

COMUNE DI FANO
PROVINCIA DI PESARO E URBINO

PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO STORICO - COMPLESSO DI SANTA MARIA NUOVA
UNITÀ EDILIZIA 27: CONVENTO
UNITÀ EDILIZIA 28: SALA POLIVALENTE

Committente: Provincia Picena di San Giacomo della Marca dei Frati Minori



UNITA' EDILIZIA 27



UNITA' EDILIZIA 28

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE rev.1

Pesaro, li 05.06.2018

Ing. Pietro PACI

Norme tecniche di Attuazione

Art.1 Area oggetto del Piano di Recupero

L'area oggetto del Piano di Recupero comprende due edifici con relativo scoperto ubicati in Via Giovanni da Serravalle a Fano, angolo Via De' Tonsis, censiti al foglio 141 del Comune di Fano, mappale 1660, sub.8 e mappale 1659.

L'area è individuata all'interno del Piano Particolareggiato del Centro Storico nel settore IV, Isolato m, unità edilizia 27 e 28.

Su entrambe le vie sono presenti le principali reti tecnologiche (gas,acquedotto,fognatura,pubblica illuminazione,telefonia).

Art.2 Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione

Le presenti norme dettano indicazioni per l'intervento di ristrutturazione dell'unità edilizia 27 e per l'intervento di demolizione e ricostruzione dell'Unità Edilizia 28.

Le indicazioni di cui all'art.3 delle presenti norme sono prescrittive per l'attuazione del Piano di Recupero, redatto sulla base della cartografia catastale e sulla base del rilievo dello stato di fatto.

La destinazione d'uso proposta in variante per la unità edilizia 27 risulta del tutto compatibile con le funzioni del centro storico e con la tipologia dell'edificio; per l'unità edilizia 28, l'eliminazione del filo fisso sui fronti laterali e retro comporta minimi aumenti di superficie coperta, vincolati comunque alle distanze dagli edifici circostanti.

Art.3 Disposizioni urbanistiche relative agli edifici oggetto del Piano di Recupero

UNITA' EDILIZIA 27

L'unità edilizia 27 è individuato nel settore IV, Isolato m, del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Interventi consentiti dal P.P.C.S:

A3. Ristrutturazione edilizia con mantenimento delle sagome attuali con eliminazione delle superfetazioni e delle sopraelevazioni.

Destinazione attuale (art.7 delle NTA del Piano Particolareggiato):

“b-Edifici per servizi privati”

Il Piano di Recupero in variante al Piano Particolareggiato prevede:

1. modifica della destinazione d'uso del fabbricato, convertito da “Edifici per servizi privati” a “Edifici a destinazione mista 2” , (ai sensi dell’art. 7 delle NTA del Piano particolareggiato). La destinazione d’uso risulta del tutto compatibile con le funzioni del centro storico e con la tipologia dell’edificio
2. demolizione delle murature portanti interne e dei solai e loro ricostruzione, anche con utilizzo di elementi puntuali in c.a. e modifica della quota di calpestio;
3. restauro e consolidamento delle murature perimetrali esterne;
4. modifiche prospettiche su tutti i fronti, nel rispetto del carattere ambientale del progetto, con riordino delle bucatre anche mediante trasformazione parziale di quelle esistenti (p.e. finestre in portafinestra o portone) tamponamento o ampliamento delle bucatre esistenti rispetto all’asse di simmetria.

UNITA' EDILIZIA 28

L'unità edilizia 28 è individuato nel settore IV, Isolato m, del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Interventi consentiti dal P.P.C.S:

A4. Demolizione e ricostruzione

Destinazione attuale (art.7 delle NTA del Piano Particolareggiato e Del.C.C.176/2011):

“Edifici per servizi privati”, esteso a uso residenziale e uffici pubblici; attività terziarie e artigianali ai piani terra e piani primi.

Indici di Piano Particolareggiato: h.max 7,50 ml; n° piani 2

Il Piano di Recupero in variante al Piano Particolareggiato prevede:

1. eliminazione dei fili fissi sui fronti interni, in variante a quanto prescritto dalla tav.2.3 del Piano Particolareggiato. Viene mantenuto il solo allineamento su Via Giovanni da Serravalle.

Unità minima di intervento: il progetto potrà essere attuato per stralci distinti tra Unità Edilizia 27 e Unità Edilizia 28.

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

1. la quota di massima elevazione degli edifici fuori terra, fatta eccezione per l'innalzamento della quota per il raggiungimento del minimo necessario per la realizzazione di impermeabilizzazione-isolamento e miglioramento sismico
2. il mantenimento dei fili fissi sulla sola Via Giovanni da Serravalle, fatta eccezione per il maggior spessore eventualmente necessario alla realizzazione del cappotto esterno
3. il mantenimento del partito architettonico sui fronti dell'unità edilizia 27, caratterizzato da un ritmo ben definito tra le bucatore, tutte incorniciate da cornici in

cemento. Il rispetto del carattere ambientale non preclude la possibilità di modificare le altezze delle bucatore, traslarle al fine di mantenere l'altezza minima dei parapetti, effettuare tamponamenti o riconfigurare le bucatore esistenti con larghezze incongrue.

E' consentita comunque l'installazione di parapetti sui davanzali.

4. il numero massimo delle unità edilizie realizzabili sarà pari a:

unità edilizia 27 : n° 9 (nove) u.e.

unità edilizia 28: n° 8 (otto) u.e.

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

1. il numero complessivo e la distribuzione interna delle unità abitative così come descritto negli elaborati di progetto allegati al Piano: la distribuzione interna e in alzato non sono oggetto del presente Piano di Recupero, le cui finalità sono indicate all'art.3, pertanto le modifiche non costituiranno variante al Piano stesso.

Stante la finalità del presente Piano di Recupero, le future varianti ai progetti allegati non costituiscono variante al Piano stesso se non per gli elementi indicati come vincolanti; gli elaborati grafici non hanno valore prescrittivo e la tipologia edilizia è indicativa.

Per quanto non specificato nelle presenti NTA ed elaborati del presente P.d.R., valgono le norme contenute nelle NTA del P.P. vigente e nel R.E.C.

Art.4 - Linee guida sulle strutture per il consolidamento/miglioramento sismico

Strutture di fondazione:

Interventi di verifica e consolidamento dell'esistente; realizzazione di nuove fondazioni in c.a.

Strutture in elevazione:

Consolidamento delle murature perimetrali, realizzazione di nuove murature portanti anche con inserimento di elementi puntuali in c.a.

Strutture orizzontali e collegamenti verticali:

realizzazione di nuovi collegamenti verticali e installazione di ascensori; rifacimento dei solai interpiano anche con diversa quota di imposta;

Strutture di copertura:

verifica e consolidamento delle strutture in legno della copertura

Art.5 - Elementi di finitura per interventi di ristrutturazione

Paramenti murari

I paramenti murari perimetrali verranno consolidati, intonacati con intonaco di calce e tinteggiati a calce secondo i colori consentiti dal Piano del Colore.

Si provvederà al ripristino delle cornici e dei marcapiani esistenti.

Bucature:

E' consentita la modifica delle bucaure esistenti su tutti i fronti dell'unità edilizia 27, nel rispetto del carattere ambientale dell'edificio, così come indicato anche nelle NTA del P.P. art. A3, comma e). In particolare, al piano terra è consentita la trasformazione delle finestre in porte/portefinestra e viceversa, anche con lievi aggiustamenti delle larghezze, e comunque nel rispetto degli allineamenti esistenti.

Infissi:

Gli infissi esterni potranno essere in legno o in metallo.

I sistemi di oscuramento esterno potranno essere in legno o in alluminio verniciato.

Lucernari:

I lucernari eventualmente presenti sulle falde di copertura saranno tipo "Velux" in legno o metallo.

Destinazioni d'uso:

Per l'intera unità edilizia 27 si prevede "Destinazione mista 2", come da art.7 e) delle NTA del P.P.C.S.

Tale destinazione ammette come uso la residenza ed attività quali artigianato ed uffici relativamente al piano terra ed è compatibile con quella attuale, con le funzioni del centro storico e con la tipologia dell'edificio.

L'unità edilizia 28 mantiene la destinazione attuale definita dall'art.7 del P.P. e dalla Del.C.C. 176/2011: servizi privati, residenziale e uffici pubblici, terziario e artigianale ai piani terra e primi.

Art.6 - Legge Regionale n°14/2008,art.5, "NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE"

Gli interventi di ristrutturazione dell'unità edilizia 27 e la ricostruzione dell'unità edilizia 28 salvaguardano il consumo del territorio e delle risorse ambientali.

Le soluzioni tecniche e tecnologiche utilizzate saranno volte a favorire l'utilizzo di fonti rinnovabili nel rispetto dell'obiettivo principale di tutela e valorizzazione dell'identità storica dell'U.E.27.

A tale scopo per l'U.E.27 si prevede la trasformazione mediante ristrutturazione del volume esistente, non più funzionale alle attuali esigenze per l'assenza di un adeguato isolamento termico e per caratteristiche costruttive non conformi all'attuale disciplina antisismica.

Per entrambi gli edifici si prevede l'allaccio alla rete infrastrutturale esistente (acquedotto, fognatura, rete elettrica e gas) limitando l'impatto ambientale determinato da nuovi allacciamenti e il consumo terra da urbanizzare.

Nella costruzione sarà favorito l'approvvigionamento di materiale di produzione locale.

Consumi energetici

Allo scopo di consentire una riduzione dei costi dell'energia saranno adottate misure atte a ridurre le dispersioni di calore, infatti un miglioramento dell'efficienza dell'edificio comporta un minor consumo di combustibile e la conseguente diminuzione delle immissioni nell'atmosfera di sostanze inquinanti.

A tale scopo saranno utilizzati infissi con elevati valori di isolamento termico e di abbattimento acustico; anche la copertura dell'U.E. 27, attualmente priva di qualsiasi isolamento, sarà coibentata con pannelli in grado di garantire elevati requisiti di isolamento termico.

Inoltre saranno ottemperate le disposizioni previste per la sicurezza ed efficienza degli impianti elettrici e saranno privilegiate soluzioni che favoriscano la riduzione dei consumi energetici.

Il riscaldamento

Per ottenere un efficace riduzione di costi di esercizio e un miglior comfort abitativo le abitazioni saranno dotate di riscaldamento a regolazione con cronotermostato. Gli immobili saranno dotati di caldaia a condensazione per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le risorse idriche

Al fine di ridurre i consumi di acqua potabile sarà garantito un sistema efficiente di distribuzione dell'acqua dell'acquedotto, per il quale si utilizzeranno materiali che garantiscano un'adeguata tenuta dei tubi e dei rubinetti.

Saranno favorite le installazioni di rubinetti con apertura a leva e sarà consigliato l'uso di miscelatori d'aria nei rubinetti e nelle docce; tali piccoli accorgimenti permettono di risparmiare acqua senza disagi per l'utilizzatore.

Le cassette di scarico dei w.c. saranno dotate di doppio pulsante di scarico.

Qualità ambientale

In generale nella progettazione esecutiva saranno comunque privilegiate le soluzioni in grado di garantire elevati caratteri di qualità ambientale e al contempo limitare i consumi energetici. All'utente sarà consegnata la documentazione as built per permettere un'adeguata manutenzione dei sistemi tecnici così da garantire una prolungata efficienza degli stessi.

Art. 5 Elaborati del Piano di Recupero

1. Relazione illustrativa
2. Documentazione fotografica
3. Norme tecniche di attuazione
4. Elaborati grafici:

Tav.01 Inquadramento generale

Tav.UE27.02- Unità Edilizia 27 - Stato di fatto:piante

Tav.UE27.03- Unità Edilizia 27 - Stato di fatto: prospetti e sezioni

Tav.UE27.04- Unità Edilizia 27 - Progetto: piante

Tav.UE27.05- Unità Edilizia 27 - Progetto: prospetti e sezioni

Tav.UE28.02- Unità Edilizia 28 - Stato di fatto:piante

Tav.UE28.03- Unità Edilizia 28 - Stato di fatto: prospetti e sezioni

Tav.UE28.04- Unità Edilizia 28 - Progetto: piante, prospetti e sezioni

Tav.UE28.05- Unità Edilizia 28 – Dettagli

Tav.UE28.06 – Unità Edilizia 28 – Viste e fotoinserimenti

5. Studio geologico preliminare
7. Schema di convenzione Unità Edilizia 27
8. Schema di convenzione Unità Edilizia 28
9. Analisi di settore