

COMUNE DI FANO

PROPRIETA'

MARCUCCINI MARCO	c.f. - MRC MRC 75L21 D749F
CARNAROLI SELVE	c.f. - CRN SLV 32P44 D488T
BRUSCIA MARIA TERESA	c.f. - BRS MTR 60T57 D488G
BRUSCIA PAOLO	c.f. - BRS PLA 65T09 D488M
BRUSCIA MIRTY	c.f. - BRS MTY 29S56 D488I

PROGETTO

**PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO
PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO
DI UN FABBRICATO SITO IN VIA BARTOLAGI N.26**

LOCALITA'

FANO

OGGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA

**Studio Tecnico Associato
Ingg. DELL'ONTE E. & SABATINI M.**
Via Flaminia, 260/c - 61030 CALCINERLLI di SALTARA (PU)
Tel./Fax : 0721.892107 / e-mail studiodellontesabatini@gmail.com

COLLABORATORE

**Studio Tecnico
Geom. ANDREA FOSSI**
Via Ponte Metauro, 107 - 61030 MONTEMAGGIORE AL M. (PU)
Tel./Fax : 0721.892370 / e-mail geometrafossi@virgilio.it
c.f. FSS NDR 77D12 D488A

DATA

FIRME

Il Tecnico

INDICE

Art. 1 - Riferimenti Normativi..... 2

Art. 2 Finalità 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 2

Art.6 - Esecuzione degli interventi..... 4

Art.7 - Valore normativo del Piano 4

Art. 1 - Riferimenti Normativi

Il presente Piano di Recupero è un Piano di Recupero di iniziativa privata, adottato ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge n°457 del 5/8/78, dell'art. 9 del D.M. 1444 / 1968, dell'art. 9 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Fano.

Art. 2 Finalità 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.

Art.3 - Oggetto del Piano di Recupero in variante al Piano Particolareggiato del Centro storico

L'edificio soggetto al Piano di Recupero, come meglio individuato negli elaborati grafici di progetto di cui al successivo articolo 4, è sito nel comune di Fano in via Bartolagi n.26, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 141 Mappale 2147.

L'immobile ricade in "Zona di recupero" individuata ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.1978. n.457 con delibera consiliare n. 648 del 21/12/1978 e risulta inserito nel Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) Approvato con D.C.C. n. 126 del 21 marzo 1980 a cui con D.C.C. n. 270 del 28.9.92 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 5.8.1978, n.457.

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 1 - Stato Attuale - Stato di progetto (Planimetrie - dati tecnici - barriere architettoniche)

Tavola 2 - Stato Attuale - Documentazione fotografica

Tavola 3 - Stato Attuale - Dati catastali

Tavola 4 - Stato Attuale - Piante-Sezioni-Prospetti

Tavola 5 - Stato di Progetto - Piante-Sezioni-Prospetti

Elaborati 3d

Documentazione attestante il titolo di proprietà dei richiedenti;

Relazione tecnica illustrativa

Relazione tecnica ai sensi dell'art.5 della L.R.14/2008 - "Norme per l'edilizia sostenibile"

Relazione Geologica

Valutazione previsionale del clima acustico

Certificato acustico di progetto

Legge 10/91

Schema di Convenzione

Norme Tecniche di Attuazione

Art.5 - Disposizioni urbanistiche relative all'area oggetto del Piano di Recupero in variante

1. L'area oggetto del Piano di Recupero, risulta individuata dal vigente PRG comunale approvato con D.C.C. n°34 del 19-02-2009 e successive varianti come:

- zona A - Residenziali storico-artistiche.

In particolare le Norme Tecniche di Attuazione del PRG prevedono al CAPITOLO IV - ZONE STORICO - ARTISTICHE - art. 9 Norme generali, "...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...".

Il Piano di Recupero, in conformità a quanto previsto dal P.R.G. vigente, fissa i parametri 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 nella 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 Bartolagi n.26 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 esistenti compresa la distribuzione delle aperture originali, nonché la destinazione d'uso residenziale.

3. Unità minima di intervento: il progetto prevede un'unica unità d'intervento.

4. Gli interventi previsti riguardano:

esterno: opere aventi incidenza sull' intero edificio:

-demolizione e ricostruzione in legno del solaio di copertura del corpo principale

- sostituzione dei serramenti esterni

- rifacimento e tinteggiatura delle parti con finitura ad intonaco

- Installazione di infissi e parapetti in vetro in corrispondenza dei terrazzi esistenti

- demolizione e ricostruzione in legno del solaio piano di copertura del terrazzo a servizio dell'unità abitativa posta al secondo piano, sul quale si prevede il posizionamento dei moduli fotovoltaici e sole termico a servizio della stessa unità abitativa.

interno

- piano primo: si prevede l'ampliamento dell'unità abitativa mediante tamponamento con infissi del terrazzo esistente al fine di ampliare gli spazi della zona giorno dell'unità

- piano secondo:

- si prevede l'ampliamento dell'unità abitativa mediante tamponamento con infissi del terrazzo esistente

- ammodernamento degli impianti
- redistribuzione dei locali abitativi mediante demolizione e ricostruzione dei divisori esistenti
- realizzazione di un soppalco
- sostituzione degli infissi

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:

1. 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 e isolamento, i distacchi minimi dai fabbricati limitrofi e la sagoma di massimo ingombro;
2. il sedime attuale dell'edificio
3. l'impostazione progettuale dei prospetti principali come rappresentato negli elaborati grafici., il numero delle bucatore, la loro posizione e le dimensioni;
4. la destinazione d'uso dell'edificio.

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

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

L'inserimento di sistemi di oscuramento o elementi frangisole delle superfici vetrate eventualmente realizzati dovranno essere uniformi per tutti i piani e preventivamente autorizzati.