

# COMUNE di FANO

## PROVINCIA DI PESARO E URBINO

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI  
INIZIATIVA PRIVATA DI  
EDIFICIO SITO IN "VIA A.APOLLONI 61 E  
VIA S.MARCO 16" APPROVATO DEFINITIVAMENTE  
DALLA G.C. IL 27.08.2013 CON DELIBERA N. 330

### TAVOLA DI RILIEVO

Committenti : ARGENTATI TONINO  
FRATICELLI NADIA  
CARBONARI RITA  
RENZONI NICOLA

Progettista incaricato : Rita Carbonari

Architetto

### RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Architetto Rita Carbonari

Piazza Avveduti 11, 61032 Fano (PU), tel. 0721.805214 fax 0721.870304  
C.F. CRBRTI65L62D488F P.IVA 02183590419

03.02.2014

**COMUNE DI FANO**

**PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO  
PER UN FABBRICATO SITO IN FANO Via Apolloni N. 61 e Via San Marco N. 16**

*( Ai sensi Art.27 L.457 del 05.08.78 )*

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

**Data:** 03-02-2014

**Tecnico:** - Arch. Rita Carbonari Via Cavour 8, 61032 Fano (Pu)

C.f.: CRBRTI65L62D488F

**Proprietà:**

ARGENTATI TONINO  
FRATICELLI NADIA  
CARBONARI RITA  
RENZONI NICOLA

C.F. RGN TNN 40T01 D488S  
C.F. FRT NDA 48E51 D488E  
C.F. CRB RTI 65L62 D488F  
C.F. RNZ NCL 76D12 D749T

## **INDICE**

- I. PREMESSA**
- II. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE**
- III. CENNI STORICI**
- IV. DATI CATASTALI**
- V. CRITERI DEL PROGETTO**
- VI. ABACO DELLE APERTURE**
- VII. INDICAZIONI DI PRG VIGENTE**
- VIII. VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI**
- IX. DATI QUANTITATIVI DEL PIANO DI RECUPERO**
- X. DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO**
- XI. CONTENUTI DELLA CONVENZIONE**
- XII. TERMINI GENERALI E SPECIFICI DEL PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE**
- XIII. DOCUMENTI COSTITUENTI IL PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE**
- XIV. OSSERVANZA ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALL L. 122/89, L. 13/89, NORME SANITARIE, D.P.R. 303/56, PREVENZIONE INCENDI, INQUINAMENTO ATMOSFERICO, ACUSTICO E LUMINOSO, NORME RELATIVE ALLO SMALTIMENTO DI SOSTANZE CONTENENTI AMIANTO ART. 34 L.R. 28/99**
- XV. OPERE DI URBANIZZAZIONE E MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE**

## I. PREMESSA

**TUTTE LE VARIAZIONI APPORTATE CON LA PRESENTE VARIANTE RISPETTO A QUANTO APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA N. 330 IL 28.08.2013 SARANNO EVIDENZIATE IN ROSSO.**

Il Consiglio Comunale del Comune di Fano (PU), con atto n. 34 del 19/02/2009 - esecutivo dall'8.3.2009 – ha approvato, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 così come modificata dalla L.R. 19/2001, il PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI FANO.

Come pubblicato nel B.U.R. n. 28 del 19/03/2009: "Approvazione del Piano Regolatore Generale in adeguamento al parere di conformità con rilievi della Giunta provinciale n. 421 del 14/11/2008, al sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 così come modificata dalla L.R. 19/2001".

All'interno di questo strumento urbanistico, alla Tav.15 scala 1:2000 (aggiornamento Febbraio 2009), Via Apolloni ed in particolare, l'edificio posto al numero civico 61 e Via San Marco 16, risultano all'interno dell'area Residenziale individuata come ZONA A – Storico Artistiche.

Tale ZONA rientra nel campo di applicazione dell'art. 9 ZONE STORICO – ARTISTICHE, delle NTA vigenti, tramite cui vengono dettate le seguenti "Norme Generali":

"1. Le zone A sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani, o parte di essi, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le eventuali aree circostanti che possono essere, per tali caratteristiche, considerate parte integrante degli agglomerati stessi.

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.

4. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico ed i Piani di Recupero approvati conservano validità applicando la norma più restrittiva nel caso di norme concorrenti. In assenza del Piano Particolareggiato o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...) sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti dall'art 3 del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni....." .

L'intervento che effettueremo sul complesso edilizio posto fra via Apolloni al n.c. 61 e Via San Marco N. 16, viene pertanto autorizzato dal presente Piano di Recupero e dalle rispettive Norme Tecniche di Attuazione **in variante al piano approvato dalla Giunta Comunale in data 27/08/2013.**

Con la presente relazione spiegheremo le scelte adottate nella redazione di questo P.d.R **e della relativa variante.**

## II. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Il complesso edilizio che si sviluppa da via Apolloni n.c. 61 a Via San Marco n.c.16, è costituito da un edificio a schiera con annesso giardino, sul quale si inserisce un volume adibito a ripostiglio.

Il corpo principale ha subito gravi danni durante l'ultimo evento bellico, nei primi anni cinquanta dello scorso secolo è stato ricostruito con modalità e finiture tipiche dell'epoca. Sempre in quegli anni è stato costruito ex novo il capanno prospiciente via San Marco.

L'edificio principale è costituito da 3 unità immobiliari distribuite su tre piani fuori terra, servite da una scala condominiale posta in zona centrale, così come si addice ai caratteri distributivi della casa a schiera. Ognuna delle unità immobiliari, tutte a destinazione residenziale, è costituita da 5 vani.

Ciascuna delle U.I. possiede un ripostiglio-cantina di pertinenza.

Il prospetto verso via Apolloni è rivestito ai piani primo e secondo con mattoncini a vista, mentre il piano terra risulta intonacato, così come sono intonacati gli altri prospetti.

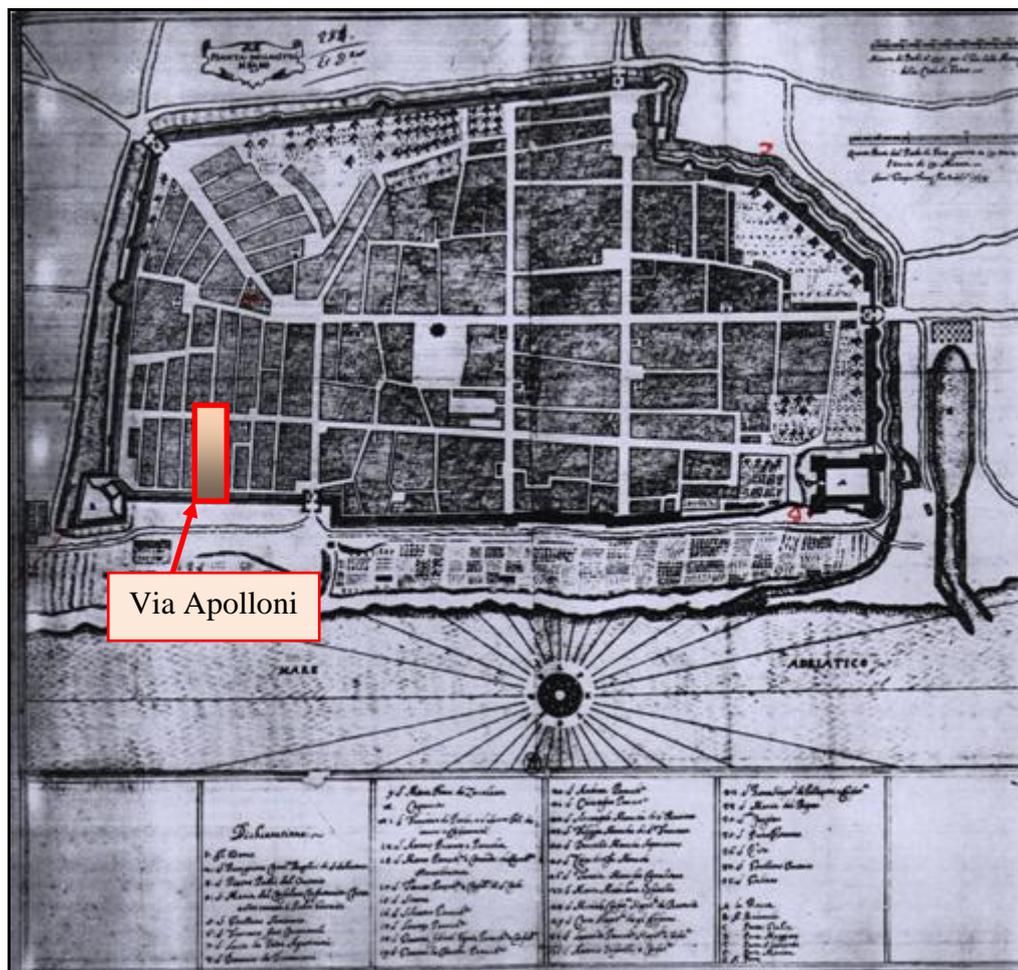
Ad oggi alcuni lavori di Ristrutturazione sono stati eseguiti ai piani primo secondo e sottotetto. Tali lavori sono stati autorizzati con Permesso di Costruire n. 1199/2013 del 30/09/2013 e sono ad oggi in corso di esecuzione.

L'appartamento ubicato al Piano terra della palazzina è stato sottoposto a manutenzione straordinaria autorizzata con CAEL n. 0960/2012 del 02/08/2012 che prevede il rifacimento degli intonaci, della pavimentazioni e la posa in opera di casseri a perdere al fine di ottenere un migliore isolamento dal terreno, la sostituzione degli impianti di riscaldamento e degli infissi al fine del miglioramento energetico, e la realizzazione di un nuovo bagno in sede di quello esistente.

Ad oggi non è stato richiesto il permesso di costruire per quanto riguarda il corpo di fabbrica sul giardino e relativo interrato perché il corpo del ripostiglio fuori terra approvato con il piano di recupero superava di alcuni centimetri in altezza il muro posto a confine tra le due proprietà lato mare.

Per questo motivo, dopo accurato rilievo del muro esistente, in un primo momento reso difficile dalla vegetazione, si richiede una variante non sostanziale al piano di recupero, dove nelle tavole di progetto vengono apportate delle modifiche ai manufatti da realizzare che tengano conto delle altezze e che ridistribuiscono gli spazi pur mantenendo pressoché inalterato rispetto al piano di recupero approvato la quantità di volume da realizzare sul giardino.

### III. CENNI STORICI



**Fig. 1 Carta storica della città di Fano (1658)**

La planimetria attuale della città di Fano ha mantenuto il caratteristico impianto di età Romana.

Come si può constatare dalla planimetria storica sopra riportata, all'interno della cerchia muraria (eretta quale fortificazione contro possibili invasioni nemiche, durante il periodo dell'imperatore Augusto e completata nel 9 d.C.), la struttura viaria è scandita dalla tipica maglia ortogonale che ha come assi principali il decumanus maximus (attuale via Arco d'Augusto), prosecuzione urbana della Strada Consolare Flaminia, ed il cardus maximus ad esso perpendicolare, rintracciabile in parte tra l'attuale Corso Matteotti e la parallela via Nolfi. Ai due assi stradali principali si affiancano, a distanze regolari, decumani e cardini minori.

Nel corso della storia la città ha acquisito sempre più un'importanza strategica sia per la sua posizione geografica sul mare, che per lo sviluppo economico e culturale della zona.

La città si sviluppò verso sud, oltre il confine segnato dalle mura Romane, tanto che fu necessario realizzare un ampliamento della cinta muraria, in epoca Medievale.



#### **IV. DATI CATASTALI**

L'immobile sito nel comune di Fano e ubicato in via Apolloni. 61 e via San Marco, 16 è censito al:

Catasto Fabbricati      Foglio N°141 (M.U.)

Map. 973

Subb. 4, 6, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18,19.

## V. CRITERI DEL PROGETTO, INDICAZIONI DI PRG VIGENTE.

Premesso che il fabbricato non presenta particolari elementi costruttivi e decorativi di pregio, l'approccio generale di questo intervento, sarà rivolto a ristrutturare l'organismo edilizio senza snaturarlo completamente e a renderlo più omogeneo, dal punto di vista formale e stilistico, nei confronti degli edifici adiacenti.

L'unico elemento caratterizzante della struttura esistente, è rappresentato dalla scala interna, che collega i 3 piani. La scala presenta un particolare andamento elicoidale, evidenziato dal sinuoso parapetto in muratura, con corrimano in tubolare metallico.



**Fig. 3** Scala interna (vista dall'alto)



**Fig. 4 Scala interna (parapetto al P.T.)**

Il criterio di recupero, prevede di mantenere la struttura della scala modificandone solo le finiture estetiche (rivestimento pedate ed alzate, corrimano, colore pareti e parapetto).

Per quanto riguarda il collegamento fra il 2° piano ed il piano sottotetto, si prevede di realizzare una scala interna all'unità immobiliare, con la stessa caratteristica formale, ma in materiale ligneo.

Le ulteriori modifiche da apportare al complesso edilizio oggetto di questo Piano di Recupero, riguardano sia parti strutturali, per assicurare maggiore stabilità, che semplici modifiche di tramezzature interne, derivate da esigenze specifiche dei singoli committenti.

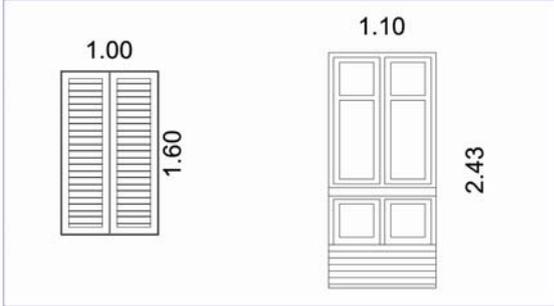
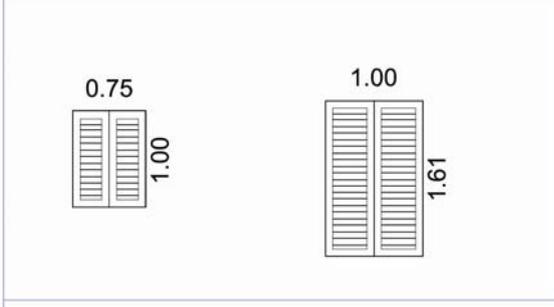
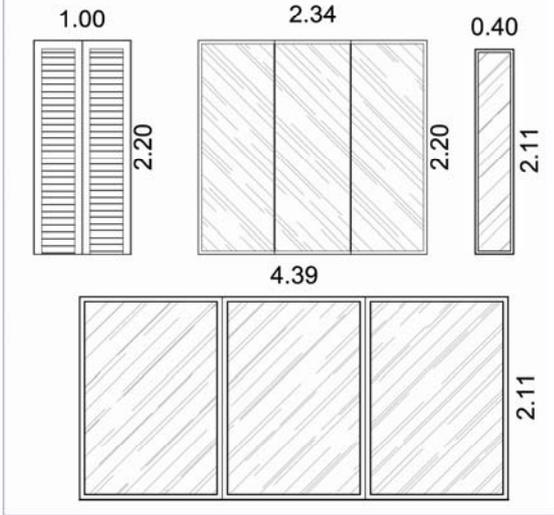
La destinazione d'uso rimarrà inalterata e risulterà pertanto di tipo Residenziale.

Il Piano di Recupero prevede (tavv. B):

- L'innalzamento del tetto tramite l'inserimento di un cordolo minore di 50 cm e la conseguente traslazione verso l'alto delle falde di copertura. (delibera regionale 1338 del 20 settembre 2010 "linee di indirizzo per le sopraelevazioni e per gli ampliamenti sugli edifici esistenti ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 380/01 e della L.R. 22/09")
- 
- L'apertura di n.2 lucernai sulla falda lato via Apolloni e n. 2 lucernari lato via San Marco.

- Prospetto lato giardino: modifiche dimensionali e piccoli spostamenti delle aperture per una più funzionale distribuzione degli ambienti interni; realizzazione di un nuovo balcone al piano primo in analogia a quello sovrastante.
- Ristrutturazione ed ampliamento del "capanno" sul giardino lato via San Marco, dove con la presente variante al Piano di Recupero approvata dalla Giunta Comunale in data 27/08/2013 n. 330, si intende cambiare la sagoma del manufatto al fine di non superare con il profilo della copertura l'altezza del muro esistente posto a confine tra le due proprietà lato mare. Il ridimensionamento della sagoma presuppone una diversa distribuzione degli spazi e delle superfici così come rappresentato nelle tavole di variante n. B1, B2, B4/bis e B5.
- Realizzazione di un piano interrato sotto il "capanno" e parte del giardino così come individuato nella tavola di progetto. (Tav. B2)
- Realizzazione di un corridoio di collegamento tra l'edificio principale e il corpo sul giardino in adiacenza al muro esistente di divisione tra le due proprietà.
- Installazione di un impianto di elevazione, conforme alla normativa vigente, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici esistenti ad uso residenziale.

## VI. ABACO DELLE APERTURE

	<b>BUCATURE VIA APOLLONI</b>
	<b>BUCATURE VIA SANGALLO</b>
	<b>BUCATURE GIARDINO</b>

## VII. INDICAZIONI di PRG VIGENTE

L'immobile sito nel comune di Fano e ubicato in via Apolloni, 61 e via San Marco, 16, 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 che lo stesso è inserito nel Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Con delibera consiliare 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 330 del 27/08/2013 è stato approvato il piano di Recupero per l'edificio sito in Centro storico in Via Apolloni n. 61 e in via San Marco n. 16, ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 e s.m.i., degli artt. 28 e 30 della L. 457/78 e dell'art. 30 della L.R. 34/92 e s.m.i., in variante al P.P. del Centro Storico.

### VIII. VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI

	STATO DI FATTO	FRAZIONAMENTI	STATO DI PROGETTO	PARCHEGGI DA REALIZZARE
N° UNITA' IMMOBILIARI	3	NO	3	3

Come evidenziato nella tabella sopra riportata, l'intervento del presente Piano di Recupero non necessita della verifica di dotazione parcheggi, in quanto non è stato modificato il numero delle unità immobiliari esistenti.

### IX. DATI QUANTITATIVI DEL PIANO DI RECUPERO

#### TABELLA RIEPILOGATIVA SUPERFICI LORDE

	STATO RILEVATO		STATO DI APPROVATO CON PdR 330		STATO DI VARIANTE	
PIANO TERRA	Mq	80,95	Mq	80,95	Mq	80,95
RIPOSTIGLIO ESTERNO	Mq	16,13	Mq	30,11	Mq	31,38
PIANO PRIMO	Mq	83,04	Mq	83,04	Mq	83,04
PIANO SECONDO	Mq	81,91	Mq	81,91	Mq	81,91
PIANO SOTTOTETTO	Mq	28,74	Mq	54,37	Mq	54,37
<b>SOMMANO</b>	<b>Mq</b>	<b>290,77</b>	<b>Mq</b>	<b>330,38</b>	<b>Mq</b>	<b>330,38</b>
PIANO INTERRATO - 1	Mq	0,00	Mq	57,34	Mq	57,34

#### DISEGNI + CALCOLI VOLUMI

(vedi TAVV. A3, B4, B5 allegate)

### X. DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

L'attuazione degli interventi previsti dal piano avverrà come di seguito specificato.

Agli interventi corrisponderà un Permesso di Costruire che sarà richiesto dalle ditte committenti a Piano di Recupero **in variante** approvato.

**Le modifiche alla distribuzione interna potranno essere richieste con semplice SCIA come stabilito dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.**

## **XI. CONTENUTI DELLA CONVENZIONE**

Lo schema di convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero comprende:

- Attuazione dell'intervento edilizio
- Elenco elaborati del Piano di Recupero in variante
- Indici e standards urbanistici prescritti dal P.R.G.
- Modalità di attuazione del Piano di Recupero
- Alienazione degli immobili
- Monetizzazione sostitutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- Monetizzazione delle aree a parcheggio
- Oneri e spese accessorie all'Atto
- Inadempienze
- Termini di validità del Piano di Recupero

## **XII. TERMINI GENERALI E SPECIFICI DEL PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE**

Nelle tavole e nelle N.T.A. del P. di R. sono inseriti termini generali e specifici che individuano ed esplicano il linguaggio del Piano ed il campo di azione degli stessi e sono desunti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente e del R.E.C..

Termini generali:

- **(SN)** (Superficie netta)
- **(SA)** (Superficie accessoria)
- **(SF)** (Superficie fondiaria)
- **(V)** (Volume entro terra/fuori terra)
- **(SC)** (Superficie coperta)
- **(SUL)** (Superficie utile lorda)
- **(Sr)** (Superficie calpestabile)

Termini specifici

- **(SL)** (Superficie libera)

I dati inseriti nelle tabelle devono essere letti ed interpretati con le seguenti avvertenze: le superfici riferite alla superficie fondiaria (SF), il Volume (V) dello stato di fatto, la quota di massima elevazione sono da considerarsi come valori massimi.

La variazione degli elementi vincolanti potrà avvenire solo attraverso una variante al P. di R. che dovrà seguire il conseguente iter procedurale.

1 = STATO Prima dell'approvazione del piano di recupero	2 = STATO APPROVATO CON PIANO DI RECUPERO	3 = STATO DI VARIANTE	DIFF. Tra 1 e 3
---	--	-----------------------------	-----------------------

Superficie Fondiaria (SF)	a	155,22	h	155,22	q	155,22	z	0,00
Superficie Coperta (SC)	b	97,08	i	111,23	r	112,50	x	+15,42
Superficie Libera (SL)	c	58,14	l	43,99	s	42,72	y	-15,42
Superficie Utile Lorda (SUL)	d	290,77	m	330,38	t	331,65	k	+40,88
Volume fuori terra	e	838,36	n	936,27	u	936,10	j	+97,74
Volume entro terra	f	0,00	o	157,68	v	157,68	w	+157,68

**TOTALE INCREMENTO SUL mq. 40,88**

**TOTALE INCREMENTO VOLUME FUORI TERRA mc. 97,74**

**XIII. DOCUMENTI COSTITUENTI LA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 330**

**GLI ELABORATI GRAFICI IN VARIANTE SONO EVIDENZIATI IN ROSSO E A VARIANTE APPROVATA SOSTITUIRANNO LE TAVOLE DEL PIANO DI RECUPERO APPROVATO DALLA G.C. IL 27/08/2013 N. 330**

**STATO DI FATTO**

- TAV A1 INQUADRAMENTO
- TAV A2 STATO DI FATTO
- TAV A3 VOLUME STATO DI FATTO

**STATO DI PROGETTO**

- TAV B1 STATO DI PROGETTO
- TAV B2 STATO SOVRAPPOSTO
- TAV B3 VERIFICA LEGGE 13/1989
- TAV B4 VOLUME STATO DI PROGETTO
- TAV B5 VOLUME STATO SOVRAPPOSTO

## TESTI

R1 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA  
R2 RELAZIONE FOTOGRAFICA  
R3 RELAZIONE SULLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE  
R4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
R5 RELAZIONE GEOLOGICA  
SCHEMA DI CONVENZIONE

Tra gli elaborati a scale diverse prevarranno le prescrizioni contenute negli elaborati redatti in scala di maggior dettaglio o mappa catastale.

#### **XIV. OSSERVANZA ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALL L. 122/89, L. 13/89, NORME SANITARIE, D.P.R. 303/56, PREVENZIONE INCENDI, INQUINAMENTO ATMOSFERICO, ACUSTICO E LUMINOSO, NORME RELATIVE ALLO SMALTIMENTO DI SOSTANZE CONTENENTI AMIANTO ART. 34 L.R. 28/99**

L'attuazione delle previsioni del Piano di Recupero in oggetto dovrà rispettare tutte le norme Nazionali, Regionali e Specifiche in oggetto.

#### **XV. OPERE DI URBANIZZAZIONE E MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE**

- **Opere fognarie**  
Non necessitano opere fognarie in quanto ci si allaccerà all'impianto esistente da poco rinnovato, attraverso il posizionamento di nuove vasche imhoff, posizionate all'interno della proprietà.
- **Impianto Idrico e Gas-metano , elettrico, telefonico**  
Non necessita di nuovi allacci.