

COMUNE DI FANO

**VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
CENTRO STORICO PER IL CAMBIO DI
DESTINAZIONE D'USO DI PARTE DEL COMPLESSO
DELL'EX CONVENTO SANT'ARCANGELO DA ZONA
PER EDIFICI "MISTI 2" A ZONA DESTINATA A
"EDIFICI PER SERVIZI PUBBLICI", AI SENSI
DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I.**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Gennaio 2017

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Inquadramento Urbanistico

L'area su cui insiste l'immobile è individuata dal PRG vigente come zona omogenea "A" ai sensi del D.M. 1444/68 e le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento sono definite attraverso il Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) approvato con D.C.C. n° 126 del 21.3.1980.

Il PPCS approvato 1980 prevedeva per quest'immobile la destinazione d'uso "Servizi Pubblici" ovvero *"unità edilizie destinate ad accogliere attrezzature ed impianti di interesse collettivo a servizio di quartiere ed urbano quali: uffici pubblici, scuole materne ed asili, scuole dell'obbligo, scuole medie superiori e istituti superiori, attrezzature di quartiere, attrezzature culturali e ricreative, chiese ed istituzioni religiose per il culto, mercati, attrezzature d'interesse urbano e territoriale"* (PPCS art. 7).

Dopo il trasferimento degli uffici pubblici con **Delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 12.02.2009 "Approvazione del Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari"** è stata modificata la destinazione d'uso attribuendo alla porzione del complesso (individuata ai sub. 6-7-8) la nuova destinazione **"Mista 2"** definita dal PPCS *"unità edilizie destinate prevalentemente alla residenza e servizi per la residenza nelle quali sono consentite ai piani terra: le attività commerciali con relative attrezzature complementari eventualmente collocate ai piani elevati, gli uffici privati, le attività artigianali non moleste o rumorose, né inquinanti o soggette a limitazioni e prescrizioni di legge nonché le funzioni residenziali. Ai piani elevati, oltre all'uso residenziale, sono confermate le destinazioni d'uso non residenziali in atto all'adozione del piano particolareggiato limitate alle attività esistenti documentabili. Al primo piano oltre all'uso residenziale è consentita l'utilizzazione commerciale quando al piano terra sia presente un esercizio con superficie di vendita inferiore a quella minima prescritta dalle tabelle commerciali di cui al piano di sviluppo legge n. 426 dell'11/06/1971. L'utilizzazione del primo piano è consentita fino al raggiungimento di tale superficie minima. Comunque essa non dovrà essere mai superiore alla superficie di vendita del piano terra."* (PPCS art. 7)

Occorre evidenziare che tale variante è stata effettuata mediante l'art. 58, comma 2, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 tale articolo è stato dichiarato parzialmente incostituzionale con sentenza n. 340 del 16 dicembre 2009.

Le previsioni contenute nella suddetta variante non hanno mai avuto applicazione.

La variante in oggetto ripristina la precedente destinazione "Servizi Pubblici" in conformità con la restante parte dell'edificio e in accordo con il progetto di Strategia di Sviluppo Urbano sostenibile di seguito descritto.

Si riporta l'estratto del PPCS vigente relativamente alla destinazione "Servizi Pubblici" applicabile nell'area in oggetto:

“Servizi Pubblici” Unità edilizie destinate ad accogliere attrezzature ed impianti di interesse collettivo a servizio di quartiere ed urbano quali: uffici pubblici, scuole materne ed asili, scuole dell’obbligo, scuole medie superiori e istituti superiori, attrezzature di quartiere, attrezzature culturali e ricreative, chiese ed istituzioni religiose per il culto, mercati, attrezzature d’interesse urbano e territoriale” (PPCS art. 7).

Tale variante al Piano Particolareggiato, conforme al Piano Regolatore Generale, viene effettuata ai sensi dell’art. 30 della L.R. 34/1992 e ai sensi della L.R. 22/11 è approvata dalla Giunta Comunale.

La variante si inserisce all’interno del progetto per il Recupero architettonico e adeguamento funzionale del Complesso dell’ex collegio. “Questo progetto denominato **“Fabbrica del Carnevale”** è inserito nella Strategia di Sviluppo Urbano sostenibile Pesaro-Fano - AZIONE INTEGRATA (A4) – VALORIZZAZIONE e RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO. Le singole funzioni e le relative trasformazioni fisiche sul complesso previste dal progetto sono descritte sinteticamente di seguito:

Laboratorio creativo

Il Laboratorio creativo è una delle iniziative chiave del progetto “Fabbrica del Carnevale”. È focalizzato sul Carnevale, sulla sua filiera produttiva e sui servizi collegati alla fruizione e comunicazione dell’esperienza del Carnevale. Il suo spazio d’azione include trasformazione di artefatti tradizionali (carri, scenografie, maschere), creazione di nuovi artefatti (gadget, app), elaborazione di nuove modalità espressive, di fruizione, di comunicazione.

All’interno del Laboratorio creativo sono ospitate le seguenti attività:

- attività informative, di divulgazione, dimostrative, di formazione;
- libreria e documentazione: raccolta di manuali tecnici, materiali didattici, etc.;
- brainstorming e lavoro di gruppo;
- attività/ progetti individuali.

Casa del Jazz

Il nuovo Sant’Arcangelo ospiterà la **Casa del Jazz**, intesa come centro di produzione, studio, ricerca, sperimentazione musicale e dove viene favorito l’incontro fra coloro che vogliono approfondire tematiche musicali. L’intervento strutturale è finalizzato alla realizzazione di:

- una sala concerti/auditorium con una capienza di circa 150 posti e una platea mobile in grado di ospitare stage e performance di danza (di 180 mq circa);
- una sala musica d’insieme, con funzione di sala professionale di prove e registrazione di circa 30 mq;
- un centro di documentazione/biblioteca/sala multimediale: tre vani di circa 35 mq ciascuno;
- un archivio di 20 mq.
- Quattro piccoli ambienti studio (circa 4x4) dove studiare (da soli o in piccoli gruppi) o praticare il proprio strumento. Ciascun locale sarà rivestito in materiale altamente fonoassorbente.
- Un laboratorio informatico per la rielaborazione di registrazioni di circa 25 mq.

L’Hub della mobilità sostenibile è di fatto un parcheggio/deposito temporaneo di bici di proprietà privata, una postazione del sistema di bike sharing di Fano, un centro noleggio di biciclette con pedalata assistita per favorire specificamente la connessione con Pesaro.

L'Hub si presenterà come un lungo corridoio che sfoga all'esterno del Sant'Arcangelo, sul lato che affaccia sul corso, e che penetra per una ventina di metri dentro l'edificio. Ha forme tubolari e sarà dotato di sistemi di stoccaggio delle biciclette automatizzati e innovativi.

L'hub così concepito ha una triplice funzione:

- quella di favorire l'accesso sostenibile al centro storico;
- quella di ordinare e razionalizzare il parcheggio delle biciclette private oggi sparse ovunque per la città e inchiodate in luoghi impropri
- quella di favorire l'ingresso al Sant'Arcangelo come centro di promozione culturale

Ostello per la gioventù

L'intervento mira a riqualificare gli spazi già destinati a ricovero per anziani in una moderna e funzionale struttura ricettiva dotata di 25 camere di cui 10 singole, 4 doppie, 10 triple e una suite con 2 posti letto, per complessivi 50 posti letto. L'intervento non prevede stravolgimenti strutturali, ma l'adattamento e l'equipaggiamento di spazi e camere già dotate ciascuna di propri servizi in funzione di una gestione più efficace e sostenibile della nuova struttura ricettiva.

Spazio ristorazione

L'intervento prevede la creazione di uno spazio destinato a ristorazione al piano terra del complesso del Sant' Arcangelo, limitrofo al cortile interno da riqualificare e trasformare in giardino e orto.

Lo spazio ristorazione sarà caratterizzato da una particolare qualità di offerta legata sia ai cibi e alle proposte gastronomiche (orientamento al biologico, ai prodotti di prossimità delle aziende di Fano e dell'entroterra lungo la Flaminia) sia alle soluzioni di design e agli accessori.

Compatibilmente con l'organizzazione della cucina il ristorante funzionerà come laboratorio didattico: ospitare classi in visita per percorsi di educazione alimentare, ambientale e civica.

La procedura per la concessione dello spazio sarà competitiva. Nella selezione avranno peso gli orientamenti sopra indicati e criteri di coerenza con il progetto "Fabbrica del Carnevale" (sostenibilità energetica, creatività, innovazione).

Sale studio e di incontro

Nel complesso del S. Arcangelo ristrutturato saranno infine create sale studio e di incontro ad uso della popolazione studentesca, da gestire in coordinamento con la vicina Mediateca Montanari.

Pareri necessari per l'approvazione.

Ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 sarà richiesto il parere in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio;

Essendo l'edificio vincolato ai sensi del D.Lgs 42/04 verrà richiesto il parere alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche.

Fano, 16 gennaio 2017

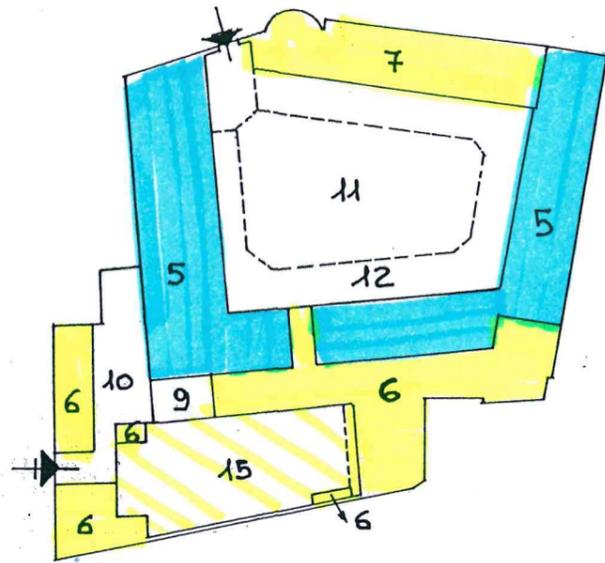
Il Responsabile del Procedimento

Ing. Marco Ferri
f.to digitalmente

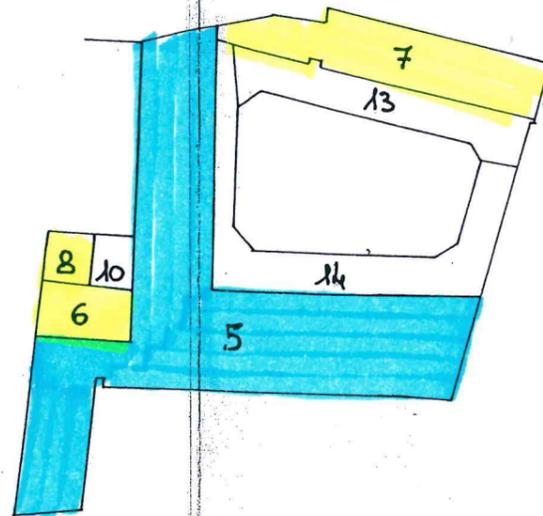
Il Dirigente di Settore
Arch. Adriano Giangolini
f.to digitalmente

NUOVO CATASTO EDILIZIO

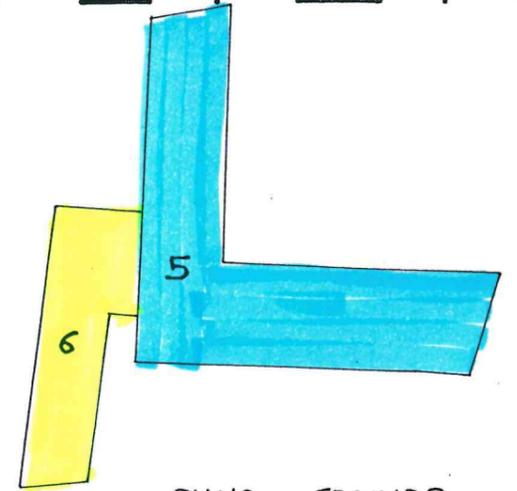
ELABORATO PLANIMETRICO



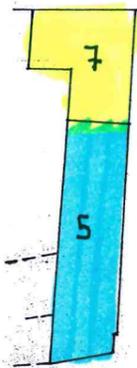
PIANO TERRA



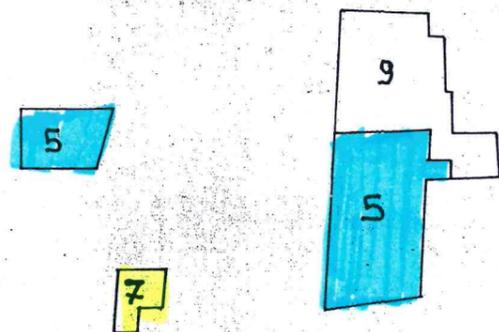
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO MEZZANO

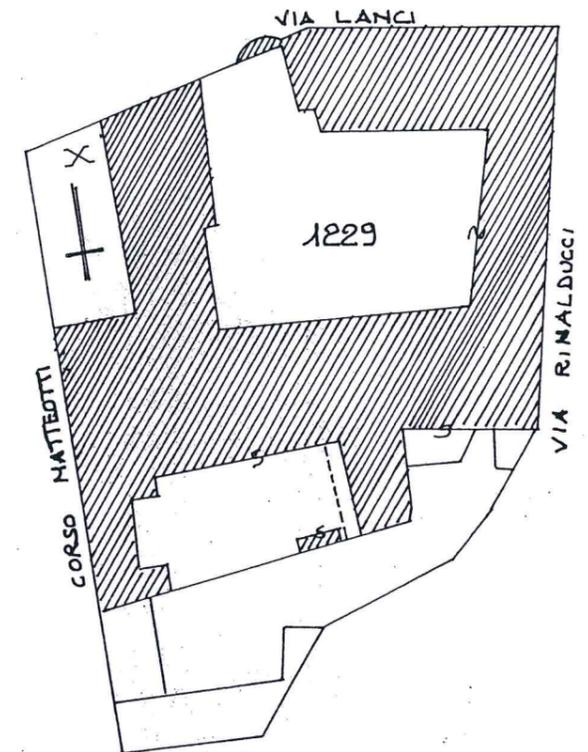


PIANO SEMINTERRATO



PIANO SOTTOTETTO

PLANIMETRIA 1:1000



COMUNE DI FANO
FLIO M.U.
M.LE 1229

7

PIANO PRIMO INTERRATO

MURBANO

LEGENDA	
5	SCUOLA MEDIA PIANO S1-T-1°-2°-3°
6	UFFICI P. T-1°-2°
7	CASA ALBERGO ANZIANI PIANO S1-T-1°-2°
8	APPARTAMENTO PIANO 1°
9	BENE COMUNE AI SUB. 5 E 6 CENSIBILE VANO SCALA E C.T. PIANO S1
10	BENE COMUNE AI SUB. 5-6-8- CENSIBILE VANO SCALA E ATRIO PIANO T.
11	SCOPERTO ESCLUSIVO SUB. 5
12	BENE COMUNE AI SUB. 5 E 7 NON CENSIBILE PORTICO. P.T.
13	SCOPERTO ESCLUSIVO SUB. 7.
14	SCOPERTO ESCLUSIVO SUB. 5.
15	SCOPERTO ESCLUSIVO SUB. 6

Stavolani