COMUNE DI FANO

PROPRIETA'

D.L. s.r.l. con sede a Fano in Via Vecchia n. 1
P.Iva 02266810411

PROGETTO

PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI UN FABBRICATO SITO IN VIA DELLA VALLE NUMERO 14

LOCALITA'

FANO - VIA DELLA VALLE, 14

OGGETTO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

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

1. PREMESSA 1
2. INQUADRAMENTO URBANISTICO/NORMATIVA DI RIFERIMENTO 1
3. CARATTERI DELL'EDIFICIO ESISTENTE - DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE 6
4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI RECUPERRO 7
5. CONFORMITA' ALLE NORME IGIENICO SANITARIE 8
6. SOSTANZE CONTENENTI AMIANTO ai sensi dell'art. 34 L.R. 28/1999 8
7. OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI 8
8. FATTIBILITA' 8
9. ELENCO DEGLI ELABORATI DI PIANO. 8

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 Valle n. 14 (Figura 1) distinto al N.C.E.U. al Foglio 141 Mappale 1102, di proprietà della Società D.L. S.r.l.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO/NORMATIVA 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 1).

In particolare le Norme Tecniche di Attuazione del PRG prevedono (CAPITOLO IV - ZONE STORICO - ARTISTICHE - art. 9 Norme generali):

"*c.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.*

c.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. "

b) Piano Particolareggiato del Centro Storico, 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 2) che classifica l'immobile oggetto di intervento come "*EDIFICIO RESIDENZIALE*".

Nella Tavola 2.3 - Vincoli agli interventi (Figura 3), l'edificio in questione è classificato come A2.

Per tali edifici è ammesso l'intervento di "RISANAMENTO CONSERVATIVO".

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 22/06/2011) che prevede quanto di seguito riportato:

"*…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, i larghi 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 gli edifici a schiera con uso residenziale di tipo duplex di variare la posizione dei collegamenti verticali e di ridurne 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 questione, 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.

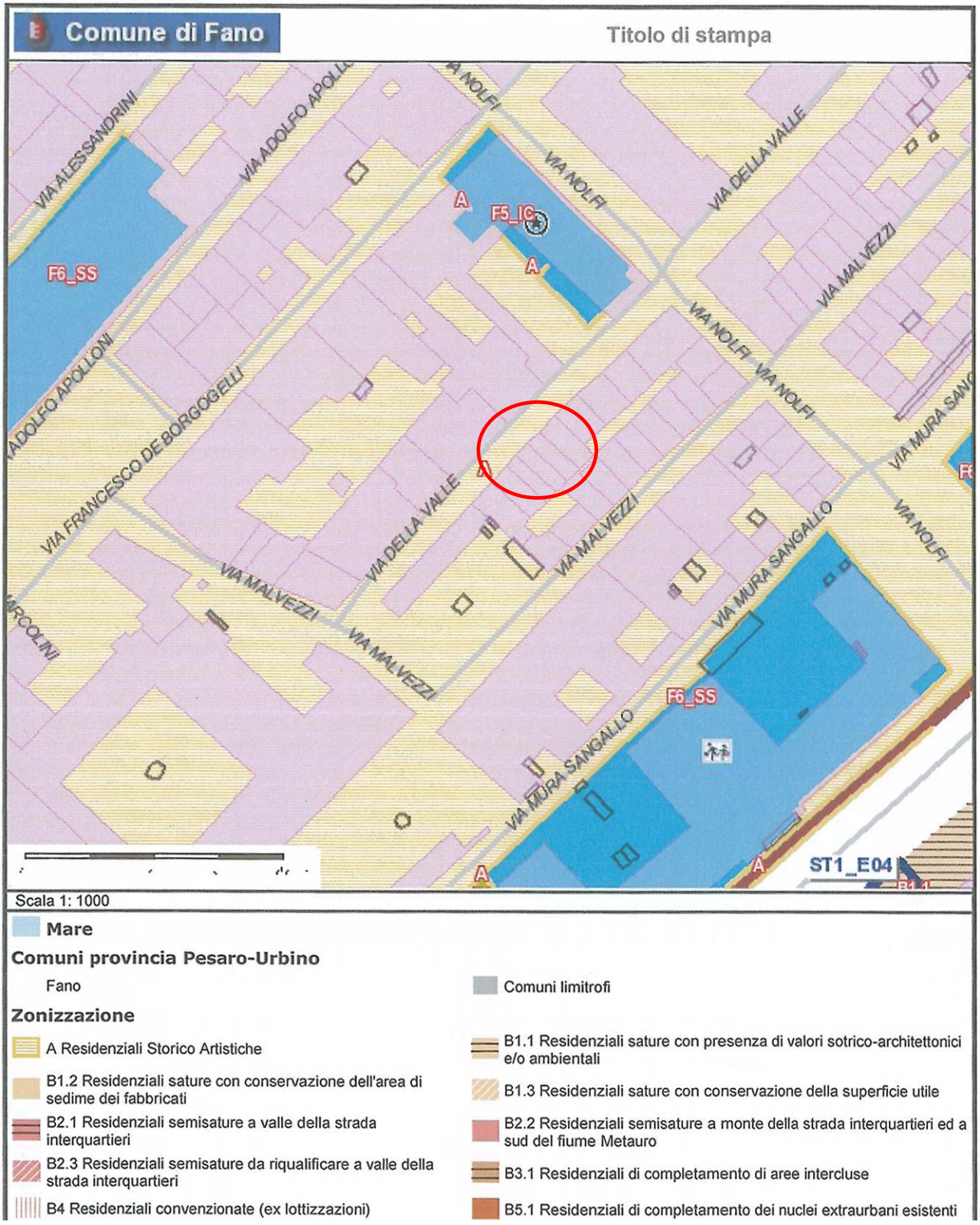
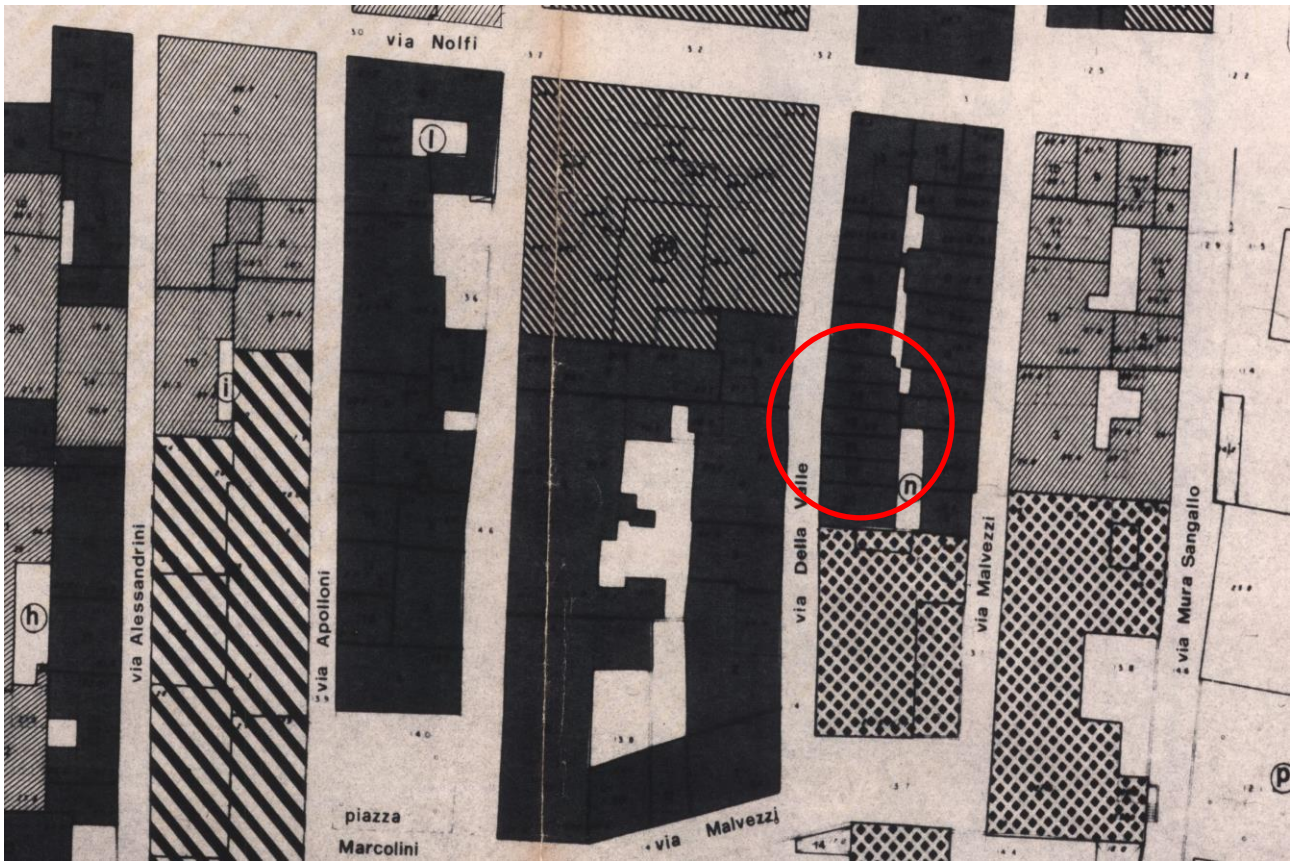


Figura 1 - Piano Regolatore Generale



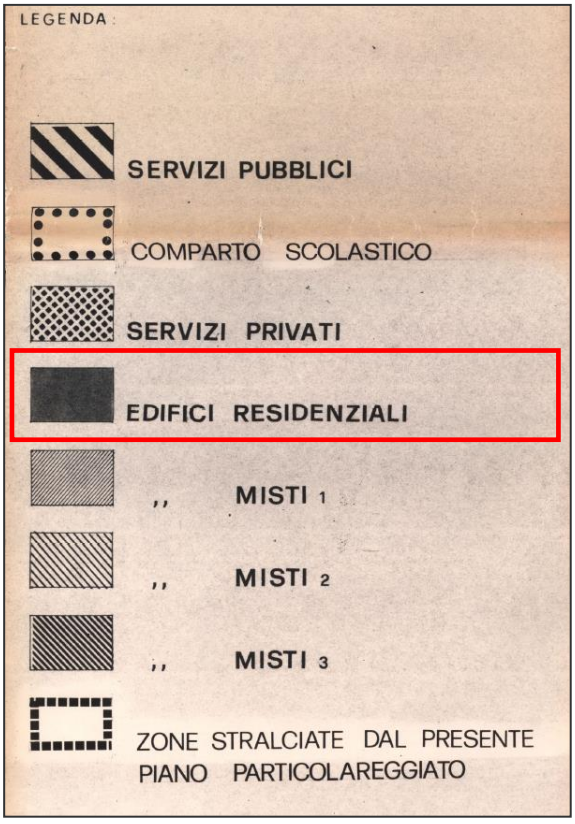
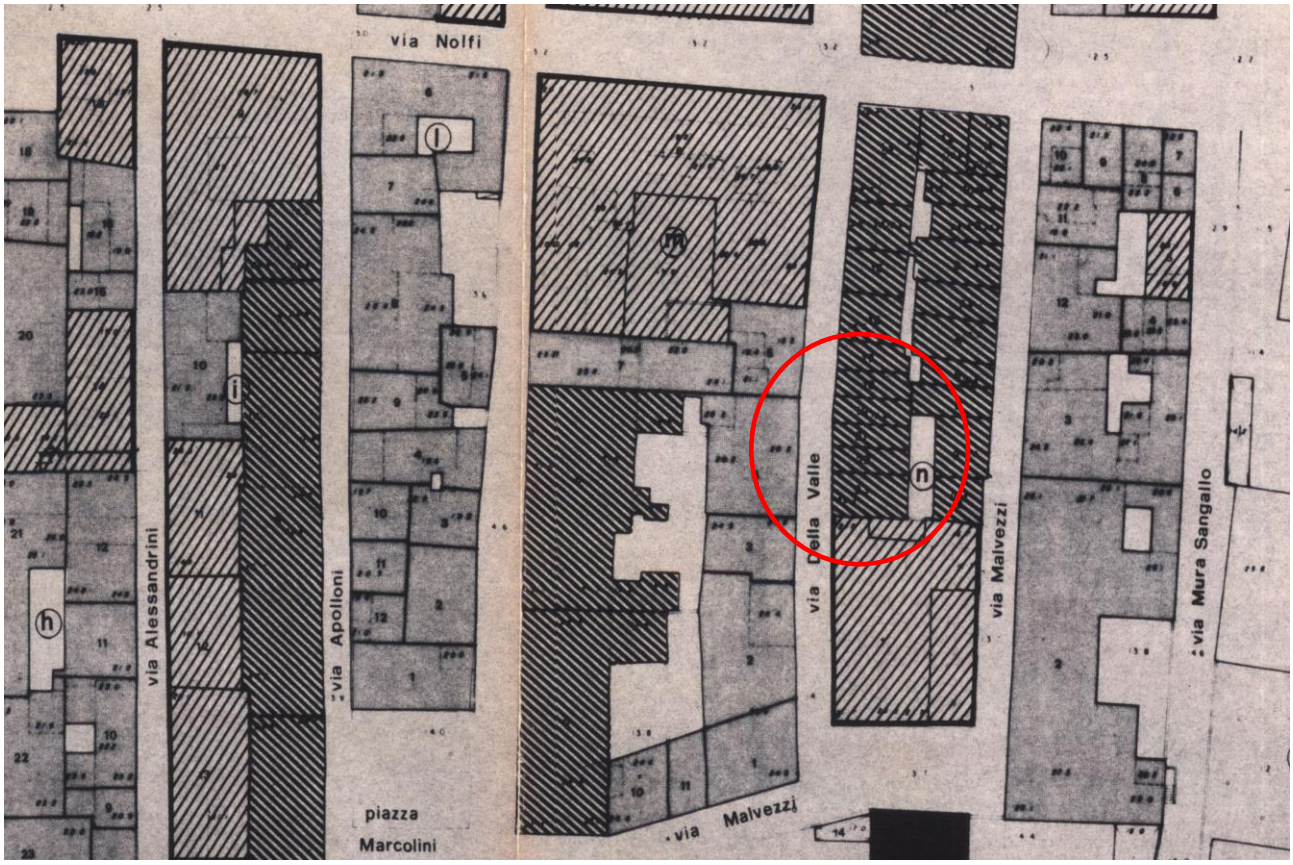


Figura 2 - Piano Particolareggiato del Centro Storico - Tavola 2.2 - Destinazioni d'uso degli edifici



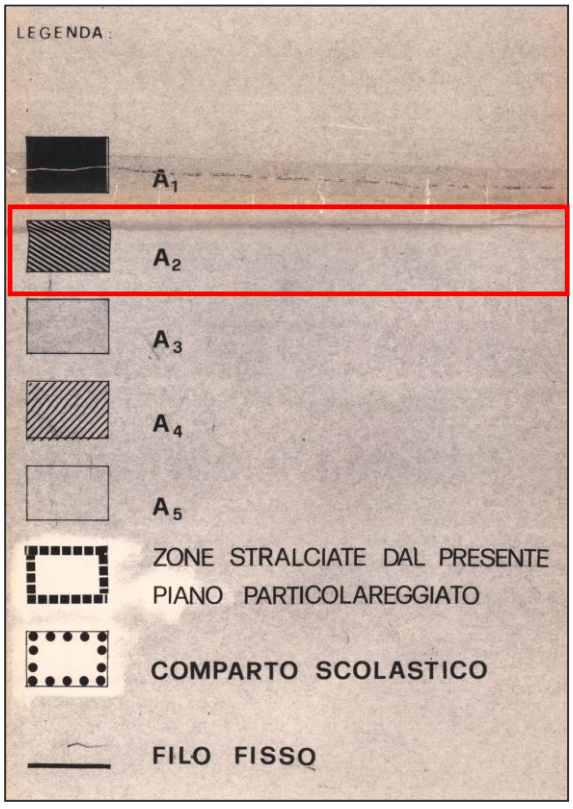


Figura 3 - Piano Particolareggiato del Centro Storico - Tavola 2.3 - Vincoli agli interventi

3. CARATTERI DELL'EDIFICIO ESISTENTE - DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

L'edificio oggetto di intervento (Figura 4) è ubicato in un'area posta nel centro storico del Comune di Fano, in prossimità di Piazza Marcolini, confinante con due edifici a schiera simili.

Figura 4 - Foto aerea (stato attuale)

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura, con solai di piano e copertura in struttura lignea con manto in coppi e finitura con pareti intonacate e tinteggiate con tinta beige chiaro e una partizione pressoché irregolare delle finestrature in cui sono presenti infissi in legno con persiane.

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

La zona, pur facendo parte del centro storico, ha perso gran parte delle peculiarità originali per i "rimaneggiamenti" che si sono succeduti negli anni; infatti lungo Via Della Valle si possono notare numerosi edifici che sono stati costruiti intorno agli anni '70 e '80 previa demolizione dei fabbricati originari.

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

Il piano di calpestio del piano terra è ribassato rispetto alla strada pubblica, Via Della Valle di circa 30 cm..

4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI RECUPERO

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 architettonici di pregio o di particolare rilievo, mediante una serie di interventi volti a conservare, i valori storici, artistici e ambientali della zona, mantenendone inalterati l'ingombro planimetrico la SUL e la volumetria.

In particolare si prevede la demolizione dei solai compreso quello di copertura in modo da migliorare non solo le condizioni statiche dell'edificio ma anche quelle igienico sanitarie al fine del recupero abitativo.

In particolare verrà innalzato (fino alla quota del piano stradale) il solaio del piano terra.

Conseguentemente il solaio del piano 1° e di copertura verranno ricostruiti innalzandone la quota, come meglio descritto nella tavola 1.

A seguito dell'intervento l'altezza dell'edificio rispetto al piano stradale risulterà maggiorata di cm. 30.

La superficie utile e la volumetria dell'edificio invece 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 mantenendo inalterati gli elementi caratteristici dell'edificio.

In particolare le opere previste riguardano:

- demolizione e ricostruzione del solaio di piano, alzando la quota di imposta di circa 30 cm. al fine di eliminare il dislivello esistente rispetto a Via Della Valle;
- demolizione e ricostruzione del 1° solaio e della copertura; tali elementi verranno realizzati con struttura lignea; la copertura verrà realizzata con manto in coppi vecchi;
- rivisitazione dell'unità abitativa mediante modifica della distribuzione dei locali abitativi, ammodernamento delle dotazioni impiantistiche, privilegiando soluzioni tecniche che garantiscano il risparmio energetico e rifacimento delle finiture interne;
- sostituzione di tutti i serramenti con installazione di nuove finestre e persiane in legno color marrone (vedi abaco allegato); le finestre saranno dotate di vetro termico;
- rifacimenti pavimenti in legno o ceramica e rivestimenti in ceramica;
- tinteggiatura del paramento murario intonacato con tinta color sabbia (vedi abaco allegato);
- realizzazione di una piccola zona di ingresso posta in corrispondenza dell'entrata dell'edificio; tale superficie è indispensabile alla Committenza in quanto potrà essere utilizzata sia per il posizionamento dei pozzetti condensagrassi e imhoff, sia come zona filtro tra l'ingresso all'unità residenziale e la pubblica via.
- installazione di un cancello in ferro a protezione della bussola al piano terra; il cancello sarà tinteggiato con tinta chiara bianco o grigio chiaro (vedi abaco allegato).

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, pertanto chiede di poter derogare a tale norma.

6. SOSTANZE CONTENENTI AMIANTO ai sensi dell'art. 34 L.R. 28/1999

Nelle unità oggetto dell'intervento sono totalmente assenti sostanze contenenti amianto.

7. 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).

8. 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 spessa da parte dell'A.C..

9. ELENCO DEGLI ELABORATI DI PIANO.

Tavola 1 - Stato Attuale e Stato di progetto ---- Planimetrie - Prospetti - Dati Tecnici
Tavola 2 - Stato Attuale ---- Documentazione fotografica
Tavola 3 - Stato Attuale e Stato di progetto ---- Piante – Prospetti – Sezione – Barriere Architettoniche
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