

STUDIO CECCHETELLI

Piazza XX Settembre n. 27/2 - 61032 FANO - tel. 0721/827780

Ditta: INGEO PROGETTI s.r.l.

Oggetto: PIANO DI RECUPERO DA ATTUARE SU UN FABBRICATO INSERITO IN
ZONA DI RECUPERO, AI SENSI DELLA LEGGE n. 457/1978, APPROVATA CON D.C.C.
n. 57 DEL 04/04/2019.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente piano di Recupero, di iniziativa privata, riguarda un fabbricato inserito all'interno di una zona di recupero, ai sensi della Legge n. 457/78, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 04/04/2019. L'immobile è sito nel Comune di Fano, in Viale Bruno Buozzi n. 43, distinto al N.C.E.U. al Foglio 25 mappale 220, di proprietà di Ingeo Progetti s.r.l.

L'area su cui insiste il fabbricato è classificata dal P.R.G. vigente come zona "B1.1" *zona residenziale satura con presenza di valori storico, architettonici e/o ambientali* (art. 25 delle N.T.A.) ed è stata individuata come zona di recupero con D.C.C. 57 del 04/04/2019, come sopra riportato. L'area è inoltre sottoposta a vincolo paesaggistico denominato "Passeggi" istituito con D.M. 26/11/1963.

Sull'area insistono un fabbricato principale e un accessorio posto sul retro. Il fabbricato principale è costituito da un piano seminterrato, due piani fuori terra e il sottotetto e tutti i piani compresi il seminterrato e il sottotetto sono attualmente destinati ad uffici. L'epoca di costruzione risale ai primi decenni del Novecento per quanto riguarda il piano seminterrato e il piano rialzato, mentre il piano primo e sottotetto sono stati realizzati nel 1985 con un intervento di sopraelevazione autorizzato con C.E. n. 344/85 del 31/08/1985, che ha completamente alterato l'aspetto architettonico (Liberty) originario. Successivamente il fabbricato è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione e parziale cambio di destinazione d'uso autorizzato con C.E. e Autorizzazione Paesaggistica n. 396/02 del 18/07/2002 e n. 583/03 del 30/06/2003, inoltre è stato oggetto di Condono Edilizio autorizzato con Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 1090/2004 del 08/11/2010 ed infine è stato oggetto di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in Sanatoria presentata in data 26/10/2018. L'accessorio è costituito da un solo piano fuori terra e l'epoca di costruzione risale, come per il

fabbricato principale, ai primi decenni del Novecento e successivamente è stato oggetto di Condono Edilizio autorizzato con Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 1090/2004 del 08/11/2010 ed infine è stato oggetto di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in Sanatoria presentata in data 26/10/2018. Tale manufatto è attualmente destinato ad uffici.

Il fabbricato principale sarà anche oggetto di un intervento di ristrutturazione , cambio di destinazione d'uso e aumento di unità immobiliari per il quale è già stata presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività e relativa richiesta di Autorizzazione Paesaggistica in data 31/05/2019.

Il presente piano di recupero prevede la ricomposizione volumetrica del retro-prospetto del fabbricato principale, recuperando il volume di una parte dell'accessorio che sarà oggetto di demolizione, mentre la parte restante sarà destinata a ripostiglio.

L'obiettivo principale è quello di riqualificare sotto il profilo formale ed architettonico il retro-prospetto in quanto l'intervento di sopraelevazione realizzato nel 1985 ha stravolto le proporzioni tra base e altezza della scatola muraria. E anche se tutte le facciate hanno subito importanti modifiche è il retro-prospetto quello che presenta maggiori criticità. Le problematiche principali sono il salto di volumetria in corrispondenza del basamento, le asimmetrie delle bucaure oltre all'interruzione della parasta.

La volumetria oggetto di recupero verrà infatti distribuita in parte al piano seminterrato, a sinistra del vano ascensore ed in parte al piano rialzato, dove verranno realizzate tamponature in corrispondenza dei terrazzi in progetto, oggetto della SCIA precedentemente menzionata.

Al piano seminterrato tale volumetria verrà inglobata nel soggiorno mentre al piano rialzato , una parte, quella a sinistra del vano ascensore, sarà destinata a bagno a servizio della camera da letto, mentre quella a destra sarà adibita a lavanderia.

Le nuove pareti saranno realizzate con blocchi in laterizio dello spessore di cm 30, ed intonacate. Esternamente, su tutta la facciata del retro, verrà posato un termo-cappotto al fine di aumentare l'efficienza energetica del fabbricato.

Verranno realizzate finestre e porte-finestre , i cui infissi saranno in alluminio con le medesime caratteristiche di quelli esistenti, su tali aperture verranno inoltre realizzate delle cornici decorative che avranno le stesse caratteristiche delle cornici esistenti sulle altre aperture.

Quanto sopra descritto è meglio rappresentato negli elaborati grafici di progetto allegati alla presente.

Fano lì 27/06/2019

I tecnici

geom. Carlo Cecchetelli

ing. Roberto Giulioni