

# COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino



Committente: Federica Orciani

PIANO DI RECUPERO DA ATTUARE SU UN  
FABBRICATO RESIDENZIALE IN VIA DELLE  
RIMEMBRANZE N. 3  
INSERITO IN ZONA DI RECUPERO AI SENSI  
DELLA LEGGE n. 457/78

TAV. n°

**B2**

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

**ottobre 2021**

**REV 02**

elaborato conforme alle controdeduzioni di cui alla  
Deliberazione di Giunta Comunale n. 299 del 23.09.2021

**PROGETTISTA**  
Paolo Paleani  
Ingegnere

**COLLABORATORI**  
Edoardo Trocchi  
architetto

**Paolo Paleani** ingegnere

Via Purgotti, 18 61043 Cagli (PU) tel +39 0721 787003 fax +39 0721 7010983  
email: info@paolopaleani.it - PEC: paolo.paleani@ingpec.eu



# PIANO DI RECUPERO DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE SITO IN VIA DELLE RIMEMBRANZE 3

## NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

### **Art. 1 Generalità**

Le presenti norme valgono per il Piano di Recupero, di iniziativa privata, che riguarda il fabbricato residenziale sito nel Comune di Fano in Via delle Rimembranze n. 3 censito al N.C.E.U. al Foglio n. 27 particella 1091.

Il Piano di Recupero si attua ai sensi degli articoli 27 e 28 della Legge del 5 agosto 1978 n.475 nonché in variante all'art.25 delle NTA del PRG.

### **ART.2 Interventi ammessi - indici e parametri -**

L'area in cui è ubicato il fabbricato si trova nella zona B1.1 “zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali” .

Il lotto di intervento non presenta valori storico architettonici e ambientali di cui ai comm1 1 e 6, secondo capoverso, dell'art.25 NTA PRG

I parametri urbanistici, riportati all'art. 25 delle Norme Tecniche d'Attuazione, sono i seguenti:

1. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,50	mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	8,50	ml	Altezza massima degli edifici
IPE	=	0,20	mq/mq	Indice di permeabilità

2. In relazione al presente Piano di recupero oltre agli interventi ammessi in via generale dall'art. 25 NTA PRG, è consentita la nuova edificazione a mezzo di demolizione e ricostruzione con mantenimento dell'impianto originario e aumento di volume nei limiti di quelli esistenti comprensivo degli annessi.

3. La quota d'imposta del nuovo fabbricato dovrà essere posta alla stessa di quello attuale senza nessuna modifica delle quote attuali del terreno.

L'intradosso del solaio del piano interrato dovrà rimanere a una quota inferiore del piano di campagna.

### 3) Distanze ed altezza dei fabbricati

Le distanze dai confini per la nuova edificazione è di ml. 5 e tra fabbricati di metri 10.

L'altezza massima consentita di cui all'art.2 va misurata a partire dalla quota del terreno prevista dal progetto ai sensi dell'art.5 comma 3 ter NTA PRG aggiornato al Regolamento edilizio uniforme.

La presente disposizione in merito all'altezza costituisce norma integratrice dell'art.873 c.c. in relazione agli effetti che produce sulle distanze.

### Art. 2 Elaborati del Piano di Recupero

Gli elaborati che costituiscono il piano e ne sono parte integrante sono i seguenti:

- TAV A1 Inquadramento cartografico;
- TAV A2 Stato Attuale - Piano quotato;
- TAV A3 Stato Attuale - Pianta prospetti e sezioni;
- TAV A4 Progetto - Piano quotato;
- TAV A5 Progetto - Pianta prospetti e sezioni;
- TAV A6 Progetto - Passo carrabile;
- TAV A7 Calcolo della Superficie Totale e del Volume;
- TAV A8 Sovrapposizioni dei profili dello stato attuali con i profili dello stato di progetto - Definizione del piano di campagna di progetto
- TAV A9 Render
- TAV A10 Progetto -Schema degli scarichi
- TAV A11 Progetto - Schema del sistema di smaltimento su suolo delle acque meteoriche
- TAV A12 Stato attuale- Piano quotato planimetria
- TAV A13 Stato attuale - Piano quotato sezioni
- TAV A14 Stato attuale Piano quotato sezioni
- TAV B1 Relazione illustrativa;
- TAV B2 Norme Tecniche d'Attuazione;
- TAV B3 Documentazione fotografica;
- Schema di convenzione;
- Relazione Geologica;
- Verifica di compatibilità idraulica;

- Asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali ai sensi della D.G.R. n. 53 del 27.01.2014
- Relazione idraulica

### **Art. 3 Disposizioni urbanistiche relative all'area oggetto del Piano di Recupero**

1. L'area in cui è ubicato il fabbricato si trova nella zona B1.1 "*zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali*".  
Per quanto non specificato dalle N.T.A e dagli elaborati del Piano di Recupero valgono le norme contenute nelle N.T.A. del P.R.G. vigente e nel R.E.C.
2. Il Piano di Recupero propone, la riqualificazione del lotto mediante un intervento di demolizione dell'edificio esistente e ricostruzione di un edificio che racchiuda caratteristiche formali e architettoniche in sintonia con i valori formali degli edifici fanesi.  
L'aria di sedime esistente rimarrà sostanzialmente immutata eccetto per dei leggeri spostamenti al fine di rispettare le distanze dai confini di proprietà, salvaguardando così il giardino privato esistente.  
L'intervento andrà ad eliminare le condizioni di degrado in cui versa attualmente quella porzione di territorio.
3. Il progetto prevede il mantenimento delle unità abitative attuali.
4. L'area interessata è costituita da un lotto di terreno su cui si trova il fabbricato principale con destinazione residenziale e un accessorio posto sul retro del lotto con la funzione di posto auto.  
L'accesso al lotto si trova sul Viale delle Rimembranze al civico 3.  
Il fabbricato principale è costituito da due piani fuori terra.  
L'edificio originale, costruito nel 1933, era costituito da un unico piano fuori terra al cui interno trovavano posto quattro camere, il bagno e il corridoio.  
I prospetti erano caratterizzati da finestre e porte ad arco unite fra loro da una modanatura che correva lungo il perimetro dell'edificio all'altezza dell'imposta degli archi.  
Nell'anno 1953 l'edificio è stato oggetto di una ristrutturazione pesante che ha comportato un aumento di volume e la trasformazione nell'edificio che oggi possiamo vedere.  
I lavori hanno eliminato tutti quegli elementi architettonici che caratterizzavano, dal punto di vista storico-artistico, gli edifici degli anni '30 del secolo scorso.  
Il fabbricato, come si presenta nella sua conformazione attuale, non contiene nessun valore storico-architettonico di pregio invece presenti in molti edifici della zona.

Il Piano di recupero si pone come obiettivo principale quello di riqualificare il lotto d'intervento realizzando un edificio residenziale all'interno di un giardino anch'esso oggetto di attenta analisi progettuale.

Si prevede la completa demolizione del fabbricato principale e dell'annesso.

La superficie lorda dell'annesso verrà accorpata a quella dell'edificio residenziale che insieme andranno a costituire la superficie lorda del nuovo edificio e distribuita nei due piani abitabili di progetto.

L'edificio da ricostruire sarà costituito da un piano completamente interrato e due piani fuori terra mantenendo il numero di unità immobiliari e la destinazione d'uso residenziale.

La pianta avrà una forma regolare posizionata sull'area di sedime dell'edificio esistente. Al fine di rispettare le distanze dei confini secondo quanto disposto dalla NTA del PRG l'area di sedime del nuovo edificio sarà traslata leggermente verso Viale Bruno Buozzi e verso Via Filippo Corridoni come riportato graficamente nella Tavola A8.

La copertura sarà a due falde e i prospetti avranno una distribuzione molto regolare dei pieni e dei vuoti.

Le due facciate sui lati corti avranno una larghezza e altezza che sbordano leggermente dal profilo del corpo di fabbrica senza appoggiarsi al piano di campagna con l'intento progettuale di rendere più slanciato l'intero edificio rispetto ai fabbricati vicino notevolmente più alti.

La facciata su via Filippo Corridoni verrà impreziosita con un portico elemento tipico degli edifici fanesi di questo tipo.

Il giardino sarà dotato di una piscina posta nel lato del lotto che confina con via Filippo Corridoni.

Per il parcheggio delle automobili si prevede destinare un'area del giardino delle dimensioni di m 8,00 di larghezza e m 5,00 di profondità coperta da una tettoia a falda inclinata su cui verrà posizionato l'impianto fotovoltaico.

Verrà realizzato un nuovo accesso carrabile al lotto su via Bruno Buozzi proprio al confine di proprietà.

La quota d'imposta del nuovo fabbricato sarà posta alla stessa di quello attuale senza nessuna modifica delle quote attuali del terreno.

L'intradosso del solaio del piano interrato rimarrà a una quota inferiore del piano di campagna.

Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati.

Sul confine di proprietà lungo via Filippo Corridoni e viale Bruno Buozzi verrà realizzata una nuova recinzione costituita da un muretto di basamento dell'altezza di 80 centimetri su cui verrà posta una ringhiera in ferro il cui motivo è stato desunto da quello delle balaustre poste sul bastione delle mura antistante.

#### **Art. 4 Valore normativo del Piano**

Hanno valore vincolante per la realizzazione del piano gli artt. 1,2 e3 delle presenti NTA nonché:

- la Superficie Totale degli edifici esistenti;
- l'altezza massima dell'edificio principale;
- la destinazione d'uso residenziale;
- il numero delle unità abitative attuali;
- il rispetto sostanziale dell'area di sedime;
- la riqualificazione urbana mediate la demolizione dell'edificio esistente e la ricostruzione secondo quanto riportato negli elaborati del piano;
- la realizzazione del portico sulla facciata che dà su via Filippo Corridoni;
- il mantenimento degli allineamenti dell'area di sedime dei lati paralleli a viale Bruno Buozzi e via delle Rimembranze.

Hanno valore indicativo tutte le altre specificazioni.

Fano, 26 ottobre 2021

IL PROGETTISTA  
Paolo Paleani  
ingegnere