



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-06

DATA 26.10.2016

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

CART: 5009

AGG.:

INDICE

1 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA.....	2
1.1 – PREMESSA	2
1.2 – INQUADRAMENTO URBANISTICO/NORMATIVO DI RIFERIMENTO	2
1.3 – CARATTERI DELL'EDIFICIO ESISTENTE – DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE	6
1.4 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI RECUPERO	7
1.5 – CONFORMITA' ALLE NORME IGIENICO SANITARIE.....	7
1.6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI.....	7
1.7 – FATTIBILITA'	8
1.8 – ELENCO DEGLI ELABORATI DI PIANO	8

1 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1.1 – PREMESSA

Il Piano di Recupero di iniziativa privata in oggetto prevede la riqualificazione dell'immobile, ristrutturando la volumetria esistente, senza modifica dell'area di sedime, di un edificio di civile abitazione, sito in centro storico in Via Della Vica n. 39 (Figura 1) distinto al N.C.E.U. al Foglio 141 Mappale 384, di proprietà del sig. Stefano Baldrati.



Figura 1 – Vista area della zona (fonte Google Earth)

1.2 – INQUADRAMENTO URBANISTICO/NORMATIVO DI RIFERIMENTO

a) Piano Regolatore Generale

L'area di intervento è classificata dal PRG vigente del Comune di Fano come Zona A – Residenziali storico-artistiche (Figura 2).

In particolare, le Norme Tecniche di Attuazione del PRG prevedono (CAPITOLO IV – ZONE CENTRO 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.

..... ”



Figura 2 – Stralcio Piano Regolatore Generale



b) Piano Particolareggiato del Centro Storico

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico è stato 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 (Figura 3), che classifica l'immobile oggetto di intervento come "EDIFICIO RESIDENZIALE".

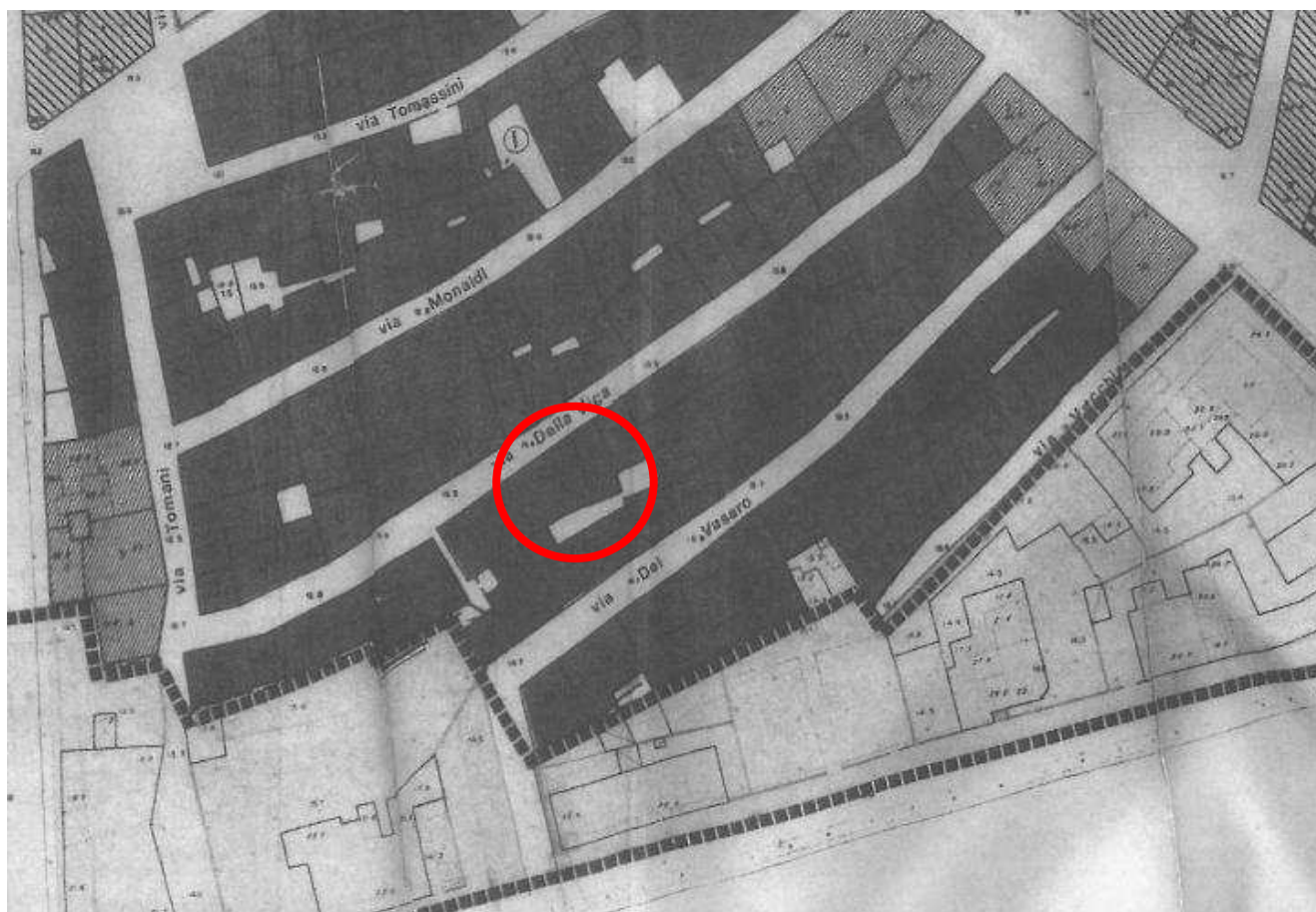
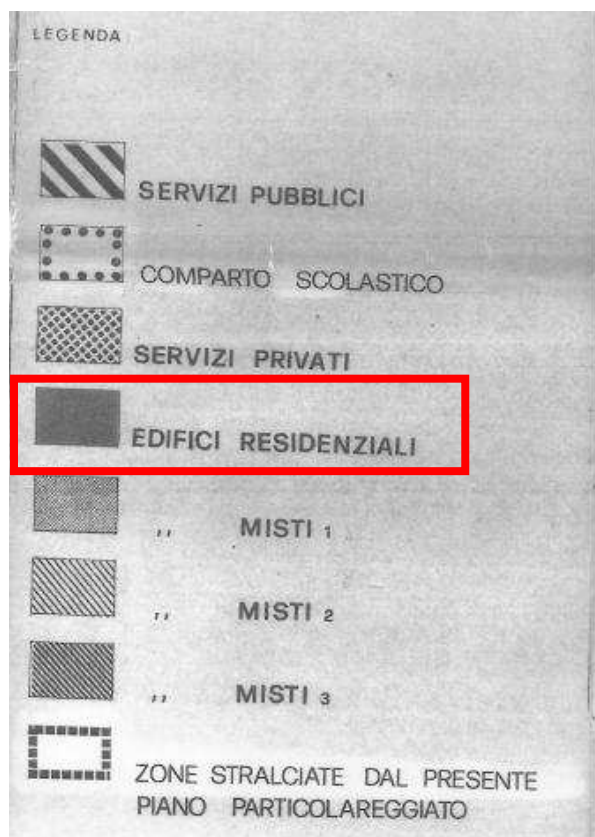


Figura 3 – Piano Particolareggiato del Centro Storico (Tavola 2.2 – Destinazione d'uso degli edifici)



Per quanto riguardano i Vincoli agli Interventi si fa riferimento alla Tavola 2.3 del Piano (Figura 4). L'edificio in esame è classificato come A2 e quindi è ammesso l'intervento di "RISANAMENTO CONSERVATIVO".

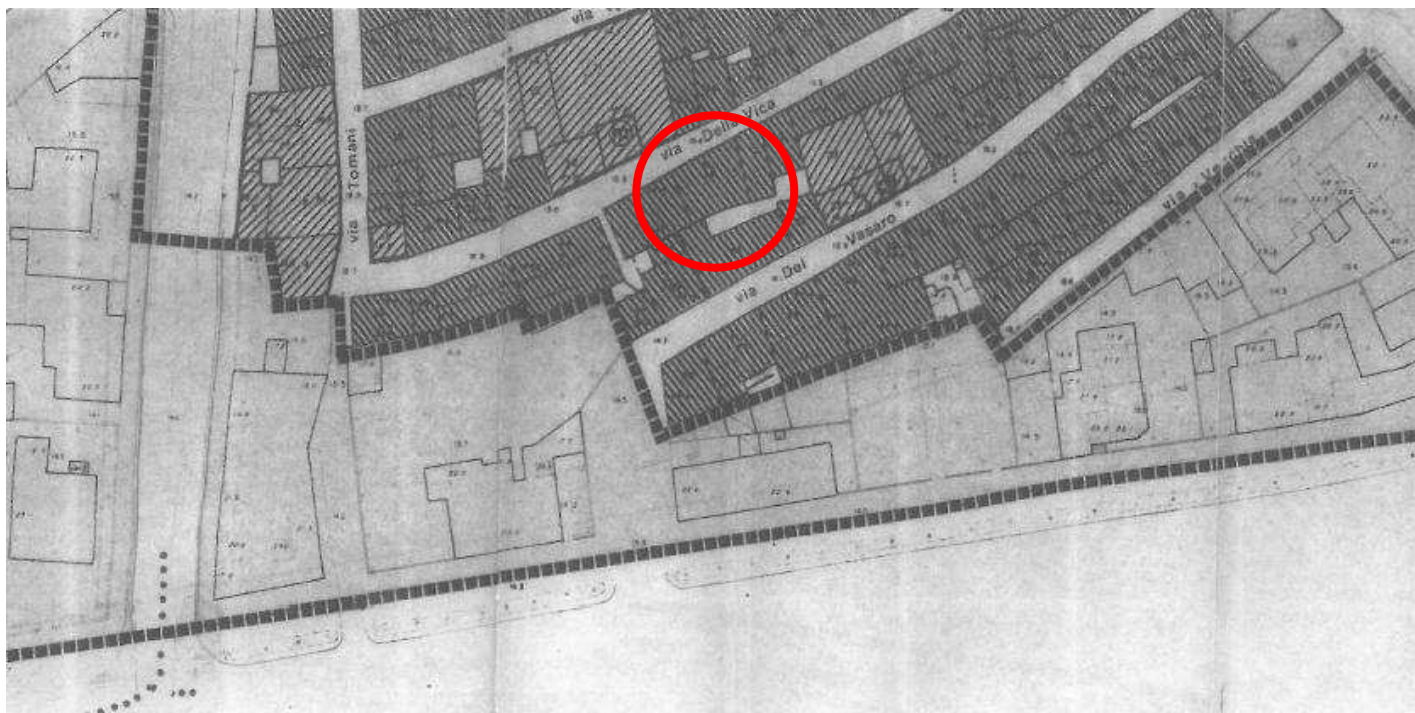
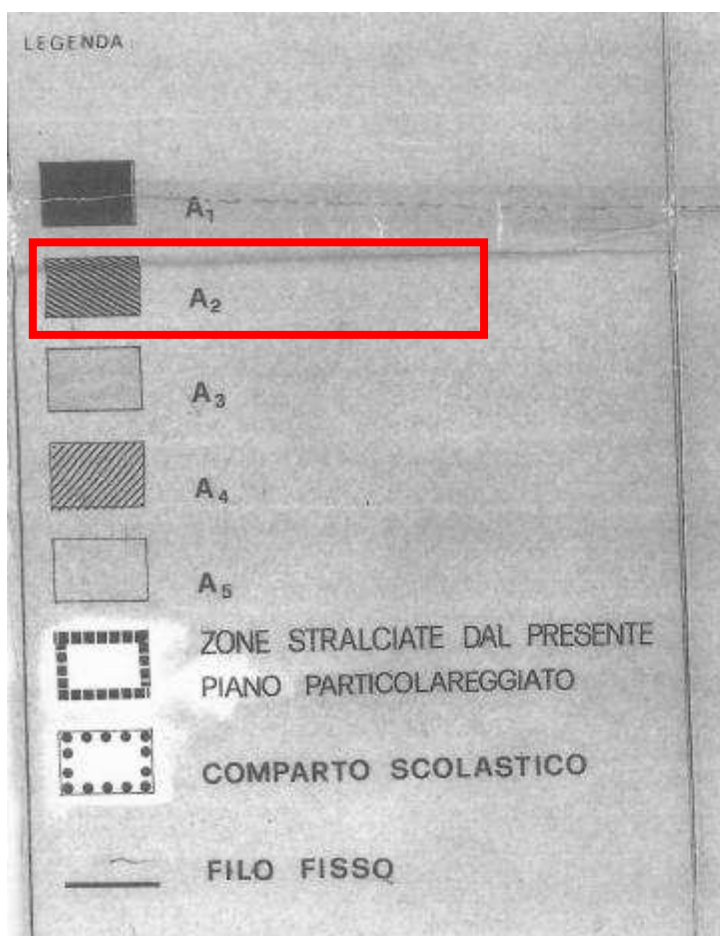


Figura 4 – Piano Particolareggiato del Centro Storico (Tavola 2.3 – Vincoli agli interventi)



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 giugno 2011), che prevede quanto riportato di seguito:

“.....

Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico. Gli interventi sono rivolti a valorizzare gli aspetti architettonici originari mediante operazioni che salvaguardino l'autenticità degli elementi costitutivi.

Sono consentite destinazioni d'uso prevalentemente residenziali, salvo diverse prescrizioni quali risulteranno dalle tavole di vincolo relative alle destinazioni d'uso.

L'intervento prevede:

- a) *il restauro critico degli aspetti architettonici e cioè:*
 - *il restauro dei fronti esterni ed interni;*
 - *il restauro degli ambienti interni;*
 - *la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali le corti, i chiostri e le rientranze, i giardini e gli orti;*
- b) *il consolidamento anche con l'eventuale sostituzione delle sole parti non recuperabili delle murature portanti sia interne che esterne;*
- c) *il consolidamento con possibilità di sostituzione dei seguenti elementi strutturali originali:*
 - *solai e volte (per i solai in legno è prescritta la sostituzione con solai in legno o con strutture a scarico puntiforme sulla muratura portante);*
 - *scale;*
 - *camini;*
 - *tetto, con ripristino del manto di copertura e degli elementi di gronda (sporti, cornicioni, ecc.) con le stesse caratteristiche originarie, con la possibilità di lucernari a giorno di modeste dimensioni che non emergono dalla copertura esistente;*
- d) *eliminazione delle superfetazioni quali parti incongrue dell'impianto originario,*
- e) *possibilità di inserire ascensori e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;*
- f) *la possibilità di variare la posizione di murature non portanti ove queste non corrispondano a volte o decorazioni;*
- g) *la possibilità di stabilire continuità tra gli ambienti previa apertura di varchi nelle murature portanti;*
- h) *la possibilità per edifici a schiera con uso residenziale di tipo duplex di variare la posizione dei collegamenti verticali e di ridurre il numero nel caso di abbinamento di più unità edilizie;*
- i) *la possibilità di incrementare la superficie utile dei vani che superano l'altezza di ml. 4,50 con la realizzazione di strutture a carattere precario sino ad un incremento massimo del 50% della superficie del vano esistente, nel caso di vani coperti con superficie inclinata il soppalco potrà coprire tutta la superficie con altezza maggiore a 4,50 fino ad un massimo del 50% dell'intera superficie del vano.”*

Vista la normativa di riferimento che disciplina gli interventi ammessi per l'edificio in esame, al fine di riqualificare l'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 in variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico.

1.3 – CARATTERI DELL'EDIFICIO ESISTENTE – DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

L'edificio oggetto di intervento è ubicato in un'area posta nel centro storico del Comune di Fano, che fa parte di una quinta di fabbricati realizzati in epoca remota, facente parte di una zona conosciuta come “Piattelletti”.

E' un edificio residenziale che si sviluppa in parte su tre piani fuoriterza e in parte su due piani fuoriterza. Nella parte più bassa vi è una terrazza.

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura, con solai di piano e copertura in struttura lignea con manto di copertura in coppi. Solamente il solaio del terrazzo presenta una struttura portante costituita da putrelle in acciaio e tavelloni.

La pareti presentano una finitura intonacata e tinteggiata con tinta arancio-rosa ed una partizione non del tutto regolare delle finestre in cui sono presenti infissi in legno con persiane.

Nel suo complesso l'immobile non presenta caratteristiche storico-artistiche degne di menzione.

In merito alle condizioni statiche del fabbricato, sono state rilevate numerose criticità alle strutture sia verticali che orizzontali e pertanto si prevede il consolidamento delle pareti verticali ed il rifacimento dei solai di piano e di copertura.

Il piano di calpestio del piano terra è ribassato rispetto alla strada pubblica Via Della Vica di circa 4 cm.

1.4 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI RECUPERO

Nel fabbricato esistente si prevede di ricavare due unità abitative, una al piano terra, tutta sviluppata sull'intero piano e una sviluppata su tre piani (vedi tav. 4).

Il Piano di Recupero in oggetto, propone, in accordo con quanto previsto dal Piano Particolareggiato del Centro Storico, la riqualificazione dell'intero edificio ad uso residenziale che non presenta elementi costruttivi e decorativi di pregio o di particolare rilievo, mediante una serie di interventi volti a conservare i valori storici, artistici ed ambientali della zona, mantenendone inalterato l'ingombro plano-volumetrico.

La destinazione d'uso rimarrà inalterata e risulterà pertanto di tipo residenziale.

Quindi la superficie utile (S.U.L.) e la volumetria dell'edificio rimarranno invariate (vedi calcolo analitico e dimostrazione grafica tav. 1).

Il progetto proposto mira a preservare l'identità dell'edificio esistente, ponendo la massima attenzione nella scelta dei materiali e delle finiture proposte mantenendone inalterati gli elementi caratteristici dell'edificio.

L'area di sedime non verrà in alcun modo modificata.

Nel dettaglio, si prevedono le seguenti opere:

- 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 abitative, 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 diafani 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.

I posti auto richiesti dalla normativa per le unità in più richieste, (1 unità in più = 1 posto auto) saranno monetizzati e/o reperiti in zona in posti o box auto, che diverranno pertinenziali.

1.5 – CONFORMITA' ALLE NORME IGIENICO SANITARIE

Il progetto non è conforme alle norme igienico sanitarie vigenti in materia di edilizia in quanto pur migliorando le condizioni generali dei locali adibiti a residenza non è stato possibile rispettare l'altezza minima dei locali adibiti a residenza ed i rapporti di areazione ed illuminazione prescritti dalla normativa vigente.

Per quanto sopra, si chiede di poter derogare a tale norma.

1.6 – 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).

1.7 – FATTIBILITA'

La fattibilità economica-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. .

1.8 – ELENCO DEGLI ELABORATI DI PIANO

Tavola 01 – Stato Attuale e Stato di Progetto: Planimetria – Prospetti – Dati Tecnici
Tavola 02 – Stato Attuale: Documentazione fotografica
Tavola 03 – Stato Attuale: Piante – Prospetti – Sezione
Tavola 04 – Stato di Progetto: Piante – 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