



**COMUNE DI FANO**  
Provincia di Pesaro Urbino

protocollo

<p>IL RICHIEDENTE:</p> <p><b>BRUNETTI STEFANIA</b>      cod. fisc. BRN SFN 59E52D 749L</p>	<p>IL PROGETTISTA:</p> <p></p> <p>Timbro e firma</p>			
<p>PROGETTO DI:</p> <p><b>PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI UN FABBRICATO SITO IN VIA DEL VASARO 5</b></p>	<p>TAV.</p> <p><b>13</b></p> <table border="1"><tr><td data-bbox="1015 1176 1289 1292">DATA:</td><td data-bbox="1289 1176 1495 1292">SCALE:</td></tr></table>	DATA:	SCALE:	
DATA:	SCALE:			
<table><tr><td data-bbox="212 1426 544 1514"><p><b>ANDREA BIAGIONI</b> <b>ARCHITETTO</b></p></td><td data-bbox="555 1361 708 1514"></td><td data-bbox="719 1426 1388 1514"><p>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</p></td></tr></table>		<p><b>ANDREA BIAGIONI</b> <b>ARCHITETTO</b></p>		<p>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</p>
<p><b>ANDREA BIAGIONI</b> <b>ARCHITETTO</b></p>		<p>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</p>		

**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 del Vasaro n. 5, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 141 Mappale 450.

L'immobile ha il fronte principale su Via del Vasaro e il retro confinante con una altra proprietà.

Il progetto consiste nel portare la linea di gronda dell'edificio pari a quella del fabbricato al civico 7, 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 la falda del retro verrà abbassata e la volumetria verrà spostata nella falda del prospetto 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 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

## **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 del Vasaro n.5 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 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;

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.

### **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.