

STUDIO CECCHETELLI

Piazza XX Settembre n. 27/2 - 61032 FANO - tel. 0721/827780

Ditta

Oggetto: PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELL'ART. 28 DELLA LEGGE n. 457/1978 DA ATTUARE SU UN FABBRICATO SITO IN FANO, VIALE ADRIATICO n. 20/A - 22 PER UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON PARZIALE MODIFICA DELLA COPERTURA SUL FRONTE.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA_REV.01

Il presente Piano di Recupero, in variante al P.R.G., di iniziativa privata, riguarda un intervento di ristrutturazione edilizia con parziale modifica della copertura sul fronte di un fabbricato sito in Fano, viale Adriatico n. 20/a e 22 di proprietà della sig.ra [REDACTED].

L'immobile è composto da due unità immobiliari una destinata a negozio al piano terra e un'unità abitativa al piano primo e secondo e risulta censito al N.C.E.U. al Foglio 27 mappale 12 subalterno 1 graffato con mappale 907 subalterno 1 (negozio al piano terra) e mappale 12 subalterno 2 graffato con mappale 907 subalterno 2 (unità abitativa al piano primo e secondo).

Il P.R.G. vigente del Comune di Fano classifica l'area su cui insiste il fabbricato come "A2" *"zone con presenza diffusa di tessuti e/o edifici singoli di valore storico architettonico ambientale"*, nel dettaglio l'immobile viene ricompreso tra gli edifici di pregio come *"compendio edilizio a schiera e/o a cortina"* con la sigla "Sc".

L'immobile inoltre ricade all'interno della fascia di rispetto di 30 m dal limite demaniale.

Il fabbricato è inserito all'interno di una schiera lungo viale Adriatico, è costituito da tre piani fuori terra con copertura piana a terrazzo ad eccezione di una porzione sul fronte che presenta una lieve pendenza. Lo stato di fatto risulta legittimato dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1367 rilasciata in data 12/05/2022 alla quale è allegata l'Autorizzazione ai sensi dell'art. 55 del Codice della Navigazione n. 08/2022 rilasciata in data 05/05/2022 dalla Capitaneria di Porto del Compartimento Marittimo di Pesaro.

Il presente piano di recupero prevede la ristrutturazione dell'intero fabbricato con la parziale modifica della copertura sul fronte, mantenendo la volumetria esistente e senza modificare l'altezza massima del fabbricato (misurata alla sommità del solaio piano di copertura). La parziale modifica della copertura consisterà nella realizzazione di un nuovo solaio di copertura interamente piano, rettificando quindi la lieve pendenza della porzione sul fronte (ml 3,00). Per tale rettifica, che determina una minima

variazione della sagoma, è stato inoltre acquisito il Nulla Osta della proprietà confinante (che si allega).

Il presente Piano di recupero, in variante al P.R.G., prevede comunque di mantenere la zonizzazione A2, derogando solo dall'Altezza massima prevista dal P.R.G. di m 8,50. Precisando che già l'immobile si presenta con un'altezza del fronte maggiore a tale parametro e che l'intervento punta ad ottenere una migliore riqualificazione del fabbricato anche con riferimento alla schiera in cui si inserisce, rendendola quindi più organica dal punto di vista della composizione architettonica.

Il piano di recupero ha come obiettivo la riqualificazione dell'intero fabbricato sia sotto il profilo strutturale e sismico, sia sotto il profilo formale ed architettonico oltre al suo miglioramento funzionale grazie ad interventi volti al superamento delle barriere architettoniche, quali l'installazione di un ascensore e al miglioramento dell'efficienza energetica. Di seguito vengono descritti dettagliatamente gli interventi in progetto.

Il progetto di ristrutturazione prevede la fusione delle unità esistenti al fine di ottenere un'unica unità immobiliare residenziale, costituita al piano terra da garage e servizi, quali lavanderia e bagno, mentre al piano primo e secondo sono previste rispettivamente la zona notte, composta da due camere e due bagni e la zona giorno costituita da cucina, pranzo e soggiorno open-space.

L'intervento consisterà nella demolizione dei solai esistenti, sia interpiano che di copertura. Verranno quindi realizzati nuovi solai in latero-cemento ancorati ad una nuova struttura intelaiata costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato, che verranno inseriti all'interno delle murature perimetrali esistenti.

Per quanto riguarda la copertura, come anticipato in precedenza, che allo stato attuale si presenta in piano ad eccezione della porzione di tetto sul fronte che presenta una minima pendenza, è prevista la realizzazione di un nuovo solaio interamente piano.

Il progetto prevede la realizzazione di nuove scale interne di collegamento tra i vari piani che saranno in calcestruzzo, verrà inoltre installato anche un ascensore, il cui fine corsa arriverà fino alla copertura.

Per quanto riguarda i prospetti, sul fronte al piano terra verranno sostanzialmente mantenute le bucatore esistenti, in quanto l'apertura che costituiva la vetrina del negozio verrà sostituita dalla basculante (di tipologia adeguata al contesto in cui si inserisce) per accedere al garage. Al piano primo verrà traslata la posizione della finestra di destra in allineamento con la bucatra sottostante e verrà realizzata una nuova finestra al fine di garantire il rispetto del rapporto illuminotecnico della camera.

Al piano secondo verranno installati nuovi infissi mantenendo la tipologia di finestratura a nastro.

Tutti i vetri dei nuovi infissi saranno non specchianti come previsto dalle indicazioni della Capitaneria di Porto.

Non verrà comunque modificata la posizione della soglia delle finestre in modo da garantire continuità con quelle esistenti del fabbricato confinante sul lato sinistro (lato sud).

Sulle pareti già finestrate del retro è prevista una riconfigurazione delle aperture anche al fine di migliorare dal punto di vista estetico la facciata.

Sempre sul retro, al piano primo, verranno realizzati nuovi gradini , in sostituzione degli esistenti, per accedere al terrazzo.

Sulla copertura a terrazza verrà installato un parapetto costituito da montanti e ringhiera in ferro ,con disegno semplice e lineare, in modo da minimizzarne l'impatto visivo, soprattutto sul fronte verso viale Adriatico.

Per quanto riguarda le opere interne, i nuovi tramezzi saranno in laterizio dello spessore di cm 8 opportunamente intonacati e tinteggiati, i pavimenti saranno in parte in gres ed in parte in legno, le porte interne saranno in legno.

E' previsto il rifacimento di tutti gli impianti, quali termico, elettrico, climatizzazione, idrico e scarichi.

L'impianto termico sarà costituito da un sistema ibrido composto da pompa di calore e caldaia a condensazione e pannelli radianti a pavimento.

La progettazione e la realizzazione dell'impianto termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone, rispettano le disposizioni di legge, e relativo regolamento di esecuzione.

Tutti gli impianti saranno conformi alle vigenti normative.

Esternamente è prevista la rimozione dell'intonaco esistente e il suo rifacimento con successiva tinteggiatura, oltre alla realizzazione di cornici e modanature sempre in cemento.

Gli infissi di finestre e porte-finestre saranno in P.V.C..

La copertura a terrazzo verrà opportunamente coibentata ed impermeabilizzata e successivamente pavimentata con piastrelle in gres antigelivo e antisdrucciolo.

Per quanto riguarda l'isolamento termico delle pareti esterne è prevista la realizzazione di un termo-cappotto interno, mentre la copertura verrà isolata mediante la posa di pannelli sul solaio.

Quanto sopra descritto è meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati ed in particolare nella tav. A.04 relativa alle sovrapposizioni.

Fano, lì 17/03/2026

Il Progettista

Geom. Carlo Cecchetelli

Arch. Giacomo Cecchetelli