



COMUNE DI FANO

(Provincia di Pesaro e Urbino)

PROPOSTA DI VARIANTE ai sensi della L.R.34/92 art.15 comma 4 DELL' EX HOTEL VITTORIA

ZONA LIDO PIAZZALE AMENDOLA - VIALE SIMONETTI

Società Proponente :

FURLANI CELSO & C. s.r.l. - con sede in Fano

Tav.

-

RELAZIONE TECNICA

I Progettisti :

Dott. Arch. VITTORIO SALMONI
Viale della Vittoria, 11 - ANCONA (AN)



Dott. Arch. Maria Elena PIERINI
C.so Matteotti, 119 - FANO (PU)



Data :

Fano, lì 27 novembre 2014

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

Oggetto: **Variante al vigente P.R.G. relativa alla Scheda ST1_P02 –**

Comparto Turistico Alberghiero “Ex Hotel Vittoria” - Procedura di V.A.S.

In riferimento al parere espresso in data 5/8/2014, dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche, a seguito di sopralluoghi ed incontri sono state recepite le condizioni indicate nello stesso parere, al fine di ripresentare una proposta consona ad accogliere un positivo orientamento della stessa.

A tal proposito si allegano nuove tavole e la presente relazione integrativa all’area A ed all’area B.

Modifiche sull’area A:

Si è ripartiti da un’analisi più approfondita degli edifici circostanti, che sono molto diversi per epoca di costruzione, dimensioni e funzionalità, evidenziando allineamenti, volti a legare il nuovo intervento al contesto oltre che a valorizzare e riqualificare complessivamente l’area.

Il piano terra ed il piano primo dialogano, analizzandoli dalla vista mare, a nord con la schiera delle abitazioni marinare di inizio secolo scorso ed a sud con il fabbricato a destinazione commerciale degli anni ’90.

Al piano terra è stato aperto un ulteriore percorso pedonale con accesso da viale Simonetti, in maniera da renderlo ancora più permeabile.

Sono stati eliminati i giardini pensili per evitare un eventuale effetto straniante, in quanto elementi non riscontrabili ad oggi nel contesto, e a vantaggio di una generale valorizzazione dei caratteri paesaggistici del luogo.

Si è proceduto ad una significativa riduzione dell’impatto volumetrico dell’intervento nel contesto, rimodulando il progetto sotto diversi punti di vista.

In questo senso, il concetto discusso di limitare la Sul si è quindi sostanzialmente tradotto in una riduzione di SUL residenziale pari a 200 mq, ma anche in una riduzione significativa del volume (VOL) attraverso la rimodulazione delle altezze, nonché in una notevole riduzione dell’impatto volumetrico dei corpi di fabbrica dei

quali è costituito il complesso polifunzionale dell' "Ex Hotel Vittoria" sotto il profilo percettivo.

Per quanto riguarda la riduzione delle altezze, il piano terra e il primo livello dell'intero complesso edilizio sono stati abbassati in maniera da allinearsi, come già detto, con la schiera delle abitazioni marinare e con il fabbricato commerciale degli anni '90 e l'altezza del volume residenziale viene ridotta rimodulando le altezze interpiano ed eliminando il quarto livello. Questa riduzione delle altezze si è rivelata un'operazione molto efficace, che ha portato ad una riduzione significativa della volumetria (circa il 15%).

In sintesi, il volume del blocco residenziale è stato semplificato nel massimo ingombro e nelle aperture, nonché nel trattamento delle superfici, attraverso una serie di ulteriori modifiche di seguito sintetizzate:

- forte riduzione della volumetria complessiva (circa il 15% del totale), "asciugata" e semplificata attraverso l'eliminazione del quarto ed ultimo livello del volume residenziale, la riduzione della Sul con destinazione residenziale pari a 200 mq e la riduzione delle altezze del piano terra e primo piano dell'intero complesso;
- Eliminazione del sistema di copertura a falde, a vantaggio di un sistema di copertura piana;
- Distinguibilità altimetrica e connessione graduale e scalare del complesso con l'edificato circostante grazie alla eliminazione del quarto ed ultimo livello del corpo di fabbrica con destinazione residenziale, confermando così la prevalenza visiva della funzione alberghiera;
- Rimodulazione della configurazione planimetrica più equilibrata nei suoi rapporti con il contesto esistente, ridefinendo alcuni allineamenti con l'edificato preesistente nell'intorno ed arretrando il volume residenziale rispetto alla schiera delle abitazioni marinare e al fronte mare.

In particolare, questo arretramento del volume residenziale persegue l'intento di dare massima valorizzazione alla schiera delle abitazioni marinare, evitando interferenze visive. La soluzione proposta è il risultato di una serie di simulazioni tridimensionali che hanno permesso di verificare le visuali percorrendo viale Simonetti;

- Eliminazione di molte logge e terrazze a vantaggio di una volumetria più stereometrica e ordinata, anche da un punto di vista percettivo;
- Differenziazione del linguaggio architettonico: il prospetto fronte mare del volume residenziale molto aperto, permeabile e con ampie vetrate si distingue

dal prospetto fronte mare chiuso dell'albergo e risolve il rapporto con la tipologia edilizia del borgo marinaro, differenziandosi in maniera chiara.

- Caratterizzazione univoca dell'intervento. Il prospetto fronte mare del volume residenziale viene proposto molto aperto e con vetrate quasi continue, in continuità con i fronti del piano terra e primo livello dell'intero edificio, ben distinto dal prospetto fronte mare chiuso dell'albergo ma anche coerente con i prospetti laterali dello stesso allo stesso modo aperti e permeabili.

Il volume dell'hotel, già fortemente caratterizzato dalla facciata in brise-soleil su piazzale Amendola, diventa un elemento importante a scala urbana con la scelta progettuale di lasciare il prospetto fronte mare praticamente cieco: questo "cortocircuito percettivo" crea una pausa visiva importante ai fini del riordino complessivo del lungomare da piazzale Amendola fino all'Arzilla, ridefinendo in maniera più equilibrata i rapporti tra l'edilizia storica del borgo marinaro a nord e quella più moderna degli alberghi esistenti a sud (in particolare l'Hotel Elisabeth e l'Hotel Grace).

Infine per il volume residenziale vengono introdotti anche due elementi architettonici capaci di caratterizzare univocamente questo corpo di fabbrica e assimilarlo a quello dell'hotel.

L'ipotesi di consentire una altezza massima superiore ai 18 ml, dopo una serie di verifiche, è risultata non praticabile. L'altezza massima di 18 ml, pari alle altezze dei due hotel limitrofi, è stata definita a seguito di un lungo confronto avvenuto con i soggetti interessati delle aree limitrofe. Anche da un punto di vista urbanistico, l'aumento dell'altezza massima consentita non si traduce in un significativo aumento della superficie permeabile o comunque libera per la predisposizione dei parcheggi a raso. In questo senso, si ritiene che le opere compensative che coinvolgono l'area B rispondono in maniera più efficace alla forte richiesta di parcheggio per l'area del Lido, e il viale Simonetti da piazzale Amendola fino all'Arzilla così confermare la sua vocazione pedonale.

La proposta progettuale, così rimodulata nelle dimensioni, nelle forme e nel linguaggio architettonico, possiede le caratteristiche di equilibrio e sostenibilità, raccogliendo appunto le varie istanze espresse.

Si ritiene utile specificare, che le opere compensative che si propone di realizzare a scomputo nell'area B, non sono conseguenza del trasferimento degli standard pubblici prodotti dalla Superficie Utile Lorda dell'area A: in particolare i parcheggi pubblici vengono monetizzati e il verde pubblico viene per la quota di 511 mq realizzata nell'area e per la rimanente parte compensata attraverso la cessione di aree nella disponibilità della Società richiedente, ubicate in altro sito.

Le opere da realizzare nell'area B, soggetta a tutela paesaggistica, costituiscono opere di compensazione in parte a scomputo degli oneri in parte aggiuntive e quindi recepiscono le indicazioni e le priorità degli enti preposti.

Modifiche sull'area B:

gli spazi sono stati articolati nell'ottica di creare un giardino contenente un parcheggio, fruibile con auto, bici o semplicemente a piedi, con percorsi identificati da materiali e colori diversi che si integrano nel paesaggio in maniera organica, tenendo conto delle linee del paesaggio stesse, dettate principalmente dal corso del Torrente Arzilla.

Partendo da Viale Cesare Simonetti è stato eliminato il parcheggio per biciclette, che dalla passeggiata verso il molo si allargava con una piattaforma verso la foce del torrente Arzilla, mantenendo invariata la situazione attuale.

Riguardo il ponte e la passerella si è evidenziato come le soluzioni strutturali sono congiuntamente collegate a quanto è richiesto per la tutela del torrente Arzilla e la massima salvaguardia dell'intorno, così come espressamente richiesto anche dall'Autorità di Bacino Regionale delle Marche e dalla Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio 1.1 – P.O. Assetto e Tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio.

Tuttavia l'aspetto paesaggistico riguardante la finitura del ponte e della passerella a lato dell'Hotel Excelsior, nonché le tipologie di recinzioni, colori e quant'altro saranno oggetto di studio puntuale e concordato con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche, in sede di progetto esecutivo.

Si precisa altresì che riguardo il confine con il suddetto Hotel Excelsior, verrà rimossa la recinzione dello stesso esistente, avendo in programma di realizzarne soltanto una a protezione del nuovo percorso ciclopedonale, che per quote sarà più alta dell'esistente, limitando così l'impatto ad una sola barriera protettiva.

L'area "giardino-parcheggio" è stata riorganizzata, in recepimento a quanto richiesto, valorizzando principalmente il rudere della Chiesa di Santa Maria a Mare.

L'area attorno al rudere è stata ampliata e liberata da parcheggi, panchine ed altri elementi: dall'esame dei catasti storici è stato individuato il sedime originale della chiesa che verrà marcato con una pavimentazione in cocchiopesto circondata da verde ed alberature. Nelle opere compensative, in sede di progetto esecutivo, verranno

inseriti i lavori necessari a consolidare i resti della Chiesa, con la creazione di un idoneo intorno, già descritto, comprensivo di specifica illuminazione interrata.

Il disegno del parcheggio ha tenuto conto delle linee naturali dell'area, che fermo restando una parte della porzione esistente, ha seguito per quanto possibile il corso del Torrente Arzilla, verso il quale è stata creata una doppia schermatura a verde, da realizzarsi con siepe tra la scarpata e la pista ciclopedonale e con alberature a medio ed alto fusto, tra il parcheggio e la pista ciclopedonale.

L'integrazione di quinte verdi è stata introdotta anche in senso trasversale, ad interrompere la serialità dei parcheggi, inoltre si prevede una bordura verde anche verso il muro dell'ex Cif, oltre ad un'aiuola spartitraffico sulla porzione lato ferrovia.

Il tutto è stato rivisto con linee più morbide ed organiche, con zone di sosta e parcheggio bici verso il percorso ciclo-pedonale.

Per quanto concerne i materiali di pavimentazione sono stati individuati sostanzialmente quattro tipi di finiture, che marcano a livello visivo e funzionale l'area.

La pavimentazione del sedime originario della Chiesa di S. Maria a Mare sarà con ciottolo, la pista ciclabile e gli attraversamenti pedonali all'interno del parcheggio in cemento colore rosa mattone, in continuità con la pista ciclabile Fano-Pesaro; gli stalli dei parcheggi saranno con autobloccanti aperti, che andranno inerbiti, del tipo simile a quelli esistenti, tutta la porzione carrabile sarà pavimentata con stabilizzato naturale drenante (tipo Levostab 99 o simili).

Il tutto sarà dettagliato nel progetto esecutivo, fermo restando il numero dei parcheggi che diventano con questa soluzione un totale di 140 (55 nuovi + 85 esistenti modificati) con un aumento di superficie a verde.

I progettisti

Arch. Vittorio Salmoni



Arch. Maria Elena Pierini

