

Provincia di Pesaro-Urbino

COMUNE DI FANO



COMMITTENTE

LIVI AROLDI
LIVI ROBERTO

c.f. LVIRLD53T27G479E
c.f. LVIRRT67T07G479C



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
TAVOLA
n°
DATA

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.

1bis

26/05/2021

TAVOLA
TAVOLA
TAVOLA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1- GENERALITA'

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del Piano di Recupero in Variante al PRG dell'immobile denominato "Ristorante Nuova Casaccia" sito in località Roncosambaccio, strada comunale Tomba 70 e determinano la trasformazione urbanistica dell'area da zona omogenea D7 – art. 49 – Zone a carattere Turistico- Ricreativo esistenti in Zona E2 - Art 56 – Zone agricole con valori paesaggistici.

2- CONTENUTO DEL PIANO

Il piano di cui le presenti norme sono parte integrante si compone dei seguenti elaborati:

- TAVOLA 1 _ RELAZIONE TECNICA
- TAVOLA 1 bis NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAVOLA 2 _ STATO ATTUALE - STRALCI E DATI TECNICI
- TAVOLA 3 _ STATO ATTUALE - PLANIMETRIA GENERALE
- TAVOLA 4 _ STATO ATTUALE – PLANIMETRIE
- TAVOLA 5 _ STATO ATTUALE - PROSPETTI E SEZIONI
- TAVOLA 6 _ STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE
- TAVOLA 7 _ STATO DI PROGETTO – PLANIMETRIE
- TAVOLA 8 _ STATO DI PROGETTO - PROSPETTI E SEZIONI
- TAVOLA 9 _ SEZIONE INTEGRATIVA INTERRATI
- TAVOLA 10 _ SCHEMA FOGNARIO
- VERIFICA D.M. 236/89
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- RELAZIONE SOSTENIBILITA' AMBIENTALE art 5, Legge Regionale 14/2008
- RELAZIONE CLIMA ACUSTICO
- RELAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA
- RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA
- RELAZIONE GEOLOGICA SISMICA
- ATTO DI SERVITU' CONFINANTE
- SCHEMA DI CONVENZIONE
- ELABORATI RELATIVI ALLA PROCEDURA DI VAS
- ELABORATI RELATIVI ALLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA

3- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

Fermo restando quanto previsto per le zone omogenee E - art 52 delle NTA del vigente PRG, la scheda specifica per la nuova destinazione urbanistica a Zona E2 - Art. 56 - Zone

agricole con presenza di valori paesaggistici, riporta le seguenti 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 agrituristica e di turismo rurale.
 - g) applicazione della legge regionale 22/2009 e s.m.i. Denominato "Piano Casa"

Vincoli presenti sull'area

- 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- DATI DI PROGETTO

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

5- INTERVENTO EDILIZIO



L'intervento edificatorio consiste:

- variante dell'attuale Zona omogenea, da Zona D7 a Zona E2;
- ristrutturazione dell'intero edificio esistente destinato a ristorante per trasformarlo ad uso residenziale,
- adeguamento strutturale del fabbricato tramite recupero delle strutture esistenti o loro totale o parziale demolizione e ricostruzione,
- 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,
- eliminazione di una piccola superfetazione al piano seminterrato originariamente destinata a forno,
- aggiunta di un porticato al piano terreno, sul fronte lato mare, al servizio delle unità residenziali;
- realizzazione di logge al piano primo nella zona terrazzata esistente con struttura lignea e manto di copertura in coppi, le stesse sono assentibili mediante il ricorso alle norme derogatorie della Legge Regionale 22/2009. (Piano casa)
- modifica delle bucatore nel rispetto dei rapporti di luminosità ed areazione degli ambienti di progetto
- 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;
- realizzazione di una piscina al servizio delle unità immobiliari;
- sistemazione dello scoperto di proprietà con la riqualificazione del giardino,

- apertura di un accesso carrabile su via Tomba per realizzare una zona parcheggio al servizio delle unità immobiliari. 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 delle nuove aperture si allega atto di assenso del confinante signor Magnani.
- 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)
- 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);

Prescrizioni,

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE.

Al fine di ottimizzare l'inserimento dell'intervento nello specifico contesto paesaggistico sottoposto a tutela, si ritiene che il presente progetto debba essere adeguato attraverso il recepimento delle seguenti indicazioni esecutive:

- *la suddivisione dell'immobile in appartamenti non deve trovare ripercussione sulla sistemazione degli spazi esterni, la quale dovrebbe comunque essere il prodotto di un progetto unitario ovvero richiamare l'uniformità della conduzione originaria del fabbricato rurale, anche se accresciutosi diacronicamente per aggiunte successive. Allo scopo le tettoie, ridotte in profondità, dovranno essere costituite da un unico elemento lineare di progetto (privo di parti segmentate), gli spazi esterni di pertinenza delle singole unità abitative dovranno essere a prato o a elementi permeabili, definiti mediante un'unica linea di delimitazione tra le parti possibilmente non rettilinea, eliminando le suddivisioni ortogonali tra le unità, in modo da evocare un'area verde non confinata;*
- *la copertura del garage adibita a solarium dovrà essere pavimentata con materiali*

antisdrucchiolo e a getto continuo, opachi e con cromie scelte tra quelle delle terre;

- il telo in P.V.C. per il rivestimento del fondo e delle pareti perimetrali della piscina dovrà essere dei colori dei verdi o delle terre, inoltre, il bordo della piscina dovrà essere preferibilmente in pietra, anch'esso delle cromie delle terre, analogamente al muro perimetrale della piscina che emerge dal terreno;

- in merito alla pavimentazione dei percorsi esterni, il criterio della progettazione dovrà essere il medesimo di quello già indicato per gli spazi attorno alla piscina, anche se cromaticamente e superficialmente differenziati ;

- il gazebo esagonale previsto dovrà assumere forme più semplici e riconoscibili (rettangolo) ed essere posizionato preferibilmente parallelamente alla linea di confine del limite di proprietà;

- i nuovi infissi dovranno essere in legno, con persiane nuove o di recupero;

- l'impianto fotovoltaico previsto, in quanto particolarmente percettibile da strada, dovrà essere del tipo "integrato" alla copertura, costituito da pannelli non riflettenti e del colore dei coppi.

Inoltre, per gli aspetti di seguito precisati, si ritiene che il presente progetto debba essere integrato attraverso il supporto della seguente documentazione:

- in merito all'impianto di condizionamento dovrà essere presentato un elaborato adeguato che indichi la localizzazione di locali tecnici o macchine e la loro eventuale schermatura dai principali punti di osservazione stradale;

- il colore della tinteggiatura esterna del complesso dovrà essere scelto tra quello delle cromie delle terre, escludendo pertanto la colorazione gialla proposta. Inoltre, si suggerisce di differenziarne le tonalità onde delimitare il volume dei singoli corpi, al fine di sottolineare la conformazione di aggregato da cui risulta caratterizzato l'immobile. Dovranno contestualmente essere specificati, tramite l'indicazione di materiali e coloriture, tutti gli elementi che caratterizzano il progetto dell'esterno, quali le soglie dei muretti, le ringhiere, i cornicioni, e le pavimentazioni ecc. Allo scopo dovranno essere prodotti adeguati elaborati che possano dimostrare l'acquisizione delle indicazioni rese ed il dettaglio delle scelte progettuali mancanti.

Per quanto concerne la tutela archeologica, preso atto della tipologia di intervento, si richiede che tutte le operazioni di scavo siano condotte in regime di sorveglianza in corso d'opera, sotto la direzione scientifica di questa Soprintendenza, da parte di archeologi

professionisti appositamente incaricati da codesta Committenza.

L'incarico prevederà che il tecnico prenda accordi preventivi con questo Ufficio sullo svolgimento dei lavori, ne renda conto comunicando eventuali rinvenimenti e li documenti con una relazione scritta redatta secondo le direttive impartite dalla Soprintendenza. Tale relazione dovrà essere prodotta anche in caso di esito negativo della sorveglianza archeologica.

In caso di rinvenimenti questa Soprintendenza procederà a valutare l'interferenza delle opere in progetto con le eventuali emergenze rinvenute tramite indagini archeologiche limitate od estese, condotte sotto la propria direzione scientifica da archeologi professionisti con oneri a carico della Committenza e con modalità e metodologie da valutarsi di volta in volta sulla base delle necessità di tutela.

Modalità e metodologie delle suddette indagini saranno di volta in volta valutate dallo scrivente Ufficio che si riserverà il diritto di fornire ulteriori indicazioni in corso d'opera e di chiedere, se necessario ai fini di tutela, successive modifiche al progetto.

Il parere definitivo sull'opera in progetto potrà in questo caso essere reso soltanto al termine delle suddette indagini archeologiche e dietro consegna della documentazione archeostratigrafica di rito redatta secondo le direttive impartite da questa Soprintendenza (giornali di scavo, schede stratigrafiche con relativo elenco, matrix, documentazione grafica e fotografica di scavo con relativo elenco degli elaborati, compresa una campagna fotografica degli eventuali reperti notevoli accompagnata da relativo elenco, elenco delle cassette con relativo contenuto).

Per ogni emergenza individuata sarà richiesta la compilazione della scheda SI su piattaforma SigecWeb, secondo standard ICCD, previa valutazione, da parte del Funzionario archeologo responsabile, della consistenza di tali contesti.

I reperti mobili, le strutture e/o le stratificazioni di interesse archeologico eventualmente poste in luce, ai sensi del dettato del comma 14, art. 25 D.Lgs. 50/2016, saranno oggetto di ulteriori specifiche per definirne le forme di conservazione, tutela e divulgazione.

Dovrà essere data comunicazione, con preavviso di almeno 15 giorni, dell'inizio dell'intervento e del nominativo della ditta o del professionista prescelto per l'incarico di sorveglianza archeologica e della data di inizio dell'intervento, agli indirizzi mbac-sabap-mar@mailcert.beniculturali.it e mariaraffaella.ciuccarelli@beniculturali.it

Si rammenta, ad ogni buon conto, l'obbligo di ottemperare al dettato dell'art. 90 del D.Lgs.

42/2004, che prevede, in caso di rinvenimenti archeologici, l'immediata sospensione dei lavori e la comunicazione entro 24 ore alla Soprintendenza competente, al Sindaco o alle Autorità di Pubblica Sicurezza.

6- DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto nel presente articolato si fa riferimento al Regolamento edilizio e alle NTA del vigente PRG.

L'intervento edificatorio sarà soggetto a Permesso di Costruire in attuazione del presente piano.

Fano, li 26/05/2021

Il Tecnico

Arch. Pietro Broccoli