

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI FANO

(trasmesso all'indirizzo pec comune.fano@emarche.it)

**OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PIANO
PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI FANO
ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.
366 DEL 19 NOVEMBRE 2021.**

*

I sottoscritti Castruccio Castracane degli Antelminelli, nato a Boulogne-Billancourt (Francia) il 30 novembre 1965 (C.F. CSTCTR65S30Z110D), residente a Fano (PU), in Via Castracane n. 4 (recapito telefonico 346 0654413 e Anna Maria Castracane degli Antelminelli nata a Modena il 4 ottobre 1964 (C.F. CSTNMR64R44F257B entrambi domiciliati ai fini del presente atto in via Castracane 4 ; indirizzo pec presso cui inoltrare le eventuali comunicazioni: castrucciocastracanedegliantelminelli@pec.it)

PREMESSO CHE

*gli esponenti sono comproprietari dell'immobile denominato "Palazzo Castracane" sito a Fano, tra via Castracane e via Garibaldi;
il "Palazzo Castracane", di epoca rinascimentale, è stato dichiarato di interesse culturale; sottoposto a vincolo monumentale diretto dal 10 dicembre 1921 da parte del Ministero della Pubblica Istruzione, caratterizza, unitamente agli altri edifici collocati nella medesima area, il nucleo del centro storico della città di Fano;
nella medesima area insiste il complesso immobiliare composto dal palazzo denominato "Biblioteca Federiciana", di pregio architettonico, e*

dall'edificio sede della Caserma della Polizia Municipale, privo di pregio architettonico;

Codesta Amministrazione intende provvedere al recupero/restauro del suddetto complesso immobiliare allo scopo di riqualificare la "Biblioteca Federiciana", in vista di nuove opportunità di aggregazione sociale e per dare "nuova vita ad un complesso immobiliare che stimoli suggestioni culturali polisemiche che, nella continuità spaziale e materiale, evochino il susseguirsi delle epoche storiche di riferimento (...);

tale finalità, secondo le intenzioni manifestate nella delibera di Giunta n. 366/2021, sarebbe sostenuta dall'idea "di prevedere, nel tessuto urbano del centro storico, alcuni qualificanti segni della contemporaneità che, nonostante l'apparente rottura con i diversi sistemi circostanti, dialoghino con la storia della città ricercandone la trama di più autentica e espressiva";

il nuovo complesso edilizio insiste su un'area individuata dal vigente PRG come zona omogenea "A" per la quale il susseguente PPCS prevede la possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia che conservino la sagoma degli edifici esistenti (art. 3 NTA PPCS);

il progetto connesso alla adozione della variante al PPCS in contestazione, prevede tra l'altro, l'integrale demolizione dell'edificio realizzato nel 1964 (attuale torre libraria e sede dello Archivio di Stato) "con successiva ricostruzione di un volume caratterizzato da un nuovo concept architettonico (...);

la realizzazione del progetto, che secondo le intenzioni garantirebbe un ottimale inserimento della nuova costruzione all'interno del tessuto consolidato del centro storico, interesserà anche la parte sotterranea

della vecchia costruzione con ineludibili attività di scavo all'interno del centro storico e nella immediata prossimità del "Palazzo Castracane" di proprietà degli esponenti;

sulla base di queste considerazioni è stata adottata la variante al P.P.C.S. comportante la modifica/integrazione dell'art. 3 delle N.T.A. del Piano stesso con l'inserimento di un paragrafo riguardante esclusivamente la realizzazione del nuovo complesso della Biblioteca Federiciana attraverso "la demolizione e ricostruzione senza conservazione delle sagome degli edifici preesistenti (...)"

tutto ciò premesso

i sottoscritti Castruccio Castracane degli Antelminelli e Anna Maria Castracane degli Antelminelli, con riferimento alla variante al P.P.C.S. adottata con delibera di Giunta n. 366/2021, propongono le seguenti

OSSERVAZIONI

1. *L'art. 3 delle N.T.A. del P.P.C.S. disciplina gli interventi di restauro conservativo, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, consentiti in relazione alla diversa tipologia edilizia espressamente prevista per ciascuno.*

Il più incisivo di questi interventi (la ristrutturazione edilizia), riguardante le unità prive di particolare valore storico – artistico, prevede il mantenimento delle sagome attuali ed è unicamente finalizzato al miglioramento delle condizioni funzionali e igieniche delle unità edilizie esistenti.

Minimo comune denominatore delle tre fattispecie è comunque la conservazione e quindi la negazione della possibilità di demolizione integrale degli edifici esistenti.

Si ritiene illegittimo e palesemente illogico, contraddittorio ed incoerente aver integrato una norma finalizzata al mantenimento, più o meno esteso, delle attuali consistenze edilizie attraverso la previsione di un'opera di demolizione e ricostruzione palesemente in contrasto e che nulla ha a che vedere con gli interventi previsti dall'art. 3 citato, finalizzati al miglioramento delle condizioni degli immobili esistenti e per i quali, a tutto voler concedere e nella più ampia delle possibilità offerte, è comunque espressamente previsto il mantenimento delle sagome attuali e che sono unicamente

Il progetto per il quale è stata adottata la variante in contestazione non solo non mantiene le sagome attuali dell'edificio preesistente, che al contrario stravolge completamente, ma è finalizzato alla realizzazione di un edificio del tutto nuovo, architettonicamente avulso dal particolare contesto, cuore del centro storico di Fano, in evidente contrapposizione con la finalità di miglioramento delle condizioni del preesistente che presuppone evidentemente, sul piano logico, la negazione della possibilità di realizzare, attraverso un'opera di integrale demolizione, edifici del tutto nuovi.

A stretto rigore la variante in contestazione, proprio perché comportante un'opera di demolizione e ricostruzione, avrebbe dovuto integrare le prescrizioni del successivo art. 4 delle N.T.A. del P.P.C.S, che disciplina per l'appunto gli "interventi di demolizione e ricostruzione" all'interno del centro storico.

Tali interventi sono peraltro previsti esclusivamente "per le particelle edilizie incongrue alla organizzazione morfologica e tipologica" del particolare tessuto urbano (art. 4, comma 1).

L'inciso consente di focalizzare due ulteriori aspetti di sicuro rilievo per avvalorare la illegittimità della scelta in contestazione: le prescrizioni del piano consentono la demolizione solo in presenza di particelle edilizie non in linea con lo specifico contesto urbanistico; l'inserimento della variante adottata nel più pertinente alveo dell'art. 4 non avrebbe comunque superato il rilievo circa la mancanza del presupposto (incongruità della particella edilizia oggetto del progetto) necessario a legittimare l'intervento di integrale demolizione che in concreto si vorrebbe eseguire.

Il che alimenta ulteriormente la perplessità circa la legittimità della variante, confermando la palese illogicità ed incoerenza della scelta in concreto adottata rispetto alle previsioni attuative del P.P.C.S.

2. *Un distinto profilo di perplessità lo si ricava dalla valutazione oggettiva del progetto la cui realizzazione dovrebbe essere consentita dalla recente variante adottata.*

Risulta evidente che l'immobile oggetto del futuro intervento interferisce visivamente con gli edifici che caratterizzano il nucleo storico della città di Fano, all'interno del quale è ricompreso il palazzo rinascimentale di proprietà dell'esponente.

E' infatti innegabile che la realizzazione del progetto, nella parte che prevede la realizzazione di un edificio completamente nuovo, radicalmente innovativo architettonicamente rispetto al contesto di riferimento, abbia un più che significativo impatto sul piano paesistico – architettonico, andando ad interferire visivamente con i principali elementi architettonici ed edilizi che caratterizzano il nucleo del centro storico della nostra città.

L'impatto è ulteriormente amplificato: dall'innalzamento del nuovo edificio rispetto all'altezza dell'esistente; dalla realizzazione di un giardino pensile e dalla possibilità di accervi del pubblico.

Queste circostanze, aggiunte alla visibilità del nuovo edificio e al susseguente impatto sull'ambiente circostante, determinano un innegabile perturbamento nel particolare sito urbanistico di riferimento, di interesse storico e architettonico.

L'alterazione non appare sufficientemente e coerentemente apprezzata se non attraverso affermazioni di mero stile, che si configurano come motivazione solo apparente, in quanto tale inadeguata a dare conto dell'iter logico seguito.

2.1 *Sotto questo profilo si osserva che la tutela del patrimonio storico e artistico rappresenta un principio fondamentale della Costituzione (art. 9) ed è preminente rispetto agli altri interessi giuridici che vengono in rilievo nelle previsioni degli strumenti urbanistici.*

La tutela del patrimonio storico e artistico si garantisce prevalentemente con misure di tipo conservativo (come peraltro tenuto a mente nella attuale stesura dei descritti articoli 3 e 4 delle N.T.A. del P.P.C.S.) e ciò impedisce o comunque dovrebbe ridurre al massimo le trasformazioni irreversibili del territorio attraverso attività edilizie aliene rispetto al contesto da tutelare, che finiscono per alterare la percezione visiva dei tratti tipici dei luoghi.

Queste considerazioni sono del resto in linea con le norme del Codice dei beni culturali dalle quali si ricava che i centri storici sono beni paesaggistici unitari di notevole interesse pubblico per i quali è previsto uno stretto regime di tutela che, in quanto tale, impone di prediligere

l'attività edilizia conservativa rispetto a quella di demolizione e ricostruzione secondo modelli architettonici nuovi ed estranei al contesto da preservare.

3. *Un'ulteriore osservazione, che da sola riveste un rilievo assorbente.*

Abbiamo visto che le modalità di intervento sugli immobili del centro storico di Fano previste dalle N.T.A. del P.P.C.S. vanno da un minimo (restauro conservativo, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia – art. 3) a un massimo (demolizione e ricostruzione – art. 4).

La variante in contestazione, pur disciplinando una ipotesi di demolizione e ricostruzione, va ad integrare le previsioni dell'art. 3 che tuttavia disciplinano ipotesi di intervento radicalmente diverse. Da qui la già evidenziata perplessità sulla scelta in concreto adottata.

La perplessità sulla legittimità della procedura seguita viene amplificata dalla ulteriore considerazione che è stato utilizzato un tipo di variante, di per se singolarissimo, avente ad oggetto sostanzialmente un unico complesso immobiliare.

La variante relativa ad un solo complesso immobiliare, ancorché di proprietà comunale, è illegittima perché attraverso di essa si finisce con il sottrarre l'immobile stesso alle prescrizioni della zonizzazione urbanistica, creando una disciplina di piano valida soltanto per esso e non per tutti gli altri immobili rientranti nella stessa zona.

Si ritiene pertanto assolutamente non condivisibile la scelta non tanto e non solo di aver utilizzato un piano attuativo in deroga alle

prescrizioni vigenti ma di volerlo utilizzare esclusivamente per un singolo immobile.


4. *Le evidenziate perplessità circa la scelta in concreto adottata risultano, per alcuni aspetti, confermate e, per altri, addirittura alimentate ed enfatizzate dai puntuali rilievi mossi nella relazione tecnica redatta dall' Ing. Raffaele Pertosa in data 10 gennaio 2022.*

La relazione, con il relativo inserto fotografico, è inclusa nel presente atto, ne costituisce parte integrante ed è da intendersi qui di seguito integralmente trascritta.

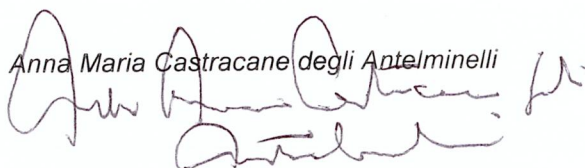
Con ossequio

Fano, data dell'inoltro via pec

Castruccio Castracane degli Antelminelli



Anna Maria Castracane degli Antelminelli



(allegati: relazione tecnica a firma dell' Ing. Raffaele Pertosa e relativo inserto fotografico)