

STUDIO CECCHETELLI

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

Ditta: XXXXXXXXXX

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.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Generalità

Le presenti norme valgono per l'attuazione del piano di recupero, di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 28 della Legge 457/1978, da attuare su un fabbricato sito nel Comune di Fano, viale Adriatico n. 20/a - 22, distinto 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 .

L'immobile confina sul fronte con viale Adriatico, sul retro con lo scoperto di pertinenza di un edificio condominiale, mentre i due fianchi sono in aderenza con i fabbricati adiacenti.

Non è dotato di giardino e pertanto non sono presenti essenze arboree e/o arbustive.

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.

Art. 2 – Contenuto del Piano di Recupero :

Gli elaborati, che corredano il presente Piano di Recupero, di cui le presenti norme sono parte integrante, sono i seguenti:

- Tav. A.00 (inquadramento e stralci cartografici)
- Tav. A.01 (stato di fatto)
- Tav. A.02 (progetto)
- Tav. A.03 (calcolo volumi)
- Tav. A.04 (sovrapposizioni)
- Tav. A.05 (verifica rapporti illuminotecnici)
- Tav. A.06 (schema fogne)
- Tav. A.07 (verifica adattabilità L. 13/89-D.M. 236/89)
- Relazione illustrativa;
- Norme Tecniche d'Attuazione;
- Schema di convenzione;
- Documentazione fotografica.

Art. 3 – Valore normativo del Piano di Recupero :

Per la realizzazione dell'intervento di ristrutturazione dell'intero fabbricato con la parziale modifica della copertura sul fronte, hanno valore vincolante :

- Il volume esistente da mantenere ;
- L'altezza massima esistente misurata alla sommità del solaio piano di copertura, ad eccezione dell'extra-spessore per posa di isolamento termico sul solaio di copertura.

Hanno valore indicativo tutte le altre specificazioni.

Art. 4 – Destinazione d'uso e tipologia di intervento edilizio

L'intervento di parziale modifica della copertura consisterà nella realizzazione di un nuovo solaio di copertura interamente piano, rettificando quindi la lieve pendenza della porzione sul fronte. Per tale rettifica, che determina una minima variazione della sagoma, ma che comunque non comporta la modifica dell'altezza massima esistente (misurata alla sommità del solaio piano di copertura), è stato inoltre acquisito il Nulla Osta della proprietà confinante.

Il progetto di ristrutturazione dell'intero fabbricato 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 in latero-cemento 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.

Art. 6 – Disposizioni finali

Per quanto non contemplato nelle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, valgono le norme generali contenute nel P.R.G. e nel R.E.C. vigenti.

Fano, lì 12/01/2026

I Progettisti

Geom. Carlo Cecchetelli

Arch. Giacomo Cecchetelli