



COMUNE DI FANO

PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIA TO DEL CENTRO STORICO DI UN 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 E CAMPANELLI ANNALISA DISTINTO AL CATASTO URBANO

F. 141 MAPPALE 1635 SUB. 7-8

F. 141 MAPPALE 1635 SUB. 3

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON DELIBERA N° 65 DEL 13/03/2012

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

DOC .. 1

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

L'immobile in oggetto, pur essendo situato nella Zona "A" del Piano regolatore e quindi nell'area del Centro storico e stato stralciato dal " Piano Particolareggiato del Centro Storico " al momento della sua stesura e approvazione del 1980, I proponenti 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.l. dell'art 30 della L.R. 5-8-1992 n° 34 e s.m.l. per poter procedere successivamente alla sua ristrutturazione.

La presente variante ha per oggetto un'ulteriore modifica delle destinazioni d'uso già approvate con delibera n°65 del 13/03/2012 in cui da una situazione urbanistica originaria di due unità destinate a laboratori (oggi ancora in essere) si è passati ad una destinazione urbanistica esclusivamente residenziale, con aumento di superficie utile e non di cubatura. Ad oggi si rende necessaria un'ulteriore modifica delle destinazioni urbanistiche a fronte di mutate esigenze e si chiede pertanto con la presente variante, di poter ritornare in parte ad una destinazione urbanistica commerciale-direzionale per la porzione fronteggiante via Garibaldi ed in parte una destinazione residenziale e magazzino-autorimessa per la zona su via Tomani dell'edificio.

Si ribadisce come nel progetto già approvato che non si modificheranno le altezze, le linee di colmo e gronda, inoltre è stato completamente eliminato il piano interrato dal progetto di variante. Si prevedono per i nuovi servizi igienici le nuove fosse e relativi pozzetti all'interno del vano autorimessa che poi confluiranno nella fogna su via Tomani. Le acque meteoriche così come sono attualmente realizzate saranno convogliate a terra e disperse superficialmente in strada (tavola 3/a).

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 (progetto approvato) e 3/A (richiesta di variante).

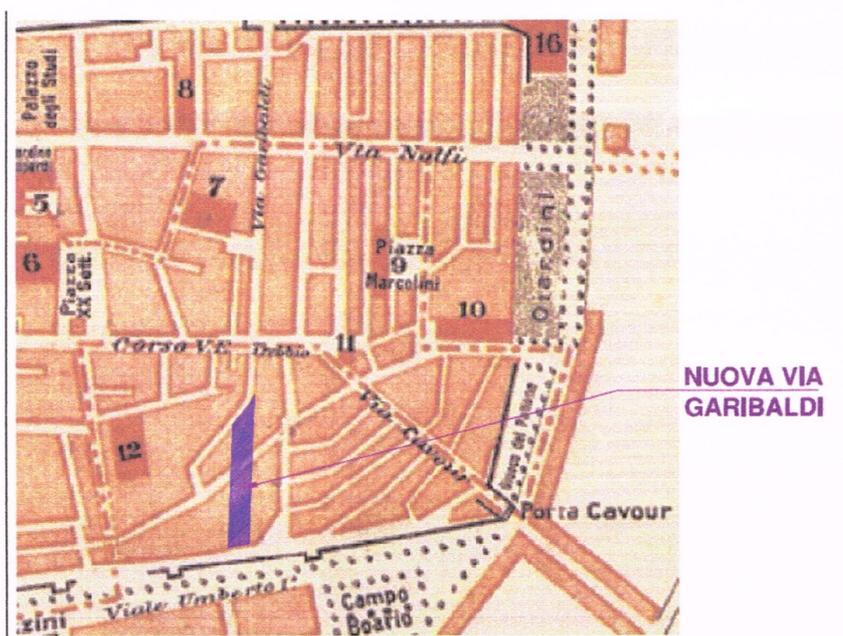
(Dati Tecnici) La superficie del soppalco da realizzarsi risulta comunque essere inferiore al 50% della superficie della zona sottostante. Tutti i fronti esterni non subiscono modifiche se non quello su via Tomani con un riordino delle bucaie. La volumetria complessiva invece è rimasta la stessa e le fosse biologiche per

gli impianti saranno posizionate nel vano garage e/o magazzino. Viene richiesta esclusivamente una deroga ai requisiti dei rapporti illuminotecnici (art 79 RE). Infine le due cornici con fregi in stile neoclassico-liberty presenti sulle bucatre nel prospetto su via Garibaldi verranno adeguatamente restaurate.

In riferimento all'intervento statico, verranno realizzate opere di consolidamento alle murature perimetrali, mentre per la realizzazione dei solai di calpestio e di copertura verrà utilizzata una struttura primaria e secondaria in legno.

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 Gramsci 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. Ne 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.



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 del 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 raccordato 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 il giardino di proprietà Gervasi risulta essere solamente una muratura di confine poiché priva di qualsiasi bucatore e ornamento il prospetto di tale muratura 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 a scendere di quota per raccordarsi alla falda del tetto che si abbassa progressivamente con la sua maggiore lunghezza.

Fano 25/11/2014

I tecnici

(Ing Aldo Natalucci)

(Geom Fabio Oraziotti)