

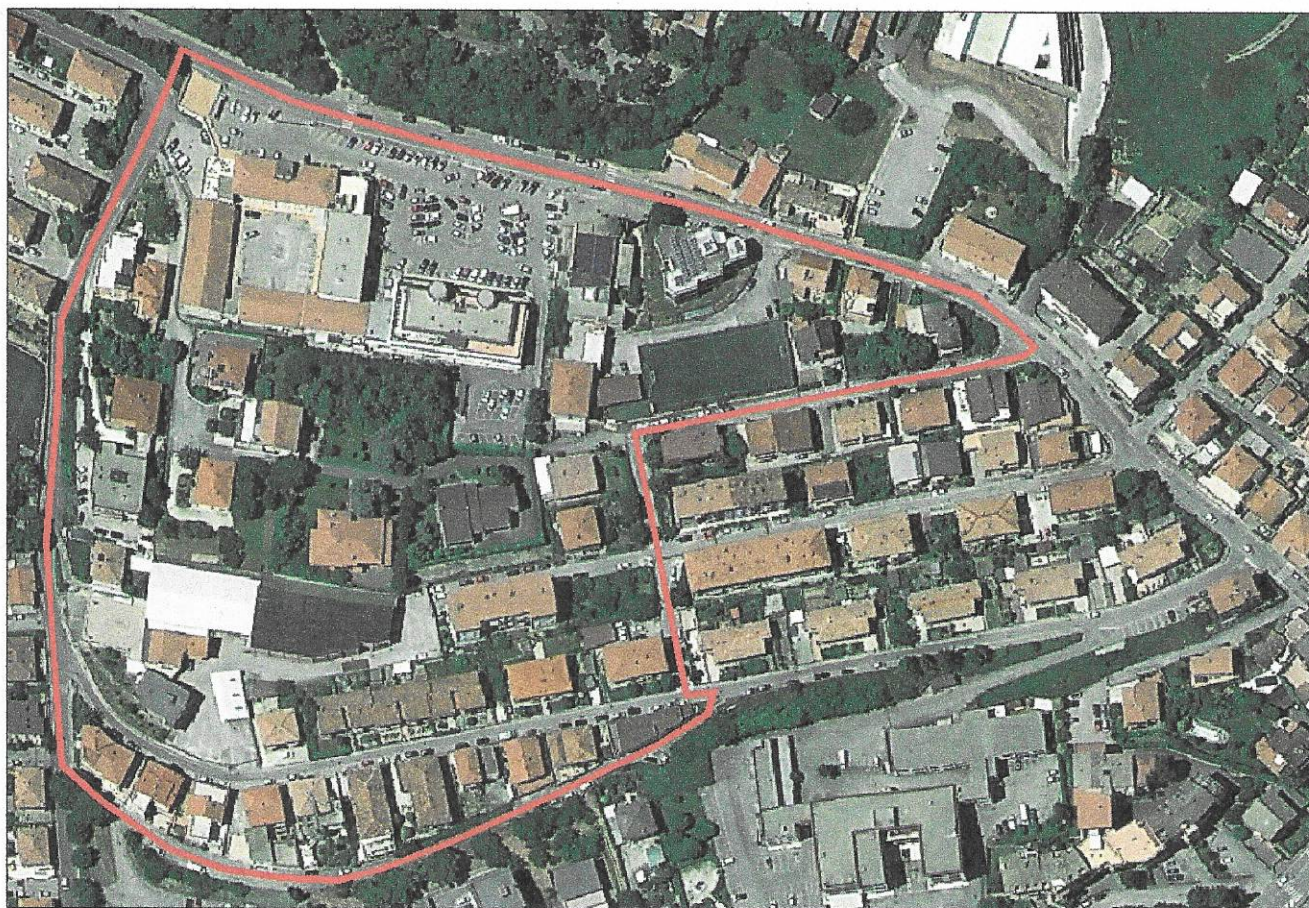


# COMUNE DI CASTELFIDARDO

PROVINCIA DI ANCONA  
Settore IV° Urbanistica – Edilizia Privata

## PIANO DI RECUPERO DELLA ZONA COMPRESA TRA LE VIE DONIZETTI – BRAMANTE – XXV APRILE

### Variante



Progettista:  
Responsabile Settore IV°  
Urbanistica Edilizia Privata  
Ing. Ranieri Bocchini



Il Sindaco  
Dott. Roberto Ascani

Collaboratore  
Monti Alberto

Maggio 2018



## Relazione Tecnica

Il Piano di recupero della zona compresa tra le Vie Donizetti – Bramante e XXV Aprile è stato approvato con decreto del Presidente della Provincia di Ancona n.34 del 12/03/2001.

Con atto di Consiglio Comunale n.31 del 20/03/2006 è stata approvata una variante parziale riguardante alcuni edifici della zona “E” contraddistinti con i numeri: 6-7-8-9-10-11.

Al fine di adeguare il suddetto piano alle nuove esigenze abitative ed intercettare eventuali proposte dei proprietari degli immobili presenti, nel rispetto sempre dei principi ispiratori del piano, l’Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso, dal 03/02/2017 al 03/03/2017 presso il proprio sito internet istituzionale, allo scopo di ricevere eventuali proposte di modifiche opportunamente motivate.

Come ribadito nel suddetto avviso tale indagine esplorativa e le relative proposte pervenute non impegneranno in alcun modo il comune, né creeranno diritti tutelabili nei confronti del comune medesimo.

Dall’analisi delle proposte pervenute si è evidenziata la necessità di variare le Norme Tecniche di Attuazione al fine di favorire gli interventi di recupero nel rispetto della normativa sismica esistente e delle linee guida dell’originario piano.

Nello specifico le modifiche, chiaramente riportate nell’allegato stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione, interessano i seguenti edifici:

Posizione edificio: Zona “C” edificio n.1 (Via Bramante n.1/A);

Oggetto della modifica: variare la tipologia di intervento consentita, da “*Ristrutturazione edilizia con vincolo di integrità della facciata*” (Art.12 lett.“e” delle N.T.A.) a “*Demolizione e ricostruzione*” (Art.12 lett.”m” delle N.T.A.), rinunciando alla maggiorazione del 20% della S.U.L. esistente come previsto dal suddetto Art.12 lett.”m”;

Motivazione: consentire di effettuare tutti quegli interventi necessari per adeguare la struttura simicamente, senza incrementare il carico urbanistico;

Posizione edificio: Zona “C” edificio n.2 (Via Bramante n.1/A);

Oggetto della modifica: variare la tipologia di intervento consentita, da “*Ristrutturazione edilizia con vincolo di integrità della facciata*” (Art.12 lett.“e” delle N.T.A.) a “*Demolizione e ricostruzione*” (Art.12 lett.”m” delle N.T.A.), rinunciando alla maggiorazione del 20% della S.U.L. esistente come previsto dal suddetto Art.12 lett.”m”;

Motivazione: consentire di effettuare tutti quegli interventi necessari per adeguare la struttura simicamente, senza incrementare il carico urbanistico;

Posizione edificio: Zona “D” edificio n.3 (Via Bramante n.1/A);

Oggetto della modifica: variare la tipologia di intervento consentita, da “*Manutenzione straordinaria*” (Art.12 lett.“b” delle N.T.A.) a “*Demolizione e ricostruzione*” (Art.12 lett.”m” delle N.T.A.), rinunciando alla maggiorazione del 20% della S.U.L. esistente come previsto dal suddetto Art.12 lett.”m”;

Motivazione: consentire di effettuare tutti quegli interventi necessari per adeguare la struttura simicamente, senza incrementare il carico urbanistico;

Posizione edificio: Zona “D” edificio n.4 (Via Bramante n.1/A);

Oggetto della modifica: variare la tipologia di intervento consentita, da “*Manutenzione straordinaria*” (Art.12 lett. “b” delle N.T.A.) a “*Demolizione e ricostruzione*” (Art.12

lett."m" delle N.T.A.), rinunciando alla maggiorazione del 20% della S.U.L. esistente come previsto dal suddetto Art.12 lett."m" ;

Motivazione: consentire di effettuare tutti quegli interventi necessari per adeguare la struttura simicamente, ; senza incrementare il carico urbanistico

Posizione edificio: Zona "F" edificio n.7 (Via Martiri della Libertà nn.25-27-29);

Oggetto della modifica:

- 1) prevedere che il previsto incremento del 15% della SUE, da realizzarsi sotto il piano di campagna esistente, potrà essere destinato anche ad altre destinazioni d'uso compatibili con la zona "F" a cui appartiene l'edificio e non solo per realizzare un garage;

- 2) consentire per la porzione di edificio retrostante l'edificio principale, l'intervento di "Demolizione e ricostruzione" (Art.12 lett."m" delle N.T.A.);

Motivazione: gli interventi proposti non mutano la percezione dello stabile nel contesto edilizio soggetto a piano di recupero, né incrementano il carico urbanistico. L'edificio retrostante quello principale risulta essere di limitate dimensioni e di scarso valore architettonico, inoltre viste le sue condizioni strutturali consentirne la demolizione ne favorisce il recupero nel rispetto dell'attuale normativa sismica

Si ritiene inoltre opportuno ribadire la possibilità di realizzare in tutti gli immobili delle opere pertinenziali, tipo: gazebo, pergolati e serre solari nel rispetto comunque delle specifiche regolamentazioni comunali e regionali.

Dall'analisi delle richieste pervenute e delle relative soluzioni progettuali proposte dal Settore VI° Urbanistica Edilizia Privata si ritiene che le stesse, qualora approvate, non alterino le linee guida del piano, incentivando al contempo l'attività di recupero dei suddetti immobili, senza incrementare né il carico urbanistico né il consumo di suolo.



IL RESPONSABILE IV SETTORE

Urbanistica – Edilizia Privata

Dot. Ing. Raffaelli Bocchini

Allegati:

- Norme Tecniche di Attuazione
- Planimetria generale area piano di recupero
- Planimetrie zone con individuazione immobili oggetto di variante
- Documentazione fotografica