



COMUNE DI FANO
PROVINCIA DI PESARO E URBINO

COMUNE DI FANO (PU)

PROPRIETA': Baldrati Stefano, residente a Fano (PU), Via Paoletti, 47 (cod. fiscale BLDSFN60R28D488P).

PROGETTO: Piano di recupero di iniziativa privata in variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico di un fabbricato sito in Fano (PU), Via Della Vica, 39.

MARCO BORGOGELLI INGEGNERE
Via Tevere, 1 – 61030 LUCREZIA (PU)
tel: 0721/899974 _ 333/4711796
e-mail: marcoborgogelli84@gmail.com

T-15

DATA 26.10.2016

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CART: 5009

AGG.:

INDICE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	2
Art. 1 – RIFERIMENTI NORMATIVI	2
Art. 2 – FINALITA' DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	2
Art. 3 – OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO	2
Art.4 – ELABORATI DEL PIANO	2
Art.5 – DISPOSIZIONI URBANISTICHE RELATIVE ALL'AREA OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE.....	3
Art.6 – ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI.....	3
Art.7 – VALORE NORMATIVO DEL PIANO.....	3
Art.8 – DESTINAZIONI D'USO.....	4
Art.9 – ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	4
Art.10 – ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI	4

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – RIFERIMENTI NORMATIVI

Il presente Piano di Recupero è un Piano di Recupero di iniziativa privata, adottato ai sensi dei seguenti riferimenti normativi:

- Artt. 27, 28 della Legge n.457 del 05 agosto 1978;
- Art. 9 del D.M. 1444/1968;
- Art. 9 delle N.T.A. del P.R.G. vigente del Comune di Fano.

Art. 2 – FINALITA' DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti norme tecniche di attuazione, unitamente agli elaborati grafici allegati, dettano indicazioni e prescrizioni per la progettazione dell'intervento.

Gli elaborati sono stati redatti sulla base di un puntuale rilievo eseguito in sito, nel quale si riportano anche le proprietà limitrofe e prospicienti.

Art. 3 – OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

L'edificio oggetto del Piano di Recupero, come meglio evidenziato negli elaborati grafici di progetto di cui al successivo articolo 4, è sito nel comune di Fano in Via Della Vica n. 39, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 141 Mappale 384. L'immobile ha il fronte principale su Via Della Vica ed il retro confinante con una corte interna di altra proprietà.

Il fabbricato ricade in "Zona di recupero" individuata ai sensi dell'art. 27 della Legge n.457 del 05 agosto 1978 con delibera consiliare n. 648 del 21 dicembre 1978 e risulta inserito nel Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.) approvato con D.C.C. n. 126 del 21 marzo 1980 a cui con D.C.C. n.270 del 28 settembre 1992 è stato attribuito al Piano Particolareggiato del Centro Storico, valore di piano di recupero di iniziativa pubblica, al fine dell'applicazione delle disposizioni del Titolo IV della Legge n. 457 del 05 agosto 1978.

Nel Piano Particolareggiato del Centro Storico la proprietà in oggetto ricade:

- in zona territoriale omogenea "A";
- gli edifici hanno destinazione d'uso "EDIFICIO RESIDENZIALE";
- i vincoli agli interventi sono nella classe "A2" – RISANAMENTO CONSERVATIVO.

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

Art.4 – ELABORATI DEL PIANO

Tavola 01 – Stato Attuale e Stato di Progetto: Planimetria – Prospetti – Dati Tecnici
Tavola 02 – Stato Attuale: Documentazione fotografica
Tavola 03 – Stato Attuale: Pianta – Prospetti – Sezione
Tavola 04 – Stato di Progetto: Pianta – Prospetti – Sezione – Barriere Architettoniche
Tavola 05 – Documentazione attestante il titolo di proprietà dei richiedenti
Tavola 06 – Relazione tecnica illustrativa
Tavola 07 – Relazione tecnica ai sensi dell'art.5 della L.R. 14/2008 – "Norme per l'edilizia sostenibile"
Tavola 08 – Relazione sulle barriere architettoniche
Tavola 09 – Relazione geologica
Tavola 10 – Verifica invarianza idraulica
Tavola 11 – Valutazione previsionale del clima acustico
Tavola 12 – Certificato acustico di progetto
Tavola 13 – Legge 10/91
Tavola 14 – Schema di convenzione
Tavola 15 – Norme tecniche di attuazione
Tavola 16 – Dichiarazione tecnica ai sensi dell'art.14 del D.Lgs. del 04/07/2014 n°102

Art.5 – DISPOSIZIONI URBANISTICHE RELATIVE ALL'AREA OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE

- 1- L'area oggetto del Piano di Recupero, risulta individuata dall vigente P.R.G. comunale approvato con D.C.C. n.34 del 19 febbraio 2009 e successive modifiche come "Zona A – Residenziali storico-artistiche".
In particolare, le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. prevedono al CAPITOLO IV – ZONE STORICO ARTISTICHE – art. 9 Norme generali: *"comma 2 – 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. Comma 3 – Il Piano Particolareggiato del Centro Storico ed i Piani di Recupero approvati conservano validità applicando la norma più restrittiva nel caso di norme concorrenti. ..."*.
Il Piano di Recupero, in conformità a quanto previsto dal P.R.G. vigente, fissa i paramentri entro i quali devono svolgersi i vari interventi.
Per quanto non specificato dalle N.T.A. e dagli elaborati del Piano di Recupero valgono le norme contenute nelle N.T.A. del P.R.G. vigente e nel R.E.C.
- 2- Il Piano di Recupero propone, in accordo con quanto previsto dal Piano Particolareggiato del Centro Storico, la riqualificazione dell'edificio sito in Via Della Vica n.39 mediante una serie di interventi volti a conservare i valori storici, artistici e ambientali della zona, al risanamento delle porzioni in condizioni di degrado senza modifica dell'area di sedime e dell'impianto strutturale, mantenendone inalterati l'ingombro planimetrico, le caratteristiche architettoniche, nonché la destinazione d'uso residenziale.
- 3- Il progetto prevede la realizzazione di n.2 unità abitative.
- 4- Gli interventi previsti riguardano:
 - demolizione e ricostruzione dei solai di piano, alzando la quota di imposta di circa 4 cm, al fine di eliminare il dislivello esistente rispetto a Via Della Vica;
 - demolizione e ricostruzione dei solai di interpiano e della copertura, realizzandoli con struttura lignea; la copertura verrà realizzata con manto di copertura in coppi "vecchi";
 - rivisitazione dell'unità abitativa per ricavare due unità abitativa, mediante la modifica della distribuzione dei locali abitativi, dei collegamenti verticali (scale), ammodernamento delle dotazioni impiantistiche, privilegiando soluzioni tecniche che garantiscano il risparmio energetico e rifacimento delle finiture interne;
 - consolidamento strutturale delle murature portanti, tramite la realizzazione di diaframi artificiali;
 - riordino delle aperture esistenti e realizzazione di nuove aperture tramite idonea cerchiatura (ove necessario), allo scopo di avere un migliore ordine dal punto di vista estetico del prospetto del fabbricato ed una migliore luminosità ai vani interni;
 - sostituzione di tutti i serramenti con installazione di nuove finestre e persiane in legno color marrone; le finestre saranno dotate di vetro termico;
 - rifacimenti pavimenti in legno o ceramica e rivestimenti in ceramica;
 - tinteggiatura del paramento murario intonacato con tinta di un colore presente nella tabella del centro storico;
 - sostituzione di elementi a protezione di infissi (ove indicati) e balconi (ove presenti) in ferro battuto.

Art.6 – ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

L'esecuzione degli interventi previsti dal Piano di Recupero avviene attraverso procedure di intervento privato.

Art.7 – VALORE NORMATIVO DEL PIANO

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

- la quota di massima elevazione dell'edificio, fatta eccezione per l'innalzamento della quota per il raggiungimento del minimo necessario per la realizzazione di impermeabilizzazione ed isolamento, i distacchi minimi dai fabbricati limitrofi e la sagoma di massimo ingombro;
- il sedime attuale dell'edificio;
- la destinazione d'uso dell'edificio;
- l'impostazione progettuale dei prospetti principali come rappresentato negli elaborati grafici, in numero delle

bucature, la loro posizione e le dimensioni.

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

- le superfici calpestabili delle unità abitative oggetto di intervento;
- le altezze massime dei piani, lo spessore dei solai;
- i materiali previsti per le finiture esterne.

Art.8 – DESTINAZIONI D'USO

Il fabbricato, oggetto del presente Piano, avrà destinazione tutta residenziale, prevedendo la creazione di n.2 unità abitative.

Lo standard a parcheggio per la nuova unità, corrispondente per il centro storico ad un posto auto per alloggio, verrà monetizzato e/o reperito in aree limitrofe.

Art.9 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri per il costo di costruzione ed opere di urbanizzazione verranno calcolati e corrisposti in base alla vigente normativa in materia di Piani di Recupero, per immobili che ricadono nelle zone "A".

Art.10 – ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI

Qualora la Ditta proprietaria proceda all'alienazione degli immobili compresi nel Piano di Recupero, dovrà trasmettere in tutto o in parte agli acquirenti delle singole unità, gli oneri derivanti dall'attuazione del piano medesimo.