COMUNE DI FANO

(Provincia di PESARO e URBINO)

RICHIESTA DI VARIANTE AL PRG

RICHIEDENTI

- [redacted]
- [redacted]

  entrambi residenti a [redacted]

in qualità di PROPRIETARI dell'immobile.

UBICAZIONE

Strada Comunale Campo d'Aviazione n.25 – Località Madonna Ponte

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Fano al Foglio 64, Mappale 89.

Catasto Terreni del Comune di Fano al foglio 64, Mappali 89 - 2 - 4 - 6 - 68 - 241 - 243 - 245

INDIVIDUAZIONE NEL PRG 2023

ZONA "E3" – Zona agricola di rispetto – art. 45

Categorie della struttura geomorfologica: "Area C" – art. 72 bis PRG, art. 23 PPAR

L'immobile in oggetto è vincolato – scheda M31 N04

"Edifici rurali di valore storico e architettonico" – art.42

LEGITTIMITÀ URBANISTICA

- Costruzione immobile ante 1967, non sono presenti pratiche né documentazioni in merito e pertanto l'immobile risulta sprovvisto di qualunque documentazione grafica che lo rappresenti nel suo stato originario.
- Monografia del punto fiduciale n. PF01 F64 – in allegato
- SCIA n. SUE/10/2025 del 20.12.2024 Per la messa in sicurezza dell'immobile attraverso lo smontaggio degli elementi pericolanti presenti nei solai e nelle murature, oltre al puntellamento delle strutture.

Per tutto quanto sopra, la ditta proprietaria

ESPONE QUANTO SEGUE:

Il fabbricato in oggetto rientra tra le "Schede degli edifici di valore storico e architettonico riportanti il censimento dei manufatti extraurbani previsto dalla L.R. 13 del 1990" – Elaborato PC4 del PRG 2023.

In particolare è definito dalla Scheda M31 N04 come "Casa Marchigiana" sita nella pianura costiera, epoca di costruzione "catasto pontificio", attualmente in STATO DI ABBANDONO, ma comunque accessibile con mezzi comuni, che "mantiene tutte le caratteristiche originarie" e che "vi è un portale d'ingresso ad arco".

Nel dettaglio trattasi di un fabbricato rurale ante 1967, costituito da un volume principale a due piani fuori terra con tetto a falde, e da un volume più basso posto sul fianco, con copertura ad una falda accessibile da una ampia bucatura ad arco.

Sono inoltre presenti dei manufatti accessori di pertinenza, non oggetto di vincolo, così distinti:

- capanno con destinazione a ricovero attrezzi
- due piccoli elementi a supporto e protezione dei pozzi di captazione delle acque ai fini irrigui, di cui solo uno risulta ancora in esercizio.

Le costruzioni sono state realizzate con struttura in muratura portante, anche con tipologia a sacco, mentre gli orizzontamenti sono in legno sormontati da listelli tipo murali e pianelle in cotto.

Esternamente, come si può rilevare da alcuni tratti di muratura, sembra che in passato fosse intonacato, mentre gli infissi esterni, ancora quelli dell'epoca, sono in legno ed in alcuni casi sono protetti da inferriate, soprattutto al piano terra.

L'immobile, già da molto tempo inutilizzato e non sottoposto ad interventi manutentivi negli ultimi decenni, si trova ad oggi in forte stato di degrado ed abbandono con la presenza di diversi crolli sia sugli orizzontamenti che sui setti murari.

La vetustà degli elementi costruttivi, aggravata dall'assenza dei necessari interventi di manutenzione, ha portato al collasso di numerosi elementi strutturali con particolare riguardo agli orizzontamenti della copertura e del primo livello, a cui è seguito il cedimento della porzione di testa del fabbricato e di alcune murature interne.

Per effettuare delle valutazioni più dettagliate sull'effettivo stato di compromissione e degrado dell'immobile che hanno portato alla formulazione della presente richiesta, si sono resi necessari dei lavori propedeutici di messa in sicurezza, autorizzati con S.C.I.A. n. SUE/10/2025, al fine di garantirne ove possibile l'accesso al fabbricato e constatarne l'effettiva consistenza.

Dall'analisi sopra descritta è emerso che lo stato di compromissione dell'immobile è ancora più esteso di quello interessato dai soli crolli.

Sono da ritenersi prossime al collasso, e quindi irrecuperabili, la maggior parte delle murature portanti, con evidenza di quelle con tipologia a sacco, che hanno subìto l'effetto trascinamento delle parti crollate, oltre a quelle fortemente dilavate dalla pioggia meteorica, presenti soprattutto a livello della copertura, che presentano evidenti spanciamenti.

PROPONE QUANTO SEGUE:

Secondo quanto previsto dalla SCHEDA M31 N04, sull'immobile in oggetto è consentito un intervento di "RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO" che consiste, così come definito dal D.P.R. 380/2001, nel prevedere gli "Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

Visto lo stato di precarietà e l'avanzato stato di degrado dell'immobile, a causa dello stato di abbandono senza le dovute opere manutentive, è stato necessario procedere con le lavorazioni preliminari di messa in sicurezza sia per preservare quanto rimasto del fabbricato, sia per potervi accedere e lavorare nel rispetto di quanto previsto dal D. Lgs. 81/2008 per i Lavori in sicurezza nei cantieri temporanei e mobili.

Nello specifico, conformemente a quanto previsto dalla S.C.I.A. n. SUE/10/2025, si sono effettuati una serie di interventi riguardanti la rimozione di tutti gli elementi strutturali pericolanti, sia sugli orizzontamenti del primo impalcato che della copertura, oltre alla rimozione della vegetazione rampicante ed infestante e di parte delle macerie presenti, sia internamente che nei pressi del fabbricato.

Nel procedere in tal senso e rendere praticabile il primo impalcato, è stato necessario effettuare puntellamenti diffusi di tutti gli orizzontamenti rimasti, perché fortemente instabili a causa delle ampie deformazioni e compromissioni.

È stato installato anche un ponteggio perimetrale, sia per consentire le lavorazioni di ripulitura dalle piante rampicanti sia per cercare di conferire condizioni di equilibrio alle pareti perimetrali in muratura portante, in quanto instabili a causa degli orizzontamenti compromessi o già crollati.

Per tutto quanto sopra descritto, vista l'estesa ed avanzata compromissione dello stato dell'immobile, che vede anche ampie aree crollate ed altre prossime al collasso, tali da compromettere le sue caratteristiche di autenticità, si richiede IN VARIANTE AI PRG la rimozione del vincolo inserito dalla Scheda degli edifici di valore storico e architettonico riportante il censimento dei manufatti extraurbani previsto dalla L.R. n. 13 del 1990, nello specifico quello definito dalla scheda M31 N04 in modo da modificare la Tipologia di Intervento Prevista e pertanto poter procedere con un INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE che preveda la "DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE" del fabbricato esistente, che garantirebbe il raggiungimento degli standard prestazionali delle nuove costruzioni sia a livello di risparmio energetico che strutturali antisismici, pur mantenendo le caratteristiche tipologiche e costruttive del fabbricato originario nel rispetto della LEGGE REGIONALE 8 marzo 1990, n. 13.

Il fabbricato ricostruito manterrebbe pertanto la sua composizione volumetrica conservando sia la superficie in pianta che la volumetria complessiva in modo da preservare anche i prospetti con particolare riguardo alla scansione delle bucature.

Il nuovo immobile residenziale manterrebbe inoltre, a livello distributivo, le destinazioni di zona

giorno e di servizi al piano terra mentre la zona notte verrebbe organizzata al piano primo, analogamente a quello originario prevedendo nella zona più bassa dei locali destinati a cantina e autorimessa.

Per le strutture accessorie di pertinenza, non essendo vincolate e presentando lo stesso livello di degrado e compromissione delle strutture, si ritiene di valutare un intervento analogo di demolizione e ricostruzione preservandone le caratteristiche costruttive con particolare riguardo al capanno.

Fano, lì 08.06.2026

I richiedenti

[redacted]

ALLEGATI:

- Inquadramento generale
- Documentazione Fotografica
- Rilievo dello stato dei luoghi
- Ipotesi progettuale di “Demolizione e Ricostruzione”