



**COMUNE DI FANO**  
Provincia di Pesaro e Urbino

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PRG  
AI SENSI DELL'ART. 27 LEGGE 457/1978  
DELL'IMMOBILE DENOMINATO "RISTORANTE NUOVA CASACCIA"  
LOCALITÀ RONCOSAMBACCIO STRADA COMUNALE TOMBA n.70/A

DITTA: LIVI AROLDO  
LIVI ROBERTO  
SALUCCI GIUSEPPINA

PROGETTISTA : ARCH. PIETRO BROCCOLI

**Relazione ai sensi dell'art.5 della L.R. 14/2008**

Gennaio 2020



## **INDICE**

|  |              |
|--|--------------|
| <b>1. RIFERIMENTI NORMATIVI.....</b>   | <b>pag.1</b> |
| <b>2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO.....</b>  | <b>pag.3</b> |
| <b>3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....</b>  | <b>pag.4</b> |
| <b>4. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO.....</b>  | <b>pag.5</b> |
| <b>5. VALUTAZIONE DELLA RISPONDENZA AGLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA'<br/>AMBIENTALE.....</b> | <b>pag.7</b> |



Il presente documento analizza il *PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PRG*, ai sensi dell'art.27 Legge 457/1978, in relazione ai criteri di sostenibilità ambientale previsti dall'art.5 della Legge Regionale 17 giugno 2008, n. 14 - "*Norme per l'edilizia sostenibile*".

## **1. RIFERIMENTI NORMATIVI**

La Regione Marche, nel rispetto del D.Lgs. n.192/2005 (Attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e della Direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici, ha emanato il 17 giugno 2008, la L.R. n.14 recante "*Norme per l'edilizia sostenibile*", che definisce le tecniche e le modalità costruttive di edilizia sostenibile negli strumenti di governo del territorio, negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica e di riqualificazione urbana, e disciplina la concessione di contributi per la realizzazione di tali interventi per i quali è previsto l'uso di materiali riciclabili, riciclati e con ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra.

Per interventi di edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 2 della citata legge, si intendono gli interventi che soddisfano i seguenti requisiti:

- sono progettati, realizzati e gestiti secondo criteri di compatibilità ambientale e di sviluppo sostenibile, in modo tale da soddisfare le necessità del presente senza compromettere quelle delle future generazioni;
- hanno come obiettivo la minimizzazione dei consumi di energia e delle risorse ambientali;
- favoriscono l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- sono concepiti in modo da contenere gli impatti sull'ambiente e sul territorio e da garantire il benessere e la salute degli occupanti;
- tutelano l'identità storica e favoriscono il mantenimento dei caratteri storico-tipologici legati alla tradizione degli edifici ed al loro inserimento nel paesaggio;
- promuovono e sperimentano sistemi edilizi a costo contenuto e l'utilizzo di metodologie innovative o sperimentali.

In particolare l'art. 5 della Legge Regionale 14/2008, prescrive che i piani urbanistici contengano "*... le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni atti a garantire:*

- a) *l'ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo;*
- b) *la compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso;*
- c) *il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti;*
- d) *la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;*
- e) *la riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo o naturalistico, privilegiando il risanamento e recupero di aree degradate e la sostituzione di tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione ...”.*

## 2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO

Al fine di valutare la proposta di Piano di Recupero in Variante al vigente PRG comunale, in relazione alle finalità di cui alla L.R.14/2008, si riporta di seguito una breve descrizione del progetto, rimandando per gli opportuni approfondimenti agli elaborati specifici facenti parte integrante della richiesta.

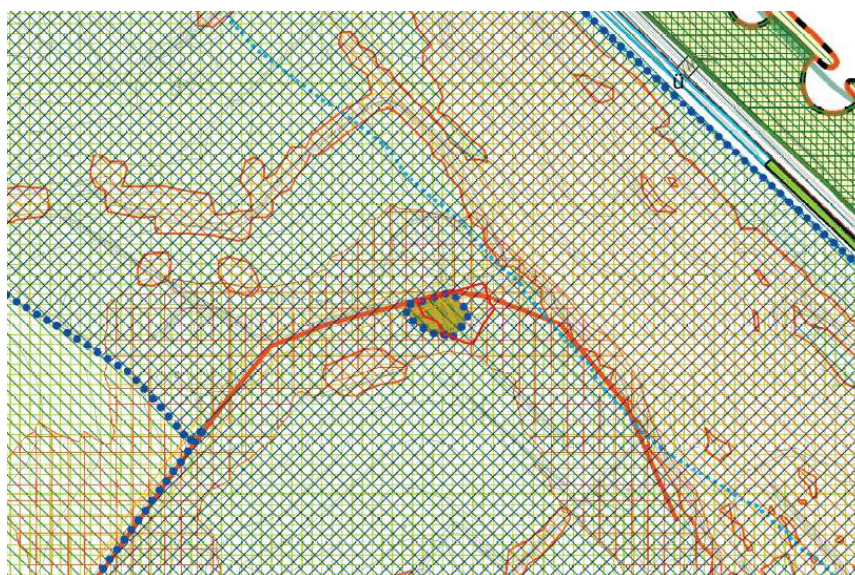
-----

Il Piano di Recupero proposto riguarda un fabbricato esistente, sito in Fano, Strada Comunale Tomba n.70/A, censito al NCEU al Foglio 3 mappale 128, sub.3, di cui si prevede il recupero mediante la ristrutturazione e il cambio di uso (da ristorante a residenza) e la sistemazione delle relative aree di pertinenza censite al Catasto Terreni al Foglio 3 mappali 128/p, 191 e 194.

In particolare, atteso che l'area su cui insiste l'edificio presenta ai sensi del vigente PRG una doppia destinazione urbanistica, nello specifico:

- D7 - art.49- Zone a carattere turisticoricreativo esistenti, per la gran parte dell'edificio e giardino;
- E2 -art. 56 - Zone agricole con presenza di valori paesaggistici, per una porzione di edificio seminterrato e per l'area di pertinenza

il Piano Particolareggiato propone il cambio di destinazione urbanistica, in variante al PRG dell'area classificata D7 in Zona E2 (vedi Tavola 2 – Stato attuale – Planimetrie e dati di PRG) al fine di avere una destinazione uniforme per tutta la proprietà, in quanto il predetto edificio adibito a ristorante (attività cessata da alcuni anni) non risponde più alle esigenze della proprietà.



**Stralcio del vigente PRG comunale**

### **3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L'edificio oggetto dell'intervento si trova a circa 5 km a Nord-Ovest dal centro della città di Fano, e risulta raggiungibile percorrendo quale via di comunicazione principale la Strada Statale Adriatica Nord, che a partire dalla Località di Fosso Sejore, risalendo la Strada Comunale Tomba per circa 1 km, consente di raggiungere l'immobile in oggetto, la stessa proseguendo, può tornare sulla SS16 in direzione Fano tramite la strada Comunale Galassa, o collegarla alle frazioni di Roncombaccio e di Fenile di Fano.

L'area oggetto della richiesta è posizionata sul lieve promontorio che si sviluppa lungo la costa per circa 2 km di estensione, ricompreso tra la località di Fosso Sejore e la Strada Comunale di Galassa.

La conformazione morfologica del promontorio, raggiunge la quota altimetrica di circa ml 100 sul livello del mare e la sua particolare posizione, consente un'ampia e vasta panoramica sia verso la costa, che dista circa 500 metri in linea d'aria, sia verso l'entroterra collinare.

La naturalità di questo ambiente di falesia risulta sminuita per la presenza della S.S. Adriatica che ne percorre tutta la base e di alcune costruzioni sia lungo la strada che sulle parti sommitali.

L'area collinare circostante, che si estende dal Fosso Sejore alla valle del Torrente Arzilla, presenta elementi naturali di particolare bellezza con corsi d'acqua e rigagnoli anche bordati di vegetazione arborea e arbustiva, siepi ed alberature stradali, siepi che dividono gli appezzamenti poderali, macchie boscate.

Questa vegetazione che disegna il paesaggio, perimetra terreni destinati a seminativo intensivo in particolare grano e girasole, in cui sono presenti inoltre zone alberate con vigneti ed uliveti.

Per quanto riguarda i manufatti è frequente trovare vecchie abitazioni disabitate, edifici coloniali ampliati e ristrutturati nel corso degli anni nonché ville più moderne spesso circondate da giardini da alberature.



#### 4. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Il fabbricato oggetto di intervento, presenta una articolata conformazione volumetrica derivante dal susseguirsi nel tempo di vari interventi edilizi. E' costituito da due corpi di fabbrica che si sviluppano su due piani fuori terra ed uno interrato, collegati da un corpo centrale ad un solo piano fuori terra. In aderenza al predetto fabbricato, lungo la strada comunale di Via Tomba, è presente un'altro edificio residenziale di altra proprietà escluso dal presente intervento (vedi Tavola 2 – Stato attuale – Planimetrie e dati di PRG).

Originariamente in luogo dell'edificio attuale, erano presenti due fabbricati distinti, facilmente riconoscibili, ai quali è stato aggiunto (nell'anno 1974) un ampio corpo di fabbrica centrale, ad un solo piano.

Attualmente al piano interrato sono presenti locali destinati a sala da pranzo e a dispensa, il piano terra ospita l'ampia sala ristorante, la zona cucina ed i servizi igienici, il piano primo, lato Pesaro, è costituito da due camere da letto con bagno privato, mentre quello lato Fano è destinato ad una ulteriore saletta per la ristorazione.

La copertura della porzione di fabbricato a due piani è a due falde con manto in coppi, mentre il corpo di fabbrica centrale e la zona cucina lato Fano, ad un solo piano, presentano una copertura a terrazzo.

Sul fronte mare, a ridosso dell'edificio, è presente un ampio piazzale pavimentato che collega il fabbricato al giardino di proprietà mentre lato Fano, lo scoperto presenta un fondo in ghiaia essendo utilizzato in passato come parcheggio del ristorante.

Nello stato di fatto l'edificio presenta caratteristiche eterogenee sia dal punto di vista costruttivo sia per quanto riguarda le finiture:

- *corpi di fabbrica a due piani fuori terra*: struttura mista (muratura, piastri e solai in laterizio) copertura a due falde, manto in coppi;
- *corpo di fabbrica centrale ad un solo piano fuori terra*: struttura in c.a. e tamponamenti in laterizio con copertura piana praticabile;
- *garage pertinenziale seminterrato fuori sedime rispetto al fabbricato principale*: realizzato con muratura in c.a. e solaio di copertura in laterocemento in cui risultano evidenti i danni di un principio di incendio che ha comportato lo sfondellamento delle pignatte a vista;

- *tettoia soprastante il garage fuori sedime*: struttura lignea e manto di copertura con pannello coibentato.

Per quanto riguarda le finiture esterne il fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato (vedi Rilievo fotografico), con riporto di intonaco effetto conci in corrispondenza degli angoli sul fronte e sul fianco sinistro.

Le bucatore delle finestre e porte finestre presentano un finto architrave in rilievo con infissi in legno e vetro singolo e scuroni in legno.

I parapetti del terrazzo centrale, sopra la sala da pranzo, sono stati realizzati con pannelli lignei su struttura metallica, mentre i parapetti del terrazzo lato Fano, sono in c.a. con sagomatura con predisposizione all'inserimento di fioriere.

Il piazzale sul fronte del fabbricato e la zona tettoia, sono pavimentati in parte in ceramica e in parte con masselli autobloccanti in calcestruzzo.

Le finiture interne risultano datate e di scarsa qualità.



**Fabbricato esistente - Prospetto Sud**

## **5. VALUTAZIONE DELLA RISPONDENZA AGLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

Al fine di valutare la rispondenza dell'intervento proposto con quanto previsto dall'art.5 della L.R. 14/2008, si evidenzia che il Piano di recupero in **Variante al PRG riguarda principalmente il recupero delle volumetrie esistenti e la riqualificazione, con cambio di destinazione d'uso da ristorante a residenza, del fabbricato esistente e delle relative aree di pertinenza (come descritto al paragrafo 2).**

Per quanto sopra, in relazione ai contenuti della L.R. 14/2008, si valuta che la presente proposta di Variante al PRG:

**a) non interferisce in modo negativo con “l'ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo”**, trattandosi di **recupero del patrimonio edilizio esistente** che non prevede incrementi volumetrici limitando il consumo di suolo.

**b) garantisce “la compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso”** in quanto l'area di intervento risulta già destinata in parte a zona agricola e pertanto la destinazione urbanistica richiesta in variante al PRG risulta conforme e congrua al contesto circostante tutelato.

In particolare l'intervento di riqualificazione dell'edificio esistente, è stato progettato in modo da favorire il corretto inserimento nel paesaggio, senza aumento delle volumetrie rispetto a quelle esistenti legittimate, tenendo conto delle peculiarità rurali della zona.

Come meglio si evince dagli elaborati grafici di progetto, al fine di garantire la compatibilità paesaggistica dell'intervento e un miglior inserimento nel contesto di riferimento si prevede l'eliminazione di superfetazioni ed elementi incongrui esistenti.

A beneficio della naturalità dell'area verrà eliminato gran parte del muro in c.a. di contenimento presente in sito, privilegiando per raccordare le varie quote, il riporto di terreno o le terre armate in corrispondenza dei dislivelli più rilevanti.

Gli scavi e quindi i movimenti di terreno verranno limitati e realizzati esclusivamente per garantire l'accesso e il raccordo con i piani interrati.

Non si prevede l'abbattimento delle essenze presenti in sito.

Il garage seminterrato verrà demolito e ricostruito mantenendo invariata la superficie totale e la

volumetria con la sola variazione dell'area di sedime, al fine di limitare il consumo di suolo.

La piscina con relativo solarium prevista sullo scoperto della proprietà, sarà realizzata in modo da minimizzare la superficie impermeabile, in quanto in sito è già presente un piazzale pavimentato esistente.

**c) rispetta i criteri atti a garantire “il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti”.**

L'intervento prevede la conservazione volumetrica del fabbricato esistente, con adeguamento strutturale dello stesso alla normativa vigente.

Tuttavia al fine della rispondenza al presente criterio e per l'adeguamento funzionale dell'edificio esistente alla nuova destinazione d'uso residenziale, al fine di garantire il benessere e la salute degli occupanti, si prevede:

- la revisione della distribuzione interna dei locali mediante la demolizione dei divisori e il rifacimento delle opere di finitura;
- la sostituzione degli infissi prevedendoli in legno o p.v.c. con finitura legno e caratteristiche di trasmittanza termica ed insonorizzazione acustica come da normativa vigente;
- il rifacimento degli impianti: in particolare l'impianto termico e di condizionamento saranno del tipo elettrico a pompa di calore;
- l'adeguamento termico ed acustico delle murature e dei solai esistenti intermedi e di copertura con installazione di cappotto sulle pareti esterne e di isolanti acustici fra le unità;
- la realizzazione dell'impianto di smaltimento acque meteoriche che convoglierà le acque in una cisterna per il riutilizzo irriguo.

**d) consente di attuare “ la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico ambientali ...”** in quanto l'intervento prevede la variazione della destinazione d'uso dell'immobile al fine di consentirne il recupero nel rispetto del contesto naturale circostante.

**e) prevede “la riduzione del consumo di nuovo territorio evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo o naturalistico, privilegiando il risanamento e recupero di aree degradate e la sostituzione di tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione”** in quanto non si prevedono interventi di nuova costruzione salvaguardando le aree verdi che circondano l'edificio.