

COMUNE di FANO
Provincia di Pesaro - Urbino

PIANO DI RECUPERO DEL FABBRICATO SITO IN FANO VIA G. DA
SERRAVALLE N. 9

PROPRIETA': DIAMBRINI UMBERTO

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

agg. li, 25.09.2013

PROGETTO E DIREZIONE LAVORI
Dott. Ing. F. Tombari & S. Ansuini
Via del Teatro n. 8 - FANO

- RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

A) UBICAZIONE DELL' INTERVENTO ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE.

Il fabbricato, oggetto del presente Piano di recupero è ubicato nel centro storico in Fano, Via G. Da Serravalle n.9.

Il fabbricato è distinto al N.C.E.U al fg. 141 particella 1658 sub. 6, l'intervento interessa anche lo scoperto individuato con la particella n. 2129, e parte dello scoperto oggi comune con le unità ,particella 1658 sub. 5, 7 e 8,tutte della stessa proprietà .

L'edificio esistente è stato costruito nel 1959 in base alla Licenza edilizia rilasciata nell'ambito della Pratica edilizia n. 119/59 a nome della ditta Diambriini Loris, con destinazione a laboratorio artigianale con annessi uffici, come integrato dalla Licenza edilizia n. 13481 del 25.06.1992 , relativa ai servizi igienici adiacenti.

Il laboratorio artigiano è rimasto in attività sino a pochi anni or sono, come sede della storica ditta " Camiceria Diambriini" ancora presente solo come ditta commerciale nel fabbricato antistante.

B) PREVISIONI DI PRG

Lo strumento urbanistico vigente classifica l'intera area oggetto di intervento quale "Zona A- Centro storico".

Il fabbricato ed il lotto adiacente interessato dall'intervento ricade nella zona " stralciata " dal piano particolareggiato del centro storico, facente parte della edificazione a villini del primo novecento su viale Gramsci.

C) STATO ATTUALE

Lo stato attuale dell'immobile, conforme alla Concessione autorizzata è rappresentato in Tav. 2.

Il fabbricato esistente è una costruzione a due piani fuori terra, con forma planimetrica ad U della superficie coperta di mq. 273. ed altezza di m. 7,25;

Il corpo principale rettangolare ha copertura regolare a due falde, con sottotetto non agibile, mentre i due corpi laterali in avanzamento sul fronte hanno copertura piana.

Al piano terra si trovano un laboratorio, due uffici, al primo piano , collegato da un ampio vano scala interno , un altro vano laboratorio collegato con un nucleo servizi igienici realizzato in un corpo di fabbrica adiacente, su terreno di proprietà comunale in uso alla ditta richiedente, realizzato nel 1962.-

L'edificio è costruito sul retro, a circa m.8,40 di distanza, dal fabbricato della stessa proprietà a destinazione mista (commerciale al p. terra, residenziale al primo) costruito nel primo dopoguerra e individuato catastalmente con i sub 5,7 e 8 della particella 1658;

lo scoperto tra i due fabbricati è accessibile da via G. da Serravalle con una coppia di accessi pedonali e carrabili ad entrambi gli estremi del lotto.

Sul retro del fabbricato oggetto di intervento, è presente una striscia di terreno, della stessa proprietà richiedente Diambrini Umberto, individuata autonomamente dal 31.12.2008 come particella 2129 del fg.141, della larghezza di ca. m.3 ed utilizzata da tempo come scoperto del complesso scolastico " ex asilo Gallizi".

Il fabbricato ha struttura intelaiata in cemento armato, non antisismica, e aspetto tipicamente produttivo artigianale, del tutto incongruo con il tessuto edilizio ed urbanistico non solo storico della zona A , ma anche dell'edilizia residenziale del primo novecento in cui è inserito, che comprende anche il fabbricato antistante e quello adiacente sul lato Sud, sul lato Nord l'intervento confina invece con il complesso conventuale di S. Maria Nova .

All'esterno del fabbricato principale sopra descritto, lato convento di S. Maria Nova è presente un altro piccolo corpo di fabbrica a due piani che insiste su un terreno comunale. Nel 1962, infatti, la ditta Diambrini Loris (padre dell'attuale proprietario) ha ottenuto , con Licenza edilizia n. 13481 del 25.06.62, la possibilità di sopraelevare i servizi igienici già esistenti al piano terra per crearne di nuovi a servizio del primo piano del laboratorio artigiano di camiceria.

I servizi, come quelli sottostanti sono stati realizzati a cura e spese della ditta Diambrini, che ha pagato sino a pochissimi anni or sono l' affitto del terreno comunale su cui sono costruiti.

La zona di sedime dell'intervento ricade all'esterno della perimetrazione delle mura romane ed all'interno della perimetrazione delle mura malatestiane.

L'indagine geognostica , eseguita anche mediante georadar , ha escluso la presenza di sottostanti grotte, cunicoli od altre cavità.

Il piano archeologico, da saggi recenti e letteratura tecnica, è determinato a ca. 1,50 m. dall'attuale piano stradale.

Non sono presenti nel lotto essenze arboree di alcun tipo.

D) FINALITA' E TIPOLOGIA DELL' INTERVENTO

Il presente piano di recupero costituisce piano attuativo con precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, di cui si chiede di attestare la sussistenza in sede di approvazione del piano stesso, ai sensi dell'art. 22, comma 3.b del T.U. D.M. 380/01 e S.M.I.

L'intervento è finalizzato al pieno recupero del fabbricato, oggi in completo disuso, ai fini abitativi ed al suo inserimento nel tessuto edilizio della zona.

L'intervento, si configura come ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico e cambio di destinazione d'uso, da effettuarsi mediante Piano di recupero ai sensi dell'art.28 e 30 della Legge 457/78

Le caratteristiche peculiari dell'intervento sono:

- modifica della destinazione d'uso da artigianale a residenziale;
- sostanziale mantenimento della superficie coperta e dell'altezza e della sagoma;
- aumento di volumetria nella misura del 10,70 % dell'esistente, per effetto della ridistribuzione dei piani interni;
- reperimento di posti auto e parcheggi in misura non inferiore ad 1 per alloggio;
- adeguamento alla normativa antisismica vigente : L.64/74 e D.M. 14.01.2008;
- adeguamento alle normative sul contenimento energetico ;

L'intervento prevede la divisione dello scoperto oggi comune, assegnandone una parte, al fabbricato oggetto del recupero, che manterrà come esclusivo l'accesso carrabile lato complesso S. Maria Nova, e lasciando la restante parte ad uso esclusivo del fabbricato a destinazione mista sul fronte di via G. Da Serravalle, non oggetto di intervento. Non vengono comunque modificati gli accessi pedonali e carrabili sulla pubblica via.

E) CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ED ARCHITETTONICHE

L'intervento oggetto della presente richiesta di Piano di recupero prevede la realizzazione di un unico fabbricato residenziale che segue la sagoma planimetrica e volumetrica dell'esistente, con un avanzamento del corpo principale di m.1,50 verso il cortile interno per distanziare come da codice civile il fronte in elevazione finestrato dell'edificio dal giardino dell'asilo Manfrini.

Per garantire oltre ogni dubbio il rispetto del codice civile verso le proprietà , per m. 1,50 dalle stesse, la sagoma volumetrica della copertura sarà comunque contenuta entro la sagoma preesistente .

Il tutto è chiaramente illustrato negli schemi della Tav. 2.b-

Il fabbricato sarà articolato in n. 6 appartamenti di varie dimensioni, .

Sono previste :

- Al piano terra (appena incassato per 65 cm. rispetto al piano dell' attuale cortile):
 - o doppio spazio a garage con n. 3 posti auto ciascuno (totale 6 posti auto)
 - o ingresso centrale condominiale con vano scala ed elevatore montacarichi all'interno;
 - o numero due superfici laterali, di accesso alle sovrastanti unità del piano rialzato sovrastante
- Al piano primo (rialzato):
 - o n. 4 unità residenziali, di cui :
 - le due laterali, con accesso indipendente dai locali sottostanti di medie dimensioni, organizzate con soggiorno, cucina, due camere ed un bagno, prive di terrazzi ma con piccola balaustra di affaccio a servizio della bucatra principale sul soggiorno;
 - le due centrali, con accesso dalla scala condominiale , sono di dimensioni leggermente minori , con una sola camera da letto e con un terrazzino ciascuna sul fronte del cortile interno.
- Al piano secondo (sottotetto):
 - o n. 2 unità residenziali di grandi dimensioni, accessibili dal vano scala condominiale, con soggiorno, cucina abitabile, due/tre camere, due bagni, terrazze (non in aggetto) sul soggiorno ricavate sulla copertura dei corpi

lateralmente in avanzamento sul fronte; in tale piano sono ricavate alcune finestre a tetto per illuminare ed aerare maggiormente il vano scala, i soggiorni ed alcuni servizi igienici.

Le vedute e gli affacci sul fronte del giardino dell'asilo saranno a distanza minima di m. 1,50 da esso, indipendentemente dalla proprietà del suolo; non vi saranno balconi o logge su tale fronte.

Sullo stesso fronte del giardino dell'asilo, al limite della costruzione esistente, sarà mantenuta una parete cieca intonacata e tinteggiata dell'altezza minima di m.2,00 rispetto alla quota attuale del giardino, quale chiusura del vano seminterrato del garage.

Il presente piano di recupero non intende utilizzare il corpo di fabbrica esterno, già servizi igienici del laboratorio di camiceria, realizzati su terreno del Comune, che quindi verranno restituiti al Comune stesso, che deciderà del suo mantenimento od eventuale utilizzo.

La configurazione architettonica di progetto dell'edificio, situato su corte interna poco visibile dalla viabilità pubblica, riprende le caratteristiche, sia generali che di dettaglio, tipiche di questa zona del centro storico, in particolare delle costruzioni su strade secondarie e vicoli, cercando un inserimento discreto dell'edificio ricostruito nel tessuto urbano esistente.

Le volumetrie saranno semplici ed ordinate, le bucatore regolari e contenute, gli aggetti limitati per numero e dimensione, i materiali utilizzati per le finiture esterne tradizionali.

Sono previsti n. 6 posti auto al chiuso del garage al piano terra, tali da garantire un posto auto per alloggio.

Non si prevede l'installazione sulla copertura di impianti fotovoltaici o pannelli solari, in quanto anche la falda Sud Est, a causa dell'ampio spazio aperto adiacente, rimane comunque esposta ad ampie viste panoramiche.

F) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

Il nuovo edificio avrà struttura in cemento armato a telai spaziali con fondazioni dirette superficiali a platea, per contenere al minimo il carico unitario sul terreno di sedime, e per rimanere anche con lo scavo di fondazione ben al di sopra della quota del piano archeologico; telai in elevazione spaziali con pilastri rettangolari, solai di piano in latero-cemento; il solaio di copertura avrà parti in legno lamellare, come pure in legno e tavole sarà il cornicione.

Il progetto strutturale sarà depositato, prima dell'inizio dei lavori, all'Ufficio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo Regione Marche di Pesaro, unitamente alle prescritte relazioni di calcolo nel rispetto delle Leggi 1086/71, 64/74, L.R. 33/84 e del D.M. 14.01.2008 o delle altre che entrassero in vigore prima della realizzazione dell'opera.

La relazione geologica allegata evidenzia le caratteristiche del terreno già di fondazione dell'esistente: le fondazioni del nuovo fabbricato saranno impostate circa alla stessa quota delle vecchie, non aumenteranno i carichi unitari, anzi li ridurranno consistentemente, per

D) FINANZIAMENTI

L'opera verrà realizzata con finanziamenti privati

L) DATI DIMENSIONALI E VERIFICHE

I principali dati dimensionali e le principali verifiche urbanistiche dell'intervento sono qui di seguito riportati, con riferimento alla Tav. 1.b, che contiene la dimostrazione grafica delle superfici utili lorde e dei volumi.

Stato attuale:

- Superficie coperta dell'esistente : mq 272,81
- Altezza del fabbricato esistente : m. 7,25.

- Superficie utile lorda del fabbricato esistente :
 - piano terra = mq. 272,81
 - piano primo = mq. 272,40
 - totale = mq. 545,21
- Volumetria del fabbricato esistente :
 - piano terra = mc. 946,65
 - piano primo = mc. 925,91
 - totale = mc. 1.872,56

Stato di Progetto:

- Superficie coperta di progetto : mq 302,81
- Altezze del fabbricato di progetto : m. 7,25 fronte Sud- 7,30 fronte Nord.

- Superficie utile lorda fabbricato di progetto:
 - piano terra = mq. 281,91
 - piano primo = mq. 250,65
 - piano secondo = mq. 219,47
 - totale = **mq. 752,03**

- Volumetria del fabbricato di progetto :
 - piano terra = mc. 693,14
 - piano primo = mc. 744,34
 - piano secondo = mc. 635,46
 - totale = **mc. 2.072,94**

Incremento volumetrico : mc. 2072,94-1872,56 = **mc.200,38**
pari al 10,70 % di mc. 1872,56 (volume esistente)

Sup. atrio, scala ed ascensore condominiale = mq. 47,76 < mq. 150,40 (=20% SUL)

Superficie destinata a parcheggio : mq.295,252 > mq. 207,30(=10% Vol)
Posti auto dell'intervento : n. 6, pari al n. max degli alloggi consentiti dalle NTA.

La tavola 1 di progetto contiene la dimostrazione grafica delle superfici utili lorde e dei volumi.

M) REQUISITI DEGLI EDIFICI

- Impermeabilità ed isolamento dall'umidità

Non esistono locali abitabili al di sotto della quota sistemata del terreno.

- Isolamento termico e acustico

Le tubazioni di trasporto fluidi dei vari impianti sono tutte coibentate, gli infissi avranno vetro camera e sono dotati di guarnizioni di tenuta.

Non sono previsti macchinari ed impianti con organi in movimento se non l'installazione di ascensore posizionato al centro del vano scala, in vano acusticamente isolato e separato da ogni ambiente abitabile.

- Illuminazione ed areazione

Vengono rispettati i prescritti rapporti di illuminazione ed areazione, come indicato negli elaborati grafici

Tutti i vani abitabili hanno infatti un rapporto di illuminazione maggiore di 1/8 (0,125) parimenti i rapporti di areazione sono tutti superiori a 1/8 essendo tutte le superfici "vetrate" apribili.

Tutti i locali destinati a bagni e a cucina sono dotati di finestre

- Stabilità e sicurezza.

Il fabbricato verrà realizzato in base alle normative vigenti in materia di strutture su area già riconosciuta idonea da indagine geognostica redatta dal dott. Massimo Rondina, che si allega.

- Impianti Idrico-sanitari

Non sono presenti pozzi o cisterne per raccolta di acqua potabile.

L'alimentazione idrica avverrà dall'acquedotto comunale.

Gli scarichi civili del fabbricato sono previsti con doppia rete separata per acque nere e meteoriche, mediante canalizzazioni in PVC, fosse e pozzetti in cls.

Sarà mantenuto, od eventualmente ripristinato ed adeguato, l'allaccio alla fognatura comunale esistente su via G. Da Serravalle.

- Antincendio

L'opera non richiede, autorizzazioni o denunce preventive in merito.

- Canne fumarie

Le caldaie a gas sono dotate di propria canna fumaria prolungata di oltre un metro al di sopra della copertura, realizzata con idoneo materiale omologato allo scopo.

I fumaioli distano oltre m. 10 dalle finestre di prospetto dei fabbricati antistanti.

Sono previste canne di ventilazione in ogni cucina ed ogni altro ambiente in cui potrà essere installato un "fuoco", con le medesime caratteristiche delle canne fumarie.

N) ELABORATI ALLEGATI

Il presente progetto è costituito da :

Elaborati grafici:

- Tav. 1.a - Inquadramento
- Tav. 1.b - Superfici, volumi, planimetrie, sagome di confronto
- Tav. 2 - Stato attuale: Piante – Prospetti e Sezioni
- Tav. 3 - Stato di progetto : Piante - Prospetti e Sezioni ;
- Tav. 4 - Dimostrazione abbattimento barriere architettoniche
- Tav. 5 - Schema Fognature ;

- Relazione tecnico-illustrativa, relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche,
- Norme tecniche di attuazione
- Documentazione fotografica e catastale stato attuale,

agg. li, 25.09.2013

PROGETTO E DIREZIONE LAVORI

Dott. Ing. F. Tombari & S. Ansuini

Via del Teatro n. 8 - FANO

RELAZIONE SUL SUPERAMENTO ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

(Ai sensi art. 1 Legge 13 del 9.1.89 e D.M. 236 del 14.6.89)

Trattasi di intervento di edificio misto in regime non sovvenzionato, a non più di tre livelli fuori terra, intervento per il quale è previsto globalmente il requisito della "visitabilità" ai sensi del punto 3.4 a) e 3.4 a) del D.M. 236/89.

Peraltro per le due unità laterali del piano rialzato, essendo esse pienamente autonome ed indipendenti dalle parti condominiali, è richiesto unicamente il requisito di "adattabilità".

Ciascuna unità è comunque "visitabile" in quanto il locale soggiorno - pranzo ed il servizio igienico principale con relativi percorsi di collegamento e porte di accesso sono accessibili anche a persone su sedie a ruote; ai sensi del punto 8.1.6, ultimo comma inoltre, all'interno di ogni servizio igienico è possibile arrivare alla diretta prossimità del w.c. e del lavabo senza difficoltà, ed invertire la direzione nel disimpegno antistante.

I percorsi comuni esterni sono accessibili, con percorsi pedonali in piano e/o rampe a ridotta pendenza di idonea larghezza, pavimentazioni antisdrucchiolevoli.

Pur trattandosi di un fabbricato con non più di tre livelli fuori terra è prevista l'installazione di elevatore montacarichi, conforme alle prescrizioni del punto 8.1.13; le rampe delle scale condominiali rispondono pienamente alle prescrizioni del punto 8.1.10, con andamento larghezza di m 1.20, pedate da cm 30, alzate da cm 17, corrimano ecc.; le scale interne degli alloggi indipendenti laterali al piano rialzato rispondono pienamente alle prescrizioni del punto 8.1.10, con andamento larghezza superiore a cm. 80, rapporto, valore 2A+P compreso tra 62 e 64 cm., corrimano ecc.

Le porte di accesso ad ogni unità immobiliare saranno di cm 90 di luce, quelle interne di luce netta non inferiore a cm 75, i corridoi di larghezza non inferiore a cm 100 con possibilità di inversione di direzione anche per persona su sedia a ruote, privi di variazioni di livello.

I terminali degli impianti ed i materiali di rifinitura, infine saranno conformi ai dettami del punto 8.1. del D.M. 236/89 citato.

Per quanto sopra esposto, e con riferimento all'elaborato grafico relativo, ai sensi del comma 4 dell'art. 1 della legge 09.01.89 n. 13, i sottoscritti progettisti Dichiarano la conformità degli elaborati progettuali alle disposizioni della Legge 13 del 9.1.89 e D.M. 236 del 14.6.89.-

agg. li, 25.09.2013

PROGETTO e DIREZIONE LAVORI
Dott. Ing. F. Tombari & S. Ansuini
Via del Teatro n. 8 – FANO