

Città di Fano
Piano Regolatore Generale

Scheda Progetto

Adottato con delibera consiliare 337 del 19/12/2006
Adottato definitivamente con delibera consiliare n° 232 del 29/09/2007

ST1_P02
COMPARTO ricettivo-residenziale
"EX HOTEL VITTORIA"

Settembre 2007

tab. A

Sup. comparto mq	SUL comparto mq	SUL da usare mq	zone	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq
2.578	3.888	1.51	C2	868	1.309
			D6	1.709	2.579

Il Comparto riferito alla scheda ST1_P02 individua un'area prospiciente la spiaggia del Lido dove in passato esisteva l'Hotel Vittoria.

ULTERIORI PRESCRIZIONI VINCOLANTI PREVISTE PER IL COMPARTO

1. **ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI**
- Hmax = 18,00 mt (5 livelli)
- Hmax (livello terra + livello primo) = 9,00 mt

2. **REQUISITI PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA**
a. **permeabilità pedonale al piano terra**
dovrà essere garantita la continuità con lo spazio pubblico circostante (Viale Simonetti e Piazzale Amendola) e l'accessibilità pedonale tramite la realizzazione di spazi porticati di uso pubblico all'interno dell'area di massimo ingombro e all'interno dell'area richiesta in concessione al Comune di Fano.
b. **relazione visiva al piano e al secondo livello**
dovrà essere garantita la relazione visiva con l'intorno urbano e il mare tramite la realizzazione di terrazze attrezzate e cortili panoramici.
c. **allineamenti obbligatori**
- livello primo: allineamento obbligatorio su Viale Simonetti e Piazzale Amendola (vedi 6. Schema normativo: sviluppo per livelli)
- livello secondo - terzo - quarto: allineamento obbligatorio su Piazzale Amendola (vedi 6. Schema normativo: sviluppo per livelli)

tab. B - Dimensionamento categorie funzionali

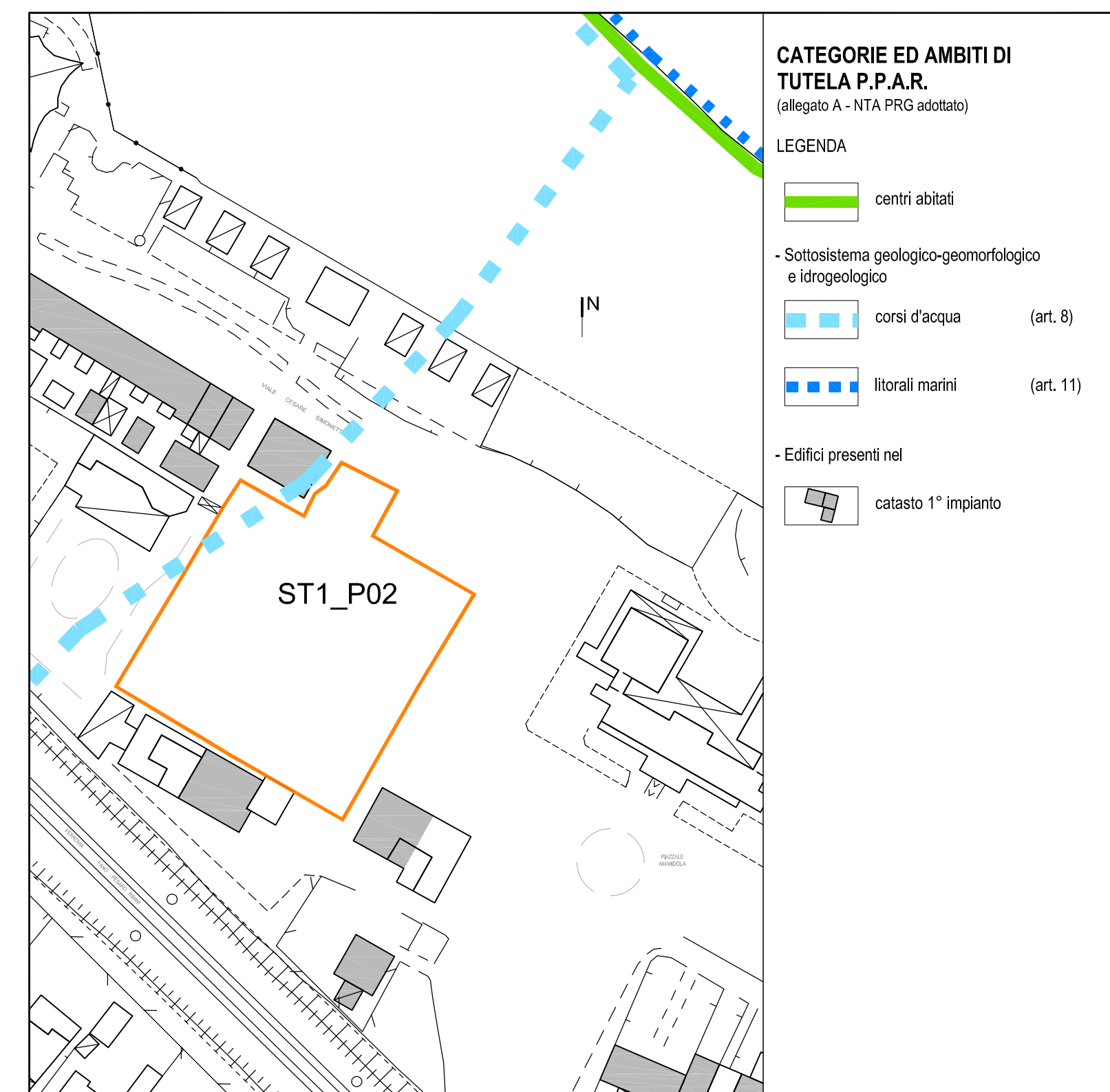
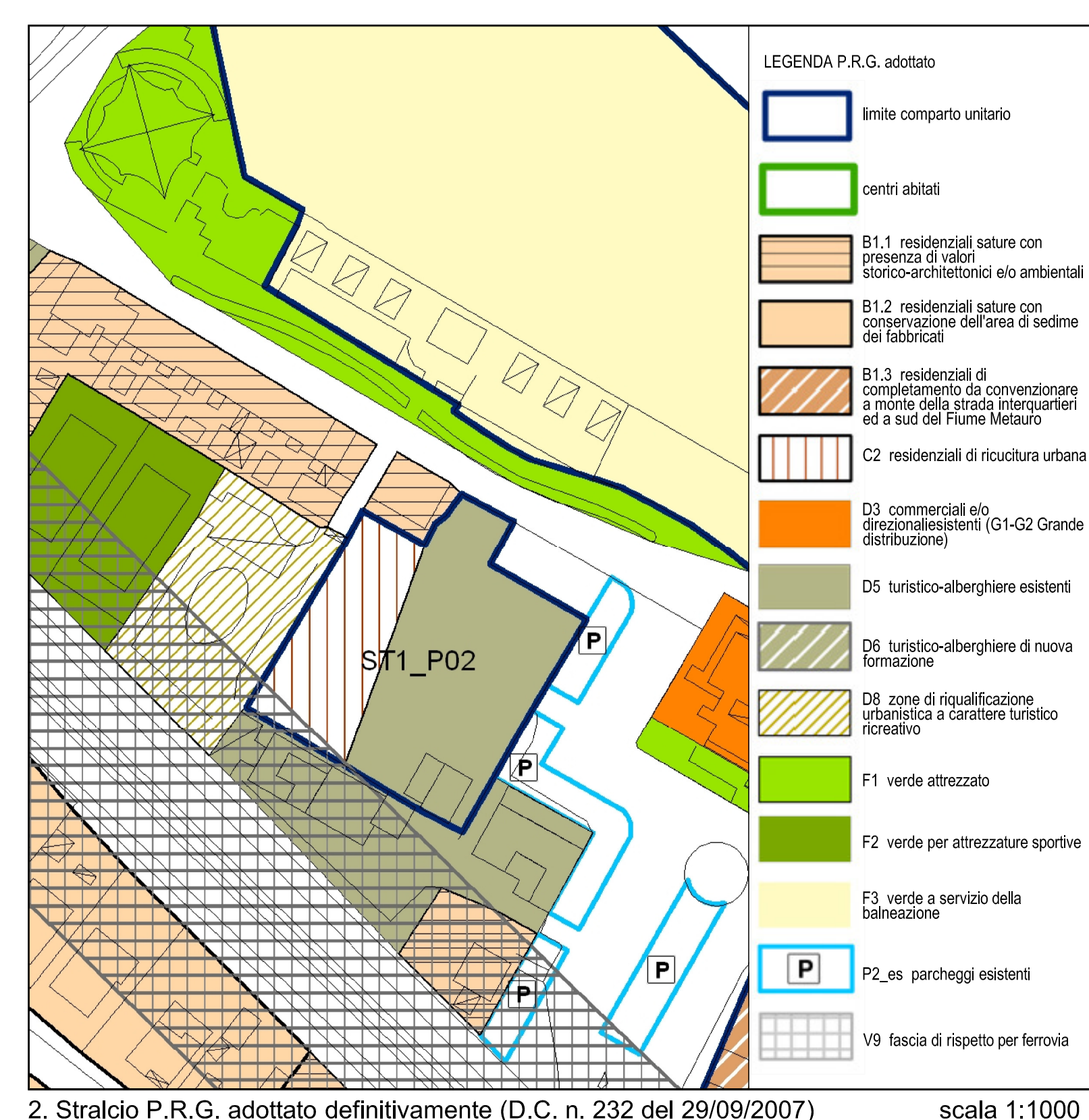
zone omogenee	Categorie funzionali	SUL mq
C2 zone residenziali di riciclaggio urbano (ex art. 40 NTA PRG adottato)	U1.1 residenze private	860
	U3.4 attività commerciali di vicinato SUV < 250 mq	449
	SUBTOTALE (U1.1 + U3.4)	1.309
	U2.1 alberghi (ex art. 30% R.T.A. L.R. 11/2006) (max 47)	1.425
D6 zone a carattere turistico-alberghiero di nuova formazione (ex art. 48 NTA PRG adottato)	U5.4 attrezzature sportive	380
	U2.5 attrezzature ricreative e pubblici esercizi	604
	U3.4 attività commerciali di vicinato SUV < 250 mq	170
	SUBTOTALE (U2.1 + U5.4 + U2.5 + U3.4)	2.579
TOTALE		3.888

Il dimensionamento delle categorie funzionali all'interno delle zone omogenee C2 e D6 non è prescrittivo.

tab. C - Dimensionamento standard (ex D.M. 1444/68, NTA PRG adottato)

zone omogenee	Categorie funzionali	SUL mq	area mq	P1 %	P2 %	P3 %	P4 %	P5 %	V %	TOTALE P1+P2+P3+P4+P5+V
C2	U1.1 residenze private	860	20%	172	30%	258	384	814		
	U3.4 attività commerciali di vicinato SUV < 250 mq	449	40%	180	30%	135	315			
	SUBTOTALE (U1.1 + U3.4)	1.309	352	393	384	1.129				
D6	U2.1 alberghi (ex art. 30% R.T.A. L.R. 11/2006) (max 47)	1.425	40%	570	60%	570	1.140			
	U5.4 attrezzature sportive	380	40%	152	30%	114	266			
	U2.5 attrezzature ricreative e pubblici esercizi	604	40%	242	30%	181	423			
	U3.4 attività commerciali di vicinato SUV < 250 mq	170	40%	68	30%	51	119			
	SUBTOTALE (U2.1 + U5.4 + U2.5 + U3.4)	2.579	1.032	916	384	2.332				
TOTALE		3.888	1.384	1.309	384	3.077				

* SUL = 860 mq
scelti equivalenti = VCL / 60mca
= 860 mq x 3 mt / 60 mca = 32 abitanti
standard di verde = ab x 12 mq
= 32x12 = 384 mq



legenda

1. **LIMITI**

- limite comparto unitario
- ST1_P02 n. comparto unitario
- limite area richiesta in concessione al Comune di Fano

2. **INDIVIDUAZIONE AREE PRIVATE**

2.1 - **AREE SOGGETTE A EDIFICAZIONE**

INGOMBRO PLANIMETRICO

- area di massimo ingombro planimetrico
- area di massimo ingombro planimetrico specifica per il livello primo

DISTANZE

- distanze minime dai confini di proprietà (NTA art. 5, REC art.81)
- distanze minime fra pareti finestrate di edifici esistenti (NTA art. 5, REC art.81)

ALLINEAMENTI

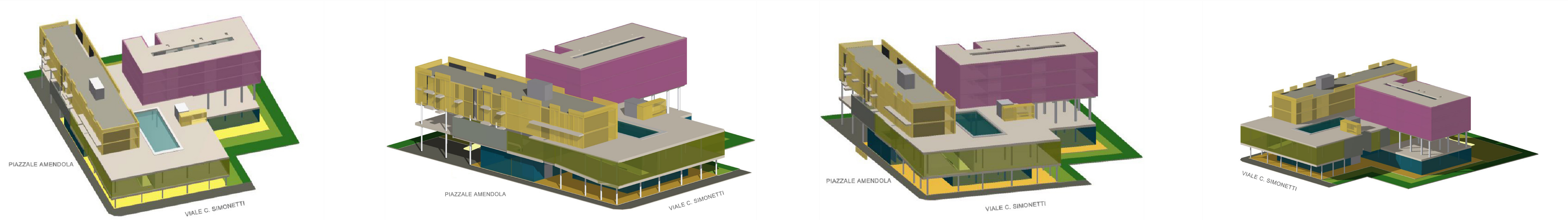
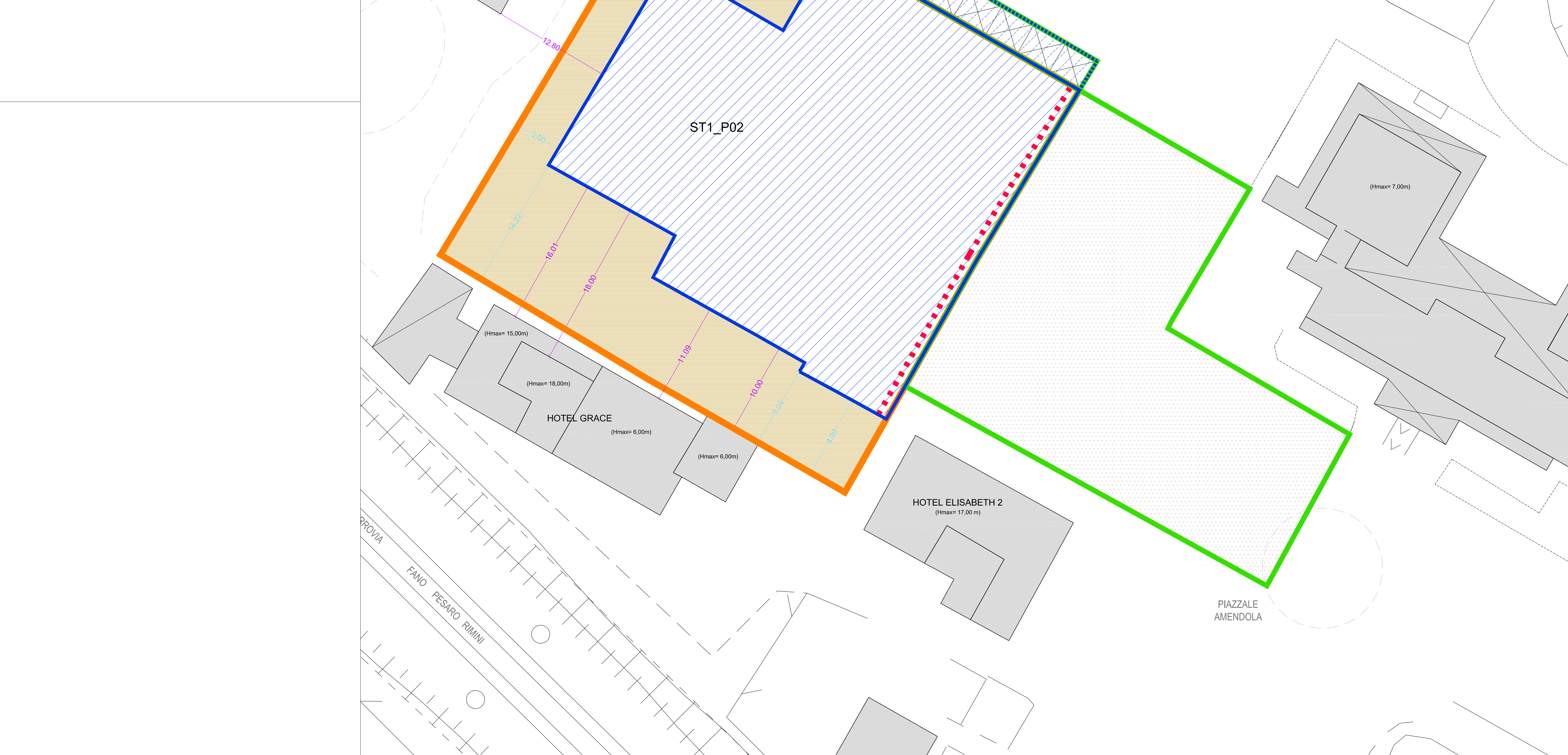
- allineamento obbligatorio

2.2 - **AREE A STANDARD**

- V: verde
- portico

3. **INDIVIDUAZIONE AREE PUBBLICHE**

- area richiesta in concessione per la costruzione del parcheggio interrato
- area richiesta in concessione per la costruzione del portico



legenda

1. **LIMITI**

- limite comparto unitario
- ST1_P02 n. comparto unitario
- limite area richiesta in concessione al Comune di Fano

2. **PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

2.1 - **INGOMBRO PLANIMETRICO**

- area di massimo ingombro planimetrico
- area di massimo ingombro planimetrico specifico ai diversi livelli

2.2 - **ALLINEAMENTI**

- allineamento obbligatorio

2.3 - **PROFILLO NORMATIVO**

- altezza massima

3. **FUNZIONI**

3.1 - **ZONE OMOGENEE**

- C2 - zone residenziali di riciclaggio urbano art. 40 NTA PRG adottato
- D6 - zone a carattere turistico-alberghiero di nuova formazione art. 48 NTA PRG adottato

3.2 - **CATEGORIE FUNZIONALI** art. 8 NTA PRG adottato

- U1.1 residenze private
- U2.1 alberghi
- U2.5 attrezzature ricreative e pubblici esercizi
- U3.4 attività commerciali di vicinato - SUV < 250 mq
- U5.4 attrezzature sportive

4. **STANDARD**

4.1 - **Verde V**

- Verde privato perimetrale
- Verde pubblico (ex D.M. 1444/68)
- portico

4.2 - **Parcheggio P**

- limite parcheggio interrato
- P1 parcheggio pubblico o di uso pubblico
- PP parcheggio privato

4.3 - **VIABILITÀ***

- aree destinate alla viabilità carrabile e pedonale

