



COMUNE DI FANO

PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI FABBRICATO SITO IN VIA GARIBALDI N° 115-117 E RELATIVO TERRAZZO SOVRASTANTE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LABORATORIO A CIVILE ABITAZIONE DI PROPRIETA' DEGLI EREDI BARGNESI, BARGNESI FABIO, CAMPANELLI ANNALISA DISTINTO AL CATASTO URBANO

F. 141 MAPPALE 1635 SUB. 7-8

F. 141 MAPPALE 1635 SUB. 3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DOC. 2

In riferimento alle “Norme delle Tecniche di Attuazione “ da applicare all'intervento in oggetto, si ritiene che possano essere in parte riferite e assimilate ad alcune regolamentazioni già presenti nell'attuale Piano Particolareggiato del Centro Storico.

VINCOLI AGLI INTERVENTI

Si propone di comparare l'intervento alla normativa di ristrutturazione edilizia in Zona “ A3 “ delle “Norme Tecniche di Attuazione” dell'attuale P.P del Centro Storico (art. 3 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA) con alcune parziali modifiche e integrazioni

Le norme e prescrizioni che si intendono adottare a tale intervento sono le seguenti :

A 3.1 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia A 3.1 riguardano unità edilizie prive di un organico e complessivo valore storico-artistico ma in ogni modo di valore ambientale, e con la presenza di alcune specifiche peculiarità architettoniche (cornici, lesene, marcapiani) per le quali si prevedono interventi di tutela e restauro con il mantenimento delle sagome esterne esistenti.

Il tipo d'intervento, rivolto al miglioramento delle condizioni funzionali, igieniche e abitative delle unite edilizie prevede :

- a) Il consolidamento statico degli edifici con la possibilità di interventi di demolizione ricostruzione di tutte le parti, comprese quelle strutturali, con la sola salvaguardia di quelle opere murarie con specifiche peculiarità architettoniche presenti come cornici, marcapiani, esene e di tutti quegli elementi che caratterizzano storicamente l'immobile .
- b) Sono possibili quindi, modifiche agli elementi distributivi interni, collegamenti verticali e modifiche alla topologia esistente con la possibilità di inserire scoperti all'interno del volume dell'edificio così come la realizzazione di ascensori purché non venga modificata la sagoma esterna e la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti. E' possibile realizzare piani interrati con il rispetto dell'art. 4 - NORMA GENERALE delle NTA del Piano Particolareggiato del Centro Storico.
- c) Possibilità di modifica delle aperture sulle fronti interne mentre per le fronti esterne sono consentite modifiche purché non venga alterato il carattere ambientale del prospetto . Nel caso di realizzazione di nuove aperture è possibile avvalersi della deroga ai i rapporti illuminotecnici

- (art. 79 R.E.) quando le dimensioni delle bucatore, per soddisfare tali requisiti, potrebbero avere delle dimensioni anomale e sovradimensionate ad un corretto impatto ambientale e architettonico.
- d) Possibilità di incrementare la superficie utile mediante soppalchi sino ad un massimo del 50 % delle superfici con altezza superiori ai ml. 4,50. La SUL massima realizzabile è quella indicata alla TAV.3 - DATI TECNICI al riquadro STATO DI PROGETTO CALCOLO SUL per una superficie pari a mq.198,172.
- e) Il Piano prevede un'unica unità immobiliare pur ammettendo per il futuro la possibilità di suddividere l'immobile per ottenere al massimo due unità immobiliari come allo stato attuale.

DESTINAZIONE D'USO DEL EDIFICIO

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso del fabbricato si richiede l'inserimento in " ZONE MISTE " sempre in riferimento all'attuale Piano Particolareggiato del Centro Storico (TITOLO III – DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI – art. 7 p. " f " :

f – Edifici a destinazione mista 3: unità edilizie destinate ad accogliere residenze e servizi per la residenza e altre attività, queste sino ad un massimo del 50 % delle superfici globali

Fano 16/06/2011

I tecnici

(Ing . Giuseppe Rossetti)

(Geom. Claudio Panni)