



**COMUNE DI FANO**  
Provincia di Pesaro Urbino

protocollo

IL RICHIEDENTE:

**BRUNETTI STEFANIA**

cod. fisc. BRN SFN 59E52D 749L

IL PROGETTISTA:



Timbro e firma

PROGETTO DI:

**PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO  
PARTICOLAREGGIATO  
DEL CENTRO STORICO DI UN FABBRICATO SITO IN  
VIA DEL VASARO 5**

ELABORATO:

**- RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA -**

TAV.

**06**

DATA:

SCALE:

**ANDREA BIAGIONI**  
**ARCHITETTO**



DOTT. ARCH. ANDREA BIAGIONI - VIA GIRARDENGO, 16 - 61032 FANO (PU)  
CELL. 3473566920 - MAIL: ARCHIBIAGIONI@GMAIL.COM  
Codice Fiscale BGN NDR 72D20 D488B - Partita IVA 02281280418

## 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 RECUPERO .....	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 del Vasaro n. 5 (Figura 1) distinto al N.C.E.U. al Foglio 141 Mappale 450, di proprietà della Sig.ra Brunetti Stefania, per il quale è già in corso la SCIA n. 1097/15 del 05 ottobre 2015 per opere interne.

## **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 ridurre 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.

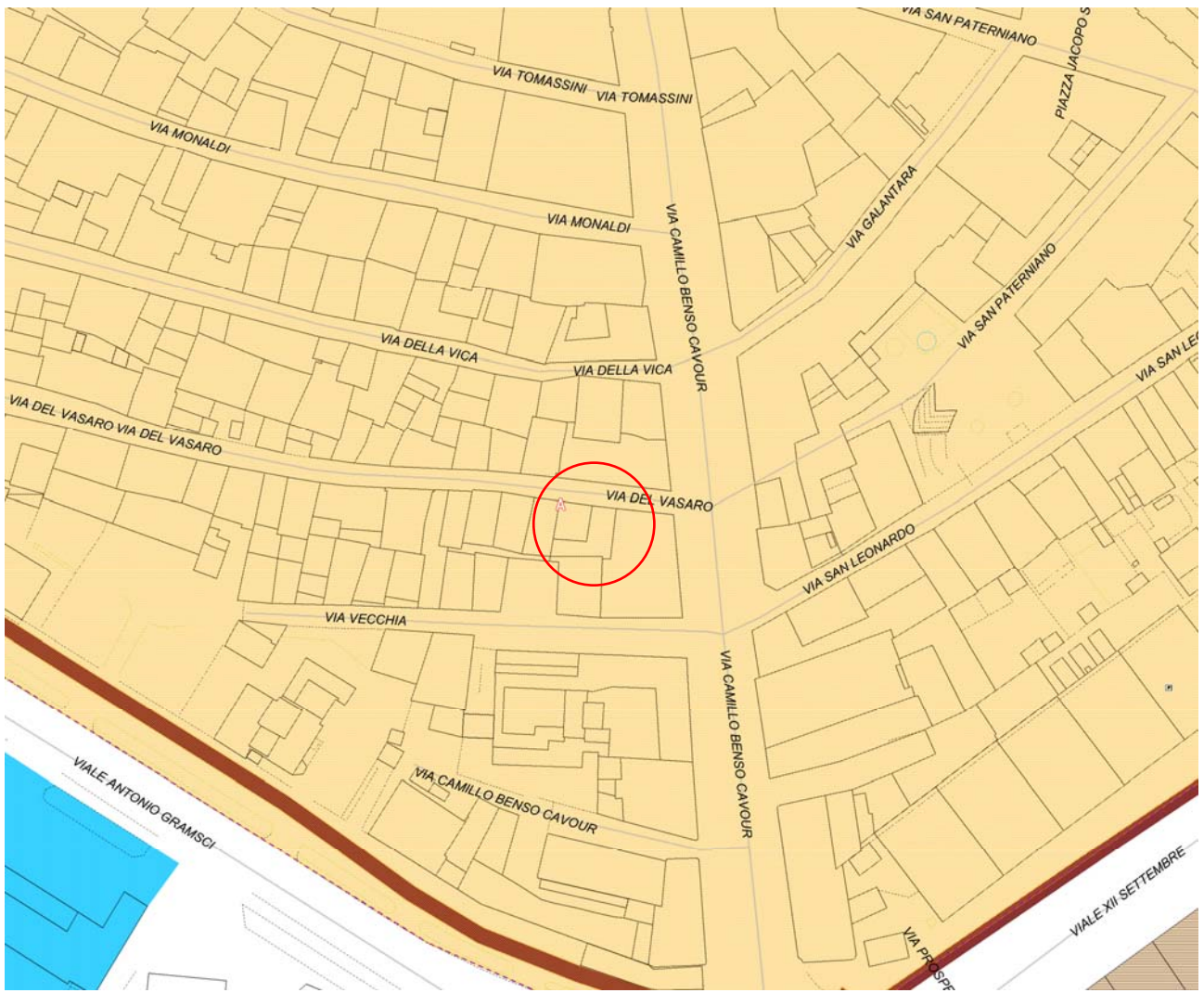


Figura 1 - Piano Regolatore Generale

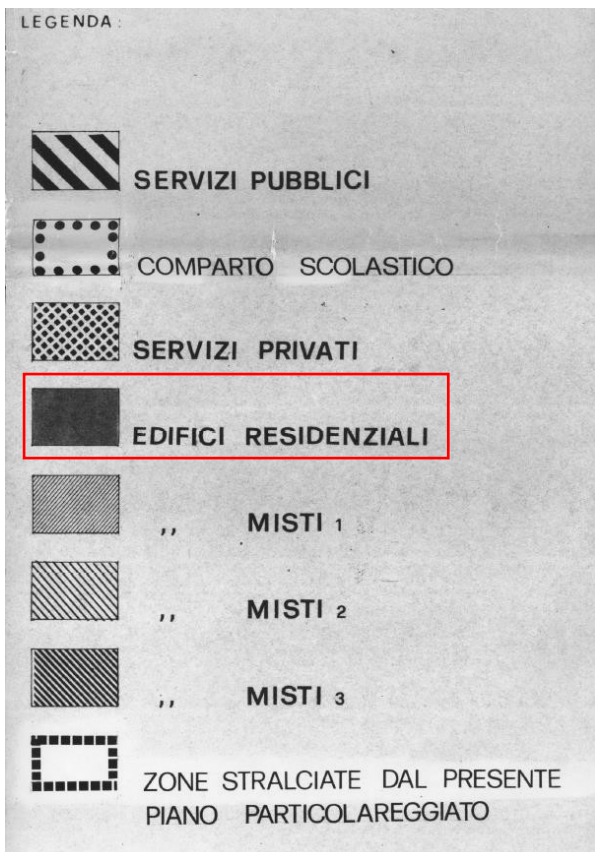
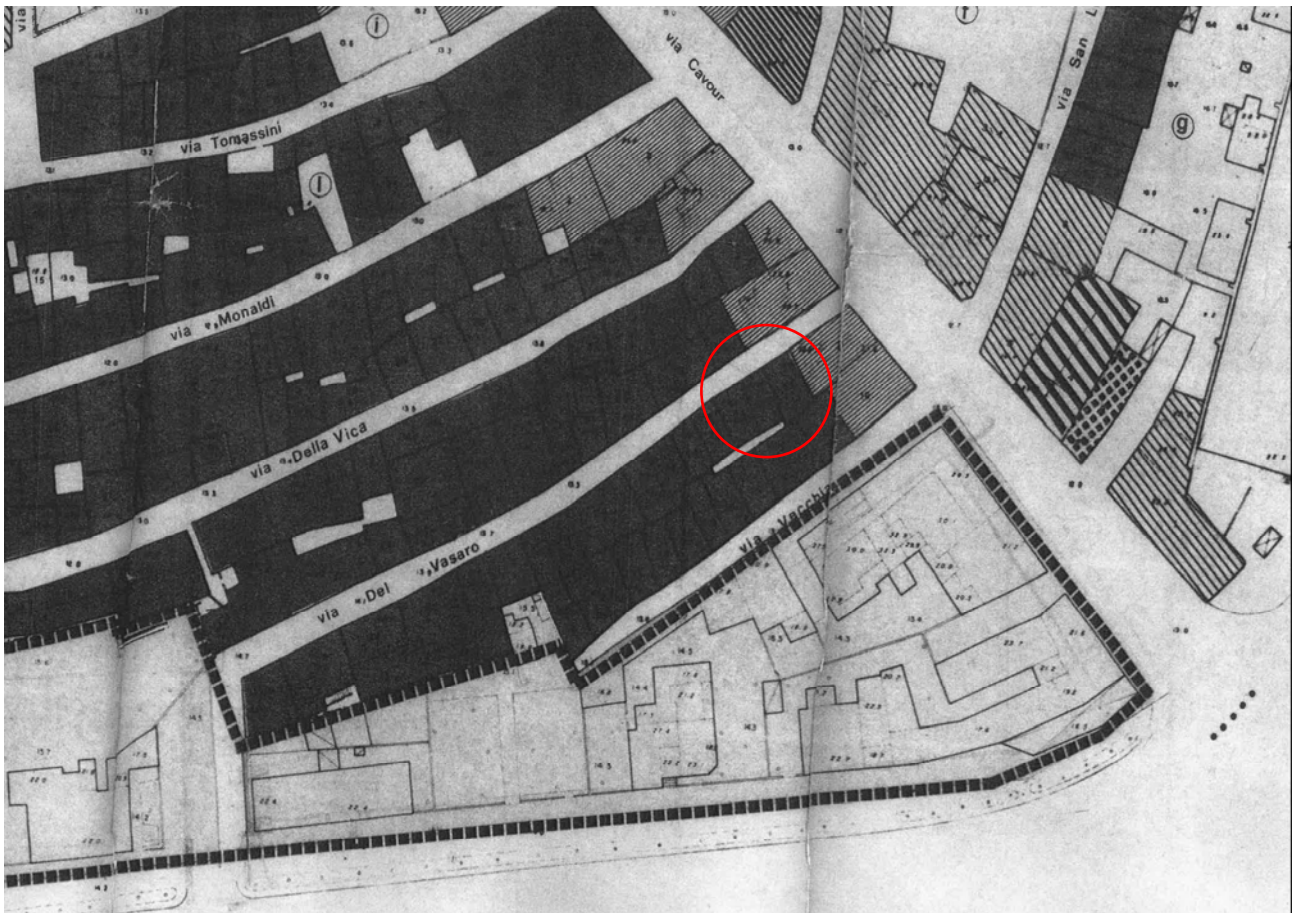


Figura 2 - Piano Particolareggiato del Centro Storico -  
Tavola 2.2 - Destinazioni d'uso degli edifici

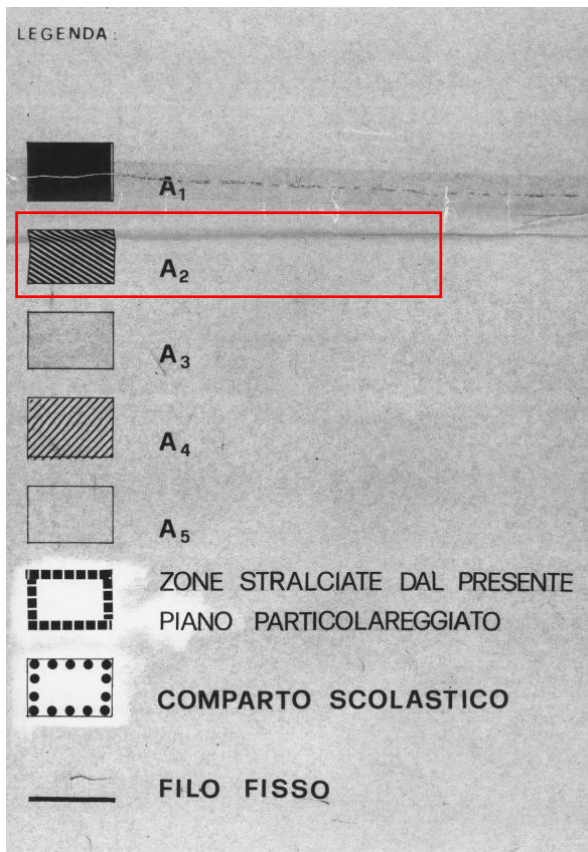


Figura 3 - Piano Particolareggiato del Centro Storico -  
Tavola 2.3 - Vincoli agli interventi

### **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 via Cavour, confinante con due edifici a schiera.



**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 e una partizione regolare delle finestrate 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;

In merito alle condizioni statiche del fabbricato, sono state rilevate alcune criticità alle strutture portanti sia verticali che orizzontali e pertanto si prevede il consolidamento delle pareti verticali ed il rifacimento del solaio di copertura, mentre tutte le opere interne verranno eseguite con SCIA , 1097/2015 già approvata ed i lavori interni sono in corso d'opera.

Il piano di calpestio del piano terra è ribassato rispetto alla strada pubblica, Via del Vasaro di circa 15 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'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 de solaio di copertura con relativo abbassamento della falda sul retro ed innalzamento di quella sul fronte strada in allineamento con il fabbricato adiacente (civico n. 7) in modo da migliorare non solo le condizioni statiche dell'edificio ma anche quelle estetiche e igienico sanitarie al fine del recupero abitativo.

In particolare verrà abbassato di cm 8 il solaio del piano terra, il solaio del piano 1° rimarrà alla stessa quota mentre quello di copertura verrà ricostruito 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. 36.

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 del solaio del piano terra;
- creazione di nuovo solaio al piano terra con abbassamento della quota di cm. 8;
- demolizione della copertura esistente;
- creazione di cordoli in cemento armato inglobati nella muratura;
- creazione di nuovo cornicione in mattoni analogo a quello del fabbricato adiacente al civico 7;
- creazione di nuova copertura con struttura in legno lamellare e pacchetto di copertura ventilato allineata alla copertura adiacente del civico 7;
- creazione di 1 lucernaio di modeste dimensioni per accesso in copertura;
- creazione di un nuovo comignolo di tipo tradizionale in sostituzione di quello attuale;
- il manto di copertura verrà realizzato con coppi nuovi nella parte inferiore e coppi di recupero nella parte superiore.

## **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 spesa da parte dell'A.C.

## **9. ELENCO DEGLI ELABORATI DI PIANO**

Tavola 01 - Stato Attuale e di Progetto - Planimetrie e Dati Tecnici

Tavola 02 - Stato Attuale e di Progetto - Piante e Attestazione di Conformità

Tavola 03 - Stato Attuale e di Progetto - Prospetto e Sezioni

Tavola 04 - Documentazione Fotografica

Tavola 05 - Documentazione attestante il titolo di proprietà dei richiedenti

Tavola 06 - Relazione Tecnico Illustrativa

Tavola 07 - Relazione tecnica ai sensi dell'art.5 della L.R.14/2008 - "Norme per l'edilizia sostenibile"

Tavola 08 - Relazione Geologica

Tavola 09 - Valutazione previsionale del clima acustico

Tavola 10 - Certificato acustico di progetto

Tavola 11 - Legge 10/91

Tavola 12 - Relazione sul superamento delle barriere architettoniche

Tavola 13 - Norme Tecniche di Attuazione

Tavola 14 - Schema di Convenzione

Il Progettista  
Arch. Andrea Biagioni

