



COMUNE DI FANO

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA (PIANO di RECUPERO in Variante al P.R.G.)

Oggetto: Ristrutturazione con trasposizione di volumi per la realizzazione di due unità immobiliari abitative, ubicate in un fabbricato di tre piani in FANO, Vicolo GALLIZI 8 e 10, al NCEU F141 Mapp. 606 sub 3-4.

RICHIEDENTI PROPRIETARI :

ANTONELLA DONINI c.f. DNNNNL76P64B352N
LORENZO CIANCAMERLA c.f. CNCLNZ75B05B352C

Il Tecnico Arch. Antonio Feligiotti

1. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE E DELL'INTERVENTO

Il fabbricato oggetto di intervento, è sito nell'area centrale della Città di Fano, a ridosso di uno degli assi viari principali del CS collegamento fra il mare e la Statale 16 Adriatica precisamente a lato di via Garibaldi, in Vicolo Gallizi ai civici 8 e 10.



Figura 1 - STRALCIO DALLA TAVOLA unica di PRG PROGETTO DEL CENTRO STORICO MAGGIO 2006

Tipo di Intervento previsto: A3 – Interventi di ristrutturazione edilizia

Lo stato attuale è il risultato della ristrutturazione, effettuata negli anni cinquanta, che ha unito due edifici in muratura, uno con copertura a falde, l'altro, con vista su via Garibaldi, con copertura piana a terrazza sulla quale, nel 1954, è stato autorizzato un ripostiglio costruito in appoggio sul solaio. La residenza ha interessato sin dalla costruzione le due parti dell'edificio; al piano terra, nel corpo di fabbrica più basso, è stato ospitato, sin dalla costruzione, un laboratorio, da ultimo, un caldaista. Ora è un locale deposito.

Le strutture verticali dell'edificio sono costituite da murature portanti in mattoni pieni, con finitura a vista su via Gallizi nella parte alta a falde; nella parte più bassa, coperta in piano, è invece intonacata con colori intonati al cromatismo dell'intorno.

La struttura della parte ricostruita negli anni cinquanta, con un pilastro in cemento armato all'interno della muratura a blocchi di laterizio, mai intonacati, è visibile dal cortile interno. I solai sono stati realizzati e sostituiti in varie epoche: alcuni sono in legno, altri con travetti in acciaio e voltine in tavelle di laterizio (volterrane), nella parte ricostruita con tetto piano

sono del tipo sap in laterocemento.

La mancata manutenzione, conseguente ad un semi-abbandono dell'edificio, ha causato in pochi anni un precoce ammaloramento del fabbricato.

Il controsoffitto della parte con copertura a falde, in camorcanna, è ormai crollato per le continue infiltrazioni.

Le travi in legno presentano segnali di marcescenza ed i solai in laterocemento ammalorati per le infiltrazioni d'acqua provenienti dalle coperture presentano sfondellamenti e distacchi.

- L'edificio ha un perimetro murario a due o tre teste, in tutte le pareti fronte strada.
- I muri divisorii sono in tramezze di forati o di mattoni in folio.
- Le travi in legno del solaio inclinato di copertura sono ammalorate per le continue infiltrazioni di acqua piovana.
- Per le stesse ragioni, i solai in latero-cemento del tipo sap presentano fenomeni di sfondellamento
- Tutti gli ambienti del piano primo e secondo sono attualmente riscaldati con radiatori in ghisa ed impianto indipendente che necessitano della completa sostituzione del sistema radiante e del generatore di calore.
- gli infissi in legno con vetro singolo ammalorati dovranno essere sostituiti

In sintesi:

Originariamente, nei due lotti contigui, sono stati realizzati due corpi di fabbrica in aderenza, che si sviluppano rispettivamente su tre e due piani fuori terra e costituivano casa e bottega di uno stesso proprietario, oggi sono due diverse proprietà, che ospitano:

- Al piano terra n° 1 unità immobiliare deposito del sig.Ciancamerla.
- Nella parte residua del piano terra, al primo e secondo piano n° 1 unità immobiliare a destinazione residenziale della sig.ra Donini;



Figura 2 - Edificio oggetto della richiesta di variante ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010

Normativamente il **PPCS** prevede la ristrutturazione edilizia.

Il progetto, senza modificare la sagoma di massimo ingombro

dell'edificio, né l'impianto strutturale, ne prevede la ristrutturazione che è anche occasione per soddisfare le esigenze distributive degli utenti che intendono effettuare una **“ristrutturazione edilizia dell'immobile” ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera d del DPR 380/2001¹**, con un **miglioramento delle condizioni statiche e sismiche** muovendosi all'interno della sagoma di massimo ingombro dell'edificio, il cui volume rimarrà immutato e crescerà solo in copertura all'estradosso, per l'apposizione del pacchetto isolante volto ad efficientare l'immobile sotto l'aspetto energetico con **aumento di almeno due classi energetiche**.

Per gli attuali proprietari la costruzione deve conservare la funzione residenziale e va recuperata e “riabilitata”, nel rispetto del reinserimento nel paesaggio urbano del centro storico e delle esigenze dei nostri tempi, relazionandosi con l'insieme e garantendo buona qualità del luogo.

Si intende pertanto riorganizzare gli stessi spazi occupati dall'attuale alloggio e dall'immobile, ora magazzino, al piano terra, rendendoli accessibili: viene mutata la destinazione d'uso del deposito realizzando un nuovo alloggio (Mini) senza modificare il numero degli abitanti equivalenti come rappresentato negli elaborati grafici.

Verranno abbassate le quote di solaio nel corpo di fabbrica più basso e smontato provvisoriamente il ripostiglio per un decremento di volume di 32,56 mc. Sul solaio ribassato il ripostiglio, che diverrà cucinotto, sarà rimontato, addossandolo al corpo di fabbrica più alto, per un volume di mc.27,85 restando al di sotto dell'imposta di copertura delle falde. Il saldo volumetrico finale sarà di decremento per mc.4,71.

Si tratterà di **trasferimento di volumi** rimanendo all'interno della sagoma di massimo ingombro.

Nel rispetto delle caratteristiche compositive del fabbricato, sarà così possibile un riordino della facciata su via Gallizi recuperando, l'apparato ornamentale delle cornici e, con idonea stuccatura a base calce (previa scalcinatura), il paramento murario faccia a vista, nei due corpi di fabbrica dell'edificio. Tutte le aperture sul fronte strada saranno dotate

¹ “d) “interventi di ristrutturazione edilizia”, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. **Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche**, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria”

di cornici dello stesso tipo.

Nella stessa operazione, l'accesso carrabile verrà spostato con il garage in posizione più defilata e meno visibile da via Garibaldi riallineando in orizzontale le finestre del corpo di fabbrica più recente, con quelle del corpo più alto.

Con l'allineamento dei piani la terrazza verrà a trovarsi a quota più bassa del lastrico attuale; il parapetto sarà realizzato in foggia simile a quella del cornicione del piano alto, quasi a simulare una copertura a falde e fungerà da elemento di finitura.

Nel cortile interno la parete, ora allo stato grezzo, priva di ogni forma di finitura, verrà intonacata e rifinita con bio calce di colore "cocciopesto" ocra rosato.

Il miglioramento energetico per conseguire il miglioramento energetico e raggiungere il requisito minimo di trasmittanza delle pareti di $0,23 \text{ W/mq}^*k$. l'edificio verrà isolato dall'interno, mantenendo il paramento a mattoni facce a vista.

La struttura del fabbricato resterà immutata nel suo attuale impianto.

La copertura in legno, le cui travi sono fortemente ammalorate, sarà sostituita, mantenendo l'orditura attuale, con legname certificato C24 o GL24H e con tavolato chiodato, mentre il soffitto piano in camorcanna, semplice e privo di decorazioni, ormai quasi completamente crollato, non verrà ricostruito.

Nelle falde di copertura, nella ricostruzione, si manterranno, per quanto possibile, gli stessi coppi ora presenti smontati, mirando, nel recupero, al mantenimento del materiale di finitura superficiale da integrare, per quanto possibile, nel solo sottocoppo con materiale analogo all'esistente (coppo Dalmazia della fornace San Michele).

Le aperture saranno confermate nell'attuale posizione senza sostanziali modifiche nel corpo più alto, allineando ad esse quelle del corpo a due piani; gli infissi saranno sostituiti con analoghi in legno verniciato con trasmittanza certificata inferiore a $1,3 \text{ W/ mq}^*K$.

Per migliorare l'accessibilità **il vano scala verrà riposizionato all'interno della sagoma del fabbricato e installato un elevatore al servizio dei 3 piani.**

L'accesso all'appartamento del primo e secondo piano sarà spostato a ovest mantenendo lo stesso tipo di partizione del prospetto con spostamento dell'ingresso carrabile in posizione contigua all'alloggio ma più defilata all'interno della via. Quello del nuovo minialloggio resterà in posizione centrale del corpo di fabbrica più basso riducendo la dimensione della porta dell'attuale deposito.

I solai in latero-cemento (del tipo sap fortemente usurati) saranno sostituiti da solai in legno con travi collegate ai cordoli con barre di diametro 16 mm e soletta armata con calcestruzzo strutturale leggero collegata tramite barre resinate alle pareti perimetrali. Le altezze dei piani, determinate dall'involucro rimangono pressoché inalterate.

La nuova scala, posizionata nella parte interna dell'edificio, si svilupperà attorno all'elevatore e tutte stanze dell'alloggio saranno accessibili.

Come si diceva più sopra gli infissi in legno, già con vetro singolo ammalorati, saranno sostituiti con infissi certificati in legno con vetrocamera basso-emissivo nel rispetto dei requisiti di trasmittanza previsti per la zona climatica E per l'accesso alle detrazioni fiscali. Il progetto garantirà efficientamento energetico ed il **miglioramento di almeno due classi energetiche come previsto dal DL.34/2020** rispettando " *i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90*" ed assicurando " *anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio.*" attraverso l'utilizzo di materiali isolanti opportuni, posizionati all'interno dell'involucro

edilizio per quanto riguarda le murature, all'estradosso per quanto riguarda la copertura (la deroga per l'aumento di spessore della copertura è verificata normativamente dai requisiti previsti tramite i requisiti minimi per l'accesso alle detrazioni fiscali dell'art.119 del DL.34/2020 e s.m.i.).

Nel rispetto delle caratteristiche costruttive dell'edificio ed ambientali, verrà eseguito l'isolamento dall'interno con un triplo strato di isolante termo-riflettente protetto da pannello in cartongesso di 13 mm.

Per quanto riguarda la copertura non facilmente percepibile da via Gallizi si prevede invece l'isolamento in estradosso, un isolamento "a tetto caldo", posizionando cioè lo strato isolante sotto l'impermeabilizzazione, a protezione della copertura dalle escursioni termiche garantendo una trasmittanza inferiore a $0,20 \text{ W/mq}^*K$, sia nella copertura piana che in quella a falda sopra il tavolato con pannelli in fibra di legno, EPS e grafite o con sughero ICB dello spessore di 14 cm.

I materiali avranno **valori di trasmittanza** in copertura inferiore a $0,20 \text{ Wmq/k}$, inferiore a $0,25 \text{ Wmq/k}$ nelle strutture opache orizzontali; nelle strutture opache verticali $\leq 0,23 \text{ Wmq/k}$ e nelle finestre $\leq 1,30 \text{ Wmq/k}$ nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi.

Dal punto di vista strutturale l'intervento non apporta variazioni di classe e/o di destinazione d'uso (Classe II) e non comporta incrementi dei carichi globali in fondazione superiori al 10%; verificate localmente le singole parti ed elementi della struttura, anche se interessano porzioni limitate della costruzione, insieme a tutti gli interventi progettati, garantiranno il **miglioramento sismico** con diminuzione del rischio e miglioramento di almeno una Classe di Rischio.

Le variazioni del carico (permanenti e variabili) su tali porzioni saranno inferiori al 20%; Gli interventi effettuati strutturali che saranno effettuati avverranno per consolidamenti e rinforzi locali, anche tramite scuci e sostituzione dei solai che saranno volti ad un miglioramento della sicurezza strutturale e sismica dell'edificio con aumento di almeno una Classe di Rischio (*senza trasformare la costruzione mediante un insieme sistematico di opere tali da portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente*).

Come stabilito dal DM 14.01.2008 e dal DM 17.01.2018, il progetto sarà eseguito secondo le indicazioni del capitolo 8 e migliorerà la sicurezza strutturale esistente.

Tutti gli interventi saranno e finalizzati ad accrescere la capacità di resistenza delle strutture esistenti alle azioni considerate. Il progetto e la valutazione della sicurezza saranno estesi a tutte le parti della struttura potenzialmente interessate da modifiche di comportamento.

Le riparazioni o interventi locali che interesseranno elementi isolati, comunque comporteranno un miglioramento delle condizioni di sicurezza preesistenti. Il progetto e la valutazione della sicurezza riferiti alle sole parti e/o elementi interessati documenteranno che, rispetto alla configurazione precedente al degrado, non sono state prodotte sostanziali modifiche al comportamento delle altre parti e della struttura nel suo insieme e che gli interventi comporteranno un miglioramento delle condizioni di sicurezza preesistenti.

La relazione di cui al par. 8.2 del D.M. 14.01.2008 viene limitata alle parti interessate dall'intervento ed a quelle con esse interagenti, inoltre documenta le carenze strutturali riscontrate, risolte senza limitazioni all'uso della costruzione.

Tutti i materiali utilizzati saranno certificati e rispetteranno i Criteri Ambientali Minimi di cui al DM n.11/1/2017.



2 VALUTAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO



Al fine della valutazione dell'intervento di recupero proposto in Variante al PRG, si evidenzia che:

- **la Variante riguarda lo spostamento dei solai abbassando l'altezza del piano terra e portando il solaio terrazzo di copertura all'altezza del solaio-pavimento del secondo piano. Parte del volume in riduzione così ricavato andrà a compensare l'incremento di quello dell'attuale ripostiglio che, spostato a ridosso del secondo piano, diverrà cucinotto senza incrementare il volume complessivo dell'edificio e senza alterarne la sagoma di massimo ingombro.**

- l'edificio oggetto di variante è esistente e le modifiche che verranno apportate avverranno senza modificazioni morfologiche e mireranno alla omogeneizzazione del prospetto con criteri compositivi e materiali di tipo tradizionale trattandosi di fabbricato in Centro Storico.

Per quanto sopra, in relazione ai contenuti si è poi valutato che la presente proposta di Variante al PRG:

a) non interferisce in modo negativo con **“l'ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo”**; trattandosi di **recupero/riutilizzo del patrimonio edilizio esistente** permette di evitare/limitare il consumo di suolo e di utilizzare la rete infrastrutturale esistente limitando l'impatto ambientale;

b) garantisce **“la compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso”** non essendo prevista alcuna trasformazione nell'uso del suolo in quanto la destinazione urbanistica dell'area rimane invariata e non sono previste opere edilizie;

c) rispetta i criteri atti a garantire **“il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti”**.

d) consente di attuare **“la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico ambientali ...”** in quanto la variante stessa prevede varianti ad un edificio esistente, senza ulteriore consumo di suolo;

e) prevede così **“la riduzione del consumo di nuovo territorio...”**.