



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.

—

STUDI DI APPROFONDIMENTO AREA "A"

Il Progettista :

Dott. Arch. VITTORIO SALMONI
Viale della Vittoria, 1 - ANCONA (AN)



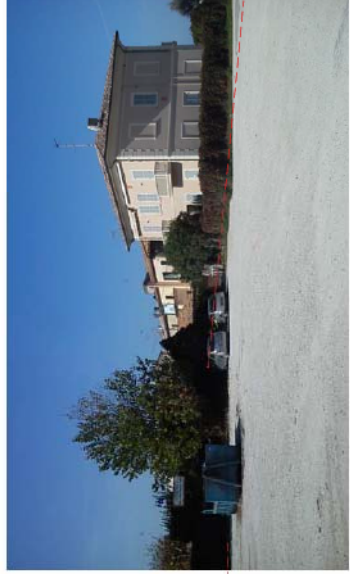
Data :



1



2



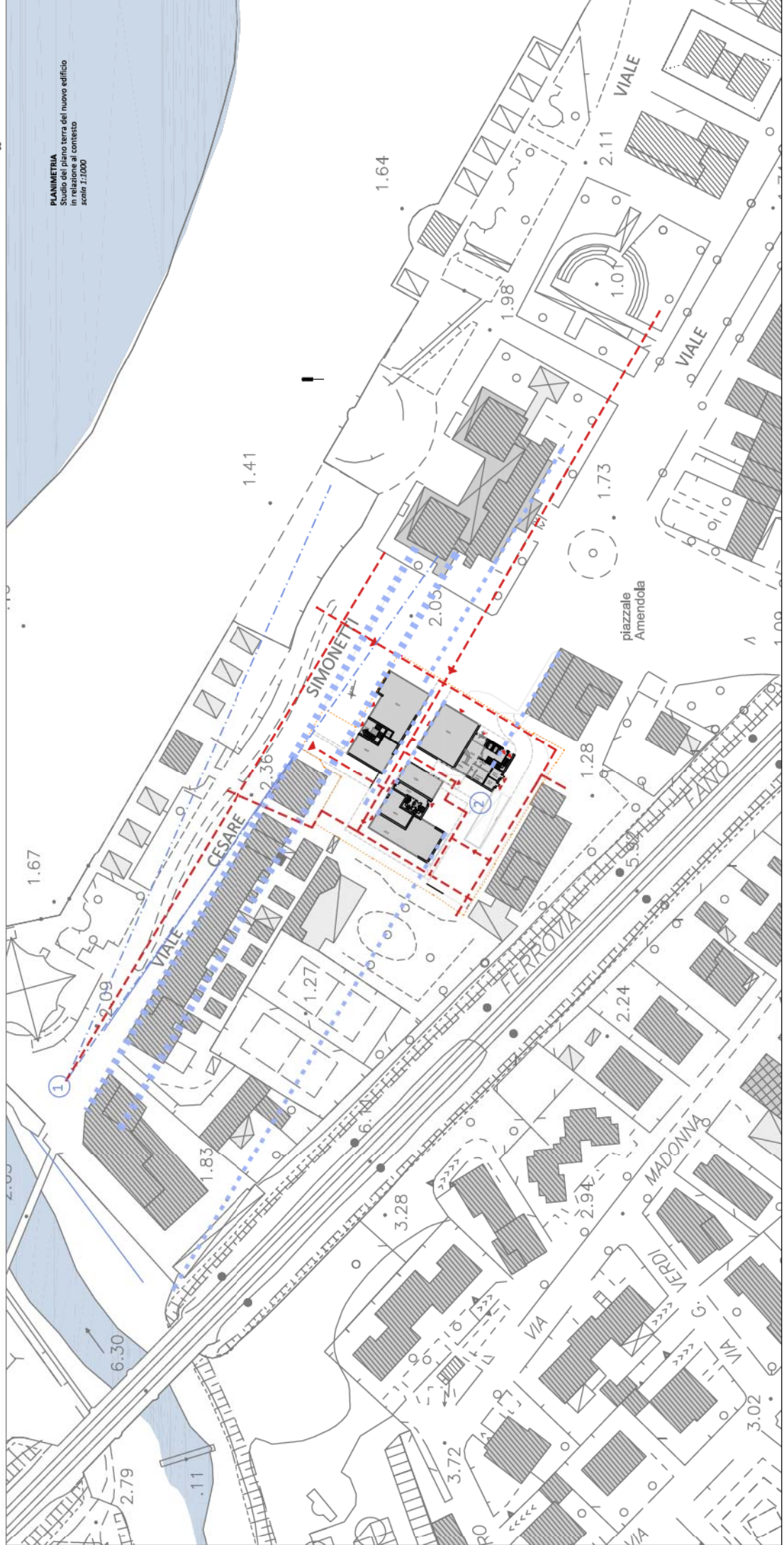
LE RELAZIONI CON IL CONTESTO PREESISTENTE
 Studio delle visuali, dei rapporti dimensionali e degli allineamenti, della permeabilità dei percorsi

coni ottici e visuali
 allineamenti
 permeabilità pedonale
 limite area di intervento

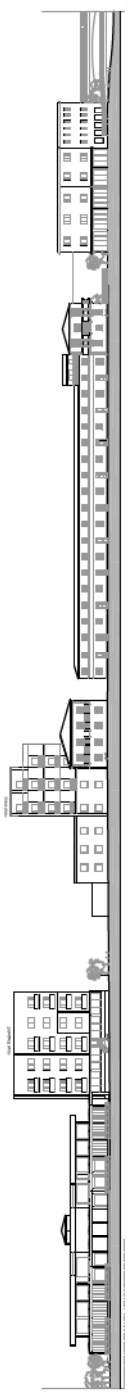
Al fine di minimizzare l'inferenza visiva con le vecchie case del paese, il nuovo edificio è stato inserito nel filo strada e lascia libera così la visuali. Nella foto n.01, si vuole appunto evidenziare il rapporto tra il nuovo edificio e il vecchio borgo marinaro: in questa inquadratura, l'edificio è arretrato, e per quanto riguarda il piano terra e il primo livello è nascosto dietro l'ultima unità.

Il piano terra viene definito da una serie di varchi di cui il primo è quello che si apre verso il mare, il massimo permeabile e in relazione con i diversi elementi che compongono il tessuto edilizio esistente, che risulta ad oggi molto frammentato e disarticolato.

PLANIMETRIA
 Studio del piano terra del nuovo edificio in relazione al contesto
 scala 1:1000

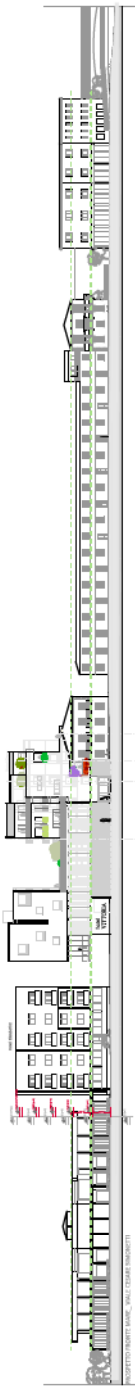


STATO DI FATTO



PROGETTO PRESENTATO

H blocco residenze -16.00m+ faldia inclinata



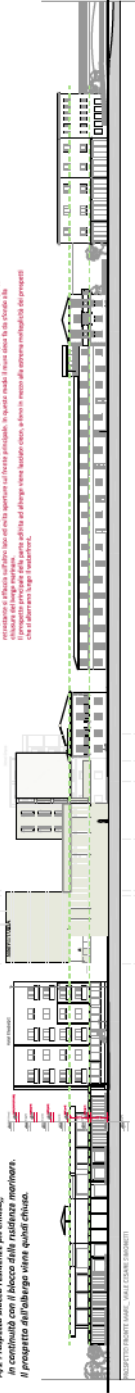
IPOTESI PROGETTUALE A

Nota_ H blocco residenze =17.10m

A/2 Prospetto molto vetrato e aperto, in continuità con quello dell'albergo



A/2 Prospetto blocco residenze più chiuso, in continuità con il blocco delle residenze marittime. Il prospetto dall'albergo viene quindi chiuso.



IPOTESI PROGETTUALE B

Nota_ H blocco residenze =11.00/17.30 m
 arretramento del fronte e semplificazione del volume

B/1 Si differenzia la parte in corrispondenza della piazzola dalla parte che fa risce



B/2 Il prospetto è molto regolare e lascia leggere il volume nella sua interezza



IPOTESI PROGETTUALE C_ ipotesi B con arretramento dell'ultimo livello blocco residenze

Nota_ H blocco residenze =17.50m

Questa soluzione è una evoluzione per una schematizzazione della soluzione B, attenuata arretrando il fronte dell'ultimo livello residenze, in modo da dare il luogo di abitazione del fronte mare e dell'edificio con altezza ridotta.



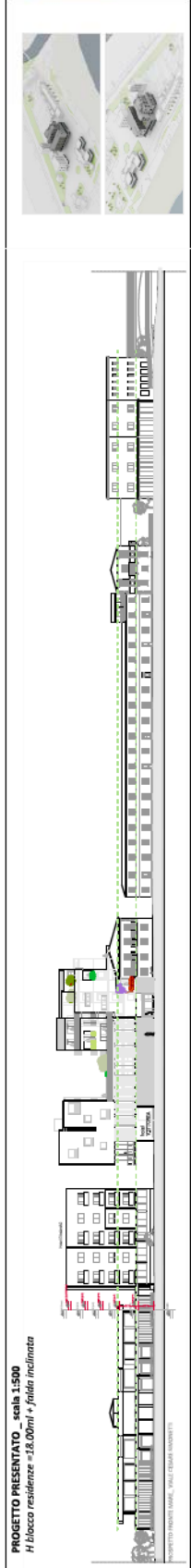
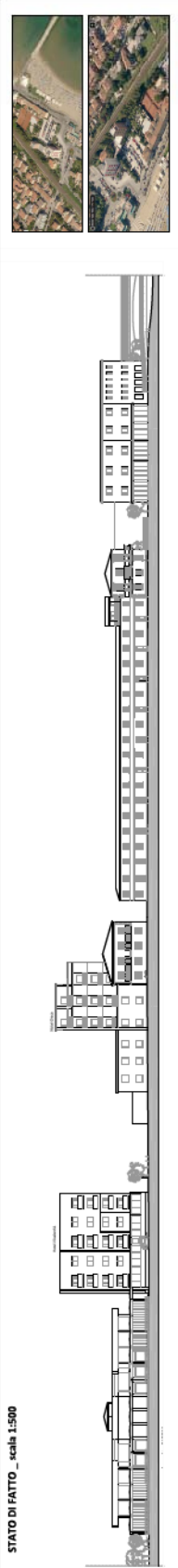
In questa soluzione, prevedendo di abbassare leggermente il livello del piano terra a partire dalla fine di cantiere, si realizza un blocco residenze arretrato con un soffitto con un'alternanza di altezze. In questo modo si realizza un blocco residenze arretrato con un soffitto con un'alternanza di altezze. In questo modo si realizza un blocco residenze arretrato con un soffitto con un'alternanza di altezze. In questo modo si realizza un blocco residenze arretrato con un soffitto con un'alternanza di altezze.

In questa soluzione, prevedendo di abbassare leggermente il livello del piano terra a partire dalla fine di cantiere, si realizza un blocco residenze arretrato con un soffitto con un'alternanza di altezze. In questo modo si realizza un blocco residenze arretrato con un soffitto con un'alternanza di altezze. In questo modo si realizza un blocco residenze arretrato con un soffitto con un'alternanza di altezze.

In questa soluzione, prevedendo di abbassare leggermente il livello del piano terra a partire dalla fine di cantiere, si realizza un blocco residenze arretrato con un soffitto con un'alternanza di altezze. In questo modo si realizza un blocco residenze arretrato con un soffitto con un'alternanza di altezze. In questo modo si realizza un blocco residenze arretrato con un soffitto con un'alternanza di altezze.

IPOTESI B DA APPROFONDIRE

IPOTESI C DA APPROFONDIRE

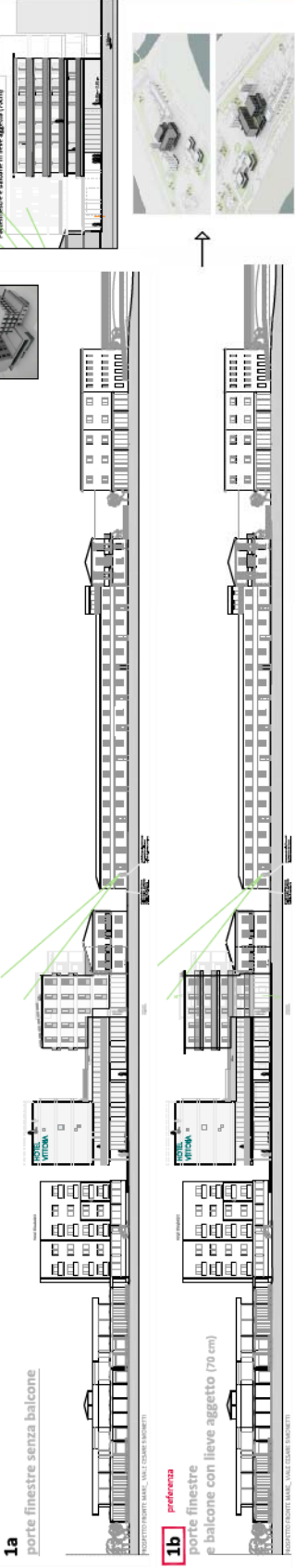


STATO DI FATTO _ scala 1:500

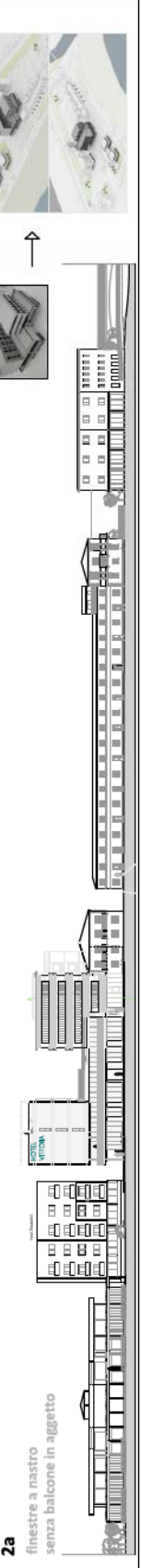
PROGETTO PRESENTATO _ scala 1:500
H blocco residenze - 15.00m² - 7/porte ricadente

STUDIO DELLA FACCIATA DEL BLOCCO RESIDENZIALE _ scala 1:500
 Nota: *H blocco residenze = 17.30m*
 Lo studio intende verificare e mettere a confronto 3 diverse ipotesi progettuali, selezionate a seguito dei precedenti studi. Le principali questioni approfondite e verificate in questo elaborato riguardano il tipo di apertura e affaccio lato mare, e l'licoramento dell'edificio.

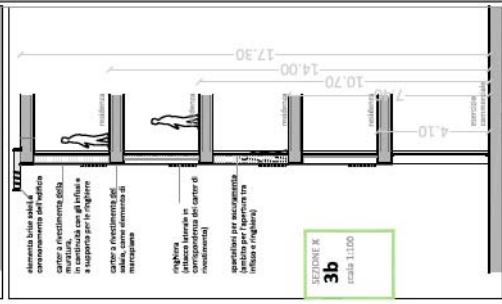
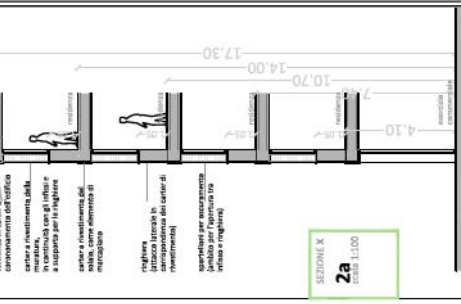
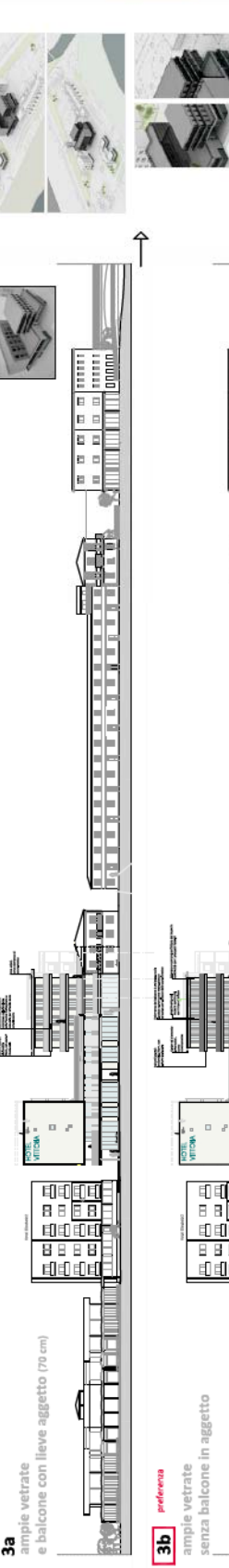
1. - Prospetto piuttosto chiuso e tradizionale, tipico degli edifici residenziali e più in continuità con il blocco del borgo marinaro, attraverso una sequenza molto regolare di portefinestre, con o senza balcone.



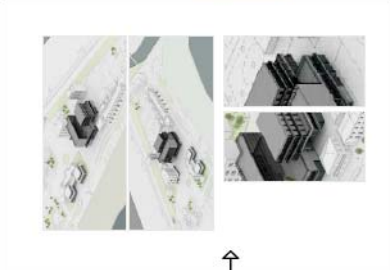
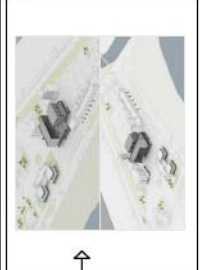
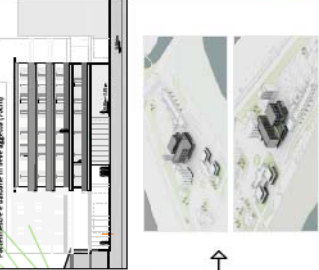
2. - ipotesi di finestrate e nastro che rendono questo prospetto più autonomo e distinto rispetto all'innomo. L'elemento unificatore del balcone su questo fronte si proietta sulla facciata e diventa un trattamento della finitura muraria.

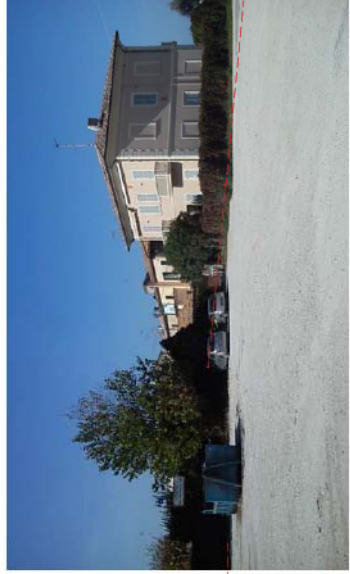


3 ipotesi di prospetto molto vetrato ed aperto, alternativo al prospetto principale "chiuso" del blocco albergo, ma in continuità con gli altri prospetti dell'albergo stesso. L'elemento del balcone (elemento di riconoscibilità del blocco residenza) può aggretare come per gli altri lati di circa 70cm, o soltanto in corrispondenza di questo fronte principale proiettarsi su un unico piano, pur mantenendo la stessa funzione di affaccio. Questa ipotesi è uno sviluppo ulteriore dell'ipotesi 2, che sostituisce alla finestra a nastro un sistema continuo di vetrate a tutt'altezza, risolvendo così il rapporto con la tipologia edilizia del borgo marinaro attraverso un tipo di diverso, smaterializzato attraverso le ampie vetrate. L'elemento del balcone disegna questo prospetto esaltando l'orizzontalità piuttosto che la verticalità e richiamando, anche attraverso il ricorso a modalità di investimento in carter come marcapiani, i marcapiani e i balconi presenti negli edifici a due livelli del borgo marinaro



Prospetto laterale, lato Arzilli _ scala 1:500
 Nota: *H blocco residenze = 17.30m*
 L'obiettivo del progetto in questo caso è di abitare, progettare e realizzare in base agli studi di fattibilità e di fattibilità.





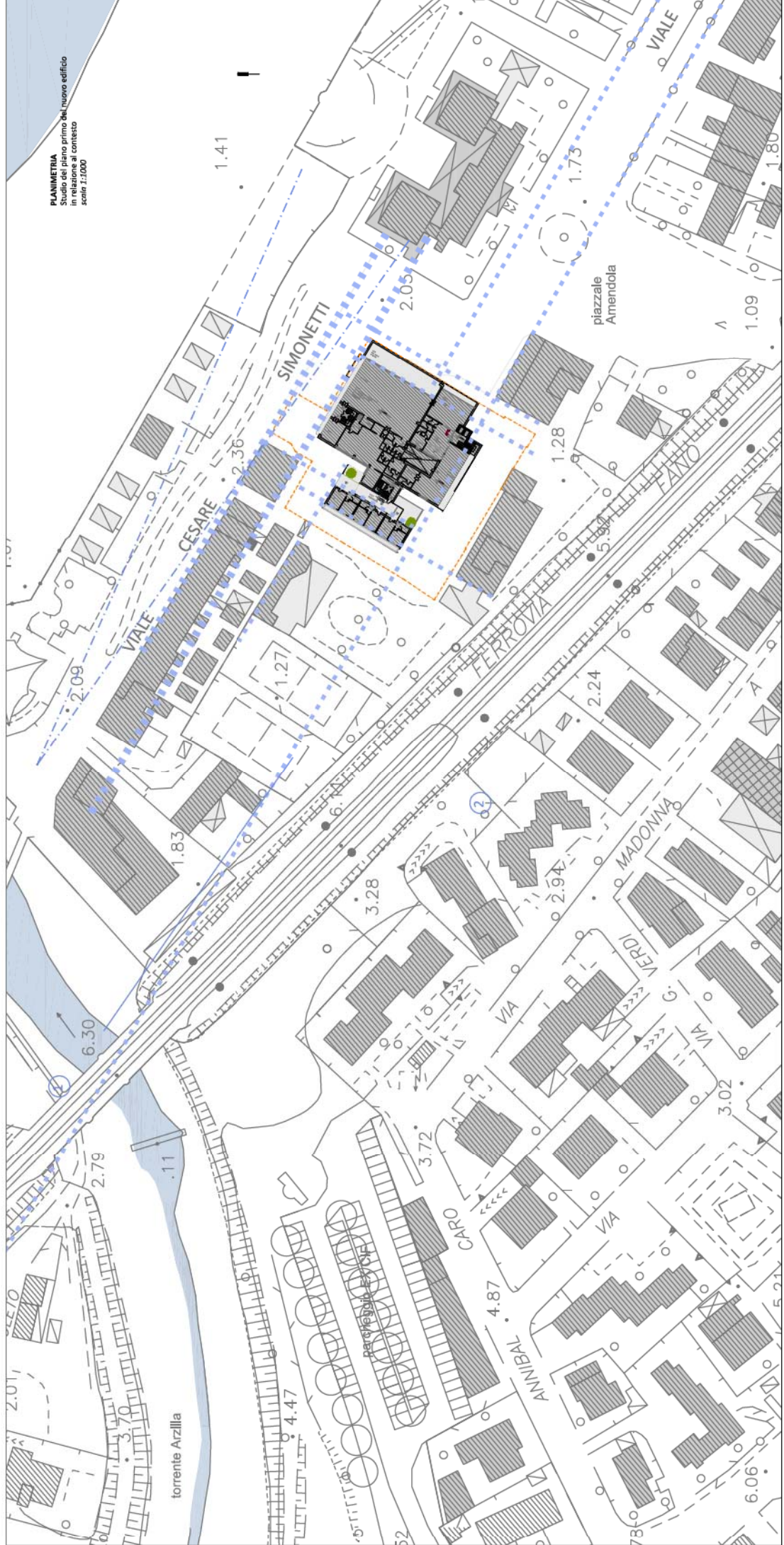
LE RELAZIONI CON IL CONTESTO PREESISTENTE
 Studio delle visuali, dei rapporti dimensionali e degli allineamenti, della permeabilità dei percorsi con ottici e visuali

allineamenti

limite area di intervento

Al fine di minimizzare l'inferenza visiva con le vecchie case del paese, il nuovo edificio è stato studiato in modo che il suo profilo si inserisca armonicamente nel tessuto urbano esistente. Nella foto n.01, si vuole appunto evidenziare il rapporto tra il nuovo edificio e il vecchio borgo marinaro: in questa inquadratura, l'edificio è arretrato, e per quanto riguarda il piano terra e il primo livello è nascosto dietro l'ultima unità.

Il primo livello definisce il massimo ingombro dell'edificio. Il livello di copertura si trova tra il piano terra pubblico e i piani superiori, adibiti ad albergo/residenze



**STUDIO PLANIMETRICO DELLE RELAZIONI E DEL TESSUTO EDILIZIO
CONFRONTO PIANTE COPERTURA**

DATA: 10.2014
AGG. n.01 del 5.11.2014

tav.

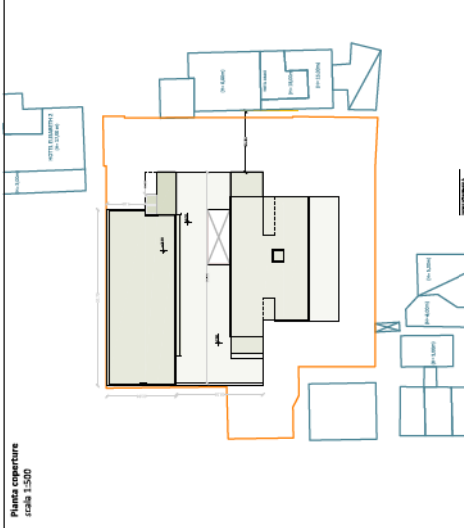
02

PROGETTO PRESENTATO



Piattaforma coperture
scala 1:500

IPOTESI PROGETTUALE A



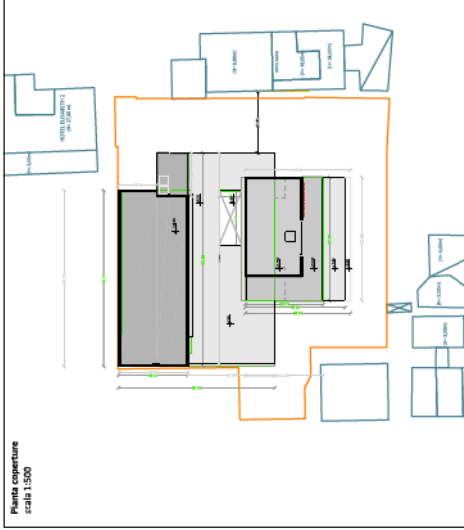
Piattaforma coperture
scala 1:500

IPOTESI PROGETTUALE B



Piattaforma coperture
scala 1:500

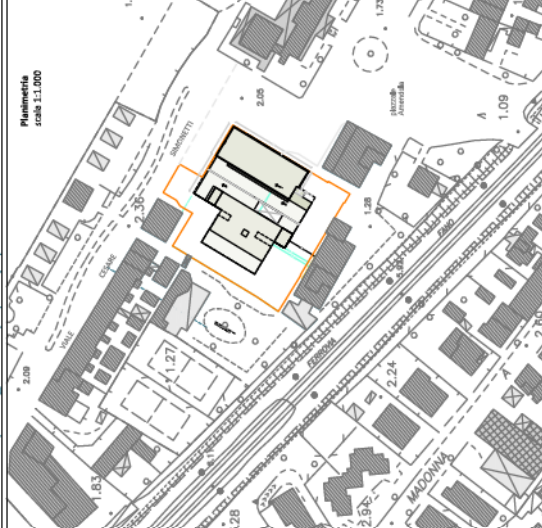
IPOTESI PROGETTUALE C (arretramento ultimo livello residenza)



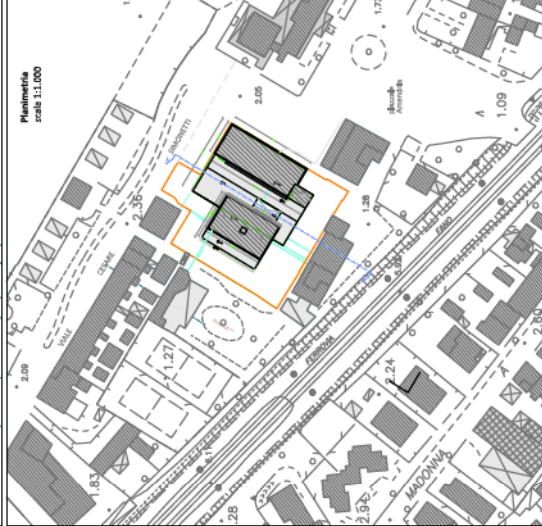
Piattaforma coperture
scala 1:500



Piattaforma
scala 1:1.000



Piattaforma
scala 1:1.000



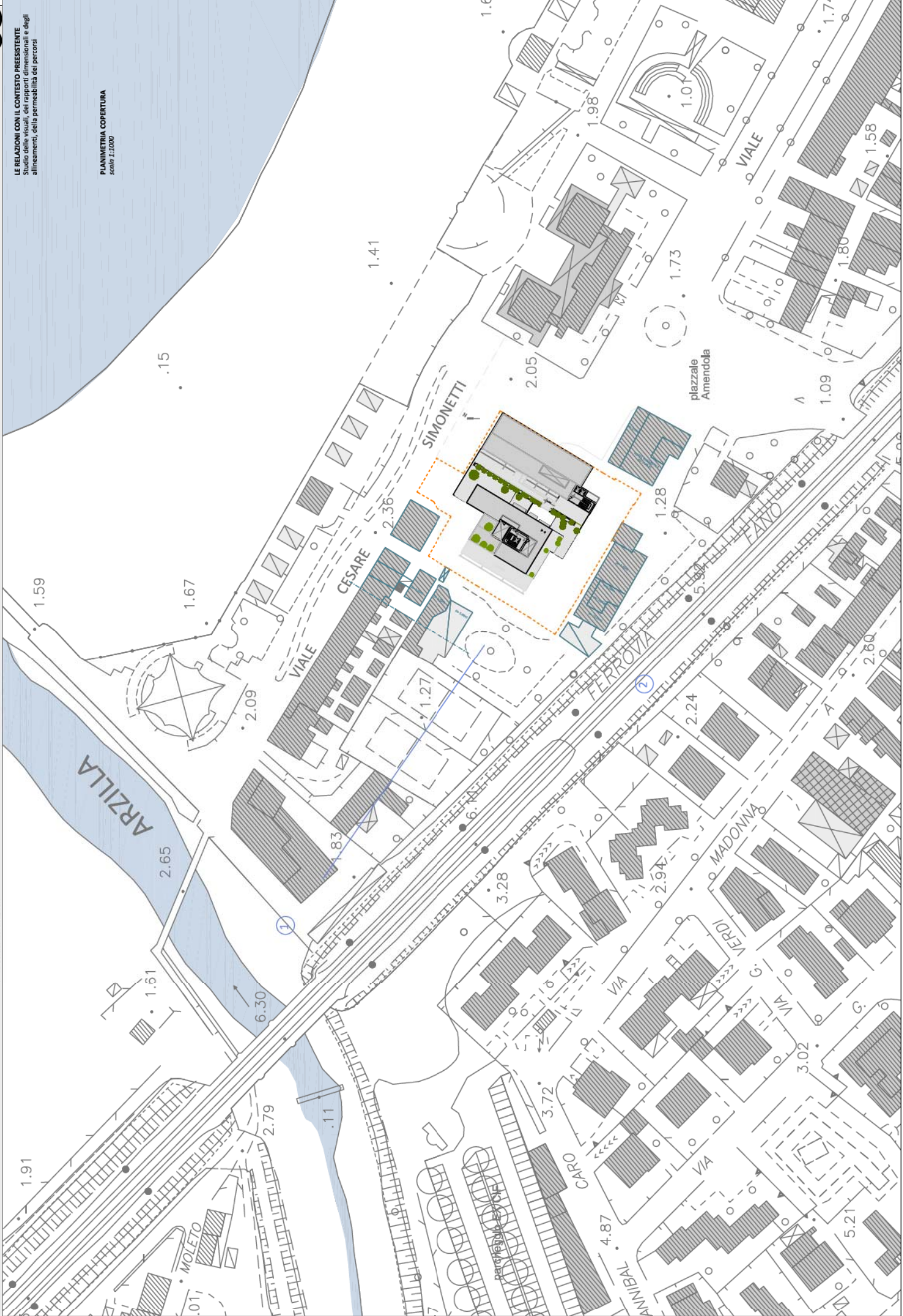
Piattaforma
scala 1:1.000



Piattaforma
scala 1:1.000

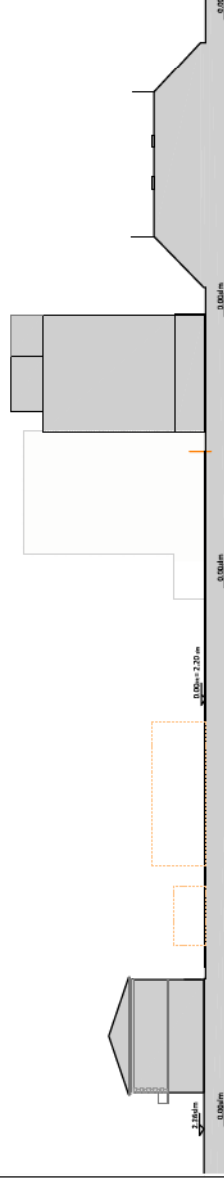
LE RELAZIONI CON IL CONTESTO PREESISTENTE
Studio delle visuali, dei rapporti dimensionali e degli
allineamenti, della permeabilità dei percorsi

PLANIMETRIA COPERTURA
Scala 1:1000

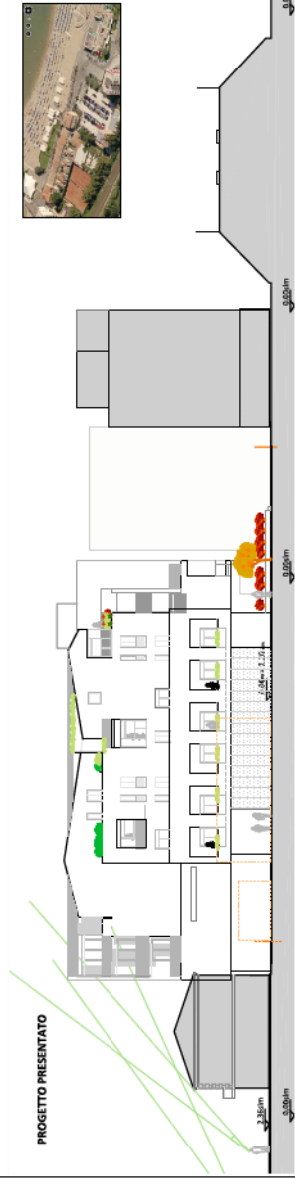


PROSPETTO NORD-EST scala 1:250

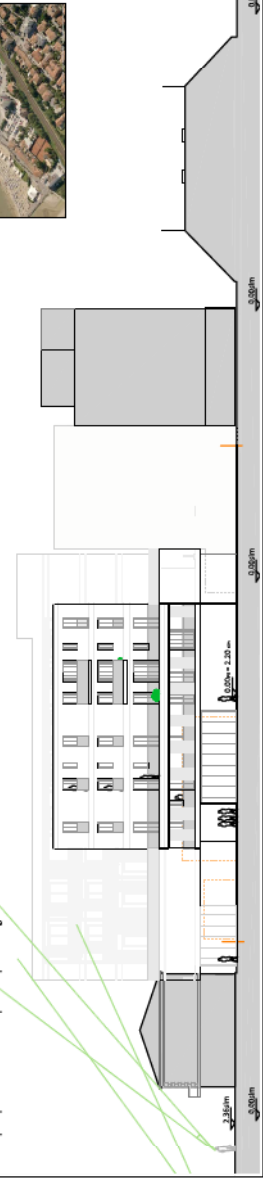
STATO DI FATTO



PROGETTO PRESENTATO



SOLUZIONE PROGETTUALE B
Il prospetto risulta molto più semplice e regolare.



SOLUZIONE PROGETTUALE C



SOLUZIONE PROGETTUALE B
Diverso sistema di accostamento: sistema a perline, come il filo tondo nel contesto



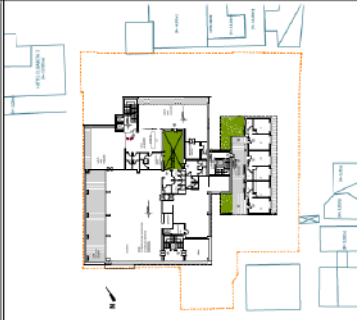
SOLUZIONE PROGETTUALE B
Diverso sistema di accostamento (sistema a perline, come il ritraccio nel contesto) e terrasse continue per evidenziare l'orizzontalità e attenuare con la compattezza del prospetto



PIANTA PIANO TERRA scala 1:500
PROGETTO PRESENTATO



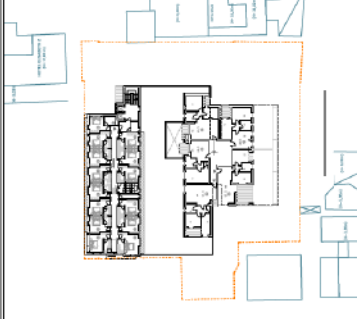
PIANTA PIANO PRIMO scala 1:500



PIANTA PIANO SECONDO scala 1:500



PIANTA PIANO TERZO scala 1:500



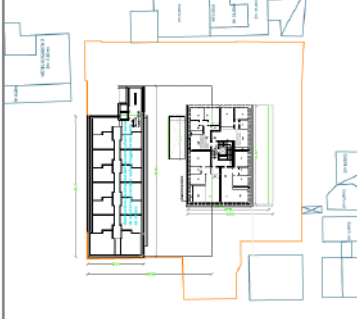
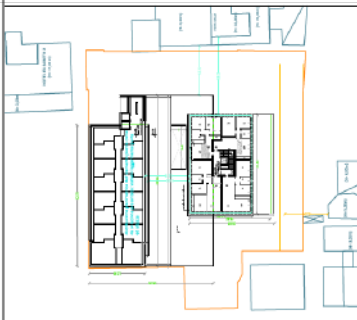
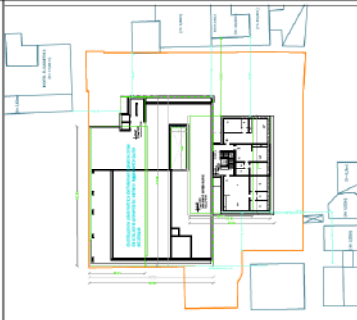
PIANTA PIANO QUARTO scala 1:500



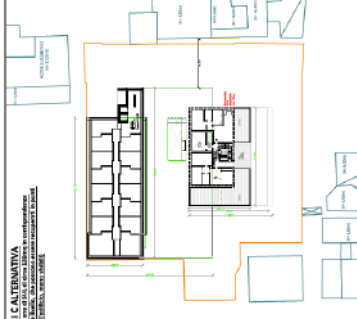
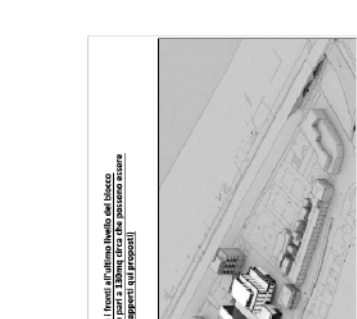
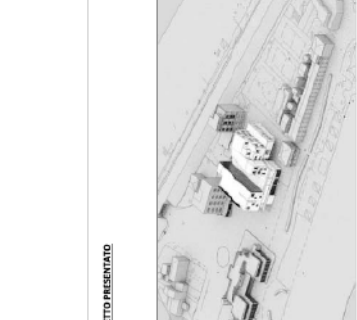
PIANTA COPERTURE scala 1:500



POTESI B - ALTERNATIVA

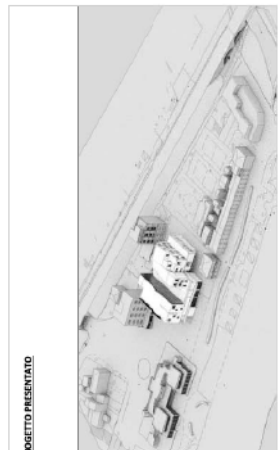


POTESI C ALTERNATIVA



POTESI C ALTERNATIVA
UNA PARTE DEL CANTIERE SOTTO LA COPERTURA
DELLA STRADA ESISTENTE, PER IL RISPETTO
DELLA FUNZIONALITÀ DELLA STRADA.

PROGETTO PRESENTATO



POTESI B - ALTERNATIVA



POTESI C (ignora le ipotesi B ed arretra i fronti all'ultimo livello del blocco
residenze con una riduzione di superficie pari a 130mq circa che possono essere
recuperati in altri punti, senza alterare i rapporti sul progetto)



WATERFRONT

Prospetto su Viale Simonetti
Confronto tra lo stato di fatto, proposta progettuale e altre soluzioni progettuali alternative

Dal R.A. "Un aspetto importante che si intende evidenziare in premessa, riguarda i benefici diretti che la Variante può comportare per tutta la città di Fano. L'intervento è infatti previsto su aree significative del tessuto cittadino ora sottoutilizzate, abbandonate ed in disuso e che ritomeranno, in parte, all'uso pubblico ed al servizio della principale zona turistica della città. Nell'area Ex Albergo Vittoria verrà realizzato un edificio caratterizzato da una pluralità di funzioni quali: ricettivo, alberghiero e residenziale, realizzato secondo standard innovativi in materia di sicurezza e risparmio energetico, con spazi fruibili al piano terra direttamente collegati alle strutture del Relais, realizzate in occasione della demolizione del sito. L'attuale configurazione morfologica del sito è frutto della demolizione dell'ex Albergo Vittoria, che ha determinato l'alterazione del tessuto edilizio circostante. La riqualificazione del lotto ripristina quindi il tessuto storico consolidato, reso discontinuo, dal vuoto attuale"

VISTA DA VIALE SIMONETTI

SOLUZIONE PROGETTUALE PRESENTATA

Estratto dal R.A. "Il nuovo edificio scaturisce da un'approfondita ricerca dimensionale ed architettonica centrata sulla scelta di allineare l'altezza massima a quella degli edifici che compongono il tessuto circostante e che caratterizzano l'assetto spaziale di questa parte del lungomare. L'Hotel Elisabeth 2 e Hotel Grace, misurano infatti, rispettivamente, 17m e 38m. E' quindi evidente che il nuovo complesso edilizio presenta una altezza massima compatibile a quella degli edifici esistenti.

Un altro elemento di continuità con il tessuto consolidato, si evidenzia nelle funzioni ospitate dal nuovo edificio, in gran parte simili a quelle degli edifici contigui: infatti la maggior parte della superficie è occupata da attività turistico ricettive e da pubblici esercizi.

Infine la compatibilità con l'area sensibile costituita dal fronte nord della città di Fano, si precisa che l'edificio progettuale ha tenuto conto in primo luogo delle relazioni e dell'integrazione dell'edificio con le caratteristiche del luogo. Il piano terra del nuovo complesso è infatti aperto e in parte percorribile, posto a diretto contatto con gli spazi pubblici antistanti e con le strutture del lungomare. La composizione architettonica dei volumi, garantisce una migliore percezione, una discontinuità tale da reperire spazi aperti a vari livelli trattati con superfici verdi pensili che introducono elementi di naturalità ulteriori rispetto a quelli del piano terra."

SOLUZIONE PROGETTUALE ALTERNATIVA

Ipotesi A

RELAZIONE CON IL TESSUTO EDILIZIO PREESISTENTE

Il piano terra e il primo piano costituiscono un elemento che entra in relazione e mette in relazione la preesistenza del tessuto residenziale e l'edificio di più recente costruzione affacciato su piazzale Amendola: due livelli, per un'altezza totale di circa 7m. I piani superiori (albergo e residenza) si relazionano, e "completano, ai due volumi edilizi retrostanti (Hotel Elisabeth 2 Hotel Grace).

CARATTERE UNITARIO E RICONOSCIBILE

L'edificio, al fine di dare una maggiore omogeneità al nuovo edificio, è reso con riconoscibile dai diversi punti di vista, elemento di riferimento riconoscibile. Una possibilità è quella di non creare finestre o affacci significativi sul prospetto principale dell'albergo, e scegliere di utilizzarlo come elemento di "pausa".



SOLUZIONE PROGETTUALE ALTERNATIVA

Ipotesi B

Altra possibilità è quella di uniformare il più possibile i prospetti, soprattutto quelli relativi alle attività commerciali, pubblici esercizi e turistico alberghiero, nell'ottica di rendere il nuovo edificio "permeabile", variabile e capace di reagire al contesto e alle diverse situazioni. Si riprende quindi il sistema di schematura utilizzato nel fronte laterale.



Intorno alla residenza più vicina al lungomare, riproponendo i tipi di apertura del tessuto edilizio esistente in presenza di un'alternativa di alloggi.



CONFRONTO TRA IL PROGETTO PRESENTATO E SOLUZIONI PROGETTUALI ALTERNATIVE

PAIO (PU) - Lido di Fano / Viale Simonetti - Variante al PRG vigente relativa alla scheda STL_P02 - Compasto turistico alberghiero "Es. hotel Vittoria"
PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
Approfondimento progettuale a seguito del parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche
CONFRONTO TRA PROGETTO PRESENTATO E SOLUZIONE PROGETTUALE ALTERNATIVA scala 1:250

PROSPETTO FRONTIERARE
PROGETTO PRESENTATO

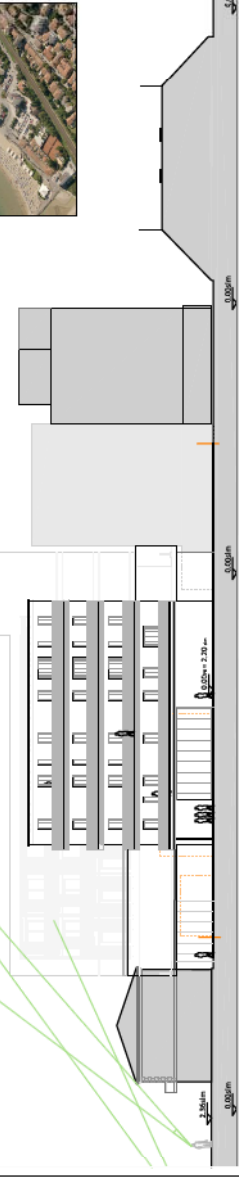


PROSPETTO FRONTIERARE
SOLUZIONE PROGETTUALE B
Il prospetto risulta molto più semplice e regolare.

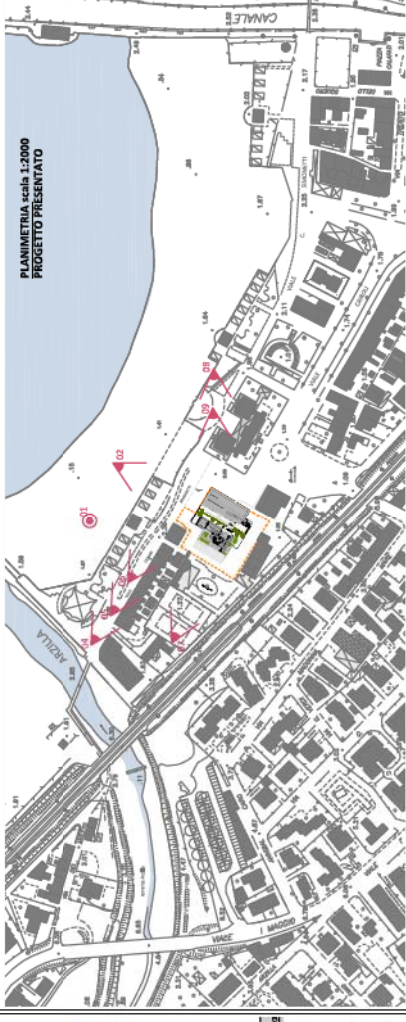
PROSPETTO SUD-OVEST lato Arella
PROGETTO PRESENTATO



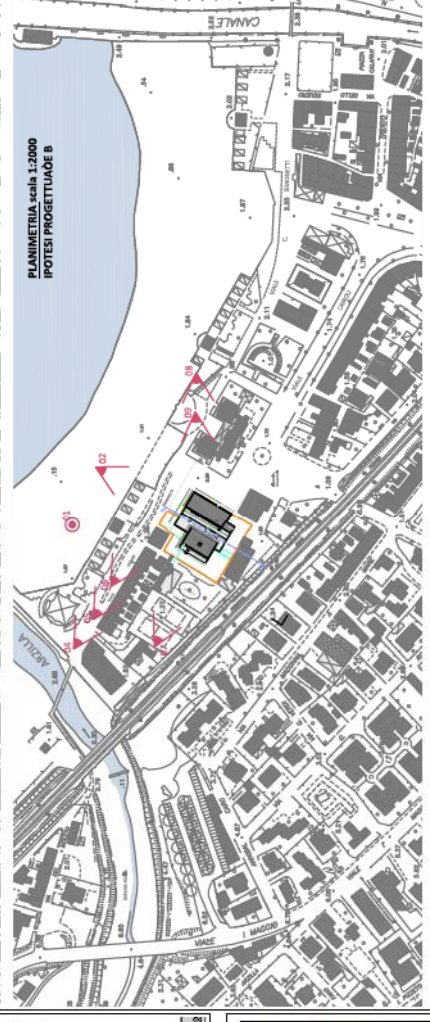
PROSPETTO SUD-OVEST lato Arella
SOLUZIONE PROGETTUALE B
Il prospetto risulta molto più semplice e regolare.



PROSPETTO SU PIAZZALE AMENICOLA
SICONFERMA IL PROGETTO CON LEGGERO ABBASSAMENTO DELLE
QUOTE LIVELLO PIASTRINA E LEGGERE MODIFICHE ALLE ALTEZZE INTERPIANO,
SENZA ALTERARE L'ALTEZZA TOTALE DI 18Mq

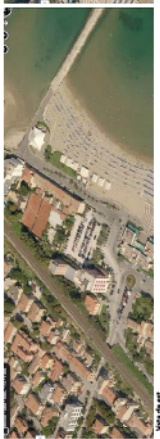


PLANIMETRIA scala 1:2000
PROGETTO PRESENTATO

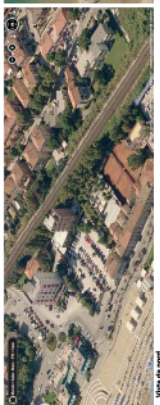


PLANIMETRIA scala 1:2000
IPOTESI PROGETTUALE B

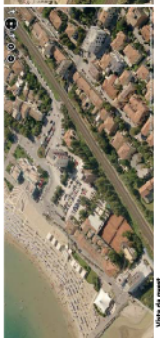
LE RELAZIONI CON IL CONTESTO ESISTENTE
Studio delle visuali, dei rapporti planimetrici, della permeabilità visiva e pedonale
Piani urbani
Scala 1:1.000



Vista da SW



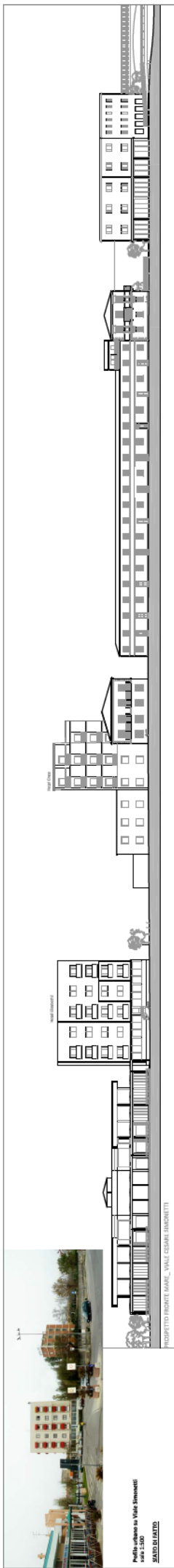
Vista da SW



Vista da SW

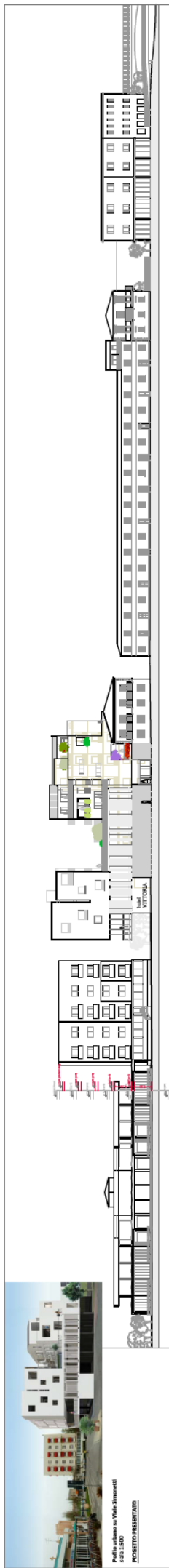


Vista da SW

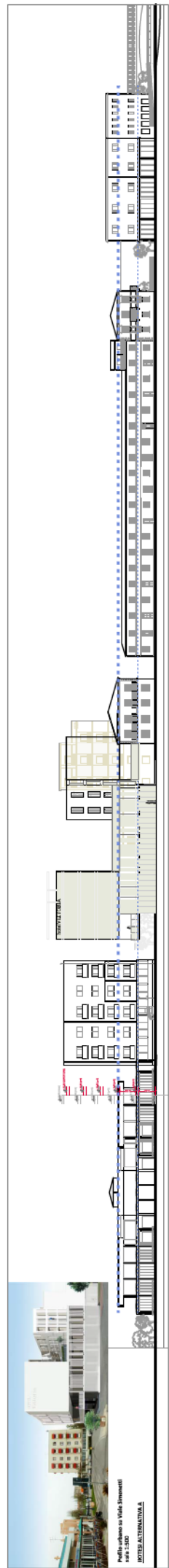


Profilo urbano su Viale Sironetti
Scala 1:500
STATO DI FATTO

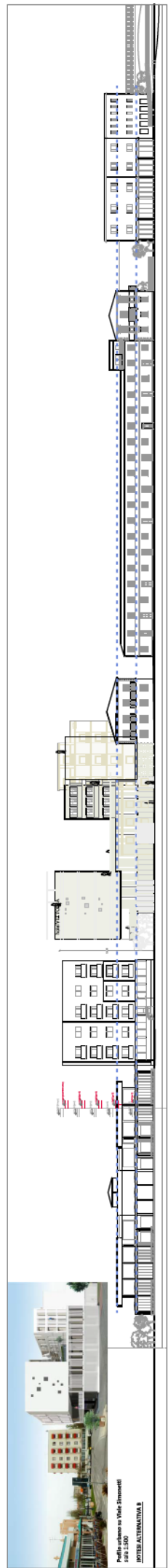
PROSPETTO FRONTI MARA, VIALE CESARE LANCINI (1)



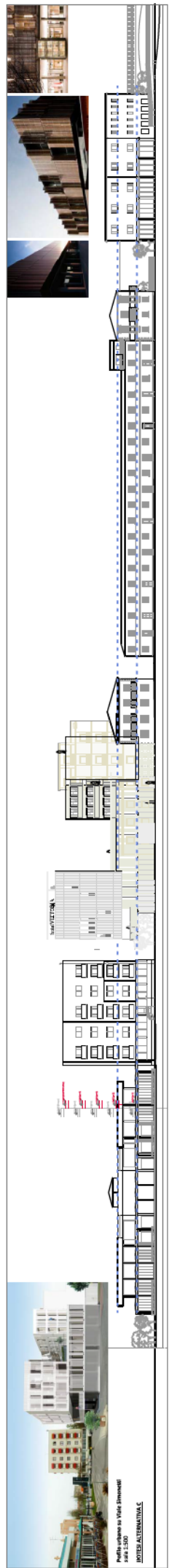
Profilo urbano su Viale Sironetti
Scala 1:500
PROSPETTO PRESENTATO



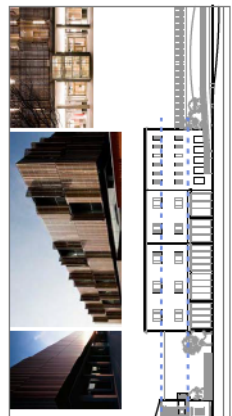
Profilo urbano su Viale Sironetti
Scala 1:500
INTERIO ALTERNATIVA A



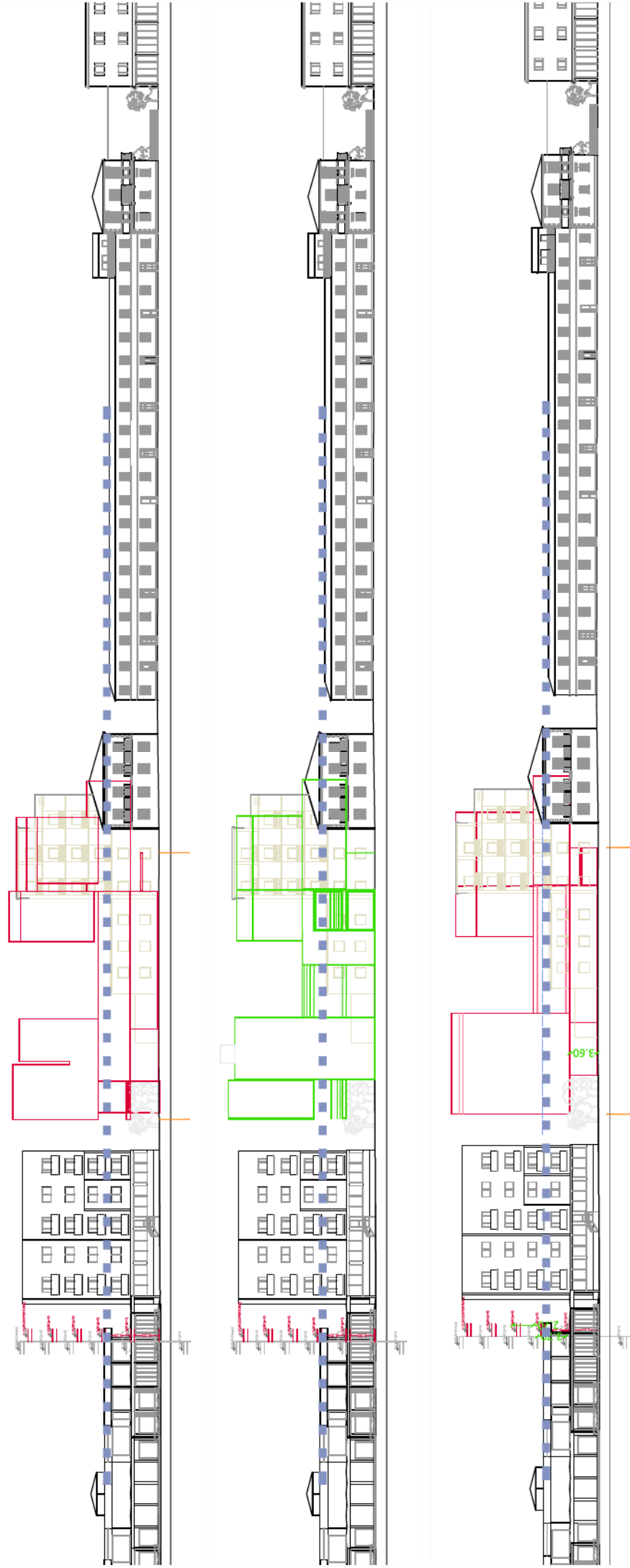
Profilo urbano su Viale Sironetti
Scala 1:500
INTERIO ALTERNATIVA B



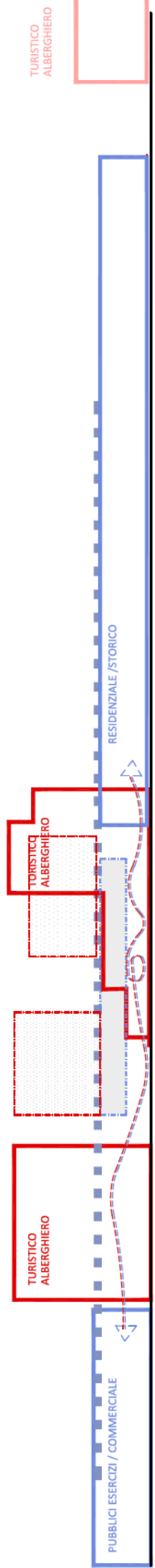
Profilo urbano su Viale Sironetti
Scala 1:500
INTERIO ALTERNATIVA C

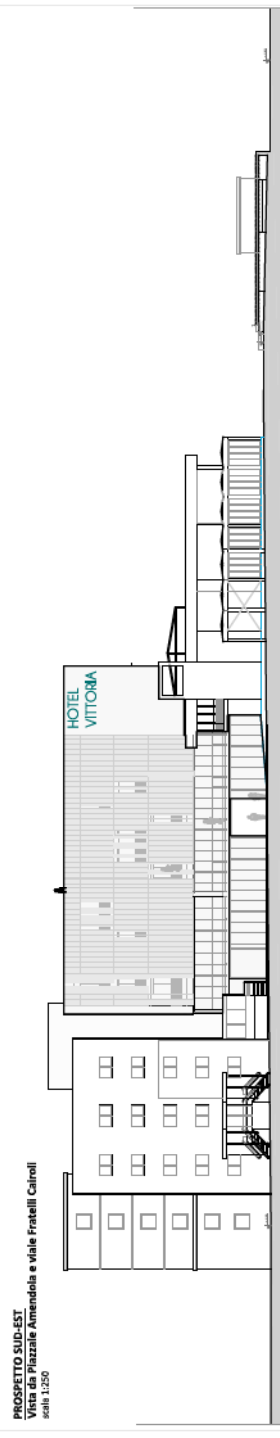


PROFILO URBANO
Studi del prospetto su Viale Simonetti
scala 1:500

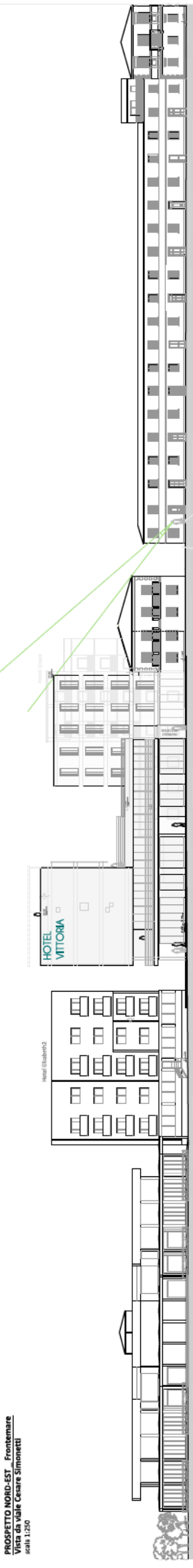


Concept di progetto
scala 1:500

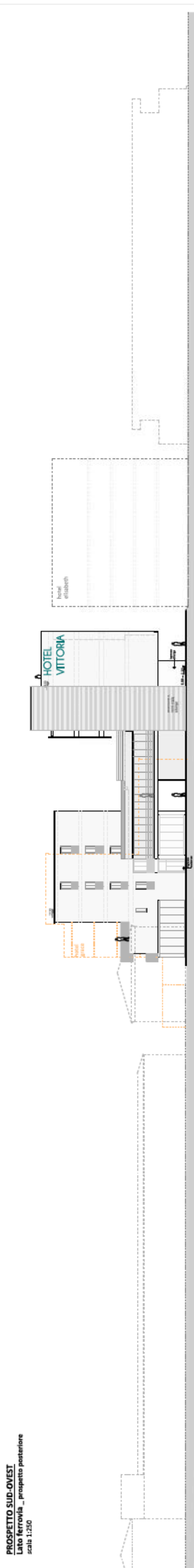




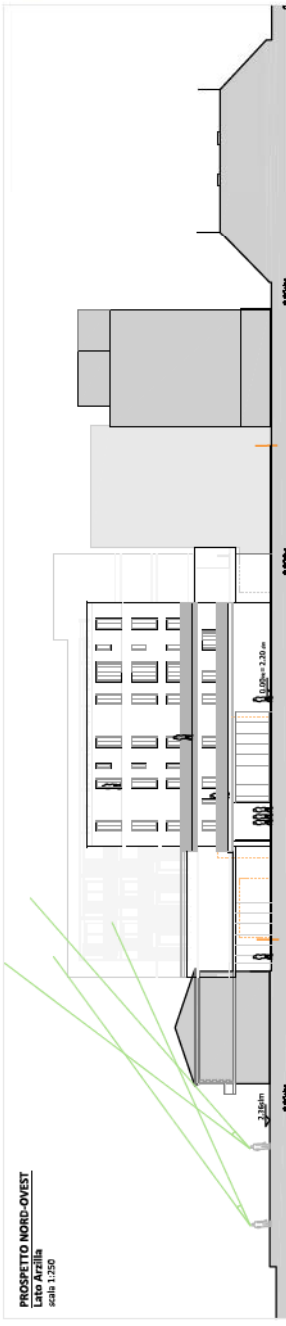
PROSPETTO SUD-EST
Vista da Piazzale Amendola e Viale Fratelli Cairoli
scala 1:250



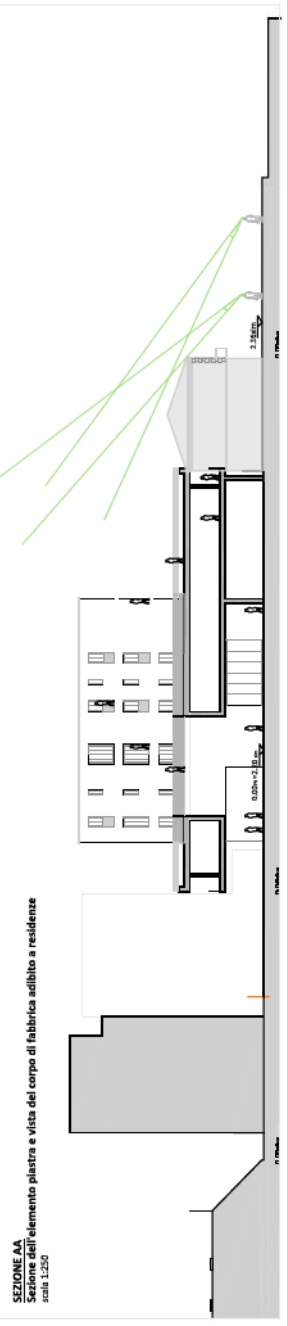
PROSPETTO SUD-OVEST
Lato Ferrovia - prospetto posteriore
scala 1:250

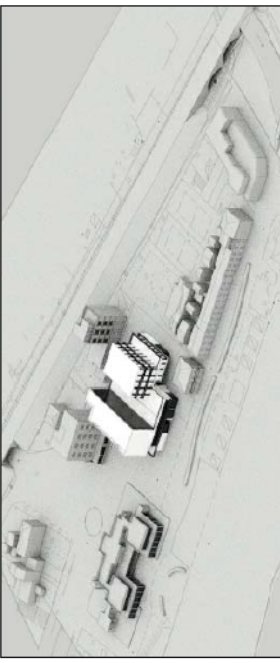


PROSPETTO NORD-OVEST
Lato Piazza
scala 1:250



SEZIONE AA
Sezione dell'elemento piastra e vista del corpo di fabbrica adibito a residenze
scala 1:250

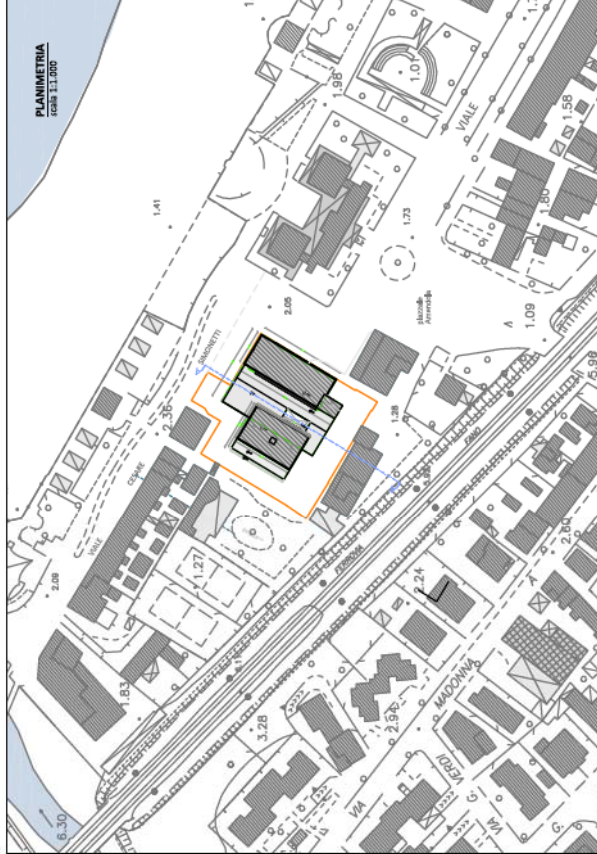
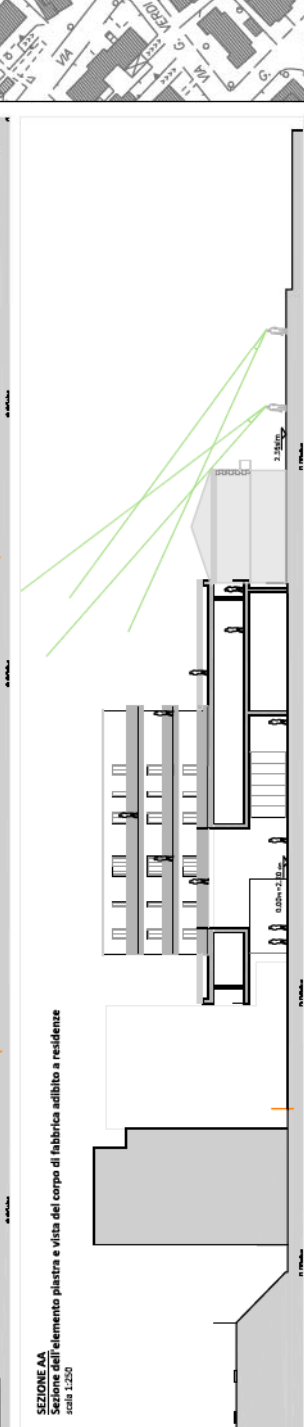
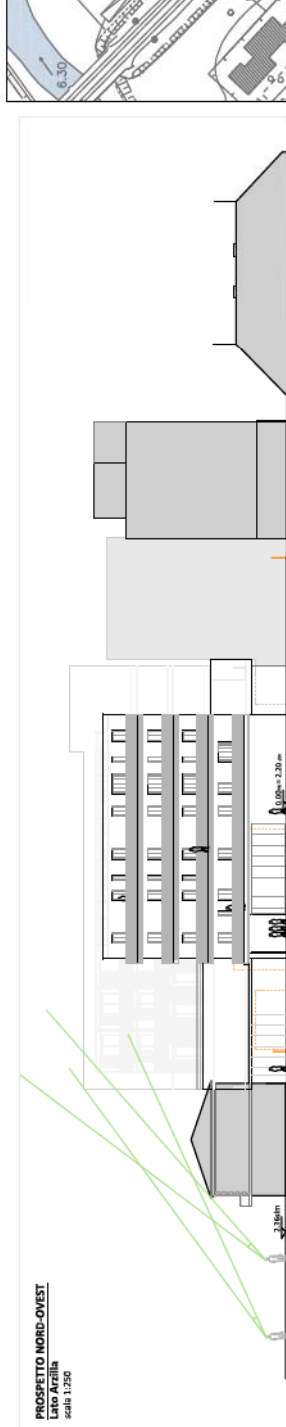
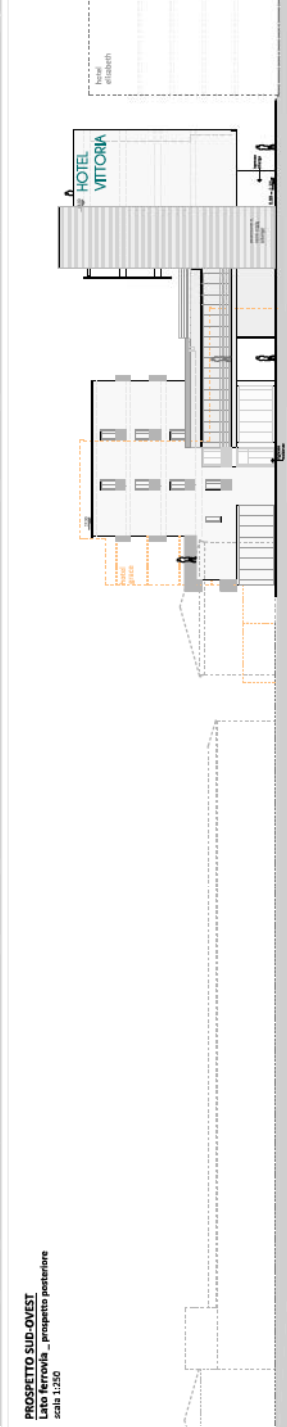
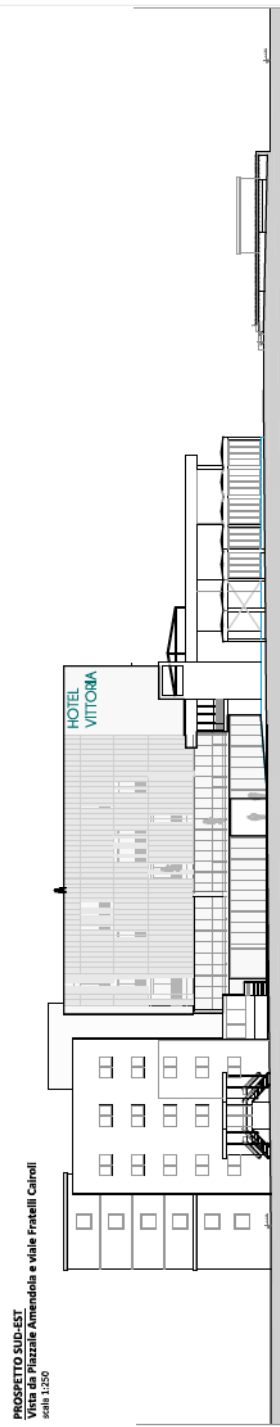




La soluzione progettuale B2 propone un sistema di balconi, continuo lungo i tre lati principali del corpo di fabbrica adibito a residenza. Si tratta di elementi più di decoro e quasi "urban design" che altro, in quanto rappresentano un modo di assicurare una omogeneità formale alla variabilità delle aperture tipica di progetti residenziali.

Questa soluzione viene proposta per:

- dare maggiore uniformità e riconoscibilità a questo corpo di fabbrica, che in questa maniera si relaziona maggiormente con il resto del complesso, che ha verticalità, sia con il corpo di fabbrica adibito ad albergo, in quanto acquista la stessa forza;
- assicurare un ordine compositivo generale in risposta alle ovvie necessità tipiche di un progetto residenziale che prenda usualmente spunto da diverse tipologie, ma soprattutto consenta una possibile lettura del complesso anche senza andare in relazione con l'immagine attuale del corpo di fabbrica ha sul contesto.
- in questo modo anche le unità dei piani terzo e quarto hanno una possibilità di affaccio, oltre che fornire un modo di leggere il complesso anche in relazione alle affacciate sul retro. In questo modo tutte le unità hanno la possibilità di vedere ed affacciarsi verso il mare.



PROSPETTO SUD-EST
 Vista da Piazzale Amendola e Viale Fratelli Cairoli
 scala 1:250

PROSPETTO NORD-EST - Frontemare
 Vista da Viale Cesare Simonetti
 scala 1:250

PROSPETTO SUD-OVEST
 Lato Ferrovia - prospetto posteriore
 scala 1:250

PROSPETTO NORD-OVEST
 Lato Atella
 scala 1:250

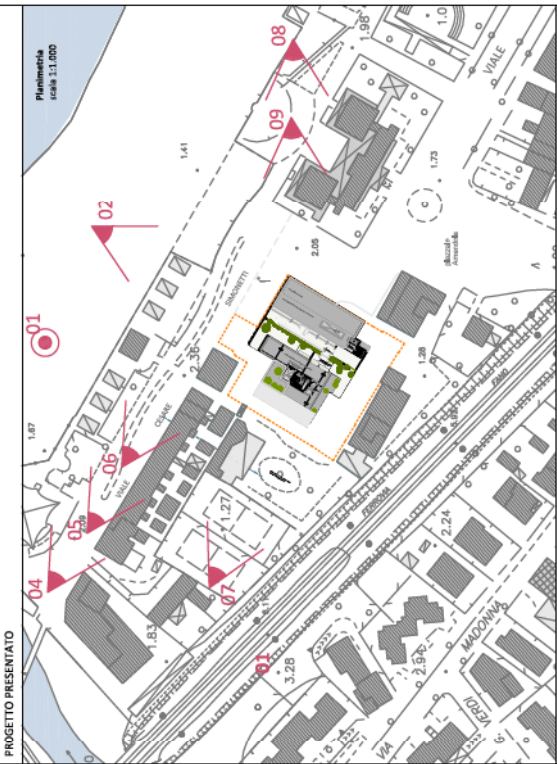
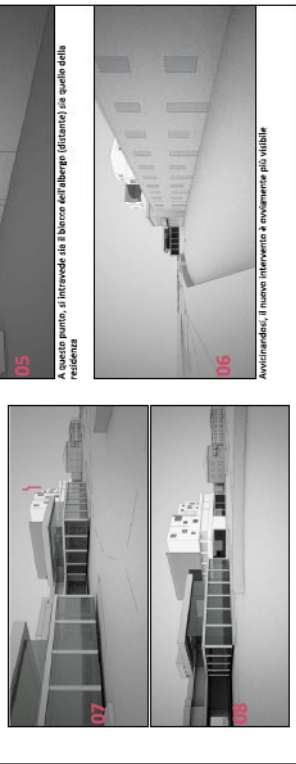
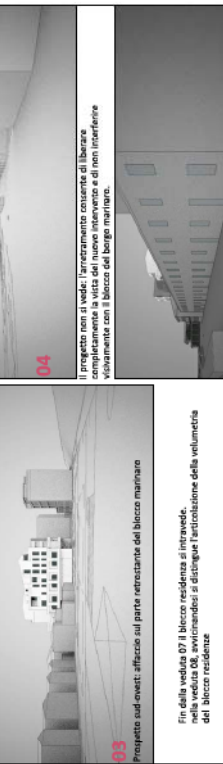
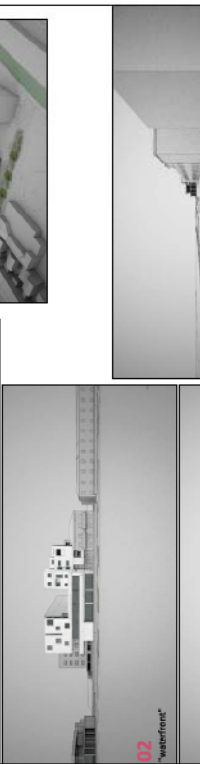
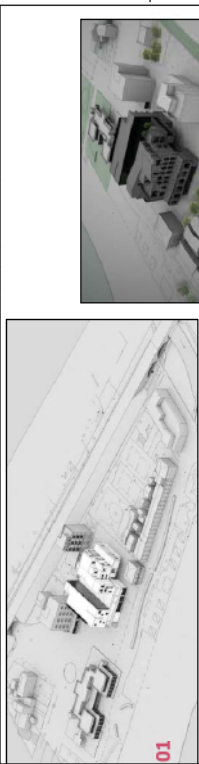
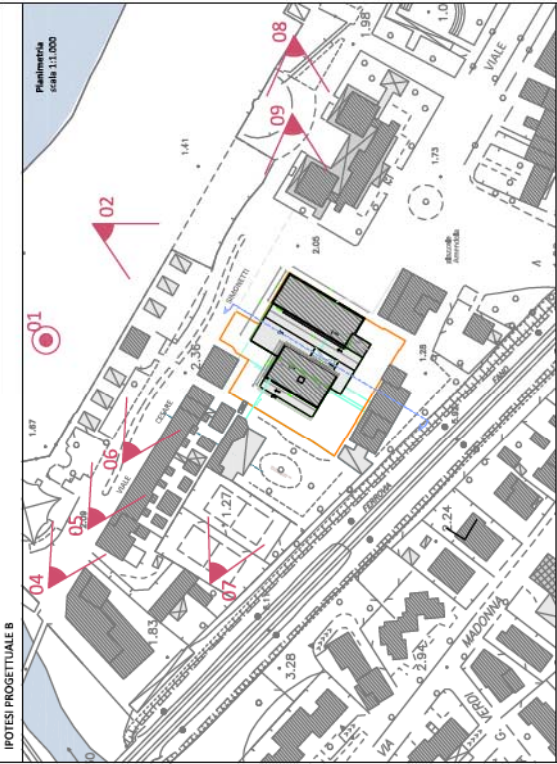
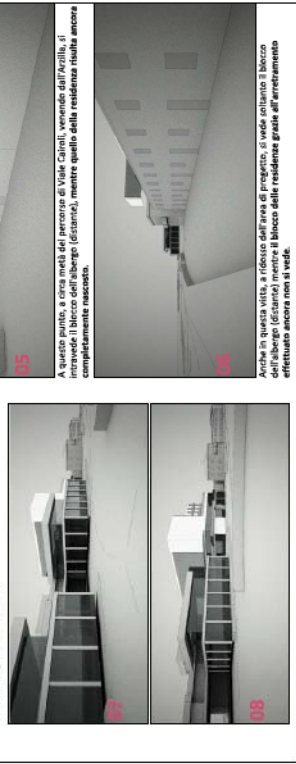
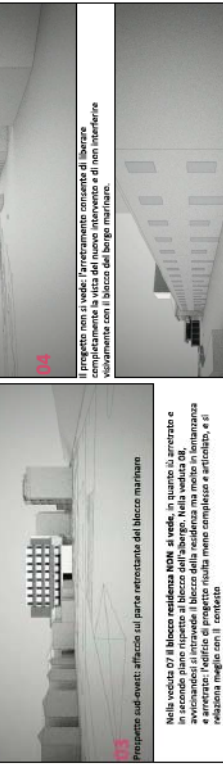
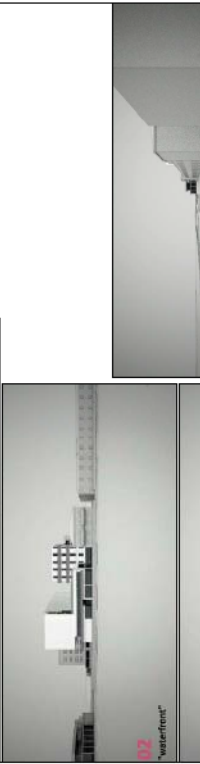
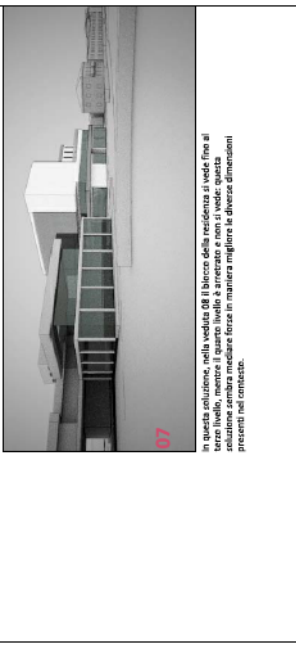
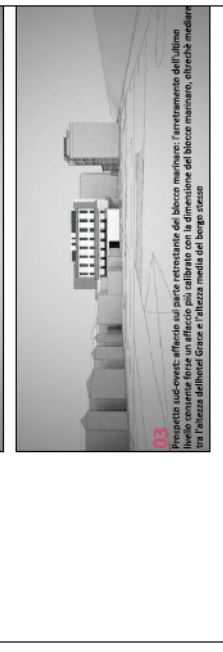
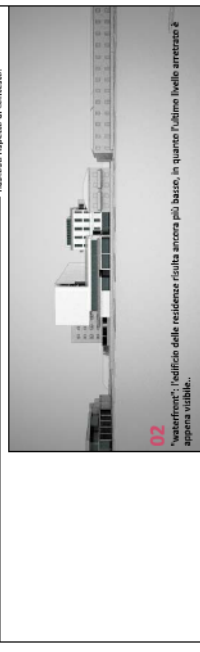
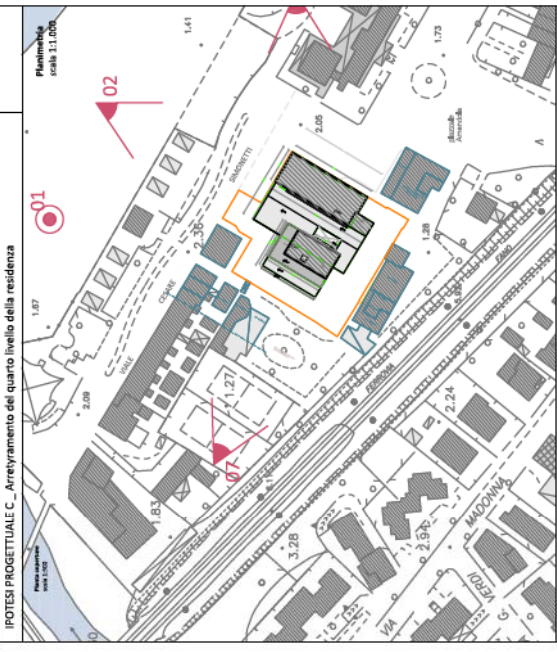
SEZIONE AA
 Sezione dell'elemento piastra e vista del corpo di fabbrica adibito a residenza
 scala 1:250

PLANIMETRIA
 scala 1:1.000

CONFRONTO TRA SCHEMI TRIDIMENSIONALI

Verifica delle interferenze/relazioni visive e confronto volumetrico

FANO (PU) - Lido di Fano / Viale Simonetti - Variante al PRG vigente relativa alla scheda ST1_P02 - Comparto turistico alberghiero "Ex hotel Vittoria"
PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
Approfondimento progettuale a seguito del parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche



01
Questa soluzione progettuale si basa sulla soluzione della soluzione B, arretrando l'ultimo livello del blocco residenze rispetto al fronte principale e quello per il fronte laterale, eliminando le interferenze visive con il contesto e soprattutto con il borgo marinaro sono ancora di più attuate.
Questa proposta progettuale equivale alla soluzione B, assicurata di circa 120 mq di SUI al primo livello, rispetto all'attuale strategia, recuperando 120 mq di SUI in punti che dopo questo approfondimento non sono più "waterfront" e più necessari rispetto al contesto.

02
"waterfront", l'edificio della residenza risulta ancora più basso, in quanto l'ultimo livello arretrare è appena visibile.

03
Progetto sud-ovest: affacciato sul parte retrostante del blocco marinaro: l'arretramento dell'ultimo livello consente forse un affaccio più calibrato con le dimensioni del blocco marinaro, oltreché mediano la piazza dell'area di piazza mezza del borgo piazza

04
In questa soluzione, nella veduta 04 il blocco della residenza si vede fino al completamento del blocco (distante), mentre quello della residenza risulta ancora completamente nascosto.

01
Progetto sud-ovest: affacciato sul parte retrostante del blocco marinaro

02
"waterfront"

03
Nella veduta 03 il blocco della residenza si vede, in quanto il arretrato e avvicinandosi al blocco della residenza ma molto in lontananza e arretrato: l'edificio di progetto risulta meno complesso e articolato, e si relazioni meglio con il contesto

04
In questo punto, si intervede al blocco dell'area di progetto, si vede soltanto il blocco dell'albergo (distante) mentre il blocco delle residenze grata all'arretramento effettuato ancora non si vede.

01
Avvicinandosi, il nuovo intervento è ovviamente più visibile

02
Avvicinandosi, il nuovo intervento è ovviamente più visibile

03
Progetto sud-ovest: affacciato sul parte retrostante del blocco marinaro
Fin dalla veduta 03 il blocco residenza si intravede, nella veduta 04, avvicinandosi si distingue l'articolazione della volumetria del blocco residenza

04
A questo punto, si intervede al blocco dell'area di progetto, si vede soltanto il blocco dell'albergo (distante) se quello della residenza