

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

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	3
Art.6 - Esecuzione degli interventi.....	3
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 Della Valle n.14, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 141 Mappale 1102.

L'immobile ha il fronte principale su Via della Valle e il retro confinante con una corte interna di altra proprietà.

Il progetto consiste nel portare la linea di gronda dell'edificio pari a quella del fabbricato al civico 10, così da ottenere un prospetto più alto, conforme agli altri immobili presenti nella stessa via. Si avrà la stessa variazione di altezza della linea di gronda, sia sul prospetto sia sul retro, in quanto il tetto manterrà le stesse pendenze che presenta nello stato attuale, così facendo tutte le altezze interne rimarranno invariate senza comportare un aumento di volume.

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 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

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: *"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. "

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 della Valle n.14 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, nonché la destinazione d'uso residenziale.

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

4. Gli interventi previsti 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 persiane in legno;

- rifacimenti pavimenti in legno o ceramica e rivestimenti in ceramica;
- tinteggiatura del paramento murario intonacato;
- 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 (punto di appoggio per eventuali bici).

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. 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;
- d. l'impostazione progettuale dei prospetti principali come rappresentato negli elaborati grafici., il numero delle bucatore, la loro posizione e le dimensioni.