

COMUNE DI FANO
PROVINCIA DI PESARO E URBINO

PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO STORICO - COMPLESSO DI SANTA MARIA NUOVA
UNITÀ EDILIZIA 27: CONVENTO
UNITÀ EDILIZIA 28: SALA POLIVALENTE

Committente: Provincia Picena di San Giacomo della Marca dei Frati Minori



UNITA' EDILIZIA 27



UNITA' EDILIZIA 28

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Pesaro, li 19.09.2016

Ing. Pietro PACI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA

Il presente Piano di Recupero sostituisce il Piano relativo alla Unità Edilizia 27 (presentato con Pratica Edilizia n.887/2015), poiché si accorpa anche l'Unità Edilizia 28 (oggetto della P.E. 1846/2013 di cui si è chiesta archiviazione)

2. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

Gli edifici oggetto del Piano di Recupero in variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico sono ubicati a Fano in Via da Serravalle; l'area di intervento comprende i mappali 1660 sub 8 e 1659, quest'ultimo così come ricostituito in seguito ad atto di compravendita del 10.05.2016

Il complesso è inserito all'interno del Piano Particolareggiato del Centro Storico nel settore IV, Isolato m, ed è costituito da due distinte unità edilizie (cfr. Tav. 2.3 del Piano Particolareggiato):

Unità edilizia 27, Edificio con previsione di tipo A3 (Interventi di ristrutturazione edilizia),
destinazione: servizi privati

Unità edilizia 28, Edificio con previsione di tipo A4 (Demolizione e ricostruzione con intervento diretto)

Destinazione: servizi privati; residenze e uffici pubblici; terziari e artigianali ai piani terra e primi

3. FINALITA' DEL PIANO DI RECUPERO

2.1. UNITÀ EDILIZIA 27 - CONVENTO

Il Piano di Recupero richiede il cambio di destinazione d'uso dell'Unità Edilizia n.27 dall'attuale destinazione di cui all'art.7 "b-Edifici per servizi privati" ad "e-Edifici a destinazione mista 2" che ammette come destinazione d'uso la residenza ed attività quali artigianato ed uffici al piano terra.

La destinazione proposta risulta del tutto compatibile con le funzioni del centro storico e con la tipologia dell'edificio.

2.2. UNITA' EDILIZIA 28 – SALA POLIVALENTE

Il Piano di Recupero richiede l'eliminazione dei fili fissi indicati sul cortile interno (tav.2.3 del Piano Particolareggiato), consentendo la modifica dell'area di sedime sui fronti interni al lotto.

4. STATO DI FATTO

3.1. UNITÀ EDILIZIA 27 – CONVENTO

L'edificio si trova all'angolo tra via De' Tonsis e via Giovanni da Serravalle, adiacente la chiesa di Santa Maria Nuova. Il volume attuale risale ai primi del '900, occupa una superficie di circa 10x27 ml, con tre piani fuori terra. In corrispondenza dell'angolo è presente un piano interrato di 7.13 x 8.33 ml.

La struttura è costituita da murature portanti in laterizio, con solai in latero cemento. La copertura è a padiglione, con struttura in legno e manto di copertura in coppi.

I pavimenti sono in piastrelle, gli infissi in legno.

Non sono presenti elementi di pregio, né architettonici, né decorativi.

La muratura esterna è intonacata, i prospetti presentano un marcapiano all'altezza del davanzale delle finestre, che sono contornate da semplici cornici in cemento.

Le facciate sono scandite da bucatore allineate nelle due direzioni, con interasse costante di circa ml 3,10, che creano un disegno molto regolare del prospetto, definito da un

preciso ritmo architettonico: le bucatore al piano terra, pur diversificandosi in larghezza, seguono la medesima scansione degli interassi delle finestre superiori.

Nel vano scale che conduce all'interrato, sul muro di confine con la chiesa, è ben visibile una bucatura tamponata che collegava il convento alla Chiesa: in fase di progetto si propone la riapertura di questo collegamento, al fine di mantenere un accesso diretto tra convento e Chiesa.

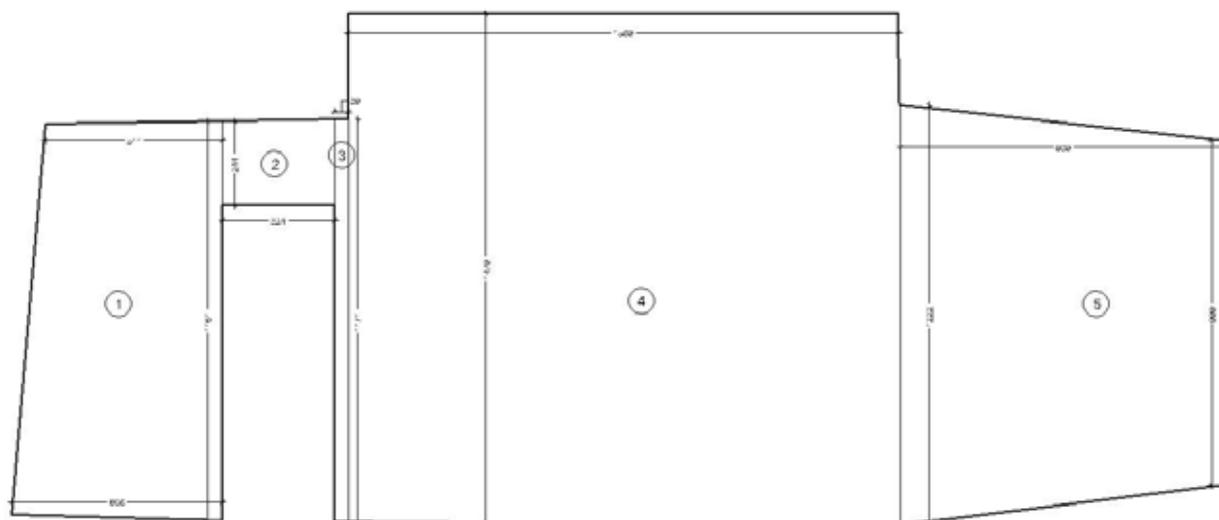


Collegamento tamponato tra convento e Chiesa

3.2. UNITA' EDILIZIA 28 – SALA POLIVALENTE

Si tratta di una sala riunioni a tutta altezza a cui si accede da una piccola corte su Via da Serravalle. E' collegato alla residenza dei frati e alla chiesa tramite un corridoio coperto, sopra il quale si trova un locale tecnico; la Superficie Utile Lorda del piano terra così composto risulta di 401 mq. Alla stessa quota, sopra l'atrio di ingresso alla sala, è posto il locale caldaia; il primo piano si sviluppa per un totale di circa 70 mq.

La SUL dello stato di fatto è quindi di 471 mq.



- ① $11,61 * (5,11 + 6,08) / 2 = 64,95 \text{ mq}$
 - ② $2,44 * 3,24 = 7,90 \text{ mq}$
 - ③ $0,39 * 11,79 = 4,56 \text{ mq}$
 - ④ $15,89 * 14,79 = 235,01 \text{ mq}$
 - ⑤ $9,39 * (6,66 + 12,22) / 2 = 68,64 \text{ mq}$
- TOTALE 401,06 mq

Un ampio cortile interno è invece accessibile da Via da Serravalle, tramite passo carraio esistente. Il cortile, in uso ai frati, risultava in realtà frazionato al Foglio 141 tra i mappali 1660 (già proprietà dei religiosi), G e 1659 (proprietà del Comune di Fano): in seguito ad atto di compravendita del 10.05.16, con il quale sono state acquisite le porzioni di proprietà del Comune di Fano, l'intero scoperto risulta a oggi proprietà esclusiva dell'Ordine della Provincia Picena di San Giacomo della Marca dei Frati Minori. Sull'uso del cortile gravano alcune servitù (in Allegato) legate al passaggio per la manutenzione della Chiesa di Santa Maria Nova e dell'asilo Gallizi, proprietà del Comune di Fano, che recepiscono il Parere dell'Ufficio Manutenzione già espresso con Prot.28971/2015.

Indici previsti per l'intervento diretto dal Piano Particolareggiato del Centro Storico:

h.max. : 7,50 ml

n. piani: 2

In base alla SUL esistente e alla Altezza massima prevista dal Piano Particolareggiato, il Volume Utile Lordo massimo realizzabile sarà di :

$$471 \text{ mq} * 7,50 \text{ ml} = 3532,50 \text{ mc}$$

5. PROGETTO

4.1. UNITÀ EDILIZIA 27 – CONVENTO, RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Il progetto di ristrutturazione prevede la demolizione delle murature e dei solai interni, la redistribuzione dei percorsi verticali, la realizzazione di nuove murature interne portanti anche con l'utilizzo di elementi puntuali in c.a., la realizzazione di nuovi solai, la revisione delle strutture di copertura.

Gli scavi saranno funzionali alla realizzazione delle fondazioni per le nuove murature: la quota di imposta sarà uguale a quella delle fondazioni attuali.

La nuova destinazione mista si traduce con la realizzazione, sulla testata all'angolo con Via de' Tonsis, di una residenza su tre livelli da cielo a terra con ingresso autonomo, collegata alla Chiesa tramite il ripristino di una apertura tamponata esistente; nella parte restante, con altro accesso, si prevede la realizzazione di uffici al piano strada, mentre sia al primo che al secondo piano si realizzeranno appartamenti.

Gli appartamenti al secondo piano potranno accedere direttamente al sottotetto, di cui si prevede il recupero secondo le modalità consentite dal Piano Casa, L.R.22/2009 s.m.i., art.1 bis.

Ai fini del miglioramento energetico e acustico dell'edificio si provvederà alla posa di opportune coibentazioni termiche e acustiche e alla sostituzione degli infissi esterni, compatibilmente con il carattere storico dell'edificio.

Tutte le murature delle facciate esterne saranno restaurate e consolidate, incluse le cornici marcapiano e quelle delle finestre.

Gli ambienti destinati alla residenza rispettano i rapporti aeroilluminanti previsti dalle norme igienico-sanitarie.

Le acque reflue saranno recapitate nella fognatura comunale mista, previo passaggio in Fossa Imhoff. Si evidenzia che il Servizio 11 della Provincia di Pesaro-Urbino si era già espresso con Parere 3169/13 in maniera favorevole ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001.

4.2. UNITA' EDILIZIA 28 – DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Si prevede la demolizione dell'edificio esistente e la realizzazione di un edificio di due piani, con negozi e residenza al piano terra e residenze al piano primo.

Il cortile verrà destinato a parcheggio a servizio dell'intero comparto oggetto del Piano di Recupero (convento e sala polivalente).

Il cambio di destinazione d'uso da servizi privati a residenza è già consentito ai sensi della Deliberazione 176/2011 e non è oggetto di variante al Piano Particolareggiato.

La variante in oggetto riguarda la sola modifica dei fili fissi nei prospetti interni.

6. LA RETE FOGNANTE

5.1. UNITA' EDILIZIA 27

L'edificio avrà due reti fognanti autonome: la Fossa Imhoff, il pozzetto degrassatore e il pozzetto di confine del residenziale in testata saranno installati su Via de' Tonsis e da lì allacciati alla rete fognante; la Fossa Imhoff, il pozzetto degrassatore e il pozzetto di confine delle acque reflue a servizio della restante porzione saranno installati su Via da Serravalle.

L'allaccio alla fognatura comunale mista presente su via da Serravalle avviene direttamente in corrispondenza del pozzetto di confine.

Le acque meteoriche vengono convogliate nelle caditoie presenti su Via Giovanni da Serravalle.

5.2. UNITA' EDILIZIA 28

Le fosse Imhoff e il pozzetto di confine raccolgono le acque reflue provenienti dall'intero edificio e vengono installati nell'area interna adibita a parcheggio: dal pozzetto si provvede al collegamento con la fognatura comunale su via da Serravalle.

Il progettista

Ing.Pietro Paci