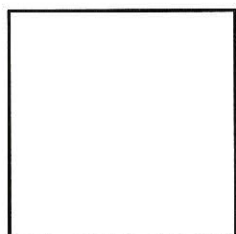


COMUNE DI FANO

(Provincia di Pesaro e Urbino)

PIANO DI RECUPERO RELATIVO ALLE CASE IN VIA
MARTINO DA FANO N.3-5-7 DA TRASFORMARSI IN
LOCALI AL SERVIZIO DELL'UNIVERSITA' DEGLI STUDI
DI URBINO -SEDE DI FANO.

Proprietà: Fondazione Cassa di Risparmio di Fano
Via Montevecchio n.114 -61032 Fano (PU)
Codice fiscale: 90008180417



RELAZIONE ILLUSTRATIVA E N.T.A.



PROGETTAZIONE:

MARCHEGIANI MATTIOLI ARCHITETTI ASSOCIATI

Dott. Arch. Stefano Marchegiani - Dott. Arch. Mauro Mattioli

Via Pergolesi n°1 61032 Fano (PU)



Agosto 2011

Il presente Piano di Recupero riguarda un immobile sito in Fano, Via Martino da Fano n°3 - 5 -7, individuato in Catasto al foglio 141 mappale 2148 sub.8-9-10-11-12, una porzione della corte interna di sua pertinenza ed il tamponamento della loggia di Palazzo San Michele (Foglio 141 mappale 1213) prospettante sulla semicorte pertinente al palazzo stesso e confinante con la corte interna di cui sopra.

L'immobile e gli spazi interessati dal Piano sono di proprietà della Fondazione Cassa di Risparmio di Fano.

L'edificio di Via Martino da Fano, destinato dal vigente P.P. del Centro Storico a residenza, ha una superficie utile lorda di mq. 268 suddivisa su due piani uguali, prospetta col fronte principale su Via Martino da Fano , col fronte secondario sulla corte compresa tra l'abside della chiesa di San Michele ed il complesso di Palazzo San Michele, sede distaccata dell'Università degli Studi di Urbino.

Ristrutturato nel 1993 (Conc. Ed. n° 1154/91 del 20/12/91 e variante n°52/93) dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Pesaro che ne ricavò due alloggi con ingresso indipendente al piano terra e due alloggi serviti da una scala condominiale al piano primo, l'edificio è attualmente disabitato e pur presentando al piano terra tracce evidenti di umidità da risalita è per il resto in buono stato di conservazione.

Il P.P. del Centro Storico, nella tavola degli interventi ammessi, inserisce l'edificio in categoria "A2" , prevedendone il risanamento conservativo, includendolo tra quelle unità edilizie "...che pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico."

Il Piano di Recupero è motivato dalla necessità di modificare la destinazione d'uso dell'edificio da residenziale a locali di servizio per l'adiacente Università, ed in particolare per il Centro di Biotecnologie, nonché dalla tipologia dell'intervento che si rende necessario per adeguarlo alle nuove esigenze funzionali.

In particolare, il Piano di Recupero prevede in variante al P.P. del Centro Storico, una ristrutturazione edilizia rispettosa dei caratteri architettonici dell'edificio, con una modifica più sostanziale nell'elemento verticale di collegamento interno di cui si prevede la demolizione con conseguente trasformazione dello stesso in due piccoli ma indispensabili ambienti di servizio: al piano terra un servizio igienico adeguato alle esigenze dell'handicap, ed al piano primo un ripostiglio.

Tale modifica si rende necessaria al fine di utilizzare quanto più possibile gli esigui spazi interni per i nuovi otto laboratori di ricerca ed anche per il nuovo sistema di accessi previsto per l'edificio che dovrà necessariamente rapportarsi con l'adiacente Centro di Biotecnologie attraverso la corte interna che separa i due immobili.

La previsione del nuovo ingresso da ricavarsi verso la corte e della scala metallica esterna che consentirà l'ingresso ai laboratori di ricerca al piano primo, dipendono da questa necessità.

La scala di progetto a due rampe raccordate da un pianerottolo ad arco di cerchio, si aprirà verso la corte e sarà realizzata in acciaio cor – ten .

Completamente autoportante e quindi strutturalmente separata dall'edificio, fungerà anche da scala antincendio e grazie al pianerottolo superiore, da protezione all'ingresso al piano terra.

Il sistema di accesso sarà completato da una rampa con pendenza pari all'8% che raccorderà la quota del cortile con quella dell'ingresso al piano terra.

Per il piano terra dell'edificio il Piano prevede infatti il ribassamento del pavimento al fine di ottenere un'altezza dei vani a norma di legge portandola dagli attuali ml. 2,54 a ml. 2,74.

Lungo il fianco della rampa esterna, il modesto dislivello sarà protetto da un parapetto in cristallo temperato e da un corrimano su montanti in acciaio cor – ten.

La porzione di pavimento in porfido a palladiana rimossa sarà ripristinata con identico disegno e materiale.

L'abbattimento delle barriere architettoniche sarà completato dall'inserimento di una piattaforma elevatrice all'interno dell'edificio, che collegherà i laboratori del piano terra con quelli del piano primo senza fuoriuscire dal solaio di copertura.

Per quanto riguarda le modifiche esterne, ed in particolare le aperture , il Piano di Recupero prevede il sostanziale rispetto di quelle in essere salvo trasformarne tre in porte di ingresso mantenendone la posizione in facciata (una a servizio della nuova cabina di trasformazione ENEL su Via Martino da Fano, e due per i nuovi ingressi ai laboratori sulla corte interna), e modificare un portoncino su Via Martino da Fano in finestrotto.

Si prevede inoltre la conservazione del solaio di copertura in legno e pannelle e del sovrastante manto di copertura in coppi.

Per quanto riguarda le trasformazioni interne, il Piano prevede il mantenimento dei solai e delle murature portanti, l'eliminazione dei tramezzi in forati delimitanti gli attuali servizi igienici , la continuità tra i nuovi laboratori mediante porte della larghezza netta di cm.80 da aprirsi nelle murature portanti, il totale rifacimento degli impianti tecnologici, dei

pavimenti e dei rivestimenti, la realizzazione dei nuovi infissi con elementi in legno di analoga fattura di quelli esistenti che saranno conservati.

Gli intonaci saranno restaurati e tinteggiati con intonachino di calce all'esterno e a tempera all'interno.

Il Piano di Recupero disciplina inoltre la soluzione tecnica da adottarsi per la chiusura della loggia di Palazzo San Michele prospettante verso la profonda semicorte confinante con la corte interna dei nuovi laboratori.

L'intervento si rende necessario per proteggere dagli eventi metereologici e da antipatiche intrusioni di volatili il corridoio di distribuzione delle aule e dei laboratori dell'ala est del Palazzo. Infatti, data la delicatezza di alcuni esperimenti, dopo i primi mesi di gestione del Centro di Biotecnologie è risultato assolutamente indispensabile proteggere dall'esterno questa parte dell'edificio.

La soluzione prevista consiste nella realizzazione di un tamponamento in vetro che riduca al minimo la presenza del telaio portante al fine di conservare massimamente l'effetto di trasparenza del vano.

In particolare, si prevede la realizzazione di un telaio in acciaio cor – ten da porre in posizione arretrata rispetto al filo interno dei due pilastri in laterizio che ne nasconderanno alla vista esterna i due montanti mediani.

Delle tre specchiature previste quella centrale verrà attrezzata con una porta di sicurezza anch'essa in cristallo e bordata da un imbotte in cor – ten, che darà libero accesso alla corte interna.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1 Generalità

Le presenti Norme valgono per l'attuazione del Piano di Recupero relativo alle case in via Martino da Fano N°3-5-7 da trasformarsi in locali al servizio dell'Università degli Studi di Urbino - sede di Fano, contraddistinte al Catasto al foglio N° 141 mappale N° 2148.

Il Piano, che disciplina anche il tamponamento della loggia di Palazzo San Michele prospettante sulla corte interna delimitata dalle case di Via Martino da Fano di cui sopra, è stato redatto secondo le modalità fissate dagli articoli N°28 e N°30 della legge N° 457/1978 e dalla legge Regionale N°34 del 05/08/92.

Art.2 Contenuto del Piano

Il Piano di Recupero di cui le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono parte integrante , si compone dei seguenti elaborati:

stato di fatto:

- planimetrie generali: Piano Particolareggiato Centro Storico , Stralcio Catastale , Carta Tecnica Numerica
- titolo di godimento ed elenco catastale delle proprietà
- piano terra, piano primo, piano copertura, prospetti e sezioni
- documentazione fotografica

stato di progetto:

- piano terra, piano primo, prospetti e sezioni
- relazione illustrativa e NTA

Art.3 Valore normativo del Piano

Hanno valore vincolante per la realizzazione delle opere:

- la destinazione d'uso dell'edificio;
- la tipologia di intervento edilizio;
- la soluzione tecnica adottata per il tamponamento della loggia.

Art.4
Destinazione d'uso dell'edificio

Il Piano di Recupero, al fine di poter realizzare aule e laboratori pertinenziali alla sede universitaria di Palazzo San Michele, modifica la destinazione d'uso dell'edificio da "zone per residenze" a "zone per servizi pubblici", come previsto dall'art. N°6 comma c del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Art.5
Tipologia di intervento edilizio

Il Piano di Recupero disciplina per il fabbricato in oggetto, come previsto dagli elaborati progettuali scritto-grafici allegati, un intervento edilizio di "ristrutturazione edilizia", art. 3 punto A3 del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Tale intervento, compatibilmente con la nuova destinazione d'uso e con le nuove opere edilizie (ascensore, scala esterna), dovrà salvaguardare e valorizzare gli aspetti architettonici costitutivi del fabbricato.

Art.6
Termini di validità del Piano di Recupero

Il presente Piano di Recupero ha validità di anni 5 (cinque).

Art.7
Norme finali

Per quanto non disciplinato dalle presenti Norme e dalle tavole di progetto, valgono le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico e del Regolamento Edilizio Comunale.