

Dott. Arch. MARIA ELENA PIERINI
C.so Matteotti, 119 - 61032 FANO (PU)
Tel. 0721/830793 Fax 835391
Cod. Fisc. PRN MLN 68H56 D488M
Partita I. V. A. 01338630419



COMUNE DI FANO

(Provincia di Pesaro e Urbino)

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DI UNA PROPRIETÀ NEL CENTRO STORICO DI FANO IN VIA A. DE PETRUCCI N° 6 - 8 - 10 - 12 - 14 (ai sensi dell'art. 30 L. 457/78)

Proprietà :

ESSECI s.r.l.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La Progettista :

Dott. Arch. MARIA ELENA PIERINI
C.so Matteotti, 119 - FANO (PU)



Il Collaboratore :

Geom. LUCIANO PIERINI
C.so Matteotti, 119 - FANO (PU)



Data :

Fano, lì 2 aprile 2014

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Oggetto: Piano di recupero di iniziativa privata di una proprietà
nel centro storico in Via A. De Petrucci n°6-8-10-12-14
(in variante al P.P.C.S. ed ai sensi dell'art. 30 della L.457/78)**

Richiedente: ESSECI s.r.l.

ART. 1 – CONTENUTO DEL PIANO

Il Piano di Recupero di iniziativa privata, richiesto ai sensi dell'art. 30 della L.457/78, consiste nella ristrutturazione e parziale trasformazione di una proprietà costituita da due fabbricati attigui su Via A. De Petrucci, nel centro storico della città, nella porzione compresa tra Via Nolfi e Via Mura Malatestiane.

L'intervento prevede, nel rispetto delle attuali norme di P.R.G., di ridistribuire il volume esistente, modificando alcune altezze con un modesto aumento di S.U.L..

Si prevede la realizzazione di un complesso residenziale a 10 unità, con accesso condominiale.

ART. 2 – FINALITA' DELLE N.T.A.

Le presenti norme, unitamente agli elaborati grafici, contengono indicazioni e precisazioni per la progettazione dell'intervento.

Gli elaborati sono stati redatti sulla base di un puntuale rilievo eseguito in sito, nel quale si riportano anche le proprietà limitrofe e prospicienti.

ART. 3 – DATI URBANISTICI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO PER L'AREA IN OGGETTO

Nel Piano Particolareggiato del Centro Storico la proprietà in oggetto ricade:

- in zona territoriale omogenea "A"
- gli edifici hanno destinazione d'uso "MISTI 2" e nello specifico allo stato attuale si hanno: 4 unità residenziali, 1 ex tipografia 1 negozio ed 1 magazzino
- i vincoli agli interventi sono nella classe "A3" – ristrutturazione edilizia

ART. 4 – ELABORATI DI PIANO

Il Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnico-illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione sull'edilizia sostenibile (art. 5 c.2 L.R. 14/2008)
- Relazione sul superamento delle barriere architettoniche
- Documentazione fotografica
- Elaborati catastali
- Schema di Convenzione
- Relazione Geologica
- Relazione sulla valutazione previsionale del clima acustico
- Tav. 1 – Planimetrie generali
- Tav. 2. – Calcolo del volume attuale e di progetto
- Tav. 3. – Stato attuale e di progetto: piante
- Tav. 4. – Stato attuale e di progetto: prospetti e sezioni
- Tav. 5. – Sovrapposizione del progetto sullo stato attuale
- Tav. 6. – Impianti tecnologici
- Tav. 7. – Verifica art. 1 L.13/89

ART. 5 – VALORE NORMATIVO DEL PIANO

Il Piano consiste nella ristrutturazione della proprietà prevedendo la parziale modifica del volume esistente, con un incremento di S.U.L. .

Sono da considerarsi prescrittivi:

- il volume di progetto, calcolato secondo le vigenti norme di P.R.G. e riportato nella tav. 2;
- le altezze massime, calcolate come d'uso, riportate tutte nella tav. 4 di progetto, precisando che sulla Via A. De Petrucci, l'altezza massima sarà

quella esistente della porzione lato mare, mentre per le porzioni retro ed interne, si fa riferimento alla suddetta tavola;

- la destinazione del complesso sarà tutta residenziale, con creazione di 10 unità abitative.

E' consentito:

- accorpate le unità immobiliari previste e/o modificare la loro consistenza;
- modificare la distribuzione interna dei vani;
- modificare alcuni elementi decorativi e/o di finitura esterni (colore, cornici, balaustre) nel rispetto dello stile presentato;
- per i requisiti minimi dei locali, delle altezze e dei rapporti aeroilluminanti, si applicano gli artt. 79 ed 80 del R.E.C.;
- la S.U.L. ed il volume potranno subire piccole variazioni, conseguenti a misurazioni rilevabili all'atto della costruzione, anche in conformità della L.106/2011;
- e' consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

TECNICHE E MATERIALI DA UTILIZZARE

Nel ristrutturare, ricostruendo alcune porzioni si prevede che:

- le strutture verticali saranno in muratura portante, in acciaio o in cemento armato;
- le strutture orizzontali saranno in legno, in latero-cemento o in lamiera con soprastante soletta in c.a. ;
- le coperture sono previste in legno o latero-cemento, con idonei isolamenti termoacustici;
- esternamente i paramenti saranno intonacati e tinteggiati con colori presenti nella bacheca colori del Comune di Fano per il centro storico;
- sulla Via A. De Petrucci verranno mantenuti e/o riproposti gli elementi di decoro, che saranno estesi a tutta la facciata sulla via;
- cornici e cornicioni in cemento, elementi a protezione di balconi e finestre in ferro battuto su disegno, tutti gli infissi interni ed esterni saranno in legno.

ART. 6 – DESTINAZIONI D'USO

Il complesso, oggetto del presente Piano, avrà destinazione tutta residenziale, prevedendo la creazione di 10 unità abitative.

Lo standard a parcheggio per le nuove unità, corrispondente per il centro storico ad un posto auto per alloggio, verrà monetizzato e/o reperito in aree limitrofe.

ART. 7 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri per il costo di costruzione ed opere di urbanizzazione verranno calcolati e corrisposti in base alla vigente normativa in materia di Piani di Recupero, per immobili che ricadono nelle zone "A".

ART. 8 – ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI

Qualora la Ditta proprietaria proceda all'alienazione degli immobili compresi nel Piano di Recupero, dovrà trasmettere in tutto o in parte agli acquirenti delle singole unità, gli oneri derivanti dall'attuazione del piano medesimo.

ART. 9 – AREE PRIVATE CONDOMINIALI

Lo stato dei luoghi della proprietà non permette di contenere tutto il sistema di smaltimento delle acque reflue bianche e nere all'interno della proprietà, sarà necessario posizionare alcuni pozzetti sulla via A. De Petrucci, preve verifiche e richiesta di nulla osta ai competenti Uffici.

ART. 10 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Nella redazione del Piano si fa riferimento alla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente, nonché alle prescrizioni del P.R.G. vigente ed ai regolamenti comunali in vigore.

La progettista

Arch. Maria Elena Pierini

