

i)

VARIANTE GENERALE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI
MONTEFABBRI DI COLBORDOLO - ESAME DELLE OSSERVAZIONI.

RELAZIONE TECNICA

Al termine dell'Iter approvativo della variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico di Montefabbri sono pervenute due osservazioni; una è la risposta della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici della Regione Marche, cui il Piano è stato inviato per competenza e norma, ed uno di privato nella persona di Vasconi Nadia, proprietaria di un immobile all'interno del Castello.

Nello specifico:

- 1 - La soprintendenza nella sua lettera del 04.07.1986 Prot. 3792 presenta una serie di osservazioni al Piano Particolareggiato, nell'ordine:
 - a) Preoccupazione per alcuni adeguamenti volumetrici, chiedendo che gli stessi vengano consentiti solo per esigenze igieniche e funzionali;
 - b) Opportunità per le riedificazioni di lotti demoliti di limitare le ricostruzioni medesime al preesistente volume;
 - c) Opportunità che le nuove forature previste siano consentite solo se richieste da specifiche ed inderogabile esigenze igienico-funzionali;
 - d) Ricomposizione degli interventi all'interno delle categorie previste dall'Art. 31. a); b); c) della Legge 05.08.78 n° 457 escludendo la possibilità di effettuare le ristrutturazioni edilizie.



Copia conforme all'originale
Colbordolo, li 13 OTT. 1986
Il Segretario Comunale

2 - La Signora Vasconi Nadia nella sua osservazione presenta invece la possibilità che per l'edificio di sua proprietà, contraddistinto con il Mappale 153, sia consentito un adeguamento volumetrico alzando la quota della gronda esistente di cm 60. Nella medesima osservazione si richiede anche la possibilità di suddividere in due Mappali 153 e 152 in due Unità Minime di Intervento.

In merito alle osservazioni su esposte

SI EVIDENZIA

1 - In merito all'osservazione della Soprintendenza:

a) Gli adeguamenti volumetrici concessi sono sempre in relazione ad effettive esigenze igienico-funzionali. Si propone comunque di collegare gli aumenti concessi (da ritenersi comunque come massimi ammissibili) ad una verifica in sede di progetto al fine di verificare le reali esigenze igieniche. Fermo restando che per i piani destinati a residenze sia garantita l'altezza di ml 2,70, si ritiene che per l'ultimo piano abitabile tale altezza sia da considerarsi media utilizzando la pendenza di falda con altezza minima interna alla gronda di ml, 2,30.

E' evidente che deve restare fermo il numero dei piani esistenti.

b) Per l'unica ricostruzione ammessa di lotti demoliti, si accetta l'ipotesi della Soprintendenza in tal senso. Pertanto l'edificio di cui ai Mappali 126 e 127 dovrà avere il medesimo ingombro volumetrico degli edifici preesistenti.



- c) Analogamente al punto a) le nuove forature previste sono collegate all'esistenza di problemi igienico funzionali a cui le proposte della Variante tendono a dare soluzione. Si precisa che le nuove forature al piano terra saranno consentite solo se trasformazioni di forature a carattere non residenziale (porta di garage etcc.) in porte o finestre. Analogamente al fine di definire le necessità di adeguamento dimensionale si osserva che deve essere verificata l'esistenza di una superficie illuminata ed areata pari ad 1/10 della superficie del locale residenziale.
- d) Nella normativa non è prevista la possibilità di ristrutturazione edilizia per le edificazioni storiche; tale categoria è contemplata solo per: Edifici Recenti e Adeguamento Morfologico (punto 5.1.6-5.1.4.,N.T.A) . Per tali edifici per cui comunque sono difficilmente prevedibili, per la durata del Piano, interventi di qualche tipo, si rinvia all'Art. 5.1.2.

2 - Per quanto attiene alla osservazione presentata da Vasconi Nadia si propone di:

- a) respingerLe la richiesta di adeguamento volumetrico in quanto non rientra nei casi previsti dalle carenze igienico funzionali in quanto la notevole altezza del secondo piano può compensare la scarsa del piano terra.
- Si accoglie invece la proposta di dividere la U.M.I. di appartenenza in due corrispondenti ai mappali così come proposto dal richiedente.



Alla luce di tali considerazioni si propone l'adozione di un
Art. 9 - NORME INTEGRATIVE da inserire in appendice alle N.T.A.
approvate con la variante.

Pesaro, 03.09.1986

In fede.

Il Progettista

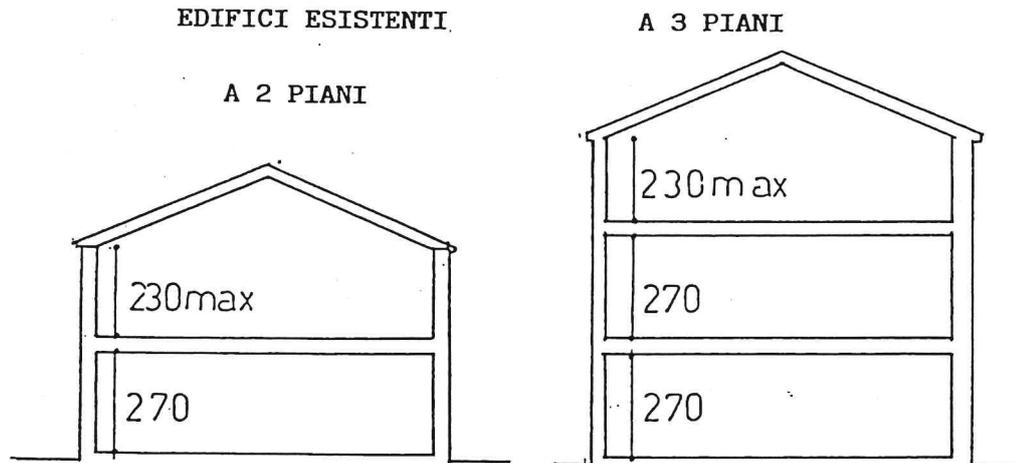
Dr. Arch. FRANCESCO LEONI



ART. 9 - NORME INTEGRATIVE

9.1. - Adeguamenti volumetrici

Gli adeguamenti volumetrici previsti nella tavola D1 e D2 sono da considerare come massimi ammissibili e non come vincolanti. Gli stessi saranno consentiti solo se giustificati da esigenze igienico-funzionali. Al fine di evitare equivoci, si precisa che le medesime esigenze si devono estrinsecare nel raggiungimento dell'altezza interna di ml 2,70. Per l'ultimo piano residenziale è prevista invece l'altezza media di ml 2,70 sfruttando l'inclinazione della copertura; alla gronda è comunque consentito il raggiungimento di un'altezza minima interna di ml 2,30. Dalle sezioni di progetto deve pertanto risultare una situazione di questo tipo:



ESEMPLIFICAZIONI DI SEZIONI DI PROGETTO
AMMESSE

Si precisa inoltre che gli adeguamenti della linea di gronda non devono dar adito ad aumenti della superficie utile (non è ammesso perciò l'aumento del numero dei livelli di utilizzo, siano essi residenziali o meno).



A tale regola sono in deroga gli allineamenti previsti sui mappali 132, 124, 109 (parte) 138 e 139 per cui le nuove quote previste hanno funzione di ridisegno degli allineamenti di progetto. E' proibita peraltro la creazione di vani scantinati di nuova formazione. Nel caso di richieste di allineamento di gronda non è altresì consentito spostare il 1° livello residenziale.

9.2 - Nuove forature - Adeguamenti dimensionali

Gli adeguamenti dimensionali nelle forature (ove previsti) sono consentiti solo se volti a raggiungere 1/10 di superficie finestrata rispetto alla superficie del vano residenziale. Le modificazioni di aperture al piano terra sono consentite solo se volte a sostituire aperture a carattere non residenziale (porta di garage etcc...) con aperture di tipo residenziale (porte e finestre). Nuove forature (ove previste) sono comunque consentite solo se strettamente indispensabili per esigenze igienico-funzionali.

9.3 - Ristrutturazione edilizia

Gli edifici di cui alla lettera 5.1.4. e 5.1.6. sono assoggettati alle normative di cui al punto 5.1.2. fatto salvo quanto attiene allo specifico.

I due articoli sono modificati in conseguenza.



A handwritten signature in black ink, written over a faint circular stamp that partially overlaps with the professional stamp.