4 lett. A), b), c), d), f), g).

4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE



L'area in oggetto si trova a circa 5 km a Nord-Ovest dal centro della città di Fano, ed è posizionata sul lieve promontorio che si sviluppa lungo la costa per circa 2 km di estensione, ricompreso tra la località di Fosso Sejore e la Strada Comunale di Galassa.

La via di comunicazione principale è la Strada Statale Adriatica Nord – SS16, che a partire dalla località di Fosso Sejore, risalendo la Strada Comunale Tomba per circa 1 km, consente di raggiungere l'immobile in oggetto, la stessa proseguendo, può tornare sulla SS16 in direzione Fano tramite la strada Comunale Galassa, o collegarla alle frazioni di Roncombaccio e di Fenile di Fano.

La conformazione morfologica del promontorio, raggiunge la quota altimetrica di circa ml 100 sul livello del mare e la sua particolare posizione, consente un'ampia e vasta panoramica sia verso la costa, che dista circa 500 metri in linea d'aria , sia verso l'entroterra collinare.

Il versante lato mare mostra degli strati arenacei giallastri del Pliocene Inferiore, dove la pendenza si fa meno accentuata crescono arbusteti di Ginestra e di Rovo, lembi di bosco e fitti popolamenti di Canna di Reno.

La naturalità di questo ambiente di falesia risulta sminuita per la presenza della S.S. Adriatica che ne percorre tutta la base e di alcune costruzioni sia lungo la strada che sulle parti sommitali.

L'area collinare circostante, che si estende dal Fosso Sejore alla valle del Torente Arzilla, presenta elementi naturali di particolare bellezza con corsi d'acqua e rigagnoli anche bordati di vegetazione arborea e arbustiva, siepi ed alberature stradali, siepi che dividono gli appezzamenti poderali , macchie boscate.

Questa vegetazione che disegna il paesaggio, perimetra terreni destinati a seminativo intensivo in particolare grano e girasole, sono presenti inoltre zone alberate con vigneti ed uliveti .

Per quanto riguarda i manufatti è frequente trovare vecchie abitazioni ormai disabitate, altre ampliate e ristrutturate, ville più recenti poco consone con il paesaggio rurale, spesso circondate da giardini con alberature la cui essenza risulta totalmente estranea al contesto collinare della zona.

5. TITOLI ABILITATIVI URBANISTICI DELL'IMMOBILE

Lo stato attuale dell'immobile, risulta legittimato con le seguenti autorizzazioni:

- la prima documentazione che è stato possibile reperire risulta la licenza edilizia n° 1638 del 03/07/1974 intestata a Valentini Vittorio e relativa aut. Paesaggistica rilasciata dalla Soprintendenza ai Monumenti delle Marche in data 16/05/1974, con la quale il ristorante costituito da due corpi di fabbrica uniti da una tettoia veniva inglobato in un unico fabbricato la cui configurazione è rimasta pressoché invariata fino ad oggi
- il secondo titolo abilitativo risulta essere la Concessione in sanatoria n° 5363 del 07/03/2001, richiesta da Livi Bruno in data 28/04/1986, con la quale si sono sanate un garage fuori sedime con la soprastante tettoia, alcuni piccoli locali annessi alla cucina al piano terreno, un locale interrato sotto il sedime del fabbricato da destinare a sala da pranzo ed un piccolo vano allo stesso piano da destinare a forno.
- L'ultimo titolo abilitativo rilasciato a nome Livi Bruno risulta essere l' autorizzazione edilizia e paesaggistica n° 50/92 del 20/03/92 con la quale venivano autorizzate alcune modifiche interne e tendaggi esterni.

6. STATO ATTUALE



L'immobile, oggetto di Piano di Recupero in variante al PRG, è composto da un fabbricato principale destinato a ristorante su area classificata D7, una tettoia con sottostante garage seminterrato che insistono su area D7 e parzialmente su area E2 ed un ampio giardino pertinenziale lato mare e lato Fano anch'esso destinato su area D7 ed E2..

In aderenza al fabbricato, lungo la strada comunale di via Tomba, è presente un'altro edificio residenziale di altra proprietà escluso dal presente intervento.

Il ristorante e lo scoperto sono accessibili direttamente dalla viabilità comunale e da una strada privata, su cui l'immobile vanta un diritto di passaggio, quest'ultima partendo dalla pubblica via perimetra l'intero immobile sul lato monte e raggiunge anche la zona utilizzata a parcheggio a servizio dell'attività ricettiva.

Il fabbricato principale è costituito da due corpi di fabbrica che si sviluppano su due piani fuori terra ed uno interrato, collegati da un corpo centrale ad un solo piano fuori terra.

La particolare conformazione volumetrica deriva dal susseguirsi nel tempo di varie opere: originariamente erano presenti due fabbricati distinti, facilmente riconoscibili, ai quali è stato aggiunto un ampio corpo di fabbrica centrale, ad un sol piano, con l'intervento edilizio del 1974.

I due piani interrati sono destinati uno a sala da pranzo e uno dispensa; il piano terra ospita l'ampia sala ristorante, con angolo bar, zona cucina ed i servizi igienici; il piano primo, lato Pesaro, è costituito da due camere da letto con bagno privato, mentre quello lato Fano è destinato ad una ulteriore saletta per la ristorazione.

Le coperture delle porzioni di fabbricato a due piani sono a due falde con manto in coppi, il corpo di fabbrica centrale e la zona cucina lato Fano, ad un solo piano, hanno una copertura a terrazzo.

Sul fronte mare, a ridosso dell'edificato, è presente un ampio piazzale pavimentato che si estende fino alla tettoia sopra il garage seminterrato fuori sedime e collega il fabbricato al giardino di proprietà

Lo scoperto pertinenziale sul fronte del fabbricato è destinato a giardino alberato con la presenza di Pini e Tuie, una siepe di Pitosforo si sviluppa lungo la strada comunale e sul lato mare; lo scoperto lato Fano separato dal giardino da un muro di contenimento in c.a. per la differenza di quota ha un fondo in ghiaia e veniva utilizzato come parcheggio del ristorante.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- struttura mista (muratura, piastri e solai in laterizio) per i corpi di fabbrica a due piani fuori terra , copertura a due falde, manto in coppi;
- struttura in c.a. e tamponamenti in laterizio per il corpo di fabbrica centrale ad un solo piano fuori terra, con copertura piana praticabile;
- garage pertinenziale seminterrato, fuori sedime rispetto al fabbricato principale, realizzato con muratura in c.a. e solaio di copertura in laterocemento in precario stato di conservazione, causa un recente incendio;
- tettoia soprastante al garage fuori sedime in struttura lignea e manto di copertura con pannello coibentato.

Le caratteristiche tecniche ed estetiche delle finiture esterne sono le seguenti:

- pareti fuori terra completamente intonacate e tinteggiate;
- finestre in legno e vetro singolo con scuroni in legno;
- le bucature delle finestre e porte finestre presentano un finto architrave in rilievo;
- gli angoli sul fronte e sul fianco sinistro del fabbricato sono stati sagomati con riporto di intonaco effetto conci;
- i parapetti del terrazzo centrale, sopra la sala da pranzo, sono stati realizzati con pannelli lignei su struttura metallica;
- i parapetti del terrazzo lato Fano, sono stati realizzati in c.a. , con sagomatura per predisposizione all'inserimento di fioriere;
- il piazzale sul fronte del fabbricato e la zona tettoia, sono pavimentati parzialmente in ceramica e in parte con masselli autobloccanti in calcestruzzo.

Le finiture interne ormai dattate e di scarsa qualità sono le seguenti;

- il piano interrato lato Pesaro ha pavimenti in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate;
- il piano interrato lato Fano ha una pavimentazione in cemento, pareti intonacate e tinteggiate;
- il garage pertinenziale seminterrato fuori sedime , ha murature perimetrali in cemento a vista, il solaio di copertura in latero cemento; risultano evidenti i danni di un principio di incendio che ha comportato lo sfondellamento delle pignatte a vista;
- il piano terra e i piani primi, hanno pavimenti in ceramica o gres e le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati;

CALCOLO ST E CUBATURA ESISTENTE			
PIANO SEMINTERRATO			
	73,43 m ²		212,90 m ³
PIANO TERRA			
	268,25 m ²		800,35 m ³
PIANO PRIMO			
	99,94 m ²		286,17 m ³
TOTALE SUL	441,62 m²	TOTALE VOLUME	1.299,42 m³

7. IL PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PRG .

Il Piano prevede :

- variante dell'attuale Zona omogenea, da Zona D7 a Zona E2;
- intervento di ristrutturazione del fabbricato principale con cambio di destinazione d'uso da ristorante a civile abitazione, finalizzata alla realizzazione di quattro appartamenti,
- recupero della volumetria e superficie del piano seminterrato fuori sedime, tramite demolizione dell'esistente e realizzazione di un nuovo garage ed un vano tecnico al servizio della piscina,
- realizzazione di una piscina nel giardino di proprietà al servizio dalle 4 unità residenziali completa di recinzione di sicurezza,
- sistemazione dello scoperto pertinenziale con inserimento: di nuovo accesso carrabile; di sei posti auto nel rispetto della normativa vigente e della recinzione dell'intero complesso immobiliare, costituita da paletti e rete schermata da siepe di pitosforo.

8. INTERVENTO EDILIZIO



L'intervento edificatorio consiste:

- ristrutturazione dell'intero edificio esistente destinato a ristorante per trasformarlo in alloggi residenziali,
- eliminazione di una piccola superfetazione al piano interrato originariamente destinata a forno,
- aggiunta di un porticato al piano terreno, sul fronte lato mare, al servizio delle unità residenziali con struttura lignea e manto di copertura in coppi,
- realizzazione di una loggia al piano primo nella zona terrazzata esistente con struttura lignea e manto di copertura in coppi, la stessa verrà richiesta ai sensi dell'art 1 della Legge Regionale 22/2009. (Piano casa)
- rimozione della tettoia e demolizione del sottostante garage fuori sedime con recupero della stessa volumetria seminterrata per ricavare un nuovo garage ed un vano tecnico al servizio della piscina, i manufatti saranno realizzati con struttura in c.a. e solai in laterocemento.
- *la copertura sarà pavimentata con materiale antisdruciolo a getto continuo per destinala a una zona solarium con l'inserimento di un gazebo rettangolare con struttura lignea e manto in coppi,*
- *realizzazione di una piscina del tipo a sfioro al servizio delle quattro unità immobiliari, il telo di rivestimento sarà di colore delle terre, il bordo piscina sarà in pietra o materiale similare così come il muro perimetrale che emerge dal terreno, nel lato Fano e lato solarium,*
- sistemazione dello scoperto di proprietà con la riqualificazione del giardino, verrà infatti eliminato gran parte del muro in c.a. di contenimento lato Fano , ampliata la zona verde e raccordata la quota fra gli scoperti con terreno declive o terre armate,

per limitare l'utilizzo di murature,

- apertura di un accesso carrabile su via Tomba per realizzare una zona parcheggio al servizio delle unità immobiliari, realizzato con pavimentazione autobloccante del tipo permeabile. L'immobile non ha mai avuto un accesso carrabile esclusivo, ha sempre utilizzato quello su terreno di altra proprietà lato mare o la strada privata nel retro del fabbricato, sulla quale ha acquisito una servitù di passaggio.
- Apertura di nuove finestre del garage fuori sedime sul confine di proprietà, relativamente all'inserimento di nuove aperture nel garage fuori sedime, sul confine con la proprietà Magnani, si allega atto di assenso del confinante.

Opere da realizzare nel fabbricato principale esistente sono:

- demolizione dei divisorie e di tutte le finiture interne;
- smontaggio degli infissi e dell'impiantistica esistente;
- adeguamento strutturale dell'edificio tramite demolizioni parziali e ricostruzioni di tratti di fondazione, solai, murature portanti interne ed esterne;
- recupero dei solai di copertura od eventuale sostituzione se ammalorati con coibentazione, impermeabilizzazione e montaggio di nuovi manti in coppi stonalizzati;
- sostituzione grondaie discendenti e scossaline in rame.
- adeguamento termico ed acustico delle murature e dei solai intermedi con installazione di cappotto sulle pareti esterne, isolanti acustici fra le unità,
- realizzazione di portici con struttura lignea sul fronte fabbricato al piano terra ed al piano primo con soprastante manto in coppi;
- nuovi divisorie interni in laterizio e in cartongesso;
- intonaci interni a pronto cemento;
- pavimentazioni interne in ceramica o legno;
- porte interne del tipo tamburato, laccate;
- *nuovi infissi in legno con persiane*, caratteristiche di trasmittanza termica ed insonorizzazione acustica come da normativa vigente;
- nuova impiantistica termica e condizionamento del tipo elettrico a pompa di calore, le unità esterne saranno adeguatamente schermate al fine di evitare la loro visibilità dai principali punti di osservazione dalla pubblica via.

- nuova impiantistica elettrica, idrica e di scarico;
- *pannellature fotovoltaiche integrate nei manti di copertura con pannelli non riflettenti*
- *smaltimento acque meteoriche, l'impianto convoglierà le acque in una cisterna per il riutilizzo irriguo o verranno smaltite per sub-irrigazione in un terreno asservito come da relazione idrogeologica e dettagliato in tav 10 (vd relazione idrogeologica) ;*
- *smaltimento acque reflue tramite sub-irrigazione (seguirà autorizzazione allo scarico); le acque nere verranno pretrattate in adeguate vasche imhoff e successivamente convogliate in un sistema di sub-irrigazione ubicato in un terreno adiacente asservito allo scopo come rappresentato a tav. 10 (vd relazione idrogeologica);*
- *i tre corpi di fabbrica che costituiscono il complesso immobiliare saranno colorati con diversa tonalità al fine di evidenziare l'aggregazione dei volumi che si è sviluppata nel tempo , le colorazioni saranno scelte fra quelle delle cromie delle terre;*

Opere riguardanti garage fuori sedime, solarium e piscina :

- l'intervento proposto prevede la ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione con il mantenimento della S.T. e della cubatura per realizzare un nuovo garage e un vano tecnico al servizio della piscina, i manufatti il cui sedime risulta pressochè invariato, saranno realizzati con struttura in c.a. e solai in laterocemento, internamente intonacati e pavimentati.
- *Il solarium soprastante i manufatti sarà in materiale antisdruciolo a getto continuo con l'inserimento di un gazebo rettangolare con struttura lignea e manto in coppi,*
- nell'ampio giardino a ridosso del solarium è prevista una piscina a sfioro, al servizio degli alloggi ;
- L'intera area al servizio della piscina costituita da solarium, gazebo e giardino di pertinenza sarà cintata con pannellatura metallica nei tratti a rischio caduta, con paletti e rete metallica schermata da siepe in pitosforo, al fine di confinare questo spazio e garantirne la sicurezza.

Opere di sistemazione dello scoperto:

- *mantenimento con sostituzione della pavimentazione del piazzale sul fronte fabbricato lato mare che sarà in ceramica per gli spazi pertinenziali agli alloggi, in materiale antisdrucciolo a getto continuo per la zona pedonale di accesso alle unità abitative;*
- modifica dell'accesso pedonale su via Tomba con inserimento di un cancello ed una scala per superare il dislivello fra la quota degli alloggi e quota strada comunale;
- il dislivello di circa cm 90, presente fra piazzale pavimentato (quota appartamenti) e giardino verrà superato da una zona leggermente declive con l'eliminazione parziale del muretto di contenimento esistente;
- l'immobile attualmente non ha un accesso carrabile privato, lo stesso ha sempre utilizzato quello della proprietà confinante lato mare o la strada sul retro sulla quale ha acquisito negli anni una servitù di passaggio. Al fine di rendersi indipendente viene proposto un accesso carrabile da via Tomba adeguatamente arretrato che permette l'accesso ai parcheggi di progetto, il tutto è pavimentato con autobloccanti permeabili.
- mantenimento delle essenze arboree presenti nel giardino con ampliamento della zona destinata a prato tramite un lieve rimodellamento del terreno sul mappale 194 – 191(zona lato Fano) e l'eliminazione del prolungamento del muro di contenimento in c.a. che dal garage si sviluppa in direzione mare;
- realizzazione della recinzione dell'intera proprietà con siepe di pitosforo paletti e rete metallica plastificata di colore verde a protezione, la stessa avrà un'altezza di ml 1,00 lungo via Tomba e verrà posizionata a ml 1,00 dal ciglio stradale, sarà alta ml,1,50 sui confini con altre proprietà.

CALCOLO ST E CUBATURA DI PROGETTO			
PIANO SEMINTERRATO			
	70,34 m ²		205,43 m ³
PIANO TERRA			
	256,08 m ²		766,68 m ³
PIANO PRIMO			
	99,94 m ²		286,17 m ³
TOTALE SUL	426,36 m²	TOTALE VOLUME	1.258,28 m³

** le parti evidenziate in corsivo recepiscono le prescrizioni dettate dalla Soprintendenza
Archeologia Belle Arti e Paesaggio delle Marche*

Fano, lì 25/05/2021

Il Tecnico

Arch. Pietro Broccoli