



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

RELAZIONE TECNICA **ILLUSTRATIVA**

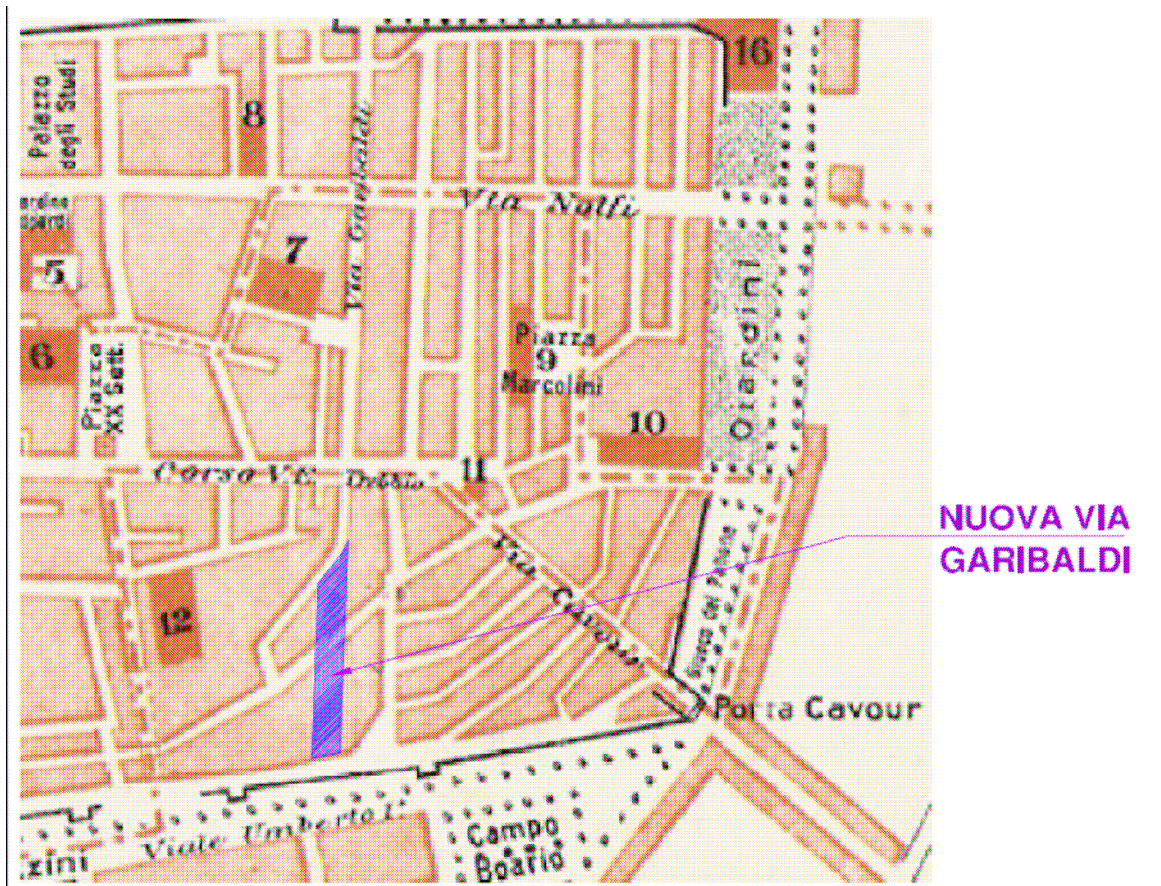
DOC. 1

Trattasi di due unità immobiliari sito nel Comune di Fano in via Garibaldi n° 115-117 di proprietà degli Eredi Bargnesi distinti al Catasto urbano al Foglio n° 141-Mappali 1635 -sub-7 / 8 e di un terrazzo sovrastante di proprietà dei sig. Bargnesi Fabio e Campanelli Annalisa distinto al Catasto al Foglio n° 141-Mappa li 1635 -sub-3.

L'immobile in oggetto, pur essendo situato nella Zona " A " del Piano regolatore e quindi nell'area del Centro storico è stato stralciato dal " Piano Particolareggiato del Centro Storico " al momento della sua stesura e approvazione del 1980, i proprietari ne chiedono quindi un suo inserimento tramite una variante ai sensi degli artt. 28 e 30 della Legge 5-8-1978 n° 457 e s. m. i. dell'art. 30 della L.R. 5-8-1992 n° 34 e s.m.i. per poter procedere successivamente alla sua ristrutturazione.

L'edificio utilizzato come laboratorio artigianale, fu costruito contestualmente alla villa attigua nella seconda decade del 1900 e susseguente ad una delle trasformazioni urbanistiche più imponenti che hanno interessato il centro storico della città di Fano.

All'epoca infatti, oltre alla demolizione di una parte della cinta muraria malatestiana lungo il tratto del Viale Umberto I (l'attuale viale Gramsci) e all'abbattimento di Porta Cavour, tale area urbana venne ulteriormente trasformata mediante la realizzazione di una nuova via, determinata dal prolungamento di Via Garibaldi che allora terminava in prossimità del Corso Vittorio Emanuele III (attuale Corso G. Matteotti) sino al congiungimento con l'attuale Viale Gramsci. L'immobile venne quindi costruito utilizzando l'allineamento sulla "nuova via Garibaldi ma lasciando immutato quello su Via Tomani che in tal punto procedeva con " una spezzata " determinata dal suo andamento curvilineo. N'è conseguita una forma tipologica alquanto singolare, proprio perché generata da questi diversi allineamenti; il perimetro dell'immobile infatti, risulta essere un quadrilatero irregolare la cui anomalia è accentuata ulteriormente dalla presenza su di un lato di una " spezzata ", quella appunto determinata dalla Via Tomani.



STRALCIO PIANTA CITTA DI FANO (1909)

Per quanto riguarda l'aspetto architettonico, l'edificio presenta una copertura a due falde, di cui quella adiacente all'edificio attiguo è interrotta al centro da un terrazzo a "tasca" e raggiungibile dall'appartamento confinante posto al primo piano di proprietà dei sig. Bargnesi Fabio e Campanelli Annalisa. I prospetti sulle due vie hanno aspetti differenti: in quello su via Tomani sono leggibili le due falde inclinate della copertura ed anche evidente il segno della giunzione generata tra il muro originario e quello sovrapposto, costruito al momento della edificazione dei laboratori. Nel prospetto su via Garibaldi invece la quinta muraria in affaccio sul fronte stradale era stata alzata oltre la linea di colmo delle falde in modo da celarle e conferire, così alla facciata un aspetto più aulico e nobile. In tal modo, infatti, il prospetto dei "laboratori" risultava coerentemente ricordato a quello attiguo del "villino". Per accentuare ulteriormente questo obiettivo, sulla facciata venne prolungato orizzontalmente il marcapiano perimetrale che orna tutti i lati della villa originaria. Infine a conferire un maggior valore architettonico ed una migliore continuità formale e tra i due corpi di fabbrica, le due bucatore sul fronte sono state impreziosite dall'introduzione di cornici con fregi in stile

neoclassico-liberty influenzate , ovviamente dalla cultura imperante in quel momento storico ,che ha segnato e distinto l'architettura delle maggior parte delle costruzioni realizzate su questi spazi resi disponibili e liberi dopo l'abbattimento della cinta muraria. L'altro fronte dell'edificio quello confinante con giardino di proprietà Gervasi risulta essere solamente una muratura di confine poiché priva di qualsiasi bucatatura e ornamento. Il prospetto di tale murature è solamente caratterizzato da una leggera inclinazione generata dalla mancanza di parallelismo con la linea di colmo del tetto dettata dalla forma irregolare del lotto; la parete infatti è costretta scendere di quota per raccordarsi alla falda del tetto che si abbassa progressivamente con la sua maggiore lunghezza.

Per quanto riguarda l'intervento di ristrutturazione che interesserà tale immobile ,il progetto non ne prevede modifiche sostanziali mantenendo le sagome perimetrali esistenti e ponendosi come obiettivo primario quello di un utilizzo coerente e funzionale dello spazio interno, questo senza alterare né i suoi fronti e né i suoi aspetti architettonici salienti . Data la consistente altezza interna dell'immobile il progetto prevede la realizzazione di un ulteriore piano ed un soppalco all'interno della volumetria nel rispetto ed in conformità alle norme urbanistiche vigenti. Per quanto riguarda le altezze medie di tutti i locali ad uso abitativo, risultano regolamentari così come dai calcoli evidenziati negli elaborati tecnici alla Tavole 3 (Dati Tecnici). La superficie del soppalco da realizzarsi risulta comunque essere inferiore al 50% della superficie della zona giorno sottostante . Tutti i fronti esterni non subiscono modifiche se non quello su via Tomani con un riordino delle bucatature. La volumetria complessiva invece è stata ridotta per consentire ,tramite l'introduzione di due spazi scoperti la possibilità di illuminare congruamente gli spazi interni garantendone la conformità ai rapporti illuminotecnici dei locali. Lo scoperto su via Tomani è altresì utile e necessario per poter collocare correttamente le fosse biologiche per il trattamento delle acque reflue prima del loro smaltimento all'impianto fognario evitando così il loro inserimento all'interno dei locali. Viene richiesta esclusivamente una deroga ai requisiti dei rapporti illuminotecnici (art. 79 R.E.) dei vani posti su Via Tomani le cui dimensioni delle bucatature ,per poterli soddisfare, avrebbero dovuto avere delle dimensioni anomale e sovradimensionate per un corretto impatto architettonico in tale contesto storico.

Vengono inoltre modificate leggermente le dimensioni del perimetro del terrazzo esistente posto sulla copertura per necessità tecniche e strutturali che dalle dim. di cm. 580x458 passano a 420x710. In ogni caso essendo celata ogni sua visibilità l'impatto di tale modifiche

risultano ininfluenti da un punto di vista architettonico. Il terrazzo infatti è " intagliato " nella volumetria della copertura ed è nascosto su tutti i quattro lati , dal colmo del tetto, dal fabbricato attiguo e dalla due pareti sui fronti stradali .

Infine le due cornici con fregi in stile neoclassico-liberty presenti sulle bucatore nel prospetto su via Garibaldi verranno adeguatamente restaurate . Verrà inoltre realizzato un vano interrato all'interno del perimetro dei muri perimetrali per una superficie pari a mq. 37,60 fatto salvo il rispetto dell'art. 4 - NORMA GENERALE delle NTA del Piano Particolareggiato del Centro Storico con la richiesta del preventivo nulla osta alla Sovrintendenza Archeologica delle Marche.

In riferimento all'intervento statico , verranno realizzate opere di sottofondazione alle murature perimetrali, mentre per la realizzazione dei solai di calpestio e di copertura verrà utilizzata una struttura primaria in acciaio, mentre quella secondaria sarà realizzata con travi e tavolati in legno.

Fano 16/06/2011

I tecnici

(Ing . Giuseppe Rossetti)

(Geom. Claudio Panni)