

## COMUNE DI FANO (PU)

### DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE Nr. 366 del 19/11/2021

ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO PER LA MODIFICA DELLE MODALITÀ D'INTERVENTO DI PARTE DEL COMPLESSO DELLA BIBLIOTECA FEDERICIANA DI FANO, VIA CASTRACANE, AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II.

#### RELAZIONE TECNICA DI AUSILIO ALLE OSSERVAZIONI

(art. 30 co. 2 LR 34/1992 smi)

**per conto di Annamaria e Castruccio Castracane degli Antelminelli**

---

Il sottoscritto dott. ing. Raffaele Pertosa, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con n° 15721, su incarico di Annamaria e Castruccio Castracane degli Antelminelli ha predisposto la seguente relazione quale supporto tecnico alle Osservazioni verso l'adozione della Variante al P.P. del Centro Storico di cui alla D.G.C. n. 366/2021.

E' del tutto evidente, quantunque gli elaborati tecnici prodotti a supporto della Variante siano estremamente limitati, che con la variazione dell'attuale art. 3 delle NTA del P.P.C.S. per il solo complesso edilizio della Biblioteca Federiciana al fine di consentirne *“la demolizione e ricostruzione senza conservazione delle sagome degli edifici preesistenti, nel rispetto delle linee di massimo ingombro individuate nell'elaborato VAR\_PPCS\_TU\_Variante”*, **vengano disattesi interamente i cardini filosofici su cui è stato realizzato lo stesso P.P.C.S.** e non venga solo modificata parzialmente una “procedura edilizia” come potrebbe sembrare dalla lettura della DGC.

L'eventuale realizzazione di quanto previsto nella progettazione planivolumetrica preliminare presentata con la Variante, oltre a rappresentare un evidente fuori scala urbanistico rispetto al reticolo del centro storico di Fano, creerebbe anche uno scompenso architettonico (dimensionale e concettuale) rispetto agli edifici limitrofi ed in particolare al Palazzo Castracane, speculare alla stessa Biblioteca Federiciana. La





Il tutto (fuori scala urbanistica e disarmonia architettonica) anche al netto degli eventuali futuri problemi edilizi, civilistici ed operativi che si ritiene potranno insorgere, vista la peculiarità dei luoghi d'intervento. Infatti Palazzo Castracane risulta sotto Vincolo monumentale diretto dal 10-12-1921, sia interno (porte, soffitti con lacunari ed affrescati su volta incannucciata, ...) che esterno (portone, bugnato in pietra, ...). A conferma si allega una sequenza fotografica (All. 01) dei luoghi che risulterebbero certamente compromessi da un intervento edilizio così invasivo (senza forse neanche considerare che, tra l'altro, sotto lo stesso Palazzo Castracane passano e si ricordano i cunicoli di

sicurezza dei palazzi storici di Fano in direzione delle Mura Malatestiane), qualora si dovesse realmente realizzare il progetto preliminare associato alla variante urbanistica (altezze, vedute, rumori, ...).

Ebbene si ritiene evidente, *per tabulas*, che la variazione adottata sia in palese conflitto con la stessa filosofia del Piano Particolareggiato. In particolare, con specifico richiamo alla Tavola 2.3 – Vincoli agli interventi del P.P.C.S., che rappresenta la *summa* dell'analisi storico e sociale esplicitata nella Relazione del P.P.C.S., lo studio storico-sociale-progettuale condotto aveva individuato puntualmente per il complesso edilizio d'interesse (Biblioteca Federiciana) la possibilità di intervenire solo con azioni di categoria "A3 – Interventi di ristrutturazione edilizia" proprio in virtù dello scarso (nullo) valore storico-artistico della preesistenza ma, al contempo, dell'alto valore ambientale dell'edificio proprio in relazione al rapporto con il tessuto edilizio, tanto da decretare il mantenimento della sagoma (planivolumetrica) con la mera (eventuale) eliminazione delle superfetazioni esistenti. Più nel dettaglio, la tipologia d'intervento individuata consentiva/vietava tra l'altro:

- *possibilità di inserire ascensori e altri impianti tecnologici con la **tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti***;

- *possibilità di modifica delle aperture sulle fronti interne mentre **per le fronti esterne sono consentite parziali modifiche alle dimensioni delle aperture purché non venga alterato il carattere ambientale del prospetto***; è altresì consentito il ripristino delle aperture originarie eventualmente chiuse.

**Il progetto presentato stravolge entrambe le espliciti prescrizioni del P.P.C.S.** andando a creare una nuova sagoma edilizia, ancora più fuori scala rispetto al contesto già molto incombente sugli edifici confinanti, stravolgendo il prospetto lungo via Castracane con una maggiore altezza, una diversa tipologia di copertura ed andando ad alterare i vuoti ed i pieni del prospetto. Approvare una siffatta Variante significherebbe

approvare, di fatto, un nuovo piano particolareggiato del Centro Storico visto che la stessa risulterebbe in aperto contrasto con il P.P. vigente.

*Ad abundantiam* la Biblioteca Federiciana non era stata (volutamente) assimilata alla più impattante categoria “A4 – Interventi di demolizione e ricostruzione” già prevista per altre fattispecie. Ebbene, anche per la categoria A4 era previsto il rispetto degli *allineamenti indicati nella tav. 2.3 e agli indici edilizi allegati relativi all'altezza massima e il numero dei piani di ciascuna unità edilizia (U.E.)*. **Il planivolumetrico presentato non rispetta né gli allineamenti preesistenti, né l'altezza massima esistente, né il numero di piani** rappresentando, di fatto, una categoria edilizia ancora più impattante rispetto anche alla categoria A4 che è la massima (più invasiva) categoria edilizia prevista per il Centro Storico di Fano.

In tale ottica, poiché il co. 2 dell'art. 9 delle NTA del vigente PRG prevede che *“Nelle zone storico, artistiche o di particolare pregio ambientale il Piano si attua mediante la definizione di un Piano Particolareggiato o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...), che ne definisce le destinazioni d'uso e le **modalità di intervento.**”* con rimando per le specifiche tecniche edilizie e procedurali al P.P.C.S., ne consegue che **la Variante al P.P.C.S. adottata sia in contrasto anche con il PRG vigente.**

In aggiunta a quanto già evidenziato, si sottolinea altresì come la “linea di massimo ingombro fuori terra” utilizzata come parametro urbanistico in vista della successiva costruzione della nuova Biblioteca preveda una altezza (16 m), sia molto maggiore di quella dell'edificio esistente che attualmente ha una linea di gronda sostanzialmente alla stessa quota di quella di Palazzo Castracane. Se fossero ultimati i lavori per come proposti nel planivolumetrico, lo stesso (Palazzo Castracane) si troverebbe ad essere schiacciato dal nuovo imponente volume come rilevabile, *ictu oculi*, dal confronto del nuovo profilo progettuale con quello attuale.



In conclusione, rispetto alla Variante al P.P.C.S. recentemente adottata, si vuole evidenziare che:

1. È in contrasto con il vigente PRG ed in particolare con l'art. 9 delle NTA laddove rimanda al P.P.C.S. per le modalità d'intervento e per le specifiche edilizie;
2. È in contrasto con la filosofia del P.P.C.S. ed in particolare con l'analisi storico-sociale su cui è stato predisposto, che aveva individuato l'attuale Biblioteca Federiciana tra gli edifici di scarso valore architettonico ma importanti per il loro alto valore ambientale rispetto al tessuto edilizio di Via Castracane con specifico riferimento alla tipologia dei prospetti, alle dimensioni delle aperture rispetto agli elementi opachi ed al mantenimento degli allineamenti stradali e della sagoma (altezza di gronda);

3. Il nuovo prospetto progettuale proposto con il planivolumetrico stravolge i rapporti architettonici dell'isolato andando a creare un fuori scala urbanistico ed una definitiva alterazione dei rapporti visuali del centro storico scanditi dalle dimensioni delle aperture rispetto alla quinte murarie e dalle altezze coordinate degli edifici;
4. La nuova altezza (16 m) della sagoma di massimo ingombro, pensata come parametro urbanistico, combinata con l'introduzione di una copertura a terrazza piuttosto che a falde, come peraltro l'intero centro storico di Fano, permetterebbe la creazione di un volume del tutto avulso dal contesto e terribilmente impattante con il circostante agglomerato urbano per il quale è sempre stato richiesto il rispetto dell'esistente;
5. La nuova categoria edilizia (demolizione e ricostruzione senza rispetto della sagoma, degli allineamenti, delle altezze e dei volumi preesistenti) è del tutto avulsa dallo spirito del P.P.C.S. e non è prevista per nessuna tipologia edilizia del Centro Storico;
6. Interventi edilizi di demolizione e ricostruzione in stretta prossimità di un bene storico tutelato andrebbero certamente a danneggiare il delicato sistema edilizio di Palazzo Castracane.

Si invita, pertanto, codesta spettabile Amministrazione comunale a voler riconsiderare il progetto adottato in variante nell'ottica dei valori fino ad oggi portati avanti e anche nel rispetto delle necessarie tutele in considerazione dei limitrofi beni tutelati (Palazzo Castracane) che dovrebbero essere di riferimento per le nuove opere, atteso che hanno loro stessi caratterizzato lo sviluppo dello stesso centro storico nel corso degli anni.

Si chiede quindi di ripensare in termini complessivi alla **Variante adottata che non riguarda la modifica di una mera procedura edilizia ma va a stravolgere integralmente il disegno del P.P.C.S. introducendo *ad personam* strumenti unici, incoerenti con tutto il**

**resto del Centro Storico andando a danneggiare anche Beni tutelati.**

10.01.2022

*dott. ing. Raffaele Pertosa*