



Studio di architettura
Arch. REMIGIO BURSI

Via Mura del Sangallo, 6 - 61032 FANO (PU) Tel. 0721/803840 Fax. 0721/1796493 E-mail architetto.bursi@libero.it

IL PROGETTISTA: <i>Arch. Remigio Bursi</i>	I RICHIEDENTI : LANDI CINZIA ed altri via Vecchia n° 14 CIANO CORRADO ed altri via Vecchia n° 16 BOTTACCHIARI TEMISTOCLE ed altri via Vecchia n° 12 ed altri <p style="text-align: right;">FIRMA PER PRESA VISIONE ED ACCETTAZIONE:</p>
COLLABORATORE: <i>Geom. Aramis Garbatini</i>	PROGETTO DI: <p style="text-align: center;">PIANO DI RECUPERO VIA VECCHIA</p>

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 CON VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI**

Tav. n.

A

Elaborati descrittivi

Cod. file: VIA VECCHIA	Rev. Agg.	Agg: 08/07/2011			DATA: 28.03.2011	
Redazione	00					

COMUNE DI FANO

**PIANO DI RECUPERO (Ai sensi dell'Art.30 L. 457 del 05.08.78)
DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPLESSO DI FABBRICATI SU VIA VECCHIA SITO IN
FANO VIA VECCHIA N°16-14-12-10-8-6**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Data : Fano li 08/07/2011

Firmato : **Dott. Arch. Remigio Bursi**

INDICE

I) PREMESSA – CENNI STORICI

II) STATO ATTUALE – DATI CATASTALI

III) CRITERI DI PROGETTO

IV) Verifica Standard urbanistici richiesti ai sensi art.3-4 del DM 1444/68

I) PREMESSA – CENNI STORICI

Via Vecchia è situata al margine esterno sul lato Ancona di quello che è stata chiamata “Adduzione Malatestiana”, è a fondo cieco ed è la strada che più radicalmente a subito trasformazioni nel tempo.

Il piano di recupero interessa la parte iniziale dell'isolato compreso tra via Cavour, via Vecchia e via Del Vasaro all'interno del settore del Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con Delibera n° 565 del 18-03-1980 che sia affaccia verso l'ex Porta San Leonardo.

La zona, pur facendo parte dello storico quartiere dei Piattelletti, ha perso gran parte delle peculiarità originali per i “rimaneggiamenti” che si sono succeduti negli anni; in modo particolare l'intervento eseguito negli anni settanta che ha completamente sostituito gli edifici presenti sulla parte opposta al Piano Attuativo di via Vecchia, e che rientra nella zona “Stralcio” così denominato dal P.P.C.S..

Infatti, intorno agli anni settanta con un intervento di radicale trasformazione urbanistica, sono stati completamente abbattuti gli edifici su via Cavour- via Vecchia e sostituiti con un complesso che si sviluppa su 4/5 piani con una tipologia edilizia tipica di quegli anni e inoltre sullo stesso lato sono presenti alcuni edifici di tre piani che hanno fatto perdere gran parte delle caratteristiche architettoniche dell'isolato originario.

II) STATO ATTUALE – DATI CATASTALI

L'area in oggetto ricade all'interno del Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente approvato dalla Giunta con Delibera n° 565 del 18-03-1980 e comprende un complesso di edifici classificati al N.C.E.U. al F° 141 Mappale 459-460-461-462-463-464-1330-465-449.

Detti fabbricati costituiscono i 2/3 della facciata su via Vecchia e un fabbricato sulla testata di via Cavour dell'isolato compreso tra via Vecchia, via Cavour e via Del Vasaro.

Il P.P.C.S. classifica i fabbricati su via Vecchia come destinazione d'uso delle aree e degli edifici "Zone Residenziali" (mappale 459-460-461-462-463-464-1330) mentre quelle su via Cavour angolo via Del Vasaro "Zona Mista 1" (mappali 465-449).

Per un più agevole confronto con le proposte progettuali lo stato attuale è stata suddivisa in quattro settori d'intervento denominati "A" – "B" – "C" – "D" (Tav. n° 1) corrispondenti a quattro proprietà diverse.

Il Blocco "A" è formato da un edificio a tre piani a destinazione residenziale (mappale 459);

il Blocco "B" è costituito da una unità a schiera su due piani a destinazione abitativa (mappali 460-461);

il Blocco "C" è costituito da cinque unità su due piani di cui due delle quali a destinazione residenziale e tre destinate ad attività di ristorazione (mappali 462-463-464-1330);

il Blocco "D" è formato da un edificio a destinazione residenziale nei piani superiori e a destinazione commerciale al piano terra (mappali 449-465).

III) CRITERI DI PROGETTO

Il piano di recupero proposto ha l'intento di riqualificare gli immobili in esso compresi, ristrutturando le volumetrie di alcune unità edilizie che più delle altre hanno subito modifiche tipologiche, incongrue nei confronti di quelle tipiche del centro storico, in quanto coperte con tetti piani e con incongrue volumetrie accessorie. Gli stessi immobili sono anche stati utilizzati, ai piani superiori, con destinazioni non residenziali come sale da pranzo di ristorante e vani accessori alla stessa attività.

Il piano di recupero è suddiviso in quattro blocchi d'intervento, per i quali si prevede una diversa distribuzione e diversi tempi di intervento:

L'intervento principale, localizzato nel blocco C, prevede il ripristino della copertura originaria con tipologia a due falde da realizzare ad un'altezza inferiore a quella dell'edificio adiacente e ad angolo su via Cavour; fino a raccordarsi con l'edificio a tre piani che conclude l'area d'intervento su via Vecchia.

Si prevede il rifacimento della stessa tipologia di copertura nel blocco B e il mantenimento della copertura esistente a falda con la semplice manutenzione straordinaria dei blocchi A e D.

Il Piano intende riqualificare il contesto ambientale di tutta la strada, mantenendo l'aspetto diversificato dei prospetti. Le due unità edilizie minori, riconoscibili come case a schiera con un unico alloggio, saranno riproposte nella composizione della facciata, ma suddivise in quattro alloggi.

Le unità del blocco "B" e "C" che risultano quelle più alterate e in cui è presente l'attività commerciale sarà confermata al piano terra e interrato e ripristinata la destinazione residenziale ai piani superiori.

Il piano inoltre prevede il mantenimento delle unità residenziali/commerciali del blocco A e D comunque rientranti nella norma Mista 3 dell'attuale NTA del Centro storico.

Per il blocco B si prevede il mantenimento delle attuali due residenze.

Nel blocco C sono presenti, un monolocale al piano terra e un bilocale al primo piano, e un'attività di ristorazione al piano terra e primo piano; si prevedono due attività commerciali al piano terra e tre alloggi al piano primo.

- Il Blocco "A" a destinazione Mista 3; nel piano di Recupero si prevede inoltre un unico intervento che consiste nel rifacimento di una tettoia in plexiglass all'ultimo piano da sostituire con una copertura in legno e coppi a formare un piccolo loggiato (2° fase d'intervento) Vedi N.T.A.
- Blocco "B" a destinazione Mista 3 da realizzare come 2° fase d'intervento. Vedi N.T.A.
- Blocco "C" a destinazione Mista 3 (1° fase d'intervento). Si prevede la demolizione e rifacimento con un piano interrato; un aumento dell'altezza massima e di gronda su via Vecchia. Sul retro si prevede il mantenimento delle altezze attuali .

E' prevista la realizzazione di n°2 attività commerciali al piano terra e n°3 unità residenziali al piano primo con soppalco.

- Il Blocco "D" avrà la destinazione Mista 3 (Vedi N.T.A.) con un intervento contestuale al Blocco "C" (1° fase d'intervento) di sistemazione di un terrazzo sul prospetto interno che consiste in un piccolo aumento di superficie sulla stessa proprietà e il rifacimento di pavimentazioni, la realizzazione di ringhiere in ferro battuto e un sovrastante pergolato in legno.

Premesso che i fabbricati non presentano particolari di pregio architettonico, il piano di recupero ha l'intento di riqualificare gli immobili che, in particolare nel Blocco "C" oggetto del primo stralcio d'intervento, si presentano in un avanzato stato di degrado delle coperture, dei solai interni e delle murature che hanno subito in epoca passata notevoli modifiche effettuate anche su diverse zone delle murature portanti.

Altra ragione per intervenire urgentemente riguarda la necessità di migliorare l'aspetto igienico-sanitario ricollocando i solai del primo piano a quote superiori a mtl. 2.70, realizzando inoltre nuove finestre sul prospetto di via Vecchia, lucernai e prese di aria e luce nel prospetto interno.

La realizzazione di cantine e locali interrati consentirà di dotare degli accessori necessari e scarsamente presenti nel Centro Storico sia le attività commerciali, che saranno dotate di appropriati impianti di areazione, che gli alloggi soprastanti.

Negli alloggi al primo piano è prevista la realizzazione di soppalchi in metallo e legno con un'altezza massima interna, al colmo del tetto, pari a ml 2.95; la

destinazione del sottotetto così dimensionato sarà puntualmente definita, in conformità alle leggi igienico sanitarie vigenti, in sede di presentazione del Permesso di Costruire

La realizzazione di tali soppalchi, sarà assoggettata all'art A2 comma i) delle N.T.A. del P.P.C.S.,

La realizzazione di questi nuovi spazi interni rende necessario un innalzamento dell'altezza massima dei fabbricati, esclusivamente su prospetto di via Vecchia così come sopra specificato, che sarà limitata eai soli Blocchi d'intervento "B" e "C" (vedi sezioni Tav. 5 e 6).

Tale demolizione e rifacimento manterrà inalterate le cubature attuali, in quanto le superfici utili dei nuovi vani scala condominiali saranno detratte dal calcolo della cubatura totale da realizzare. come previsto dall'art 13 c) del REC; inoltre, conformemente a quanto previsto nell'art. 13 t), non saranno computate le porzioni di volumi dei vani sottotetti con altezza netta interna inferiore a ml 1,50. Per i Blocchi "A" e "D" non si prevedono interventi immediati, rimanendo comunque con possibilità edificatorie soggette alle norme del P.P.C.S. Mista 3 e vincolo A3.

Nei Blocchi B e C per i quali è prevista la demolizione e ricostruzione sarà ammesso l'utilizzo di:

- strutture verticali in cemento armato e/o acciaio e/o muratura tradizionale,
- strutture orizzontali in latero-cemento o in lamiera con sovrastante soletta in cemento armato,
- soppalchi in acciaio e/o legno,
- copertura il latero-cemento e/o legno

I paramenti murari esterni per il fronte su via Vecchia per quanto riguarda il blocco "B" sarà realizzato con intonaco civile tinteggiato nei tinte previste per il centro Storico nella apposita cartella.

Il Blocco "C" sarà rifinito con mattoni faccia a vista con effetto cromatico non omogeneo ottenuto mediante l'utilizzo di mattoni di diversa colorazione mescolate in diverse percentuali. Sarà possibile l'inserimento di marcapiani, cornici e zoccoli in pietra o tinteggiati come previsto dalle tavole 5 e 6. Gli infissi al piano terra saranno previsti con telaio in acciaio e vetro opalino mentre quelli al piano primo in legno e vetro termico con persiane in legno.

Nelle finestre a tutt'altezza è previsto l'inserimento di ringhiere in ferro battuto e oscuramento interno.

Indicazioni di Progetto del Piano di Recupero

dati piano di recupero				
	stato di fatto	progetto	incremento	
V	1.279,71 mc	1,279,50 mc	/	mc

Verifica Standard urbanistici richiesti ai sensi art.3-4 del DM 1444/68

Il Piano di Recupero via Vecchia prevede un piccolo incremento delle superfici residenziali esistenti determinato dalla possibile realizzazione di soppalchi nel sottotetto; l'incremento del carico insediativo sull'area pari a n 1,56 abitanti, corrispondente a mq 16,35 di standard pubblici.

Gli standard richiesti pari a mq 16,35 di aree da destinare alla urbanizzazione primarie e secondarie non vengono reperiti all'interno del suddetto Piano di Recupero per oggettiva mancanza di disponibilità di aree idonee, nonché ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche formali, insediative e funzionali delle aree, così come stabilito dall'art.4 comma 1 del suddetto Decreto.

standard richiesti DI 1444/68 art.3 art.4 c.1				
Superficie utile Lorda in incremento mq	ab. Insediabili LR 34/92	standard richiesti mq	zona A/B	
38,94	25,00	21,00	0,50	
38,94	2	33	16,35	
fabbisogno di standard			16,35 mq	