



COMUNE DI FANO

PIANO DI RECUPERO DI UN FABBRICATO SITO IN FANO
VIA BOVIO 9-9/A-7/A

DITTA: RENZONI PIERINO – C.F. RNZ PRN 50L11 D488H
VINCENZI ANNA MARIA – C.F. VNC NMR 53H55 F310L
SPADARI MARCELLA – C.F. SPD MCL 56M60 E3880
CECCACCI LANFRANCO – C.F. CCC LFR 54H11 E837B
BATTISTELLI GIUSEPPINA – C.F. BTT GPP 30E61 D4880
PACCASSONI CORRADO – C.F. PCC CRD 66A22 E379N
PACCASSONI MARIA GRAZIA – C.F. PCC MGR 59D59 E379S
PACCASSONI PAOLA – C.F. PCC PLA 60R46 D488G

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Luciano
Di Loro
Architetto

Via G. Verdi, 1 – 61032 Fano (PU)
C.F.: DLR LCN 67E30 D488Z
P.IVA: 01431180411
Tel.-Fax: 0721 820462
Mobile: 339 1941103
Mail: studiodiloro@libero.it

**STUDIO TECNICO**
GEOM. FRANCESCO PERGOLESÌ

Via G. Castellani, 6/8 – 61032 Fano (PU)
C.F.: PRG FNC 78B10 D488Y
P.IVA: 02096410416
Tel.: 0721 830523
Fax: 0721 835438
Mobile: 338 2708562
Mail: info@studiopergolesi.it
www.studiopergolesi.it

INDICE

I. PREMESSA

II. UBICAZIONE INTERVENTO E INDICAZIONI CATASTALI

III. PREVISIONI DA P.R.G.

IV. CENNI STORICI

V. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E ARCHITETTONICHE

VI. RECENTI INTERVENTI DI PROGETTO DI LEGITTIMAZIONE URBANISTICA:

Vla C.I.A. n° 1440/2014

Vlb P.d.C. n° 1518/2014

VII. CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO

VIII. DATI DIMENSIONALI E VERIFICHE

I. PREMESSA

L'immobile oggetto del presente piano di recupero è ubicato in centro storico, attualmente è inutilizzato, e la proprietà ha programmato un insieme di interventi di recupero già in parte in via di attuazione. Infatti sono state recentemente attivate le seguenti pratiche:

- C.I.A n° 1440/2014 – Intervento di manutenzione straordinaria;
- P.d.C. n° 1518/2014 – Ristrutturazione di un fabbricato.
- Volturazione PDC con Determina n° 330 del 04/03/2015

A completamento degli interventi già autorizzati si presenta codesto Piano di Recupero in variante al Piano Particolareggiato del centro storico.

II. UBICAZIONE INTERVENTO E INDICAZIONI CATASTALI

Il fabbricato oggetto del presente Piano di Recupero è situato a Fano in via Bovio, ai civici nn° 9-9/a-7/a.

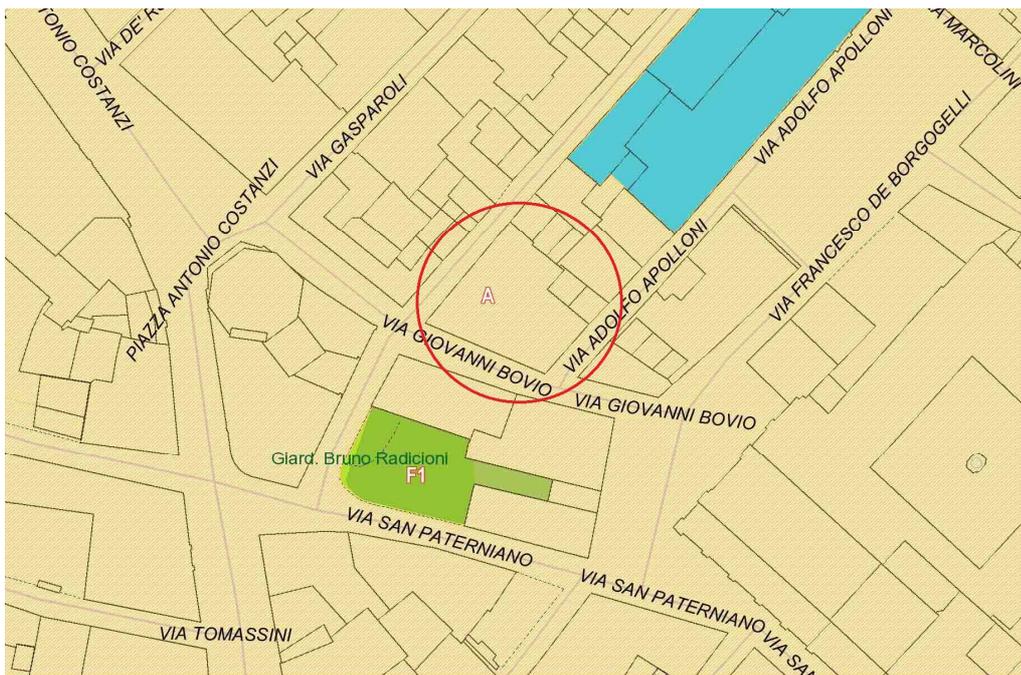
E' censito al catasto urbano al Foglio 141 del Comune di Fano al Mappale 815 sub, 2-5-6-7-8-9-10-11-12.



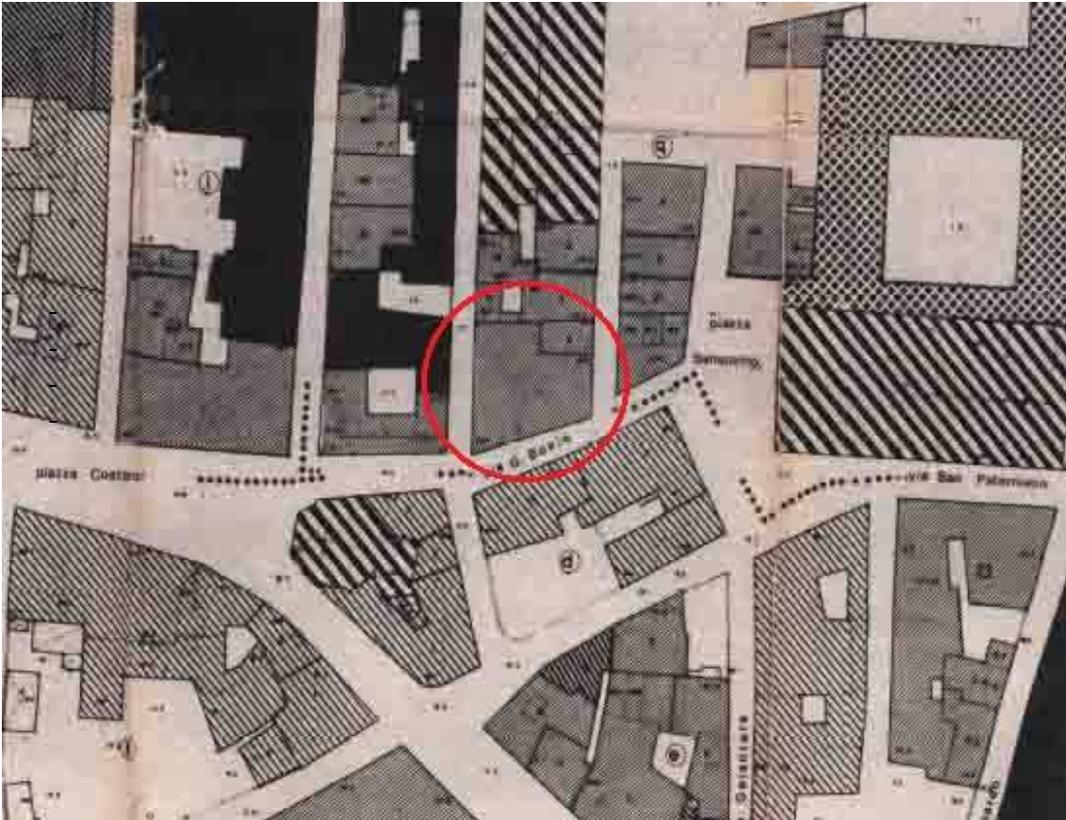
III. PREVISIONI DA P.R.G.

- Il Piano Regolatore Generale include il fabbricato in “ Zona A – Storico Artistiche “ (Nucleo del Centro Storico), soggetto all’art. 9 delle N.T.A.

Le zone A sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani, o parte di essi, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le eventuali aree circostanti che possono essere, per tali caratteristiche, considerate parte integrante degli agglomerati urbani.



- Il P.P.C.S. riporta per l'immobile in oggetto le seguenti previsioni:
 - Destinazione d'uso - " Mista 1". Unità edilizie residenziali, servizi per la residenza. Limitatamente ai soli piani terra attività commerciali e artigianali non moleste;



- Vincoli agli interventi - " A2 Risanamento conservativo".



IV. CENNI STORICI

L'immobile è ubicato all'interno dell'espansione malatestiana, caratterizzata da isolati con piccole particelle strette e allungate tipiche dell'edilizia minore medioevale. Si differenzia per caratteristiche tipologiche, occupa una particella di più vaste dimensioni situata all'estremità dell'isolato e presenta tre lati liberi. L'ingresso principale è localizzato su via Bovio, mentre i prospetti secondari su via Alessandrini e Apolloni, nei pressi della chiesa di Sant'Antonio e del complesso conventuale di San Paterniano. Nella cartografia storica ritroviamo codesto "palazzetto" presente negli elaborati del Catasto Pontificio (1818), con planimetria di forma trapezoidale con piccola corte interna, riproposto sostanzialmente invariato anche nelle tavole del catasto di 1° impianto.

Johann Gotfried Benedicty Theil, nell'anno 1779, nel suo disegno ad inchiostro acquerellato, ritrae il Trebbio (attuale Piazza Costanzi) durante il gioco del pallone, in cui si intravede uno scorcio dell'angolo tra via Bovio e via Alessandrini. Tuttavia l'opera non fornisce elementi significativi di valutazione dell'immobile nei suoi aspetti decorativi-architettonici.

Da ricerche di archivio condotte dalla proprietà, risulta quanto segue:

- 1798. Teresa Nencini, figlia del conte Nencini, nobile pistoiese, sposa il conte Michelangelo Borgogelli Avveduti, portando in dote il palazzo medesimo.
- 1821. Il palazzo risulta ancora di proprietà della nobile famiglia fanese Borgogelli Avveduti.
- 1871. Il palazzo è parte dell'eredità di Angelo Giovanelli, avo della proprietà attuale Pacassoni.



catasto pontificio



catasto 1° impianto



Johann Gotfried
Benedicty Theil
disegno inchiostro
acquerellato
Trebbio, 1779

V. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E ARCHITETTONICHE

Tipologicamente l'immobile ripropone il modello del palazzo con il quale condivide, seppure in scala minore, lo schema planimetrico del sistema "androne di ingresso (non carrabile) - cortile o chiostrina". Attorno a questo asse si sviluppano le tre ali dell'edificio. Tuttavia dei palazzi nobiliari non ha l'imponenza e gli elementi di pregio storico-artistici. A tal proposito non è soggetto ad alcun tipo di vincolo da parte degli Organi del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ai sensi degli articoli 13 e 15 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004). Si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato. La struttura è in muratura portante. I prospetti esterni presentano paramento murario a vista, fasce marca-davanzale e piattabande alle finestre in laterizio. Cornici di riquadratura nelle vetrine e negli ingressi dei negozi al piano terra e del portone di ingresso condominiale ad arco a tutto sesto. Lo sporto di gronda della copertura si caratterizza per il disegno a motivi geometrici triangolari con cromia alternata nelle tinte bianca e rossa. Il tutto rimarcato da una cornice che segue l'intero perimetro del fabbricato.

Le bucatore delle finestre, caratterizzano i prospetti secondo una disposizione regolare e assiale ai vari livelli di piano.

VI. RECENTI INTERVENTI DI PROGETTO DI LEGITTIMAZIONE URBANISTICA

Vla - C.I.A. n° 1440/2014

Il progetto si riferisce ad un intervento di manutenzione straordinaria con aumento delle unità immobiliari limitatamente a quelle residenziali da n° 2 a n° 3. Rimangono invariate le due unità commerciali al piano terra. Tale variazione è resa necessaria per un successivo trasferimento di diritti, a cui segue il P.d.C. n° 1518/2014. L'intervento è redatto ai sensi del Decreto Legge n° 133/2014.

L'intervento consiste al piano terra in lievi modifiche della distribuzione interna delle singole unità con la realizzazione di vani da adibire a ripostiglio. Al piano primo è prevista la divisione dell'appartamento in due distinte unità residenziali con modifiche di limitata entità nella distribuzione interna degli alloggi e del vano scala. Al piano secondo si effettueranno lievi modifiche al pianerottolo di arrivo della scala condominiale e alla botola di accesso al sottotetto.

Vlb - P.d.C. n° 1518/2014

L'attuale legittimazione urbanistica dell'immobile è determinata dal rilascio di codesto titolo autorizzativo. I lavori sono ancora da intraprendersi e sono di seguito descritti.

Conformemente a quanto previsto dal PPCS, la destinazione d'uso è mista. In totale le unità immobiliari sono n° 5, ripartite come di seguito indicato:

- Piano terra: n° 2 U.I. a destinazione commerciali;
- Piano primo: n° 2 U.I. a destinazione d'uso residenziale;
- Piano secondo: n° 1 U.I. a destinazione d'uso residenziale.

Al piano terra sono ubicati ulteriori locali accessori a servizio della residenza: una loggia chiusa su tre lati per l'alloggiamento di bici e motocicli e un garage con accesso da via Alessandrini. La copertura del suddetto spazio è praticabile e direttamente accessibile dall'unità residenziale n° 3 del piano primo. Analogamente l'unità n° 4, accede ad un balcone che affaccia sul cortile interno.

Al piano interrato, ove si interviene tramite realizzazione di vespaio areato e impiego di opportuni intonaci deumidificanti, sono state ricavate delle cantine, di cui una a servizio esclusivo dell'unità commerciale n° 1 e ad essa direttamente collegata per mezzo di scala interna già esistente. Le altre a servizio delle unità residenziali, accessibili dal cortile tramite realizzazione di nuova scala esterna.

Sono previsti interventi di consolidamento strutturale o l'eventuale sostituzione delle sole parti interne non recuperabili. Il rifacimento ex-novo dei solai di interpiano in legno lamellare con soprastante tavolato, soletta e massetto. La modifica, seppur lieve, delle quote di calpestio dei solai al fine di uniformarle ed eliminare le discontinuità presenti ai vari piani.

Il rifacimento delle seguenti componenti:

- scala condominiale interna. Dovrà essere comunque mantenuta la sua posizione originaria;
- rifacimento del solaio di copertura con caratteristiche analoghe a quello preesistente: travi portanti uso fiume, orditura secondaria, pannelle e manto di copertura in coppi proveniente da materiale di recupero.

Si conserverà il cornicione esistente. La copertura presenta lucernai a giorno di modeste dimensioni non emergenti.

Il solaio di copertura è a vista con i locali dell'unità residenziale all'ultimo piano a tutta altezza, ad eccezione della zona gravitante attorno al vano ascensore che sarà controsoffittata.

Il sistema di collegamenti verticali sarà integrato tramite l'installazione ex-novo di un montacarichi (Minilift) ad uso condominiale a servizio delle unità residenziali, contenuto all'interno della sagoma attuale dell'edificio.

Gli infissi esterni ai piani superiori sono previsti in legno naturale e/o verniciato con impiego di scuroni/persiane con analoghe finiture. Al piano terra le unità commerciali saranno dotate di infissi in alluminio naturale e/o verniciato mentre gli ingressi, principale e secondari, di pertinenza residenziale saranno conformi per materiali e finiture alle caratteristiche architettoniche del fabbricato.

I due fronti interni che si affacciano sul cortile presentano aperture distribuite con sufficiente regolarità e simmetria. Il retro prospetto su via Alessandrini, oltre al già citato balcone al piano primo, riporta al piano secondo due balconi alla romana attraverso i quali aerare e illuminare il ripostiglio interno adiacente.

VII. CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero, proposto in variante al Piano Particolareggiato del centro storico, si pone come obiettivo quello di ottimizzare e favorire un efficace intervento di recupero dell'immobile attualmente in disuso, in funzione delle esigenze di fruibilità dello stesso da parte della nuova committenza, nel rispetto del contesto urbano in cui è inserito e delle sue caratteristiche architettoniche e tipologiche.

Il PdC n° 1518/2014 del 9 febbraio 2015, di cui al precedente p.to 6b, già strutturava l'intervento nei suoi aspetti fondamentali (destinazioni d'uso, unità immobiliari, materiali, modalità di intervento), il tutto nel rispetto della normativa vigente e dei pareri espressi dagli uffici competenti in materia di:

- sicurezza sismica;
- contenimento energetico: infissi, pacchetto isolante in copertura e nei solai di interpiano;
- requisiti acustici;
- parere ASUR prot. n° 75598 del 10/12/2014: requisiti igienico-sanitari rapporti aeroilluminanti, aspirazione forzata cappa cucine e bagni ciechi, dimensionamento e altezze minime locali;
- parere ASET prot. n° 0000162/15 del 12 gennaio 2015: smaltimento acque reflue nella fognatura pubblica
- superamento barriere architettoniche D.M. 14.06.1989 n°236.

Si ritiene tuttavia opportuno intervenire con modifiche di modesta entità che si pongono come integrazione e completamento dell'intervento.

In particolare le opere previste riguardano:

- Mutamento della classificazione dei vincoli agli interventi del P.P.C.S. da A2 Risanamento conservativo ad A3 ristrutturazione

Premettendo la volontà di operare salvaguardando l'edificio nelle sue componenti originarie, l'intervento va considerato alla luce di due principali aspetti:

- valutazione degli interventi strutturali (modifica delle quote dei solai per uniformarne il piano di calpestio - rifacimento della scala condominiale seppur conservandone la posizione e le caratteristiche tipologiche - verifica di adeguamento sismico del fabbricato);
- assenza di elementi architettonici e decorativi di valore storico-artistico;

Si ritiene pertanto motivata codesta proposta di diversa classificazione dei vincoli agli interventi finalizzata ad un efficace adeguamento strutturale valutato anche nelle sue componenti tecnico-economiche.

- Modifica aperture retro-prospetto di via Alessandrini
Si prevede la trasformazione al secondo piano delle due bucatore affiancate a servizio della loggia interna in una unica apertura previa attuazione di tutti quegli accorgimenti e interventi in materia antisismica.
- Modifica terrazzo retro-prospetto di via Alessandrini
Trasformazione dei due terrazzini alla romana a servizio della loggia al piano secondo, in un unico balcone aventi le medesime caratteristiche dimensionali e architettoniche di quello esistente al piano primo. Nel rispetto di quanto previsto dal codice civile, sul limite del confine con la proprietà adiacente sarà realizzata una schermatura, di dimensioni non inferiori in larghezza a cm 75 e altezza cm 200, al fine di limitare l'affaccio e quindi la veduta. La suddetta schermatura potrà essere realizzata tradizionalmente tramite spalletta in muratura intonacata o anche mediante elemento vetrato opaco-satinato, così da renderlo meno impattante.
- Copertura
Limitatamente al nuovo ripostiglio, sarà posta in opera nel solaio di copertura un nuovo lucernario, tipo velux, di mq 1,50 circa, per permetterne l'illuminazione zenitale. Per motivi di carattere statico e per adeguare sismicamente l'intero edificio sarà uniformata la pendenza delle falde di copertura mantenendo il più possibile la conformazione esistente.
- Soppalchi
Possibilità di incrementare la superficie utile dei vani al piano secondo con copertura inclinata e l'altezza non inferiore a ml 4,50, tramite realizzazione di strutture a carattere precario: soppalchi. L'incremento è ammesso sino ad un massimo del 50% dell'intera superficie del vano avente altezza maggiore a ml. 4,50;
- Aumento della S.U.L. al piano sottotetto mediante sostituzione di controsoffittatura con solaio ligneo praticabile in corrispondenza della zona gravitante attorno al vano ascensore. L'aumento di superficie è contenuto all'interno del volume esistente.

VIII. DATI DIMENSIONALI E VERIFICHE

In merito alla verifica dei parametri relativi alla S.U.L. e al volume si riportano le seguenti tabelle di calcolo relative agli interventi già autorizzati e in corso d'opera e alla proposta di progetto del Piano di Recupero:

C.I.A 1440/2014 del 22ottobre 2014		
PIANO	SUL - mq	VOLUME - mc
Terra	280,77	1063,33
Primo	261,57	949,01
Secondo	<u>265,49</u>	<u>1055,32</u>
TOTALE	807,83	3067,66

P.d.C 1518/2014 del 09 febbraio 2015		
PIANO	SUL - mq	VOLUME - mc
Terra	274,08	1038,77
Primo	257,91	878,69
Secondo	263,73	1107,47
TOTALE	795,72	3024,93
S.U.L. 795,72 mq < 807,23 mq = VERIFICATO		
VOLUME 3024,93 mc < 3067,66 mc = VERIFICATO		

Piano di Recupero		
PIANO	SUL - mq	VOLUME - mc
Terra	273,79	1030,32
Primo	257,15	876,1
Secondo	273,99	1016,46
	41,87	105,87
TOTALE	846,8	3028,75
S.U.L. 846,80 mq > 807,23 mq = NON VERIFICATO		
VOLUME 3028,75 mc < 3067,66 mc = VERIFICATO		

Dal raffronto dei dati dimensionali tra quanto autorizzato dalla CIA 1440/2014 e le superfici del Piano di Recupero si evince che l'aumento di SUL non comporta aumento del volume.

Fano lì

I Progettisti

Arch. Di Loro Luciano

Geom. Pergolesi Francesco
