

COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino



Committente: Federica Orciani

PIANO DI RECUPERO DA ATTUARE SU UN
FABBRICATO RESIDENZIALE IN VIA DELLE
RIMEMBRANZE N. 3
INSERITO IN ZONA DI RECUPERO AI SENSI
DELLA LEGGE n. 457/78

TAV. n°

B1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

novembre 2020

REV 02

PROGETTISTA

Paolo Paleani
Ingegnere

COLLABORATORI

Edoardo Trocchi
architetto

Paolo Paleani ingegnere

Via Purgotti, 18 61043 Cagli (PU) tel +39 0721 787003 fax +39 0721 7010983
email: info@paolopaleani.it - PEC: paolo.paleani@ingpec.eu

PIANO DI RECUPERO DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE SITO IN VIA DELLE RIMEMBRANZE 3

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente Piano di recupero, di iniziativa privata riguarda un fabbricato per cui si chiede l'adozione di un piano di recupero previo l'inserimento in una zona di recupero ai sensi della legge n. 457/78. L'immobile è sito nel Comune di Fano in Via delle Rimembranze n. 3, distinto al Catasto Fabbricati al foglio n. 27 particella 1091 di proprietà della Sig.ra Federica Orciani nata a Fano in via della Vica n. 45, c.f. RNCFRC89R69D488R.

Il Piano Regolatore Generale individua l'area d'intervento come zona B1.1 "zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali" i cui parametri urbanistici sono riportati all'art. 25 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

L'area non è sottoposta a vincoli.

L'area interessata è costituita da un lotto di terreno su cui si trova il fabbricato principale e un accessorio posto sul retro del lotto con la funzione di posto auto.

L'accesso al lotto si trova sul Viale delle Rimembranze al civico 3.

Il fabbricato principale è costituito da due piani fuori terra

Al piano terra si trovano gli ambienti di servizio, locale tecnico e magazzini.

Al piano primo è ubicata la residenza costituita dall'ingresso, il soggiorno, la sala da pranzo, la cucina, il bagno e tre camere da letto e il corridoio che di collegamento dei vari ambienti.

L'edificio è stato costruito in forza alla Autorizzazione inizio lavori prot. n. 12626 del 28.11.1933.

L'edificio originale era costituito da un unico piano fuori terra costituito da quattro ambienti, il bagno e il corridoio.

I prospetti erano caratterizzati da finestre e porte ad arco unite fra loro da una modanatura che correva lungo il perimetro dell'edificio all'altezza dell'imposta degli archi.

Nell'anno 1954 con Licenza edilizia n. 30 del 24.02.1954 l'edificio è stato oggetto di una ristrutturazione pesante che ha comportato un aumento di volume e la trasformazione dell'edificio che oggi possiamo vedere.

Tali lavori hanno eliminato tutti quegli elementi architettonici che caratterizzavano, dal punto di vista storico-artistico, gli edifici degli anni '30 del secolo scorso.

Il fabbricato, come si presenta attualmente, non contiene in sé nessun valore storico-architettonico di pregio invece presenti in molti edifici della zona.

Il Piano di recupero si pone come obiettivo principale quello di riqualificare il lotto d'intervento realizzando un edificio residenziale all'interno di un giardino anch'esso oggetto di attenta analisi progettuale.

Si prevede la completa demolizione del fabbricato principale e dell'annesso. La superficie lorda dell'annesso verrà accorpata a quella dell'edificio residenziale che insieme andranno a formare la superficie totale del nuovo edificio e distribuita nei due piani abitabili di progetto.

L'edificio da ricostruire sarà costituito da un piano completamente interrato e due piani fuori terra mantenendo il numero di unità immobiliari e la destinazione d'uso residenziale.

Nel piano interrato troveranno posto i locali di servizio, la lavanderia, la stireria, la dispensa, la cantina e il locale tecnico.

Al piano terra si troverà la cucina, la sala da pranzo, il soggiorno e un bagno.

Il piano primo sarà dedicato alla zona notte costituita da tre camere da letto ognuna con bagno.

La camera da letto padronale che affaccia verso via Filippo Corridoni sarà dotata di un terrazzo la quale costituirà una zona esterna coperta per il piano terra proprio di fronte al soggiorno.

La pianta avrà una forma regolare posizionata sull'area di sedime dell'edificio esistente. Al fine di rispettare le distanze dei confini secondo quanto disposto dalla NTA del PRG l'area di sedime del nuovo edificio sarà traslata leggermente verso Viale Bruno Buozzi e verso Via Filippo Corridoni come riportato graficamente nella Tavola A8.

La copertura sarà a due falde e i prospetti avranno una distribuzione molto regolare dei pieni e dei vuoti.

Gli elementi architettonici inseriti nel progetto di riqualificazione sono i seguenti:

- il portico appoggiato sulla facciata principale tipico elemento presente in molti edifici isolati di Fano;
- le cornici in pietra poste intorno alle bucatore di tutti i prospetti;
- le facciate sui lati corti che vengono appoggiate al corpo di fabbrica e sbordando dagli spigoli conferiscono all'edificio un maggior slancio visuale verso l'alto rendendolo più in armonia con gli edifici vicini fisicamente più alti.

Il giardino sarà dotato di una piscina posta nel lato del lotto che confina con via Filippo Corridoni.

Per il parcheggio delle automobili si prevede destinare un'area del giardino delle dimensioni di m 8,00 di larghezza e m 5,00 di profondità coperta da una tettoia a falda inclinata su cui verrà posizionato l'impianto fotovoltaico.

La scelta progettuale di proporre un nuovo accesso carrabile su viale Bruno Buozzi è stata condizionata da più fattori.

La traslazione dell'edificio verso via Filippo Corridoni, per le ragioni menzionate, ha fatto sì che l'accesso su via delle Rimembranze diventerebbe problematico per gli spazi di manovra stretti tra il fabbricato e la recinzione a confine delle proprietà attigue.

Un'altra motivazione è stata la conformazione del terreno della zona.

Il lotto d'intervento si trova cinto da via delle Rimembranze, di cui si è già detto per quanto riguarda l'accesso carrabile, via Filippo Corridoni il cui piano stradale si trova a circa 2,30 metri al di sopra del piano di campagna del lotto e viale Bruno Buozzi che scende sul lato ovest.

Il limite del lotto su viale Bruno Buozzi è il punto in cui il dislivello tra il piano stradale e il piano di campagna del lotto è il minore, per queste ragioni si prevede di creare proprio qui il nuovo accesso carrabile.

Al termine della rampa verrà predisposto lo spazio di manovra e la struttura coperta per i posti auto.

In questa maniera verrà mantenuto il più libero possibile il giardino da spazi destinati agli autoveicoli andando così a salvaguardare lo spazio verde intorno al fabbricato.

La distanza dall'incrocio tra via Filippo Corridoni e viale Bruno Buozzi è di circa 25 metri superiore alla distanza minima richiesta di 15 metri.

La distanza tra la sede stradale e il cancello carrabile posto lungo il confine di proprietà è di 5,40 metri.

Sul confine di proprietà lungo via Filippo Corridoni e viale Bruno Buozzi verrà realizzata una nuova recinzione costituita da un muretto di basamento dell'altezza di 80 centimetri su cui verrà posta una ringhiera in ferro il cui motivo è stato desunto da quello delle balaustre poste sul bastione delle mura antistante.

Come già esposto il piano di campagna del lotto d'intervento si trova ad una quota di calpestio molto più bassa alla quota della città.

L'evoluzione edilizia della zona ha amplificato questa situazione perché gli interventi edificatori attuati successivamente hanno alzato il piano di campagna dei singoli lotti limitrofi per diminuire il dislivello col piano stradale.

Inoltre gli edifici vicini sono più alti di quello oggetto dell'intervento andando a determinare una percezione visiva di schiacciamento.

Al fine di migliorare questa situazione si prevede di alzare il piano di campagna di circa 80 centimetri per uniformare la quota del terreno a quello dei giardini confinanti.

Dal portico il terreno scenderà con una pendenza del 3% circa verso via Filippo Corridoni.

PARAMETRI URBANISTICI

CALCOLO DELLA SUPERFICIE TOTALE

STATO ATTUALE

| | DIMENSIONI m | ST m ² | |
|-------------|----------------------------|----------------------|--------------------------|
| PIANO TERRA | 10,35 X 12,52 | 129,59 | m ² 299,10 |
| PIANO PRIMO | 10,25 X 12,42 | 127,29 | |
| SOTTOTETTO | 6,27 X 2,77 3,14 X 2,36 | 24,76 | |
| BOX AUTO | 5,40 X 3,32 | 17,93 | |

PROGETTO

| | DIMENSIONI m | ST m ² | |
|-------------|-----------------|----------------------|----------------|
| PIANO TERRA | 9,55 X 15,65 | 149,46 | m ² |
| PIANO PRIMO | 9,55 X 15,65 | 141,69* | 291,15 |

*alla ST del piano primo è stata sottratta la superficie del vano scala pari a m² 7,77

INDICE DI PERMEABILITA'

Le superfici permeabili considerate nel calcolo sono quelle a prato e a ghiaietto come indicate nella tavola A5.

La superficie fondiaria SF è di m² 1387 come da visura catastale.

La superficie permeabile è di m² 800

L'indice di permeabilità (IPE) è pari a $800/1387 = 0,57$

Cagli, 27 novembre 2020

IL PROGETTISTA
Paolo Paleani
ingegnere