

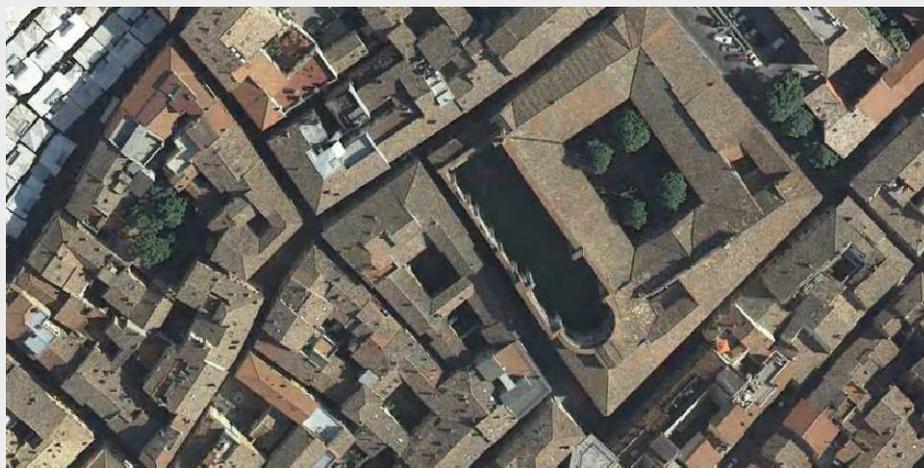


COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
DI PALAZZO ZAGARELLI, OGGI BORGOGELLI AVVEDUTI,
SITO IN FANO, VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, N°68
IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO STORICO

VARIANTE ALLE N.T.A.



RICHIEDENTE:
FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI FANO



Fondazione
Cassa di Risparmio
di Fano

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Marzo 2023

16V

VARIANTE

PROGETTO: ING. EDILE ARCH. FRANCESCA AMADEI
Via Alavolini n. 6 - 61032 FANO (PU)
Tel. 3391862708 E-mail: amadeifrancesca@alice.it

**VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Area oggetto del Piano di Recupero

L' area oggetto del Piano di Recupero in Variante al Piano Particolareggiato comprende l' edificio denominato Palazzo Zaganelli oggi Borgogelli Avveduti ubicato tra Via San Francesco d' Assisi, Via Pandolfo III Malatesta e Via Marino Froncini, censito al N.C.E.U. Foglio 141, Mappale 719.

Art. 2 - Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione

Le presenti Norme, unitamente agli elaborati grafici, dettano indicazioni e prescrizioni per la progettazione dell' intervento e l' attuazione del Piano di Recupero.

La destinazione d' uso proposta risulta del tutto compatibile con le funzioni del Centro Storico e con la tipologia dell' edificio.

Art. 3 - Elaborati del Piano di Recupero in Variante

Il Piano di Recupero in Variante al Piano Particolareggiato riguardante Palazzo Zagarelli oggi Borgogelli Avveduti è costituito dai seguenti elaborati:

DOCUMENTI COSTITUENTI IL PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE :

Tav. 1 – Inquadramento e planimetrie generali (Ottobre 2018 – Aggiornamento 3 Gennaio 2019)

Tav. 2 – Documentazione fotografica stato attuale ESTERNI (Ottobre 2018 – Aggiornamento 1 Dicembre 2018)

Tav. 2.1 – Documentazione fotografica stato attuale INTERNI (Dicembre 2018)

Tav. 3 – Stato di fatto: planimetrie (Ottobre 2018 – Aggiornamento 3 Gennaio 2019)

Tav. 4 – Stato di fatto: prospetti e sezioni (Ottobre 2018 – Aggiornamento 1 Dicembre 2018)

Tav. 5 – Stato di progetto: planimetrie (Ottobre 2018 – Aggiornamento 2 Dicembre 2018)

Tav. 6 – Stato di progetto: prospetti e sezioni (Ottobre 2018 – Aggiornamento 1 Dicembre 2018)

Tav. 7 – Dimensionamento (Ottobre 2018 – Aggiornamento 2 Gennaio 2019)

- Tav. 8 – Documentazione attestante Titolo di Proprietà (Ottobre 2018)
- Tav. 9 – Relazione Tecnica Illustrativa (Ottobre 2018 – Aggiornamento 3 Gennaio 2019)
- Tav. 10 – Relazione Tecnica art.5 LR14-2008 Norme edilizia sostenibile (Ottobre 2018 – Aggiornamento 2 Dicembre 2018)
- Tav. 11 – Relazione Barriere Architettoniche (Ottobre 2018 – Aggiornamento 1 Ottobre 2018)
- Tav. 12 – Relazione geologica (Ottobre 2018)
- Tav. 13 – Verifica Invarianza Idraulica (Ottobre 2018)
- Tav. 14 – Valutazione previsionale Clima Acustico (Ottobre 2018 – Aggiornamento 1 Ottobre 2018)
- Tav. 15 – Schema di convenzione (Ottobre 2018 – Aggiornamento 2 Gennaio 2019)
- Tav. 16V – Norme Tecniche di Attuazione (Variante Marzo 2023) ELABORATO IN SOSTITUZIONE di “TAV 16 – Norme Tecniche Attuazione – Gennaio 2019)**
- Tav. 17 – Documentazione catastale (Ottobre 2018) ELABORATO SUPERATO DA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA NELLA TAVOLA 18
- Tav. 18 – Conformità urbanistica (Dicembre 2018)
- Tav. 19 – Verifica compatibilità idraulica (Dicembre 2018)
- Tav. 20 – Schema fognario acque bianche (Dicembre 2018)
- Tav. RV – Relazione Tecnica Illustrativa – Variante (Marzo 2023)

Art. 4 - Destinazioni d’uso e categorie di intervento

4.1 - Destinazioni d’uso:

Per l’ edificio oggetto del presente Piano di Recupero in Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico viene modificata la destinazione d’uso attualmente “Edifici a destinazione mista 1”.

Il Piano di Recupero in Variante prevede le seguenti destinazioni d’uso:

*Sono ammessi spazi museali, sale per mostre ed esposizioni, attrezzature culturali, ricreative e sociali, sedi di associazioni, **servizi per l’istruzione e la formazione superiore, istituti di ricerca.***

4.2 – Categorie di intervento:

Il Piano di Recupero, in Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico, prevede la seguente categoria di intervento:

“A2.1 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE VINCOLATA”

Gli interventi di ristrutturazione vincolata sono interventi di ristrutturazione edilizia dove, per scelta del Piano di Recupero sono stati posti dei limiti agli interventi che di norma sarebbero consentiti.

Tali interventi prevedendo il mantenimento delle sagome attuali degli edifici sono rivolti al miglioramento delle condizioni strutturali, funzionali ed igieniche delle unità edilizie e prevedono:

- *il consolidamento statico secondo quanto prescritto ai punti "C" e "D" delle norme A2 (Intervento di risanamento conservativo);*
- *modifica degli elementi distributivi interni;*
- *modifica degli elementi di collegamento verticale esistenti, con esclusione di quelli di pregio architettonico;*
- *possibilità di inserire ascensori e altri impianti tecnologici con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti e tutelando le parti del fabbricato e delle aree scoperte di maggior rilevanza;*
- *possibilità di modifica delle aperture sulle fronti interne mentre per le fronti esterne sono consentite parziali modifiche ed a condizione che non venga alterato il carattere architettonico del prospetto, è altresì consentito il ripristino delle aperture originarie eventualmente chiuse.*

Art. 5 - Valore normativo del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero non determina incrementi del carico urbanistico in quanto non si prevede un incremento della volumetria esistente.

La rappresentazione grafica, così come descritta negli elaborati facenti parte del Piano di Recupero, ha valore indicativo e andrà meglio precisata nella richiesta di Permesso di Costruire.

Si riporta di seguito l'elenco degli elementi caratterizzanti il Piano di Recupero, fissati come invarianti progettuali:

- *mantenimento dell'assetto planivolumetrico dell'intero fabbricato con salvaguardia del vuoto rappresentato dai due cortili interni;*
- *configurazione prospettica sul fronte prospiciente Via S. Francesco d'Assisi;*

- *individuazione di un nuovo collegamento verticale composto da scala e ascensore situato nella zona di più recente costruzione;*
- *previsione di un ascensore nella parte più antica per collegare tra loro i quattro livelli della porzione di palazzo prospiciente Via S. Francesco D' Assisi;*
- *realizzazione al piano terra di una sala polifunzionale al servizio delle attività culturali che si svolgeranno negli altri ambienti del palazzo.*

Gli elaborati grafici allegati al presente Piano di Recupero potranno, a seguito di un puntuale rilievo dello stato attuale, subire una limitata variazione sia nella configurazione planimetrica che nell'assetto altimetrico dei singoli ambienti.

Tali possibili variazioni grafiche, che non andranno comunque a modificare le destinazioni d'uso degli ambienti di progetto e l'unitarietà architettonica dei singoli vani che caratterizzano sia la parte cinquecentesca/seicentesca sia quella settecentesca/ottocentesca, non costituiranno elemento di variante al Piano di Recupero approvato.

Di contro il variare degli elementi caratterizzanti il Piano di Recupero necessiterà della presentazione di una nuova Variante al Piano stesso.

Art. 6 - Comparti di intervento

L'intervento di riuso e di riqualificazione di Palazzo Zagarelli prevede l'attuazione di due distinti comparti di intervento meglio individuati negli elaborati grafici allegati al presente Piano di Recupero e contraddistinti come Tav. 3-stato di fatto-Planimetrie e Tav. 5-stato di progetto-Planimetrie.

Il primo comparto interessa quella parte di edificio che comprende tutto il piano terra, una parte del piano primo, il piano secondo, il piano terzo e tutto il piano cantina e le cui destinazioni d'uso potranno essere esclusivamente quelle previste all'art. 4.1.- "Destinazioni d'uso" delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Il secondo comparto individua una porzione di fabbricato più limitata e circoscritta al solo primo piano e la cui destinazione d'uso potrà prevedere oltre a quelle di cui all'art. 4.1.- "Destinazioni d'uso" anche quella residenziale, quest'ultima applicabile solo alle condizioni di cui al successivo art. 7 "Norme transitorie" delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

L'attuazione del primo comparto potrà avvenire in maniera indipendente e disgiunta rispetto a quella del secondo comparto.

Art. 7 - Norme transitorie

E' ammesso il mantenimento, a favore della N.D. Giuliana Borgogelli Avveduti, vita naturale durante, della funzione residenziale di una porzione del primo piano meglio individuata nell' elaborato "Tav. 3 - Stato di fatto – planimetrie", con l' uso delle parti comuni necessarie per l' accesso a detta abitazione.

Per la valenza storica architettonica degli ambienti sopra descritti il piano prevede di confermare la suddivisione degli spazi e delle destinazioni così come riportate nello stato di fatto e conseguentemente di chiedere per quegli ambienti la deroga al rispetto delle norme igienico sanitarie di cui alla normativa vigente.

Art. 8 - Allacci alle reti infrastrutturali

La zona interessata dal Piano di Recupero è ubicata in area urbana ed è servita dalle principali reti infrastrutturali.

L' attuazione dell' intervento comporta la realizzazione diretta a carico della proprietà delle opere necessarie a dotare l' edificio di tutti gli allacci alle reti dei sotto-servizi.

Art. 9 - Tempi di Attuazione

Il Presente Piano di Recupero ha efficacia per 10 (dieci) anni a partire dalla data della sua approvazione definitiva. Rimane a tempo indeterminato l' obbligo di osservare negli interventi sull' edificio le prescrizioni stabilite dal Piano stesso.

L' intervento è soggetto al rilascio del Permesso di Costruire nel rispetto della vigente normativa urbanistica.

E' consentita la possibilità di intervenire sull' edificio esistente per stralci funzionali.

Art. 10 - Normativa di riferimento

Per quanto non specificato dalle presenti Norme di Attuazione ed elaborati del presente Piano di Recupero valgono le norme contenute nelle NTA del PRG, nelle NTA del Piano Particolareggiato del Centro Storico e nel Regolamento Edilizio.