



MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

Stazione Appaltante	Provveditorato Interregionale per le OO.PP. per la Toscana, le Marche e l'Umbria, Sede Coordinata di Ancona
RUP	Ing. Corrado Maria Cipriani
Località	via Edmondo de Amicis 14 - Fano (PU)

COORDINAMENTO GENERALE, PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA, STRUTTURALE E IMPIANTISTICA

ENGLOBE
ENGINEERING AS A SOLUTION

ENGLOBE soc. cons. A r.l.
via Brigata Garibaldi 2, 61122 Pesaro, 61122 Pesaro (PU)
Tel. +39 0721 31969

Progettazione architettonica: Ing. Arch. Federico Paci

AM: Ing. Arch. Ilaria Pagliardini

PM: Arch. Elisabetta Ubaldi

TT: Ing. Arch. Leonardo Di Chiara, Arch. Giovanni Broccoli

Progettazione strutturale: Ing. Pietro Paci

AM: Ing. Marco Magnani

TT: Ing. Davide Pierini, Ing. Lorenzo Federici

Progettazione impiantistica: Ing. Francesca Cioppi

PM prog. imp. elettrici: Per. Ind. Federico Belpassi

TT prog. imp. elettrici: Per. Ind. Marco Pradarelli

AM prog. imp. meccanici: Per. Ind. Matteo Carloncini

TT prog. imp. meccanici: Ing. Mattia Maramonti

Progettazione Antincendio: Per. Ind. Fabio Bargnesi

PM: Per. Ind. Samuele Spinaci TT: Ing. Irene Copparoni

CSP: Ing. Arch. Federico Paci

RELEVO_{sr}

RELEVO s.r.l.

Località Castello di Pieve del Vescovo snc, Corciano (PG)

T. 075.6079724

Geom. Giuseppe Natalizi

BIM MANAGER: Ing. Matteo Giuseppe Blasi

GEOLOGIA: Dott. Geol. Alberto Antinori

ARCHEOLOGIA: Dott. Enrico Sartini

POLO MUSEALE DI VITRUVIO E DELLA ROMANITÀ

CUP: D34H23000770001



PROGETTO ARCHITETTONICO - PIANO DI RECUPERO

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

B96BU-AN-P-G-T-PRE-ZZ-01

commessa	livello di progettazione	scala
C26002	FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA	

DATA	REV.	PROD.	VER.	APPR.
10/06/2026	00	L.DIC	E.UBA	I.PAG
24/06/2026	01	L.DIC	E.UBA	I.PAG

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	2
2. INQUADRAMENTO	2
2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO D'INTERVENTO.....	2
2.2 INQUADRAMENTO CATASTALE	3
2.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO	4
2.4 INQUADRAMENTO INTERESSE ARCHEOLOGICO.....	5
2.5 INQUADRAMENTO DELL'INTERESSE MONUMENTALE DEGLI EDIFICI STORICI.....	7
3. ANALISI STORICO-CRITICA	7
4. STATO DI CONSERVAZIONE E DEGRADO	20
5. PIANO DI RECUPERO: OBIETTIVI E STRATEGIE	24
6. PIANO DI RECUPERO: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	25

ALLEGATO 1 - ELABORATO GRAFICO

Progetto Architettonico - Piano di Recupero - Planivolumetrico (B96BU-AN-P-G-D-PRE-ZZ-02)

1. PREMESSA

La presente Relazione Tecnico-Illustrativa costituisce il documento descrittivo e normativo del Piano di Recupero ad iniziativa pubblica dell'area dell'ex Filanda Bosone, finalizzato alla realizzazione del Polo museale di Vitruvio e della romanità. Il documento ricostruisce il quadro conoscitivo, storico, urbanistico e vincolistico dell'ambito, individuando obiettivi, strategie e norme tecniche di attuazione. Le previsioni del Piano sono descritte graficamente dal planivolumetrico allegato.

2. INQUADRAMENTO

2.1 Ubicazione e descrizione immobili oggetto d'intervento

Gli immobili oggetto del presente Piano di Recupero sono localizzati nel centro storico di Fano, con accessi da via De Amicis 7 e 14. Il compendio è costituito da più corpi edilizi disposti attorno a una corte interna, in un contesto urbano consolidato e caratterizzato dalla compresenza di edifici storici, fabbricati residenziali, aree pertinenziali di proprietà confinanti e presenze archeologiche nel sottosuolo.

Il sistema edilizio principale è riconducibile all'ex Filanda Bosone e comprende due fabbricati storici in muratura di origine industriale: l'edificio **1** (cfr. denominazione da DOCFAP_2023), posto sul fronte di via De Amicis e riferibile alla fine del XIX secolo, e gli edifici **2b** e **2c**, collocati nella porzione interna del lotto e riferibili ai primi decenni del XX secolo. A tali corpi si aggiunge l'edificio **3**, costituito da un aggregato di manufatti minori in muratura, realizzati nel tempo a servizio della Filanda.

Completa il compendio l'edificio **2a**, realizzato presumibilmente alla fine degli anni Sessanta, con struttura in acciaio e collocato lungo il margine nord del lotto, in adiacenza al muro di confine in muratura. Tutti i corpi edilizi si affacciano sulla corte interna, sulla quale prospettano anche due edifici condominiali a prevalente destinazione residenziale.

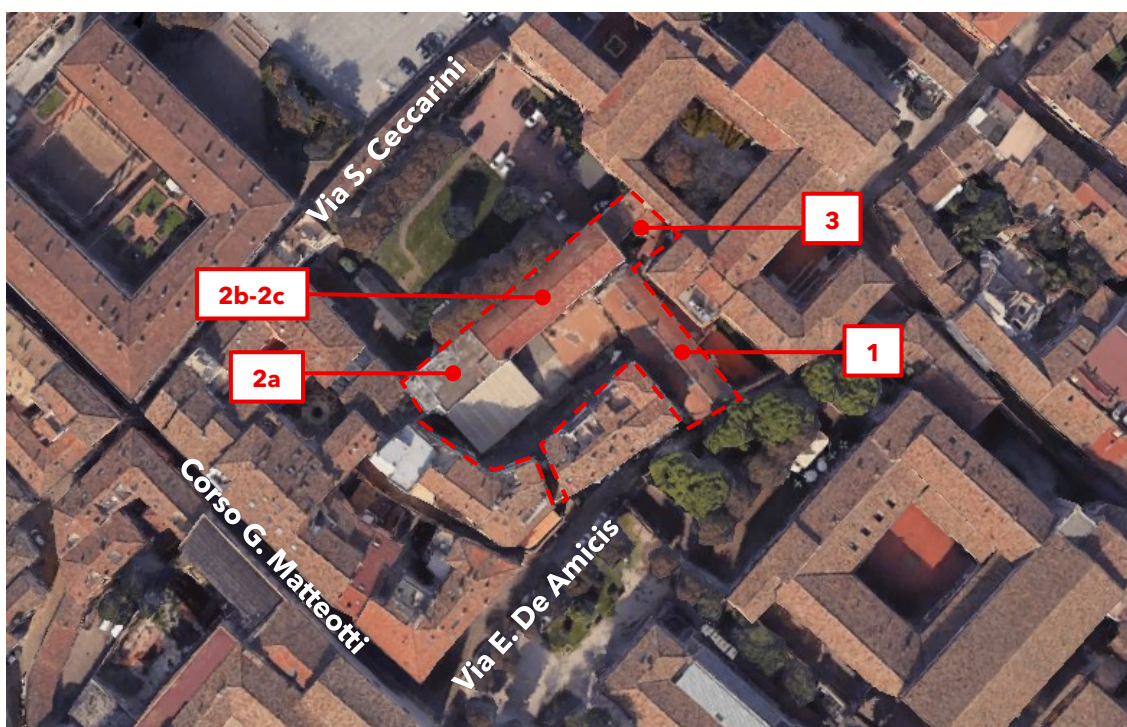


Figura 1: Area oggetto del presente Piano di Recupero e denominazione edifici come da DOCFAP_2023

L'area confina a nord-ovest con il cortile di proprietà Navigazioni Montanari S.p.A.; a nord-est con aree esterne in uso all'AST e con il complesso storico del convento di Sant'Agostino, di proprietà della Diocesi di Fano e in parte in uso a funzioni sanitarie; a sud-est e sud-ovest con i condomini residenziali e, per alcune porzioni, direttamente con via De Amicis.

Nel sottosuolo sono presenti resti archeologici riferibili al sistema monumentale della Fano romana, attribuiti al Teatro romano e all'area del Tempio di Giove. Sempre a livello interrato è presente un volume tecnico, presumibilmente realizzato alla fine degli anni Sessanta, destinato a centrale termica, cabina ENEL MT/BT e cabina utente. La compresenza di edifici storici, strutture di servizio, manufatti interrati, resti archeologici e proprietà confinanti determina un quadro insediativo complesso, da assumere come riferimento per le successive valutazioni progettuali, strutturali e conservative.

2.2 Inquadramento catastale

Gli immobili oggetto del presente Piano di Recupero sono di proprietà del Comune di Fano e ricadono nel centro storico cittadino, all'interno di un isolato urbano già compreso nella romana Fanum Fortunae. A seguito della variazione toponomastica del 18/10/2022, il compendio risulta individuato con accesso da via Edmondo De Amicis n. 14 e si sviluppa ai piani S1, T, 1 e 2.

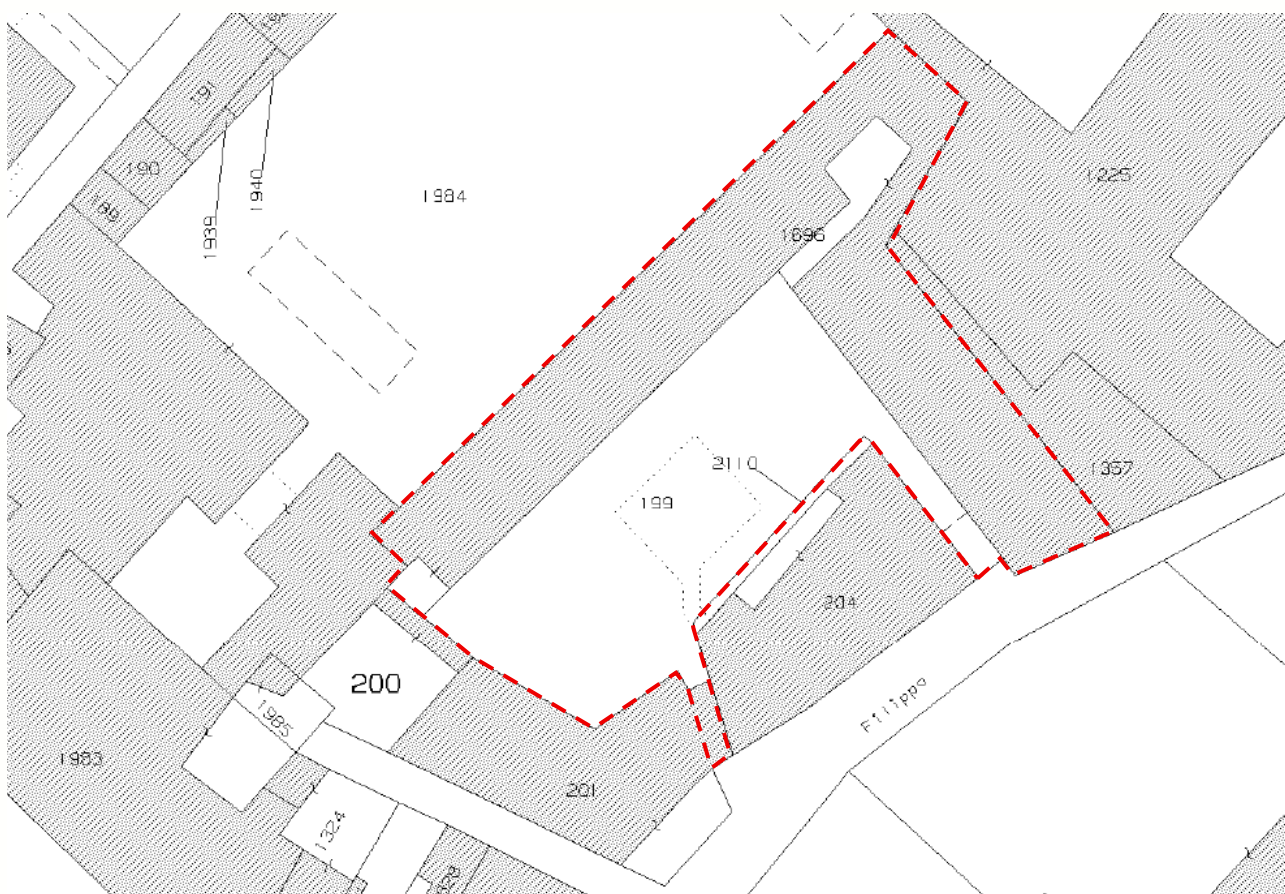


Figura 2: Estratto di mappa catastale con individuazione dell'area oggetto di intervento di proprietà del Comune di Fano

Catastalmente gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fano al foglio 141, particelle 199 sub 1 e 2, 204 sub 61, 1696 sub 6, 2110 sub 1 e 2. La cabina ENEL, collocata al piano interrato, risulta censita al foglio 141, particella 199, sub 2, categoria D/1. Le planimetrie catastali dei fabbricati non risultano disponibili, in quanto le unità immobiliari sono censite come unità in corso di definizione, categoria F/4. Si riportano di seguito l'estratto di mappa catastale e gli elaborati planimetrici catastali disponibili.

2.3 Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista urbanistico, l'area oggetto del presente Piano di Recupero ricade nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fano - PRG 2023, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 195 del 18/12/2025 ed efficace dal 08/01/2026, data di pubblicazione sul BUR Marche.

L'ambito è classificato all'interno della **zona A1** - Città storico artistica, disciplinata dall'art. 15 delle NTA del PRG 2023. La tavola "Città storica. Disciplina", della quale si riporta un estratto, individua gli edifici storici dell'ex Filanda Bosone (Edifici 1, 2b-2c, 3) nella tipologia **T5**, così definita dal Piano: "Edifici Storici non tipologizzati (primo impianto): sono quelli realizzati dopo l'unità d'Italia e fino alla seconda guerra mondiale. Tali edifici sono da valutare 'storici' o appartenenti alla storia urbanistico edilizia e alla cultura materiale di Fano e presentano tipologie diverse ma sistemi costruttivi analoghi a quelli precedenti." L'edificio aggiunto (Edificio 2a) alla fine degli anni Sessanta è invece ricompreso nella tipologia **T6**, così definita dal Piano: "Edifici Moderni - Contemporanei: sono sostituzione di fabbricati storici, oppure sono nuovi edifici inseriti in aree libere. Tali edifici presentano situazioni estetiche e strutturali diverse e sono per volume e morfologia discordanti con lo scenario di impianto storico che si è consolidato fino alla seconda guerra mondiale."

Per gli edifici classificati T5 risultano ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia vincolata. Per gli edifici classificati T6 risultano ammessi, oltre ai suddetti interventi, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Per l'edificio 1 è inoltre indicata la **regola n.3**, secondo cui devono essere mantenuti ed eventualmente restaurati gli elementi decorativi posti sul prospetto dell'edificio, quali edicole, affreschi, meridiane, targhe commemorative o altri elementi simili.

Il PRG 2023 vigente riporta inoltre la sagoma dell'attuale copertura provvisoria degli scavi del Teatro, senza attribuire alla stessa una specifica categoria edilizia né una specifica tipologia di intervento. Tale elemento dovrà pertanto essere valutato in sede progettuale come manufatto provvisorio e non come edificio appartenente alla disciplina tipologica della città storica. Inoltre si specifica che una porzione crollata dell'edificio 3 non è stata rappresentata nella tavola sopra richiamata.

Il PRG 2023 non attribuisce all'ambito una capacità edificatoria autonoma per la realizzazione di nuovi volumi su aree libere. Gli interventi ammessi risultano ricondotti alla disciplina della zona A1 - Città storico artistica e alle categorie tipologiche assegnate ai singoli fabbricati esistenti. La sagoma dell'attuale copertura provvisoria degli scavi del Teatro, pur riportata nella cartografia del PRG, non risulta associata a una specifica categoria edilizia o a una previsione di nuova edificabilità.

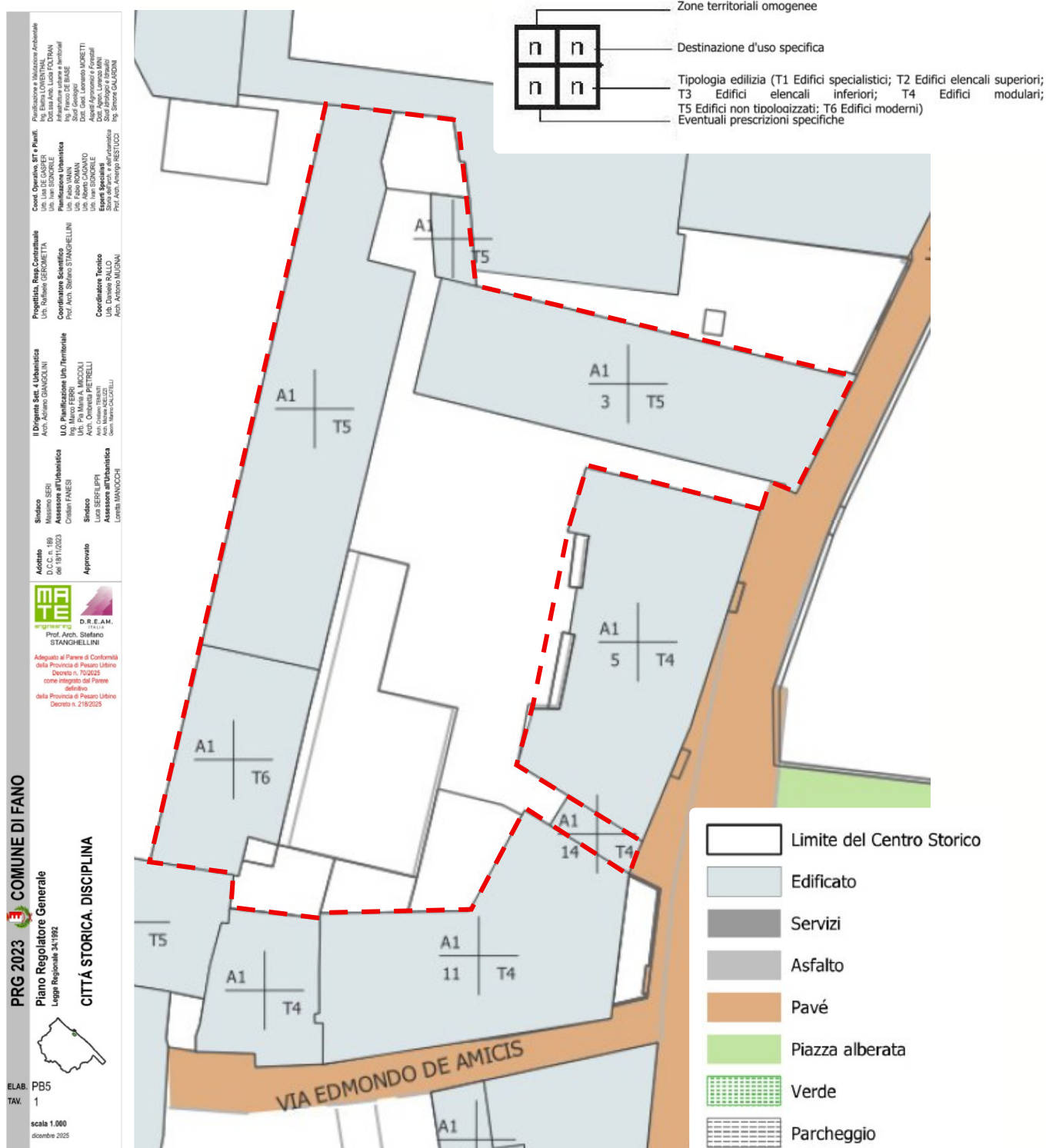


Figura 3: Estratto tavola PB5 Città Storica Disciplina del PRG2023 del Comune di Fano

2.4 Inquadramento interesse archeologico

L'area oggetto del presente Piano di Recupero ricade in ambito di interesse archeologico, come desumibile dagli elaborati cartografici del PRG 2023 e dagli estratti relativi alle aree vincolate, che

Polo museale di Vitruvio e della romanità, Fano (PU) | CUP: D34H23000770001

B96BU-AN-P-G-T-PRE-ZZ-01 - PIANO DI RECUPERO - Relazione Tecnico-Illustrativa

RTP: ENGLOBE Soc. Cons. a r.l. | Relevo S.r.l. | Ing. Matteo Giuseppe Blasi |

Geologo Dott. Alberto Antinori | Archeologo Dott. Enrico Sartini

ENGLOBE soc. cons. A r.l.

P.Iva 02773280413 _ SDI KRRH6B9

P.le Primo Maggio 9 _ 61121 Pesaro (PU)

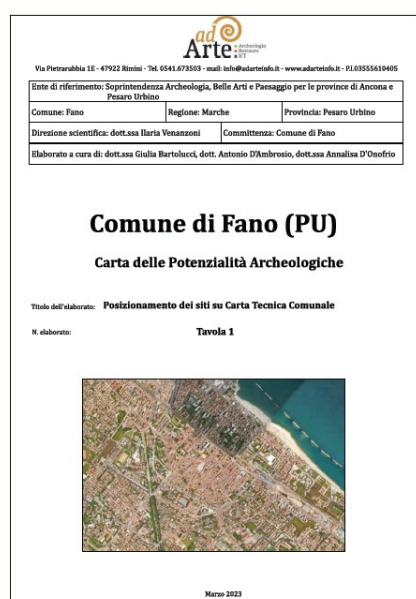
www.englobe.eu _ info@englobe.eu

englobe.pec@legalmail.it _ +39 0721 31969

individuano il comparto tra gli immobili pubblici, privati ed ecclesiastici sottoposti a tutela per importante interesse archeologico ai sensi della normativa vigente in materia di beni culturali.

Sotto il profilo archeologico, l'intera area è interessata da specifico provvedimento di tutela, apposto con Decreto n. 5 del 23/02/2002 per interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, oggi confluito nel sistema di tutela del D.Lgs. 42/2004. Tale vincolo discende dalla rilevanza dei rinvenimenti archeologici presenti nel sottosuolo e conferma la necessità di coordinare ogni intervento edilizio, strutturale, impiantistico e funzionale con le esigenze di conservazione, documentazione e valorizzazione dei resti, nonché con le prescrizioni degli enti competenti.

La Carta delle Potenzialità Archeologiche, redatta dalla società AdArte per il Comune di Fano in riscontro alle richieste formulate dalla Soprintendenza nell'ambito della Conferenza dei Servizi relativa al PRG 2023, individua il sito oggetto di intervento come "sito pluristratificato". Per tale ambito, identificato nella carta con il codice di sito **040** (teatro romano) e **039** (Tempio di Giove), sono attestate stratificazioni riconducibili a diverse fasi storiche, comprendenti "Età Romano imperiale, Età Tardoantica, Età Altomedievale, Età Bassomedievale, Età Moderna, Età Contemporanea".



Legenda

- MOPR [1]
- MOSI_multipoint [43]
- MOSI_multilinea [14]
- MOSI_multipolygon [47]
- IPOTESI RICOSTRUTTIVE**
- R_MOSI_multilinea
- R_MOSI_multipolygon



Figura 4: Estratto tavola 1 della Carta delle Potenzialità Archeologiche, Comune di Fano, Marzo 2023

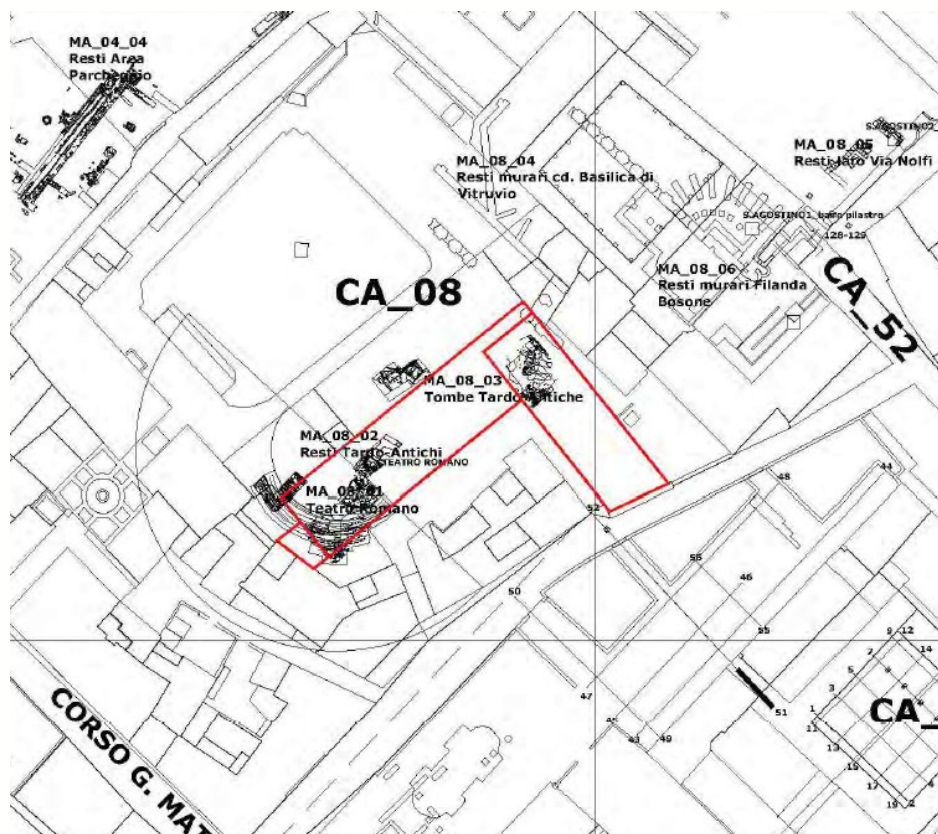


Figura 5: stralcio Carta delle Potenzialità Archeologiche, Comune di Fano, Marzo 23 con individuazione saggi archeologici

2.5 Inquadramento dell'interesse monumentale degli edifici storici

Dal punto di vista delle tutele di tipo monumentale e architettonico, gli edifici storici costituenti il complesso dell'ex Filanda Bosone, individuati come edificio 1, edifici 2b-2c ed edificio 3, risultano soggetti alle disposizioni di tutela della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004, ai sensi dell'art. 10, comma 1, e dell'art. 12, comma 1, del medesimo decreto, in quanto immobili appartenenti a ente pubblico, realizzati da oltre settanta anni e non ancora sottoposti a verifica dell'interesse culturale. Tale condizione è richiamata dalla nota della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino, prot. n. 2093 del 11/02/2026, relativa al Piano delle indagini, nella quale l'immobile viene ricondotto al quadro normativo di tutela degli immobili di carattere storico-artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, e dell'art. 12, comma 1, del D.Lgs. 42/2004.

3. ANALISI STORICO-CRITICA

L'area oggetto di intervento è localizzata nel centro storico di Fano, all'interno dell'antica Fanum Fortunae, in un isolato compreso tra via Edmondo De Amicis, corso Giacomo Matteotti e via San Ceccarini. Il sito presenta una stratificazione storica complessa, con presenze archeologiche di età romana, successive trasformazioni medievali e moderne, e una fase industriale avviata alla fine del XIX secolo con la realizzazione della Filanda Bosone da parte dell'imprenditore milanese Carlo Bosone le cui iniziali ancora compaiono sulla facciata principale sulla via De Amicis all'interno della inferriata centrale.



Figura 6: iniziali del fondatore della ex Filanda, Carlo Bosone, impresse nell'inferriata della facciata principale dell'edificio 1

In età romana l'area era interessata dalla presenza del teatro, la cui esistenza è stata confermata dagli scavi condotti a partire dal 2001. Le indagini hanno messo in luce porzioni della cavea, con gradini in opera laterizia realizzati con mattoni sesquipedali. Alcuni rinvenimenti, tra cui lacerti di intonaco dipinto, frammenti marmorei, rocchi di colonna e un capitello corinzio, risultano riferibili all'apparato monumentale dell'edificio teatrale. Le indagini hanno inoltre restituito dati relativi a fasi successive, tra cui sepolture riconducibili a una frequentazione tardoantica o altomedievale.

Nelle fasi medievali e moderne l'area perde progressivamente la riconoscibilità dell'impianto teatrale antico. Le fonti richiamano la presenza del cosiddetto Palacius Maius e, successivamente, la progressiva trasformazione dell'ambito in orti, giardini e abitazioni private. Nella cartografia storica seicentesca e settecentesca l'area risulta ormai libera da emergenze monumentali leggibili in superficie e inserita nel tessuto urbano ordinario con la presenza di orti e abitazioni private minori. L'area risulta libera e così rimarrà fino alla fine del XIX secolo, come anche documentato dai primi catasti pontifici del 1818 e i successivi aggiornamenti.

La fase industriale ha inizio nel **1898**, quando Carlo Bosone, originario di Milano, realizza nell'area un primo volume destinato alla lavorazione della seta. La Filanda Bosone si inserisce nel sistema produttivo serico fanese, che alla fine dell'Ottocento comprendeva più opifici dotati di caldaie a vapore. La filanda Bosone risulta documentata come la principale filanda cittadina, sia per dimensione produttiva sia per numero di addetti.

La produzione era collegata al mercato milanese della seta. Il prodotto veniva sottoposto a controlli tecnici presso l'ente "Stagionatura Anonima" di Milano e commercializzato tramite rappresentanti fanesi operanti nel capoluogo lombardo. Tale dato conferma il carattere non solo locale dell'attività produttiva e il rapporto della Filanda Bosone con una rete commerciale esterna alla città.

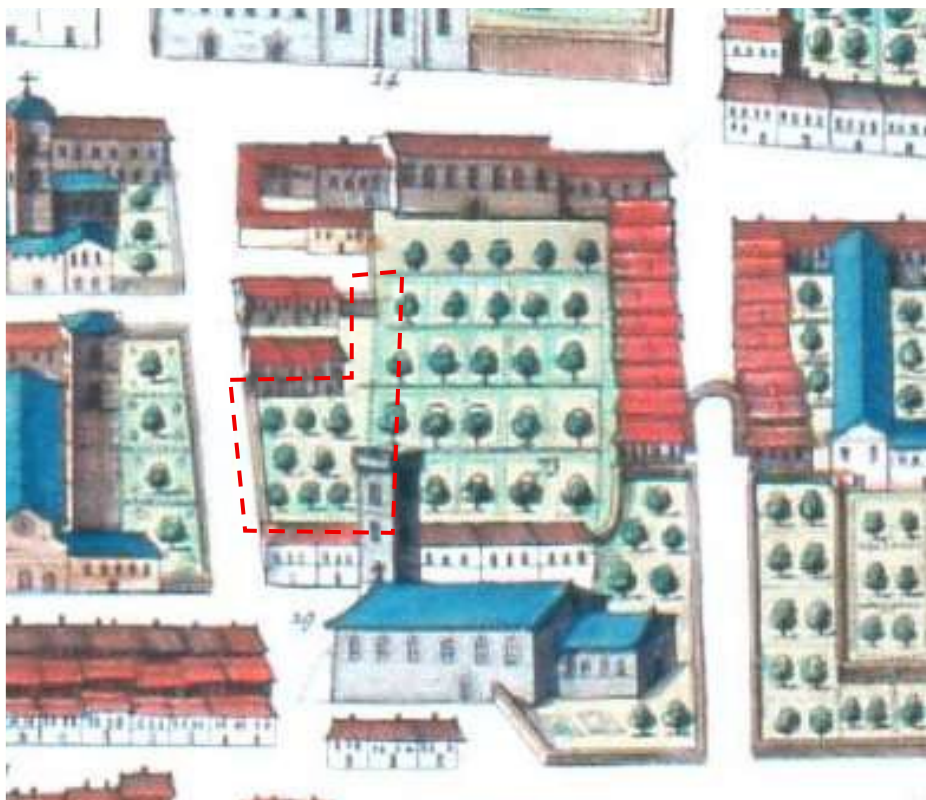


Figura 7: Carta di Blaeu J. J., particolare Pianta prospettica di Fano (1633), Biblioteca Federiciana.

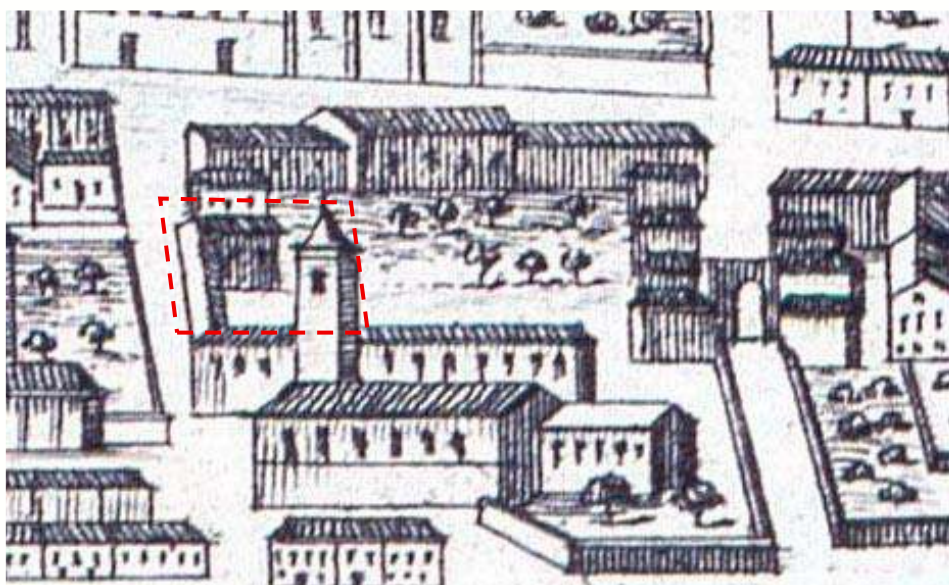


Figura 8: Pianta di Fano, Salomon 1797, particolare.



Figura 9: Estratto mappa catasto gregoriano, 1818 depositata presso Archivio di Stato di Roma (estratta da portale *imago*)

Nel **1902** la Filanda Bosone viene ampliata con la realizzazione di un secondo volume disposto ortogonalmente al primo. Tale ampliamento costituisce l'origine dell'attuale assetto planimetrico dei principali edifici storici della filanda. Nel 1903 la fabbrica disponeva di 254 bacinelle e impiegava 8 adulti maschi, 400 adulte femmine e 115 bambini. Il complesso rappresentava quindi un rilevante luogo di produzione e lavoro, con prevalente presenza di manodopera femminile.



Figura 10: Estratto mappa catastale, aggiornamento 1902 depositata presso Archivio di Stato di Pesaro

L'attività della Filanda prosegue fino al secondo conflitto mondiale. Durante la guerra la produzione serica viene destinata anche a usi bellici, in particolare per il confezionamento di paracaduti. Nel dopoguerra l'attività entra in crisi per la crescente diffusione delle fibre sintetiche. La Filanda Bosone chiude definitivamente nel **1951**.



Figura 11: Foto storica dell'interno della filanda Bosone (Edificio 1) in attività nei primi del '900



Figura 12: Foto storica raffigurante alcune filandaie in via S. Filippo attuale via De Amicis (da GRIMALDI G. 1908). Sullo sfondo l'edificio oggi denominato Edificio 1 e il condominio contiguo.

Nel **1952** il complesso viene acquistato dal sig. Galli, che avvia una ipotesi di trasformazione dell'area mediante demolizione di parte dell'opificio, realizzazione di una sala cinematografica e costruzione di appartamenti. L'intervento non viene completato e, tra il 1964 e il 1965, la proprietà passa al maglificio ICOMAS.

Nel **1965** ICOMAS presenta domanda di ampliamento e trasformazione (cfr. pratica edilizia PE_145_1966 e pratica agibilità AG_387_1971), con elaborati progettuali redatti dall'arch. Pasquale Bruno. La licenza edilizia n. 1952 viene rilasciata il 28/10/1965. Gli elaborati documentano la presenza dei due fabbricati storici disposti ortogonalmente e la realizzazione di un nuovo corpo con struttura metallica a un solo piano fuori terra, destinato alle esigenze produttive del maglificio. In questa fase l'edificio su via Edmondo De Amicis viene destinato a magazzino dei prodotti finiti, portineria e alloggio del custode; il fabbricato retrostante viene destinato a magazzino materie prime, tessitura, spogliatoi, servizi, refettorio e cucina; il corpo di raccordo viene utilizzato per cucina, mensa e officina; il nuovo capannone ICOMAS ospita uffici, sala d'attesa, salone lavorazione, accettazione semilavorati, magazzini e centrale termica. Nel tempo viene inoltre realizzato un volume interrato destinato a cabina ENEL e locali tecnici.

Nel **1986** ICOMAS presenta domanda di condono edilizio (cfr. pratica condono COND_4519_1985) per opere a uso non residenziale riferite ad attività industriali. Le ricerche comunali indicano che l'iter di condono non risulta concluso con rilascio di titolo in sanatoria. Tali opere sono riferite, con ogni probabilità, alla realizzazione di un solaio aggiuntivo e alla conseguente modifica dell'assetto interno dell'edificio 2.

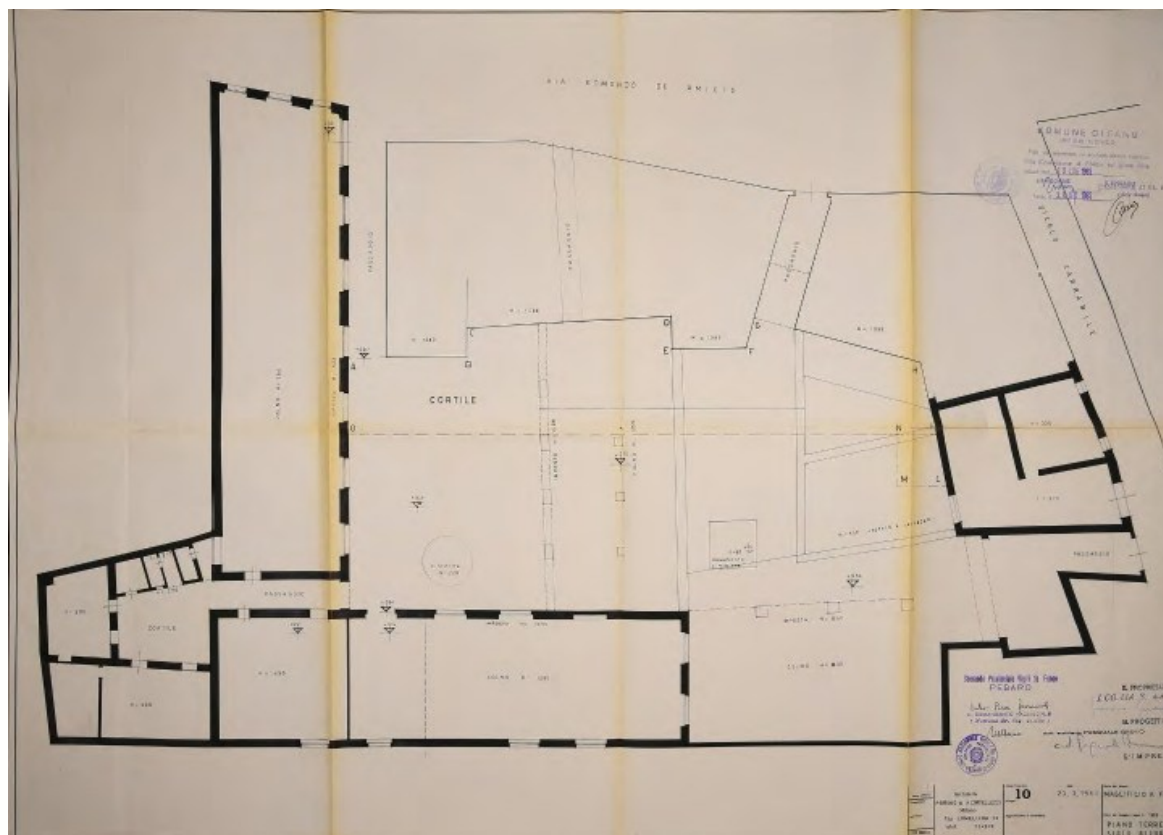


Figura 13: Tavola 10 del 23.03.1964 - Piano Terreno, stato attuale prima dell'ampliamento

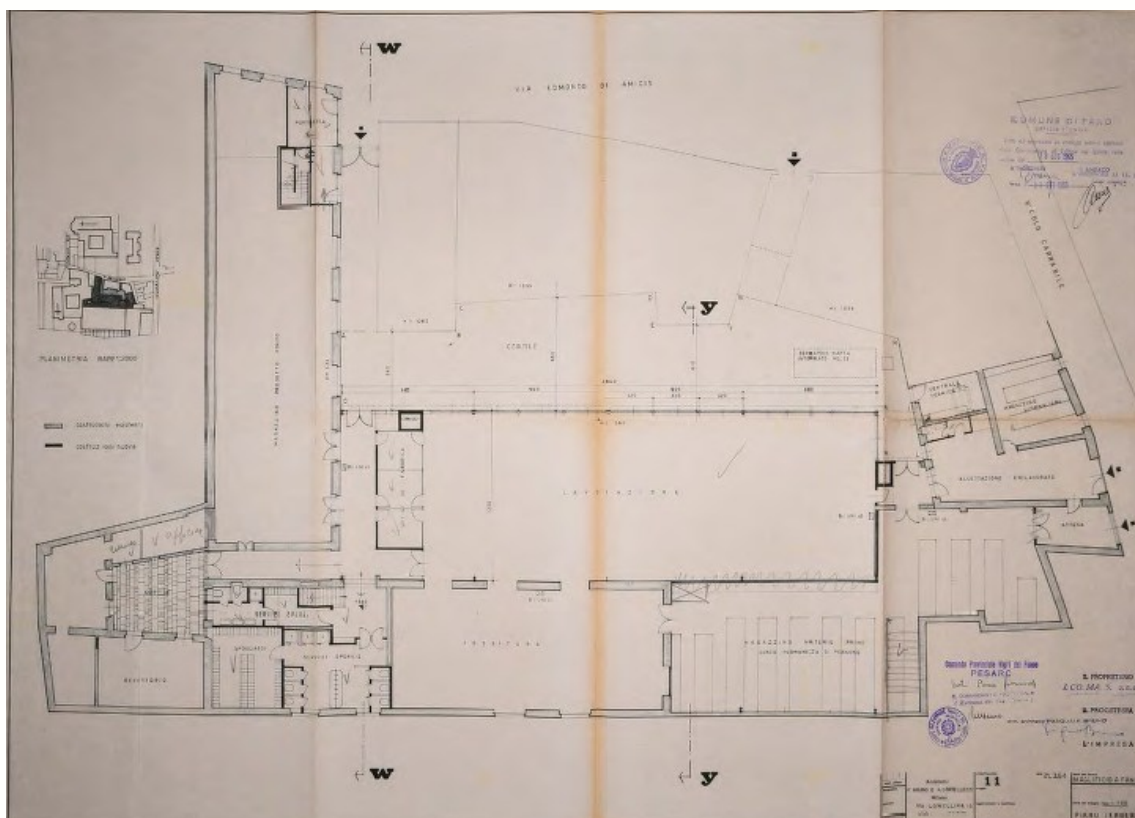


Figura 14: Tavola 11 del 23.03.1964 - Piano Terreno di progetto

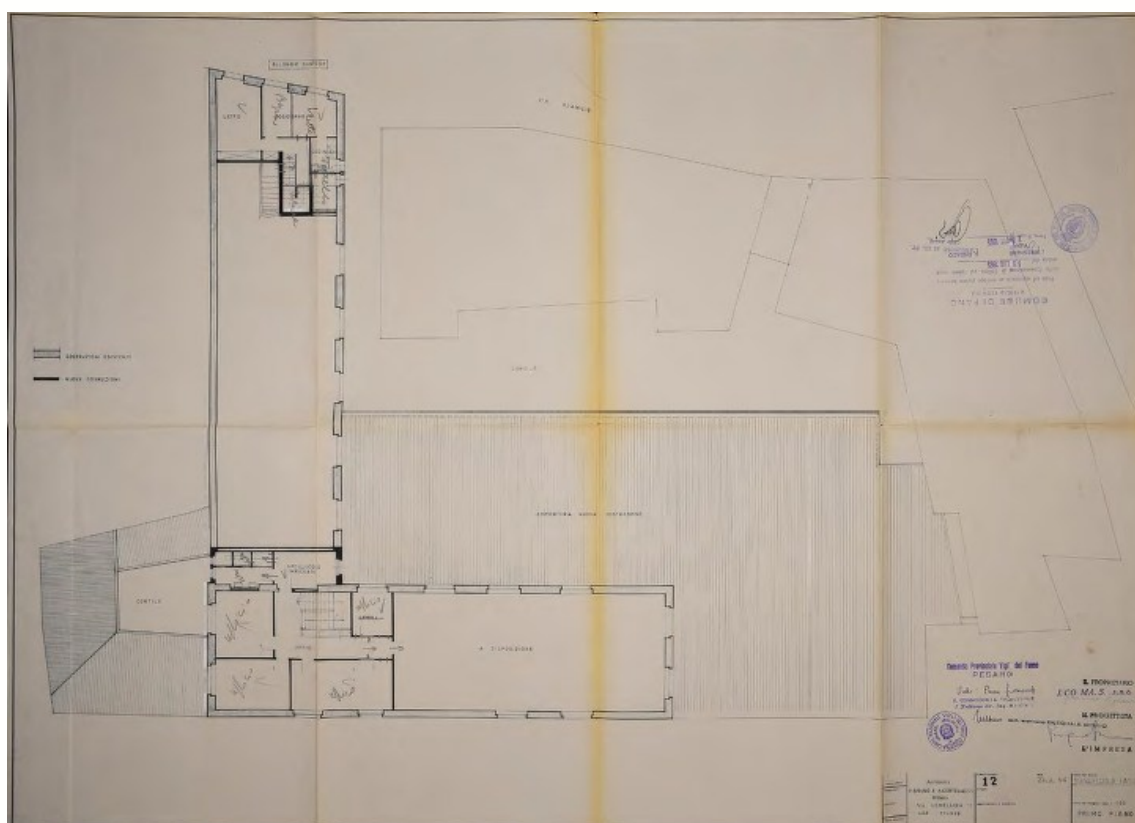


Figura 15: Tavola 12 del 23.03.1964 - Piano Primo di progetto

Polo museale di Vitruvio e della romanità, Fano (PU) | CUP: D34H23000770001

B96BU-AN-P-G-TPRE-ZZ-01 - PIANO DI RECUPERO - Relazione Tecnico-Illustrativa

RTP: ENGLOBE Soc. Cons. a r.l. | Relevo S.r.l. | Ing. Matteo Giuseppe Blasi |
Geologo Dott. Alberto Antinori | Archeologo Dott. Enrico Sartini

ENGLOBE soc. cons. A r.l.

P.Iva 02773280413 _ SDI KRRH6B9

P.le Primo Maggio 9 _ 61121 Pesaro (PU)

www.englobe.eu _ info@englobe.eu

englobe.pec@legalmail.it _ +39 0721 31969

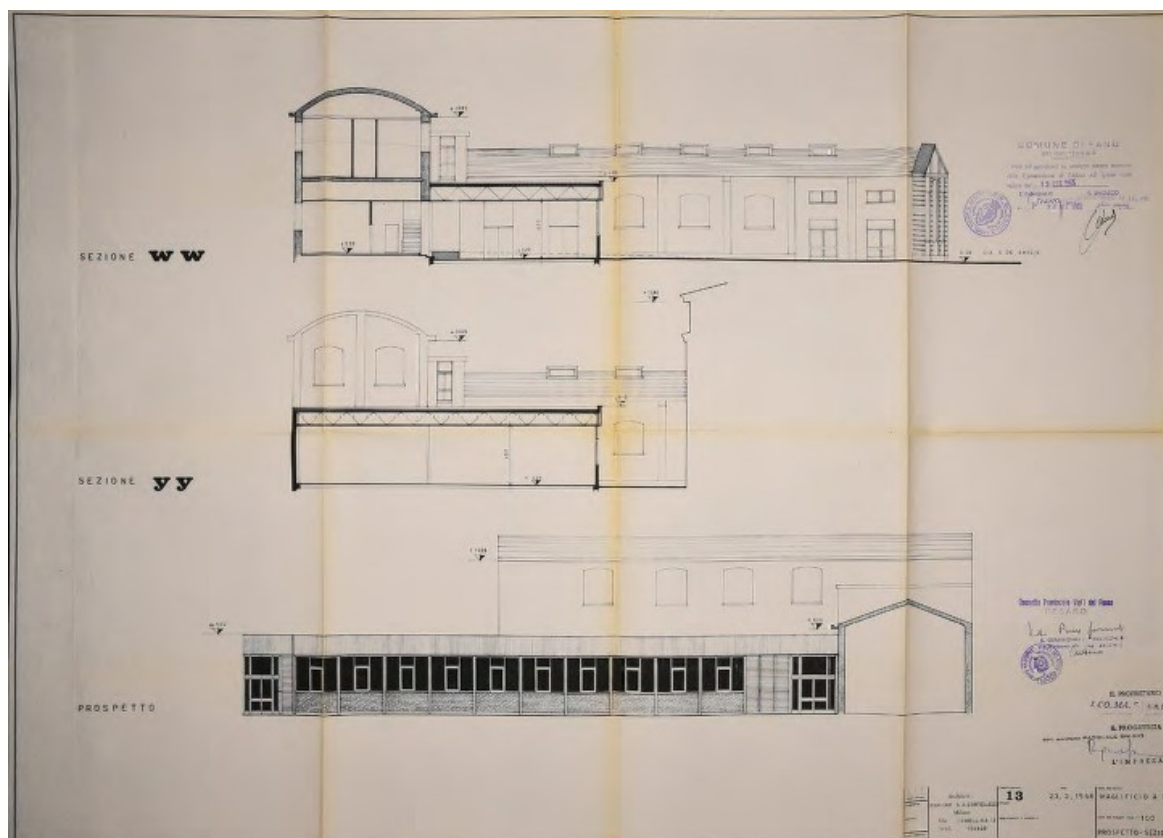


Figura 16: Tavola 13 del 23.03.1964 - Prospetto e sezione di progetto

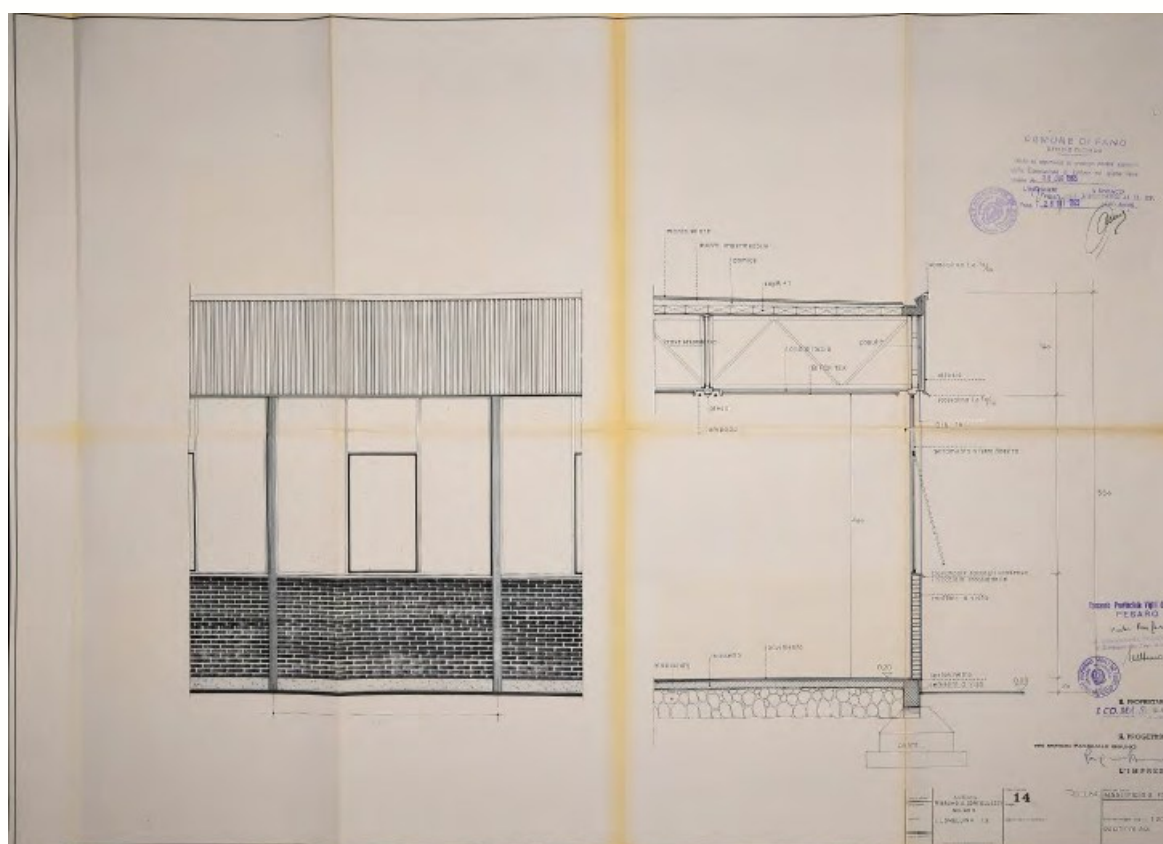


Figura 17: Tavola 14 del 23.03.1964 - Particolari di progetto

Polo museale di Vitruvio e della romanità, Fano (PU) | CUP: D34H23000770001

B96BU-AN-P-G-T-PRE-ZZ-01 - PIANO DI RECUPERO - Relazione Tecnico-Illustrativa

RTP: ENGLOBE Soc. Cons. a r.l. | Relevo S.r.l. | Ing. Matteo Giuseppe Blasi |
Geologo Dott. Alberto Antinori | Archeologo Dott. Enrico Sartini

ENGLOBE soc. cons. A r.l.

P.Iva 02773280413 _ SDI KRRH6B9
P.le Primo Maggio 9 _ 61121 Pesaro (PU)
www.englobe.eu _ info@englobe.eu
englobe.pec@legalmail.it _ +39 0721 31969

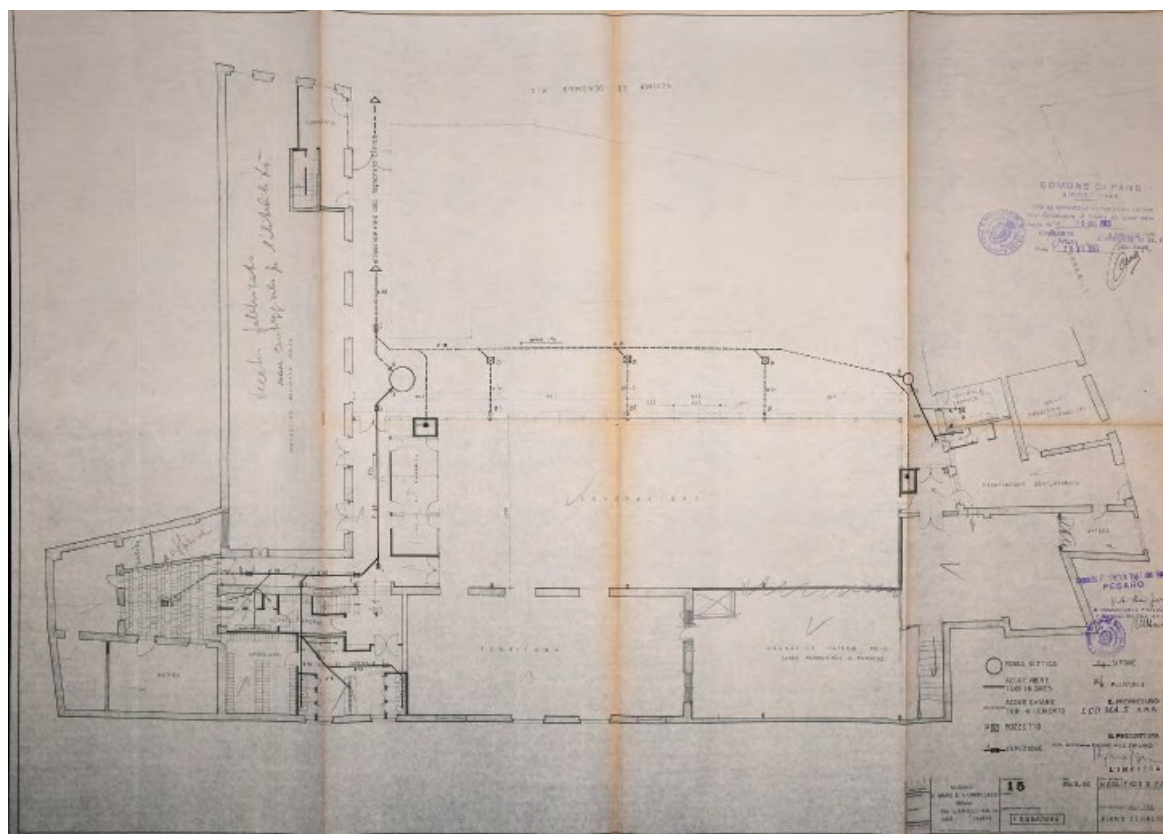


Figura 18: Tavola 15 del 23.03.1964 - Piano Terreno - Fognatura di progetto

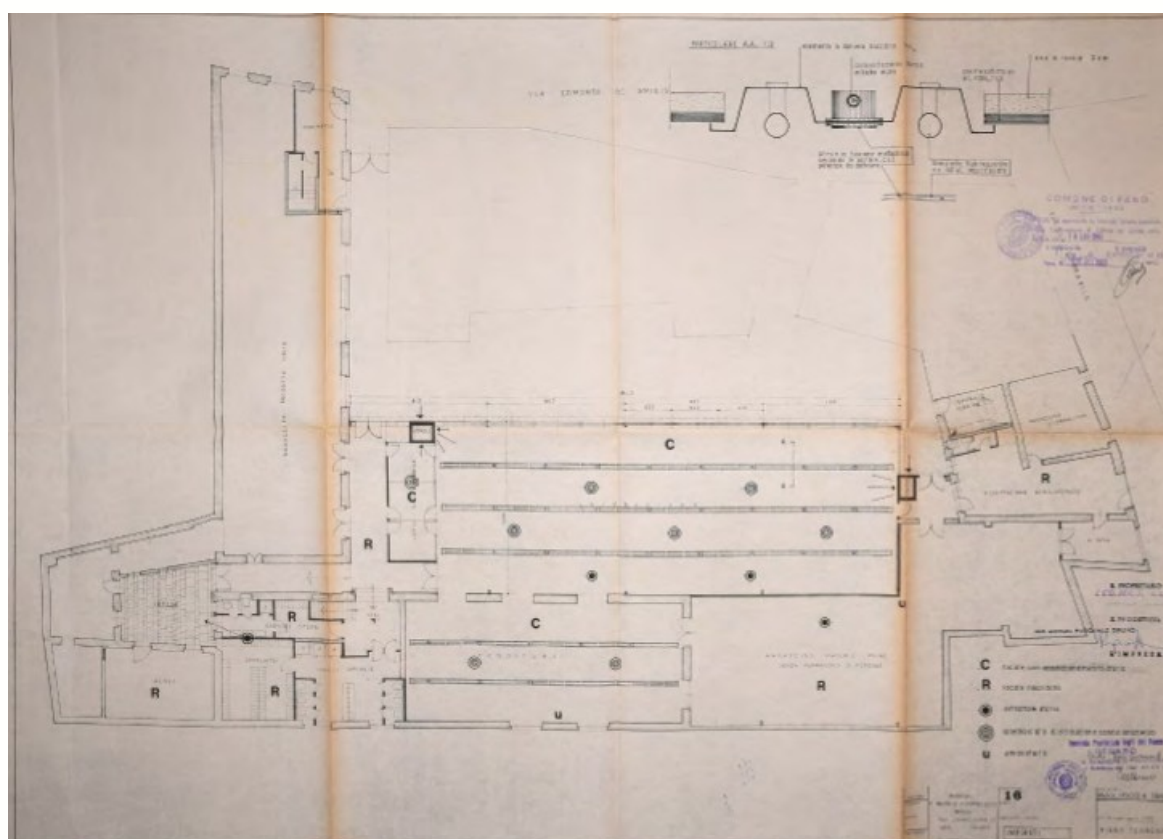


Figura 19: Tavola 16 del 23.03.1964 - Piano Terreno - Impianti di progetto

Polo museale di Vitruvio e della romanità, Fano (PU) | CUP: D34H23000770001

B96BU-AN-P-G-T-PRE-ZZ-01 - PIANO DI RECUPERO - Relazione Tecnico-Illustrativa

RTP: ENGLOBE Soc. Cons. a r.l. | Relevo S.r.l. | Ing. Matteo Giuseppe Blasi |
Geologo Dott. Alberto Antinori | Archeologo Dott. Enrico Sartini

ENGLOBE soc. cons. A r.l.

P.Iva 02773280413 _ SDI KRRH6B9
P.le Primo Maggio 9 _ 61121 Pesaro (PU)
www.englobe.eu _ info@englobe.eu
englobe.pec@legalmail.it _ +39 0721 31969

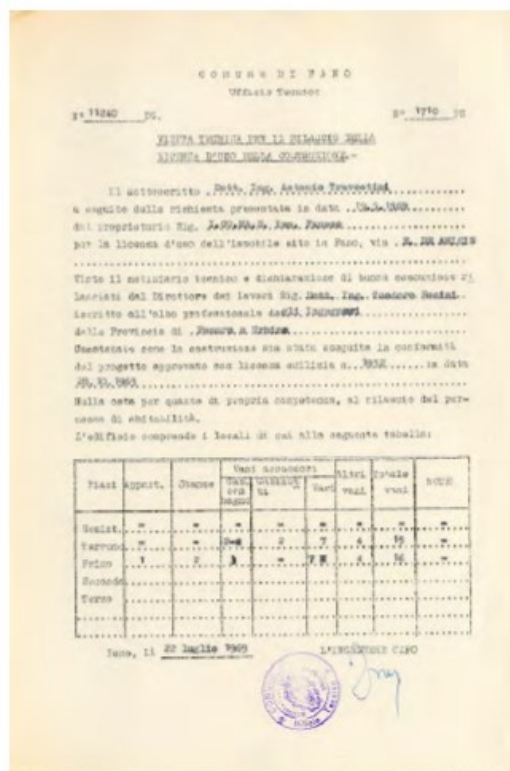


Figura 20: Licenza di costruzione del 28.10.1965 e Licenza d'uso (Agibilità) del 22.07.1969



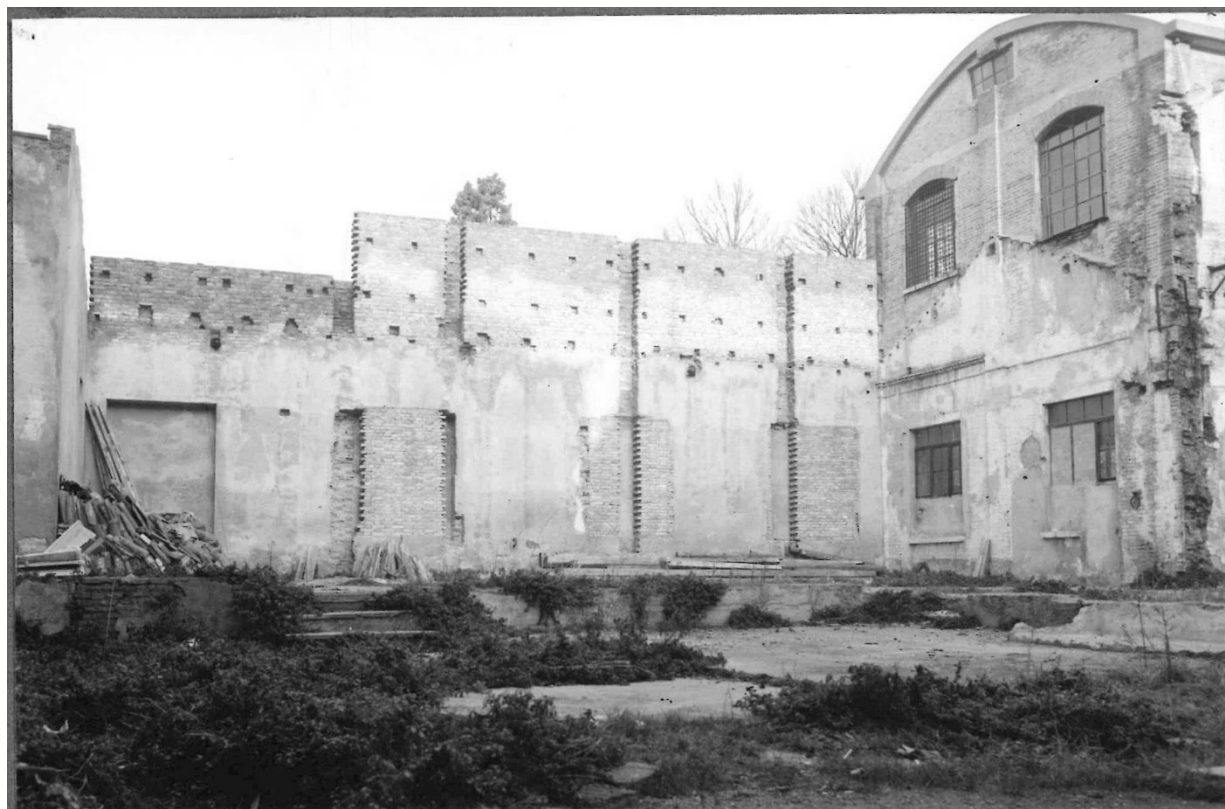


Figura 21: Foto storiche dei fabbricati della filanda Bosone del 1965 prima dell'inizio dei lavori da parte della nuova proprietà ICOMAS spa estratte dalla pratica edilizia PE_1966_0145 depositata presso archivio comunale

Polo museale di Vitruvio e della romanità, Fano (PU) | CUP: D34H23000770001

B96BU-AN-P-G-T-PRE-ZZ-01 - PIANO DI RECUPERO - Relazione Tecnico-Illustrativa

RTP: ENGLOBE Soc. Cons. a r.l. | Relevo S.r.l. | Ing. Matteo Giuseppe Blasi |

Geologo Dott. Alberto Antinori | Archeologo Dott. Enrico Sartini

ENGLOBE soc. cons. A r.l.

P.Iva 02773280413 _ SDI KRRH6B9

P.le Primo Maggio 9 _ 61121 Pesaro (PU)

www.englobe.eu _ info@englobe.eu

englobe.pec@legalmail.it _ +39 0721 31969

Nel **1999** viene approvato il Piano di Recupero dell'ex area industriale ICOMAS (cfr. pratiche edilizie PE_468_1999, PE_638_2000, PE_932_2000) che prevedeva la realizzazione di 22 appartamenti residenziali previa demolizione di alcuni dei vecchi edifici. I lavori avviati nei primi anni Duemila, con la demolizione di alcuni fabbricati risalenti all'espansione ICOMAS degli anni 60-70, vengono interrotti a seguito dei rinvenimenti archeologici, che modificano radicalmente il destino dell'area. Il decreto di tutela n. 5 del 23/02/**2002** riconosce l'interesse particolarmente importante del sito. Per motivi di logistica di cantiere e dei successivi scavi, nel **2001** viene demolita una porzione del fabbricato 1 su via De Amicis corrispondente all'angolata sinistra. La situazione precedente alle demolizioni è testimoniata dalle fotografie allegate alla pratica edilizia PE_205_2001.



Figura 22: Foto angolata edificio 1 pre-demolizioni del 2001, estratte da pratica edilizia PE_205_2001 depositata presso archivio comunale





Figura 23: Foto risalenti alla demolizione del capannone a struttura metallica realizzato dalla ICOMAS nel gennaio 2001



Figura 24: Campagne di scavo del 2001 (da Tesi Daniela Amadei)

Nel 2017 la Giunta comunale approva l'atto di indirizzo per l'acquisizione dell'area del teatro romano e per la realizzazione del polo culturale e museale dell'antichità romana. Nel 2019 il Comune di Fano acquista il complesso immobiliare dalla società "La Filanda S.r.l.", iscrivendolo al patrimonio indisponibile comunale con finalità di realizzazione del "Polo Museale di Vitruvio e della Romanità".

Nel 2021 ulteriori scavi condotti all'interno dell'ex Filanda Bosone hanno portato alla luce strutture murarie radiali riconducibili al criptoportico del probabile Tempio della Fortuna, oggi attribuito al Tempio di Giove a seguito dei recenti rinvenimenti della Basilica di Vitruvio, in rapporto con le strutture già note sotto il complesso di Sant'Agostino. Tale rinvenimento conferma il carattere pluristratificato dell'area, nella quale coesistono resti archeologici di età romana, trasformazioni medievali e moderne, edifici industriali storici e aggiunte novecentesche.

L'analisi storico-critica individua quindi tre principali livelli di permanenza: il livello archeologico romano, riferibile al teatro e al sistema monumentale della città antica; il livello urbano medievale e moderno, nel quale l'area viene progressivamente rioccupata e trasformata; il livello industriale, rappresentato dagli edifici storici della Filanda Bosone e dalle successive trasformazioni ICOMAS.

L'analisi storico-critica è stata sviluppata attraverso il confronto tra documentazione archivistica, pratiche edilizie, cartografia storica, fonti catastali, documentazione fotografica, studi universitari e indagini tecniche recenti. In particolare tra le varie fonti consultate si segnalano le seguenti:

- Tesi di laurea: tesi di Caterina Del Bianco, *Una nuova sede per il Centro Studi Vitruviani e Museo Archeologico. Progetto di un polo culturale sulle rovine di Fanum Fortunae*, Alma Mater Studiorum - Università di Bologna, a.a. 2010/2011, e la tesi di dottorato di Daniela Amadei, *L'ordine e la geometria nel teatro antico. Diffusione e fortuna del De Architectura di Vitruvio. Caso studio: il teatro romano di Fanum Fortunae*, Università Politecnica delle Marche, XIII ciclo - nuova serie;
- Pratiche edilizie presso archivio comunale: PE_145_1966 relativa all'ampliamento ICOMAS, AG_387_1971 relativa all'agibilità dell'ampliamento ICOMAS, COND_4519_1985 relativa al condono edilizio, PE_1018_1991 relativa al parere preventivo per la trasformazione del complesso in sede dell'Archivio di Stato, PE_468_1999 relativa alla richiesta di autorizzazione del Piano di Recupero, PE_638_2000 relativa ai lavori del Piano di Recupero sull'edificio contiguo, PE_932_2000 relativa al Piano di Recupero per appartamenti e PE_205_2001 relativa alla demolizione dell'angolata dell'edificio su via Edmondo De Amicis.

4. STATO DI CONSERVAZIONE E DEGRADO

Allo stato attuale l'area e gli edifici oggetto del Piano di Recupero si presentano in condizioni di marcato abbandono, disuso e degrado diffuso. Il complesso dell'ex Filanda Bosone, pur conservando elementi di rilevante interesse storico, architettonico e testimoniale, risulta fortemente compromesso sia dalle trasformazioni edilizie intervenute nel corso del tempo, sia dall'assenza di un intervento organico di manutenzione, protezione e messa in sicurezza.

Le condizioni igienico-sanitarie degli immobili risultano particolarmente critiche. L'impossibilità di garantire una chiusura efficace degli accessi favorisce l'ingresso di volatili e piccoli animali, con

conseguente presenza diffusa di guano, residui organici e materiali impropri. Tale situazione interessa sia gli ambienti interni sia alcune porzioni prossime ai resti archeologici, determinando condizioni di degrado ambientale e rischi per la conservazione delle superfici murarie, dei materiali storici e dei manufatti esposti. La risoluzione di tale criticità assume particolare rilievo anche in rapporto al contesto circostante, considerato che sulla corte interna si affacciano, a breve distanza, edifici condominiali abitati.



Figura 25: Fotografie stato attuale degli edifici oggetto di intervento e dei condomini limitrofi



Figura 26: Fotografia stato attuale interno all'edificio 2, piano secondo

Dal punto di vista architettonico, una delle principali criticità riguarda il fronte dell'ex Filanda su via Edmondo De Amicis, che presenta lacune, discontinuità, porzioni demolite nel 2001 e finiture degradate. La parziale demolizione dell'angolata sinistra del prospetto, eseguita in passato per esigenze di cantiere e mai ricomposta, compromette la continuità compositiva del fronte e incide negativamente sulla leggibilità dell'edificio storico, costituendo inoltre una potenziale criticità per la sicurezza e l'incolumità pubblica lungo la strada.



Figura 27: Fotografia stato attuale facciata su via De Amicis con angolata demolita nel 2001

Particolarmente rilevante risulta anche il cattivo stato di conservazione delle coperture, che non garantiscono un'adeguata protezione degli ambienti interni. Le infiltrazioni d'acqua interessano diverse porzioni del complesso e contribuiscono al degrado delle murature, dei solai, delle strutture metalliche e delle finiture superstiti. Le problematiche di regimazione delle acque meteoriche interessano anche gli spazi interrati e i vani tecnici, in alcuni casi caratterizzati da condizioni di umidità persistente o da parziale allagamento.

Il complesso presenta inoltre numerose alterazioni incongrue, derivanti da trasformazioni funzionali, ampliamenti, tamponamenti, inserimenti strutturali e impiantistici, modifiche distributive e demolizioni parziali. Tali interventi hanno progressivamente compromesso la chiarezza tipologica e costruttiva degli edifici, riducendo la leggibilità del carattere industriale originario e generando interferenze tra murature storiche, strutture metalliche, solai, fondazioni e porzioni archeologiche. Tali condizioni rendono necessario un intervento di recupero e restauro delle strutture vincolate, orientato alla conservazione delle parti di valore e alla rimozione o mitigazione degli elementi incongrui.



Figura 28: Fotografia stato attuale dove si evidenziano le manomissioni all'edificio 1

Sotto il profilo statico e strutturale, le verifiche già disponibili evidenziano una condizione di significativa vulnerabilità. In particolare, la presenza degli scavi e dei resti archeologici interferisce con le strutture fondali degli edifici, determinando condizioni di appoggio non omogenee e, in alcuni casi, caratterizzate da elevata incertezza. Sono inoltre presenti elementi strutturali degradati, solai con fenomeni di sfondellamento o lesioni all'intradosso, strutture metalliche non pienamente efficaci rispetto alle azioni orizzontali e murature interessate da discontinuità, manomissioni e perdita di affidabilità complessiva.

Alla luce di tali condizioni, il Piano di Recupero dovrà assumere il rilievo del patrimonio edilizio come strumento conoscitivo essenziale per il censimento dei dissesti statici, delle alterazioni incongrue e del degrado materico. Il rilievo dovrà consentire la mappatura puntuale delle criticità, distinguendo le componenti di valore da conservare, le superfici e gli elementi da restaurare, le porzioni incongrue

da rimuovere o trasformare e le situazioni di rischio da sottoporre a interventi di messa in sicurezza e consolidamento.

La copertura provvisoria oggi presente a protezione degli scavi costituisce un ulteriore elemento critico, in quanto non rappresenta una soluzione definitiva né pienamente idonea alla conservazione dei manufatti e al rapporto con il contesto abitato limitrofo. Il progetto dovrà pertanto prevederne il superamento mediante soluzioni stabili, compatibili con la tutela archeologica, con la sicurezza degli edifici e con la futura fruizione pubblica del Polo Museale.

5. PIANO DI RECUPERO: OBIETTIVI E STRATEGIE

Il Piano di Recupero è finalizzato alla rifunzionalizzazione dell'area dell'ex Filanda Bosone mediante la realizzazione del Polo Museale di Vitruvio e della Romanità, con contestuale recupero degli edifici storici esistenti, valorizzazione delle emergenze archeologiche e risoluzione delle attuali condizioni di degrado.

L'intervento assume come obiettivo prioritario la tutela e la valorizzazione dei resti archeologici presenti nell'area. Le strutture rinvenute dovranno essere conservate, protette dagli agenti atmosferici e dall'azione dei volatili, rese accessibili e integrate nel futuro percorso museale dedicato alla Fano romana.

Il Piano prevede il recupero degli edifici storici principali dell'ex Filanda Bosone, riconosciuti come testimonianza della fase industriale dell'area e della storia produttiva della città di Fano. Per tali fabbricati si prevede un intervento di **risanamento conservativo**, con opere di consolidamento strutturale e rifunzionalizzazione compatibile con la futura destinazione museale. Gli interventi dovranno conservare i caratteri tipologici, morfologici e costruttivi ancora riconoscibili, con particolare attenzione ai volumi, ai prospetti, alle bucature, alle coperture e agli elementi riconducibili alla precedente funzione industriale.

La rifunzionalizzazione del complesso dovrà rispondere alle esigenze funzionali e tecniche proprie di un **edificio pubblico a destinazione museale**. Dovranno quindi essere garantiti adeguati livelli di sicurezza strutturale, accessibilità, prevenzione incendi, fruibilità degli spazi, integrazione impiantistica, gestione dei percorsi e sicurezza in fase di esercizio.

Il Piano ha inoltre l'obiettivo di risolvere le attuali condizioni di degrado igienico-sanitario e ambientale. Lo stato di abbandono degli edifici, la presenza di infiltrazioni, materiali incongrui, guano e accessi non controllati determina una condizione critica sia per la conservazione dei manufatti sia per gli edifici confinanti. L'intervento dovrà quindi migliorare le condizioni di sicurezza, salubrità e decoro dell'intero comparto, con effetti positivi anche per le proprietà limitrofe.

Dal punto di vista strutturale, il recupero dovrà affrontare le criticità degli edifici esistenti in muratura e le interferenze tra fondazioni, scavi archeologici e strutture antiche. Gli interventi di consolidamento dovranno essere compatibili con la tutela archeologica, limitando le interferenze con i livelli stratigrafici e privilegiando soluzioni puntuali, leggere e controllabili.

Il Piano prevede la **ricomposizione di volumetrie** funzionali alla realizzazione del Polo Museale, in sostituzione dei fabbricati e dei corpi edilizi legittimamente preesistenti e successivamente demoliti nell'ambito delle opere avviate nel 2001. Tali volumetrie sono destinate alla copertura e protezione

degli scavi, ai collegamenti tra le diverse quote, ai percorsi di visita, ai servizi al pubblico, agli spazi tecnici e agli elementi distributivi necessari alla fruizione del complesso. La loro configurazione dovrà rispettare il planivolumetrico di Piano e garantire un corretto rapporto morfologico, dimensionale e materico con gli edifici storici esistenti e con il contesto archeologico e monumentale.

L'intervento dovrà inoltre ricomporre l'attuale vuoto urbano generato dall'abbandono dell'area, restituendo continuità funzionale e qualità urbana a un comparto centrale del centro storico di Fano. La realizzazione del Polo Museale consentirà di trasformare un'area degradata e non fruibile in un nuovo servizio pubblico culturale, collegato al sistema della Fano romana e alle recenti acquisizioni archeologiche.

Tutti gli interventi dovranno essere sviluppati in coordinamento con la Soprintendenza competente e sottoposti alle necessarie valutazioni e autorizzazioni sotto il profilo archeologico, monumentale e paesaggistico. Le scelte progettuali dovranno pertanto essere verificate in relazione agli esiti delle indagini, alle prescrizioni degli enti competenti e alla compatibilità con i beni tutelati.

6. PIANO DI RECUPERO: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Piano di Recupero ad iniziativa pubblica ha come finalità la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio archeologico in sito, il recupero degli edifici storici dell'ex Filanda Bosone e la rifunzionalizzazione dell'area quale Polo Museale di Vitruvio e della Romanità.

Il Piano si attua mediante le presenti Norme Tecniche di Attuazione e secondo i parametri edilizi, planivolumetrici, di altezza e di distanza indicati nell'elaborato grafico allegato:

Progetto Architettonico - Piano di Recupero - Planivolumetrico (B96BU-AN-P-G-D-PRE-ZZ-02)

L'attuazione del Piano di Recupero è suddivisa per comparti, come rappresentato nella tavola allegata e nella Figura 29. Ogni comparto è associato a uno specifico edificio, sedime o ambito funzionale del lotto di intervento:

- **A1**: edificio storico appartenente al complesso dell'ex Filanda Bosone, prospiciente via De Amicis, individuato nel DOCFAP_2023 come Edificio 1;
- **A2**: edificio storico appartenente al complesso dell'ex Filanda Bosone, posto nel cortile retrostante, individuato nel DOCFAP_2023 come Edificio 2b-2c;
- **B1**: edificio storico minore appartenente al complesso dell'ex Filanda Bosone, posto a nord-est dell'Edificio 2c e a confine con il complesso di Sant'Agostino, individuato nel DOCFAP_2023 come Edificio 3;
- **B2**: volume corrispondente all'Edificio 2a individuato nel DOCFAP_2023, di più recente realizzazione e privo di vincolo, unitamente al muro storico di confine posto in adiacenza alla proprietà Navigazioni Montanari S.p.A.;
- **C1**: sedime di fabbricato industriale I.CO.MA.S. demolito nel 2001, oggi in parte coincidente con l'area della copertura provvisoria degli scavi del teatro romano e con ulteriori porzioni del piazzale centrale;
- **C2**: sedime di fabbricato industriale I.CO.MA.S. demolito nel 2001, collocato nello spazio interposto tra l'Edificio 1 e l'Edificio 2b-2c.

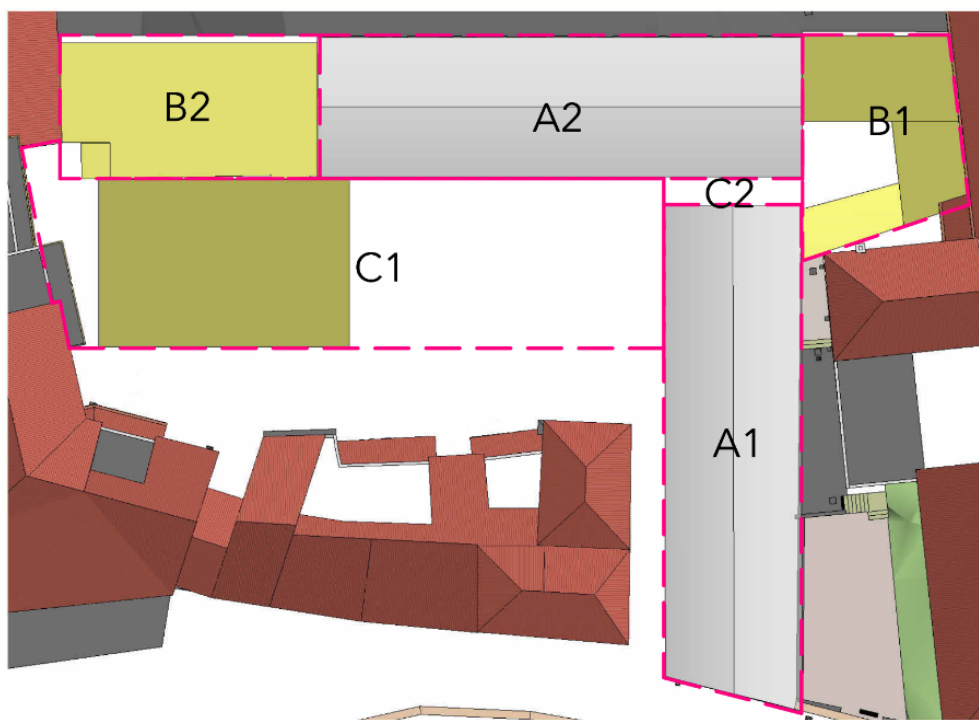


Figura 29: Planimetria dell'ambito interessato dal Piano di Recupero, con individuazione dei comparti di attuazione.

Nell'elaborato grafico allegato sono riportati gli schemi planivolumetrici riferiti a:

- **STATO LEGITTIMATO AL 2000:** volumetrie esistenti e legittimate alla data di rilascio del titolo edilizio attuativo del precedente Piano di Recupero dell'ex area industriale I.CO.MA.S., costituito dalla Concessione Edilizia n. 932/2000 del 18/12/2000, antecedentemente alle demolizioni avviate nel gennaio 2001 (denuncia di inizio lavori presentata in data 05/01/2001). Il precedente Piano di Recupero risulta riferito alla pratica PE_468_1999. Tale stato rappresenta l'assetto edilizio antecedente alle demolizioni avviate nel gennaio 2001, iniziate l'08/01/2001, sospese il 12/01/2001 e riprese il 29/01/2001 limitatamente alle strutture murarie fuori terra. Le volumetrie legittimate al 2000 sono ricostruite sulla base della documentazione edilizia disponibile, con particolare riferimento alla concessione edilizia n. 1952 del 28/10/1965, alla pratica edilizia PE_145_1966, alla pratica di agibilità AG_387_1971 e alla documentazione fotografica riportata nell'analisi storico-critica relativa alla fase di demolizione del 2001;
- **STATO DI PROGETTO:** volumetrie previste dal presente Piano di Recupero, con indicazione dei relativi parametri edilizi, dei limiti planivolumetrici, delle distanze e delle categorie di intervento ammesse sugli edifici esistenti, sui sedimi degli edifici demoliti e sulle aree di pertinenza. Le nuove volumetrie derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma sono ammesse nei limiti indicati nell'elaborato grafico allegato. Nei casi in cui le preesistenze risultavano già impostate in aderenza al confine, è ammessa la ricostruzione in aderenza, nel rispetto dell'assetto planivolumetrico previsto dal presente Piano di Recupero e delle prescrizioni specifiche riferite ai singoli comparti.

Nella seguente tabella è riportata, per ciascun comparto di attuazione individuato nell'elaborato grafico allegato, la comparazione tra lo **STATO LEGITTIMATO AL 2000** e lo **STATO DI PROGETTO** del presente Piano di Recupero, con indicazione delle volumetrie, delle destinazioni d'uso e delle tipologie di intervento ammesse. Lo stato di progetto individua le volumetrie e le destinazioni d'uso previste dal presente Piano di Recupero, finalizzate alla rifunzionalizzazione dell'area quale Polo museale di Vitruvio e della romanità, con destinazione ad attrezzatura culturale, museale, espositiva e divulgativa di interesse pubblico.

COMPARTI DI ATTUAZIONE	Stato legittimato con LE 1952/1965 al 2000 (titolo attuativo PE_932/2000)		Stato di progetto Piano di Recupero		
	V (mc)	Destinazione d'uso	V (mc)	Destinazione d'uso prevista	Tipologia di intervento prevista
A1	2328.8	Attività produttive e residenza	2328.8	Attrezzatura culturale/museale di interesse pubblico	Risanamento conservativo
A2	3734.4	Attività produttive e servizi accessori	3734.4	Attrezzatura culturale/museale di interesse pubblico	Risanamento conservativo
B1	639.9	Attività produttive e servizi accessori	991.3	Attrezzatura culturale/museale di interesse pubblico	Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma
B2	1010.1	Attività produttive	1605.4	Attrezzatura culturale/museale di interesse pubblico	Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti anche con diversa sagoma
C1	2964.5	Attività produttive	1132.3	Attrezzatura culturale/museale di interesse pubblico	Ristrutturazione edilizia con ricostruzione di fabbricati già demoliti nel 2001 anche con diversa sagoma
C2	189.4	Attività produttive	211.0	Attrezzatura culturale/museale di interesse pubblico	Ristrutturazione edilizia con ricostruzione di fabbricati già demoliti nel 2001 anche con diversa sagoma
V TOT. (mc)	10867.1		10003.5		

Dalla tabella emerge che la quantità edificatoria di progetto è espressa in termini di **volume massimo ammissibile** e comprende gli edifici soggetti a risanamento conservativo, i volumi oggetto di demolizione e ricostruzione e le volumetrie riferite a fabbricati legittimamente preesistenti e demoliti nel 2001. Il volume complessivo di progetto risulta inferiore al volume edificato e legittimato alla data di richiesta e approvazione del precedente Piano di Recupero PE_468_1999:

$$10.823,2 \text{ M}^3 > 9788,8 \text{ m}^3$$

Nell'ambito del Piano di Recupero è consentito recuperare, ricomporre e trasferire le volumetrie legittimate all'interno del medesimo comparto urbanistico, anche mediante diversa distribuzione delle superfici lorde, fermo restando il rispetto del volume complessivo massimo ammesso. Il planivolumetrico di Piano fissa le distanze minime dagli edifici limitrofi appartenenti ad altre proprietà, le sagome di massimo ingombro e le altezze massime da non superare per ciascun corpo di fabbrica.

Le tipologie di intervento previste sono così definite:

A - Risanamento Conservativo: sono ammessi interventi di risanamento conservativo con obbligo di conservazione del volume e della sagoma degli edifici esistenti. Sono previsti interventi di consolidamento delle murature, adeguamento e miglioramento strutturale, con possibilità di demolizione e ricostruzione dei solai interni e delle coperture, ove necessario per ragioni statiche, funzionali o di sicurezza. Gli interventi dovranno perseguire il ripristino e la conservazione dei caratteri architettonici e costruttivi originari, con particolare riferimento ai prospetti, alle bucatre, ai paramenti murari, alle coperture e agli elementi riconducibili alla precedente funzione industriale. Eventuali modifiche, previo parere della Soprintendenza, sono ammesse ove motivate ad esempio per esigenze di sicurezza, prevenzione incendi, accessibilità, adeguamento igienico-sanitario, funzionalità museale, integrazione impiantistica, efficientamento energetico, comunque sempre nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali degli edifici. È ammesso l'isolamento termico delle coperture mediante inserimento di strati coibenti esterni;

B - Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti anche con diversa sagoma: sono ammessi interventi di demolizione totale e ricostruzione dei corpi di fabbrica, secondo i parametri planivolumetrici fissati dal presente Piano di Recupero, con possibilità di diversa configurazione planimetrica, volumetrica e architettonica, nei limiti degli allineamenti, delle altezze massime, delle sagome di massimo ingombro e delle prescrizioni indicate negli elaborati grafici di Piano. Sarà possibile, previo parere favorevole della Soprintendenza, l'impiego di materiali diversi da quelli esistenti. Sono ammesse finiture di superfici in metallo o vetro nel rispetto di tonalità che si armonizzino con le superfici dei prospetti degli edifici storici principali dell'ex Filanda.

C - Ristrutturazione edilizia con ricostruzione di fabbricati già demoliti nel 2001 anche con diversa sagoma: Sono ammessi interventi di ricostruzione delle volumetrie riferite a edifici regolarmente autorizzati e corrispondenti agli ampliamenti I.CO.MA.S., legittimati dalla concessione edilizia n. 1952 del 28/10/1965, dalla pratica edilizia PE_145_1966 e dalla pratica di agibilità AG_387_1971, successivamente demoliti nell'ambito delle opere avviate in attuazione della Concessione Edilizia n. 932/2000 del 18/12/2000, relativa alla trasformazione del compendio dell'ex Filanda in comparto residenziale. Tali volumetrie sono assunte quale riferimento dello stato legittimato pre-demolizione e possono essere ricostruite con diversa sagoma e diversa configurazione architettonica, nei limiti del volume massimo ammesso, delle altezze, degli allineamenti e delle distanze indicate dal presente Piano di Recupero.

La categoria di intervento **A** è riferita ai comparti **A1** e **A2**, corrispondenti agli edifici principali dell'ex Filanda Bosone, individuati nel DOCFAP_2023 come Edificio 1 ed Edificio 2b-2c, soggetti a vincolo di tutela ope legis. Tale categoria si allinea alla disciplina del **restauro e risanamento conservativo** di cui all'art. 10 del Regolamento Edilizio del Comune di Fano.

La categoria di intervento **B** è riferita ai comparti **B1** e **B2**. Questi comprendono volumi ed elementi edilizi soggetti a vincolo "ope legis", ma privi di particolare interesse storico-artistico per conformazione, consistenza e ruolo architettonico. Rientrano in tale ambito l'aggregato denominato Edificio 3 e il muro di confine a nord-ovest, posto sul retro dell'Edificio 2a, verso la proprietà Navigazioni Montanari S.p.A. Le demolizioni sono strettamente finalizzate alla conservazione, protezione e valorizzazione degli scavi archeologici sottostanti, riferibili al Tempio di Giove e alla cavea del Teatro Romano, e dovranno essere preventivamente sottoposte al parere/autorizzazione della Soprintendenza competente.

La categoria di intervento **C** è riferita ai comparti **C1** e **C2**, corrispondenti rispettivamente all'area del piazzale centrale, in parte coincidente con la copertura provvisoria degli scavi del Teatro Romano, e allo spazio interposto tra l'Edificio 1 e l'Edificio 2b-2c. Nel comparto **C1** è prevista la realizzazione di un volume finalizzato alla copertura, protezione e musealizzazione dei resti del Teatro Romano. L'ingombro del nuovo volume è impostato in coerenza con il sedime dell'edificio industriale I.CO.MA.S. legittimato e demolito nel 2001. L'eventuale andamento curvilineo del prospetto esterno è finalizzato a stabilire un rapporto morfologico con la geometria della cavea dell'antico teatro, limitando l'ingombro del nuovo edificio e garantendo al contempo la valorizzazione e la leggibilità dei resti archeologici. È garantita la distanza minima di 3,00 m ai sensi del Codice Civile rispetto al fabbricato del condominio posto a sud-ovest del piazzale. L'altezza massima del nuovo volume è fissata in relazione alla quota (+4.14) del piano di calpestio del balcone a sbalzo del fabbricato condominiale posto a sud-ovest del piazzale, come indicato nell'elaborato planivolumetrico. Nel comparto **C2** è prevista la realizzazione di un volume di collegamento funzionale tra i due edifici storici principali dell'ex Filanda Bosone. L'altezza del nuovo corpo è contenuta al di sotto dello sporto di gronda dell'Edificio 2b-2c.

I **volumi completamente interrati destinati a locali tecnici**, quali centrale termica, cabine elettriche e relativi spazi accessori, non concorrono al calcolo del volume di progetto del Piano di Recupero. Non sono inoltre computati come volume edilizio i vuoti derivanti dagli scavi archeologici esistenti o da eventuali futuri approfondimenti di scavo. Per i locali tecnici interrati sono ammessi interventi di demolizione, ricostruzione, riconfigurazione o ricollocazione con diversa sagoma, purché contenuti entro il sedime esistente, ove necessari per esigenze tecniche, archeologiche o museali. Tali spazi potranno inoltre essere destinati, ove compatibile, a funzioni di servizio del Polo Museale.

Per tutti gli interventi dovrà essere privilegiata la **riduzione delle superfici di attacco a terra** dei nuovi fabbricati, mediante l'impiego di strutture puntuali, in particolare per le fondazioni. La progettazione dovrà favorire soluzioni a pianta libera al piano terra, al fine di consentire la massima permeabilità visiva e fisica degli spazi archeologici e l'eventuale futuro ampliamento delle aree di scavo.

Tutti gli interventi previsti nei comparti individuati sono subordinati al parere/autorizzazione della Soprintendenza competente sotto il profilo archeologico, monumentale e paesaggistico. Gli interventi dovranno inoltre risultare conformi al Regolamento Edilizio comunale, alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, alla normativa regionale e nazionale vigente, nonché alle prescrizioni impartite dagli enti competenti in sede autorizzativa.

Nota: Per la stesura della presente Relazione Tecnico-Illustrativa ci si è avvalsi in parte degli studi e della documentazione messa a disposizione dalla Stazione Appaltante, in particolare il DIP di gara, dal Comune di Fano e dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Ancona e Pesaro/Urbino. Si è, inoltre, fatto riferimento al DOCFAP_2023 redatto dall'Arch. Giorgio Domenici e agli studi, alle ricerche e alle pubblicazioni scientifiche redatte dal Dipartimento d'Ingegneria Civile, Edile ed Architettura dell'Università Politecnica delle Marche, nonché dalle tesi di laurea redatte da Dott.ssa Caterina Del Bianco e Dott.ssa Daniela Amadei.

ALLEGATO 1 - ELABORATO GRAFICO

Progetto Architettonico - Piano di Recupero - Planivolumetrico (B96BU-AN-P-G-D-PRE-ZZ-02)