

STUDIO CECCHETELLI

Piazza XX Settembre n. 35 - 61032 FANO - tel. 0721/827780

Ditta BOIANI IOLANDA - CONTARINI MASSIMO - CONTARINI MICHELE - SIMONCINI
LUCIA - SERVADIO ANGELA - SERVADIO CARLA - SERVADIO DOMENICO -
SERVADIO ELISABETTA - GASPARONI LUIGI

Oggetto : VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE REDATTA AI
SENSI DELLA L.R. n. 34/92 art. 15 comma 4, RELATIVAMENTE AD
UN'AREA SITA IN VIA DEGLI OLMI.

**RELAZIONE AI SENSI DELL'ART. 5
DELLA L.R. 14/2008.**

PREMESSA:

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 in 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. Negli interventi di edilizia sostenibile è previsto l'uso di materiali riciclabili, riciclati e con ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra.

In particolare tale normativa promuove la sostenibilità ambientale per degli interventi edilizi già in sede di programmazione degli stessi, ossia a livello di pianificazione urbanistica. I piani generali e attuativi devono contenere pertanto le indicazioni necessarie a perseguire la sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane, prevedere strumenti di indagine territoriale ed ambientale per valutare le trasformazioni indotte nell'ambiente dai processi di urbanizzazione e contenere norme progettuali e tipologiche che garantiscono il miglior utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici, e la prevenzione dei rischi ambientali.

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 e sperimentali.
- In particolare l'art. 5 della legge regionale, 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 del 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 questa ottica la variante parziale al P.R.G. vigente redatta ai sensi della L.R. n. 34/92 art. 15 comma 4, relativamente ad un'area sita in Fano, via degli Olmi, si inserisce all'interno di un contesto completamente urbanizzato ed edificato ma comunque in modo da garantire e rispettare i livelli di sostenibilità ambientale previsti dalla L.R. 14/2008.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO E ANALISI DELLE CARATTERISTICHE CLIMATICHE DEL TERRITORIO:

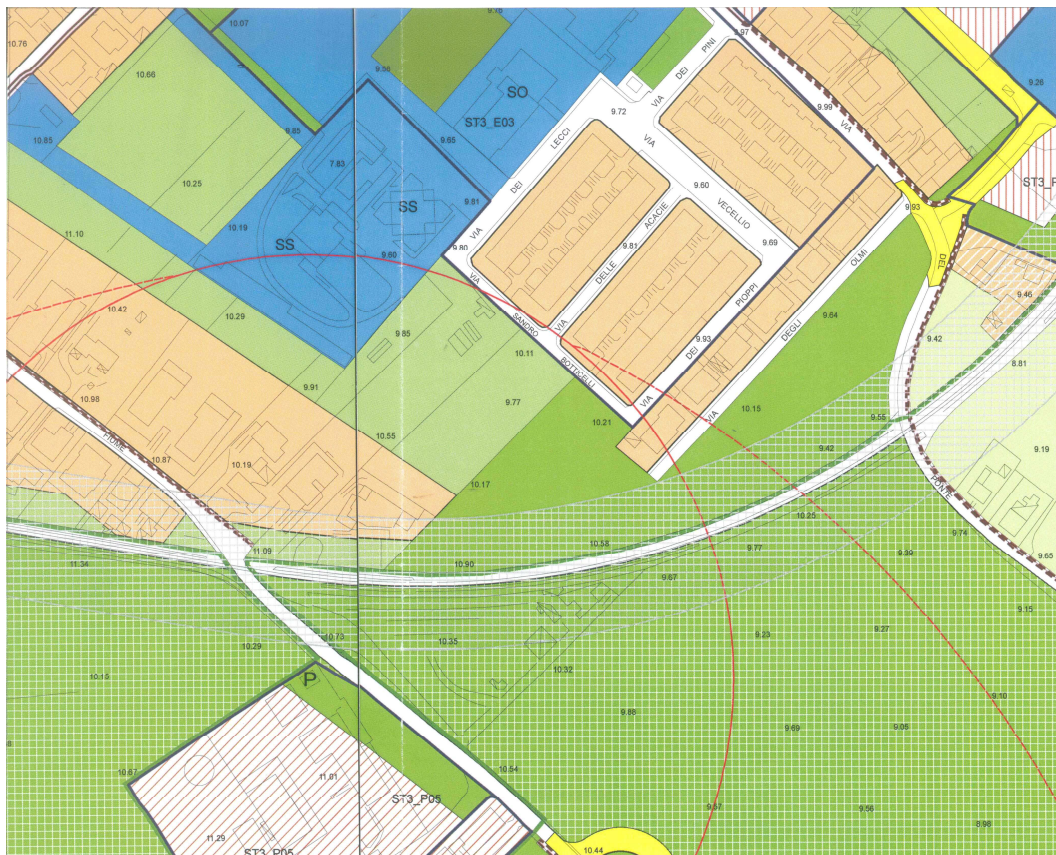
L'area, oggetto della variante parziale al P.R.G. vigente è situata nel Comune di Fano, distinta al N.C.T. al foglio n. 53 mappale 97, 117 e 270 e attualmente è classificata dallo strumento urbanistico vigente come area verde attrezzato "F1".

L'area in questione è ubicata in una zona parzialmente urbanizzata ed edificata da tempo con edifici della tipologia a fabbricati isolati e confina sul lato nord con via degli Olmi, sul lato est con via del Ponte, sul lato sud con i binari della ferrovia Fano-Urbino e sul lato ovest con un'area destinata anch'essa a verde pubblico.

Sul lotto di terreno in oggetto non sono presenti fabbricati, il terreno si può considerare pianeggiante, in quanto non presenta dislivelli significativi, è presente un filare di lecci lungo il confine dell'area con via degli Olmi che verrà sostanzialmente mantenuto.



Foto aerea dell'area oggetto di intervento.



Stralcio tav. 23 del P.R.G. vigente.

Per la progettazione di interventi sostenibili da punto di vista edilizio urbanistico , si devono tenere presenti una serie di fattori meteo-climatici, in modo tale che la progettazione avvenga in modo efficace e orientato al miglioramento della qualità della vita degli ambienti realizzati, con particolare riguardo al risparmio energetico e all'uso di fonti di energia rinnovabili. Vengono di seguito riportati una serie di dati utili alla definizione dell'intervento.

Dalla relazione “ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO ED IPOTESI PER UNA CORRETTA GESTIONE AGRICOLA” redatta a corredo degli studi propedeutici del P.R.G. del Comune di Fano, si rileva che:

- il valore delle temperature medie annue e di circa 14°C;
- la piovosità media e di 700-800mm;
- le precipitazioni nevose , che si verificano prevalentemente con vento dal mare, hanno qualche rilevanza nella porzione del territorio alto-collinare ma, con rare permanenze della neve per più giorni in pianura;
- i venti dominanti sono quelli provenienti dai quadranti occidentali Libeccio o Garbino da sud-ovest, raramente di forte intensità. La Tramontana o Bora da nord/nord-est si presenta con frequenza irregolare anche se ricorrente con notevole intensità e persistenza. In assenza di perturbazioni sono presenti le normali brezze di terra , la notte e il mattino la brezza di mare.

In conclusione si può affermare che il clima del territorio comunale è notevolmente influenzato dal mare sia per quanto riguarda l'umidità che la distribuzione termica.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:

Nell'area in oggetto non sono presenti fabbricati, il terreno si può considerare pianeggiante, in quanto non presenta dislivelli significativi, è presente un filare di lecci lungo il confine dell'area con via degli Olmi che verrà sostanzialmente mantenuto.

L'intervento, nella parte con destinazione a zona "C2", prevede la realizzazione di n. 4 fabbricati due dei quali costituiti da n. 2 piani fuori terra, composti da n. 4 unità immobiliari, mentre i restanti due fabbricati costituiti da n. 3 piani fuori terra composti da n. 6 unità immobiliari ciascuno, per un totale di n. 20 unità complessive. Ogni fabbricato è dotato di un piano interrato destinato a garage. I fabbricati saranno posizionati fuori dalla fascia di rispetto per la Ferrovia.

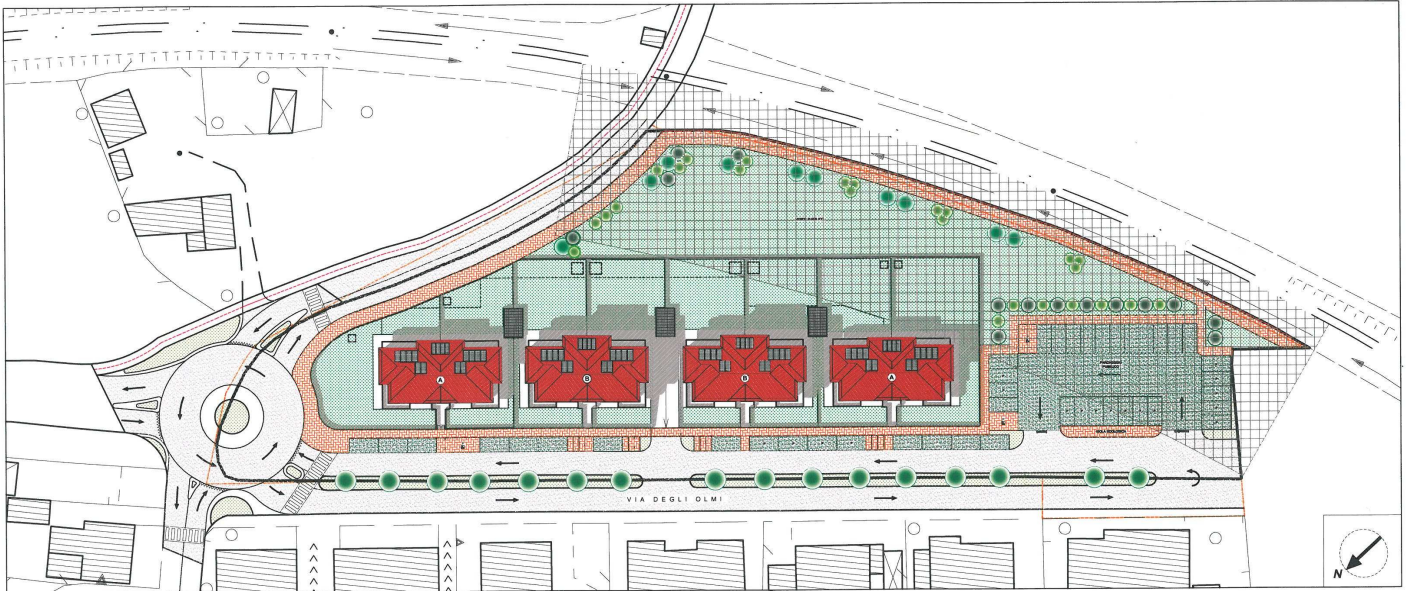
I fabbricati avranno la struttura portante costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, pareti di tamponamento realizzate con blocchi termici di cm 30 rivestite esternamente da un termo-cappotto, intonacate e tinteggiate. Per quanto riguarda il solaio di copertura avrà le stesse caratteristiche costruttive del solaio interpiano opportunamente impermeabilizzato e coibentato con manto in tegole portoghesi

Verranno installati sulle falde della copertura rivolte verso sud dei pannelli solari per la produzione di acqua calda ad uso sanitario.

È prevista la cessione di una porzione dell'area oggetto di variante posta a confine con via del Ponte, per consentire una più agevole viabilità mediante la realizzazione di una rotatoria,.

E' inoltre prevista la possibilità di realizzare una pista ciclabile per la realizzazione del collegamento tra via del Ponte e via del Fiume.

Nell'area destinata a parcheggio verranno realizzati n. 46 posti auto pubblici, con i relativi spazi di manovra .



Planimetria generale del progetto dell'area.

VERIFICA DELLA SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2008:

I principali elementi di sostenibilità urbanistica presi in considerazione per il tipo di intervento da realizzare contemplati dalla presente relazione sono:

- *il contenimento del consumo del suolo* : il lotto oggetto di trasformazione, come già detto, è ubicato in una zona quasi completamente urbanizzata e quasi completamente edificata.
- *permeabilità dei suoli urbani*, calcolato come rapporto tra la superficie permeabile in profondità e quella impermeabile : il parcheggio pubblico con le relative corsie di manovra, saranno completamente permeabili in quanto realizzati con auto-bloccanti in c.l.s. tipo grigliato.

L'intervento in oggetto, in base ai principi previsti dall'art. 5 della L.R. 14/2008, garantisce:

a) *l'ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo.*

Come si può notare dalla foto aerea dell'area, l'intervento proposto si inserisce bene nel contesto già urbanizzato della zona, come naturale completamento del tessuto urbanizzato esistente senza alterare in modo significativo lo stato dei luoghi in quanto l'edificazione si pone come completamento e ricucitura della zona.



Foto satellitare dell'area oggetto di intervento

b) *la compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza e l'integrità fisica e l'identità storico culturale del territorio stesso:* con l'attuazione dell'intervento verranno comunque salvaguardate le caratteristiche dell'area, che risulta sostanzialmente pianeggiante e priva di particolari peculiarità dal punto di

vista paesaggistico e non essendo oggetto di alcun tipo di tutela come si evince dagli elaborati del P.R.G.

c) *il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti* : per garantire queste caratteristiche verrà curata la scelta dei materiali da impiegare per la realizzazione, sia della struttura che delle rifiniture dei fabbricati in progetto, favorendo dove possibile, materiali locali adatti alle tipologie edilizie e all'ambiente circostante.

Per consentire di utilizzare al meglio l'apporto termico del soleggiamento invernale, nei limiti delle esigenze progettuali, è stato verificato l'orientamento degli edifici in modo da favorire l'eventuale inserimento di sistemi solari attivi e passivi per la captazione, l'accumulo e il trasferimento dell'energia termica, pur garantendo contemporaneamente la protezione dalla radiazione estiva. Per gli edifici in progetto è stato privilegiato, un orientamento che potrà favorire l'impiego di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, che verranno installati sulla copertura dei fabbricati.

Per contenere i consumi di energia elettrica, i nuovi impianti di illuminazione pubblica saranno progettati nell'ottica del contenimento dei consumi energetici valutando nei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria la possibilità di installare:

- lampade ad alta efficienza;
- dispositivi automatici per la regolazione e lo spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'orario di utilizzo degli spazi aperti.

Un altro aspetto importante è la qualità dell'aria esterna, assicurando concentrazioni di sostanze inquinanti che rientrino nei limiti di legge. Per questo gli edifici sono circondati dal verde pubblico (il filare esistente di lecci funge da filtro

tra la viabilità esistente e quella di progetto su via degli Olmi e il verde pubblico di progetto funge da filtro tra i nuovi fabbricati e via del Ponte) .

d) *la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti.*

Come punto di partenza si tiene conto che il suolo allo stato naturale è una risorsa limitata e non rinnovabile nella sua qualità di ecosistema per gli organismi viventi.

Per garantire il ravvenamento delle falde acquifere e ridurre la velocità di deflusso delle precipitazioni atmosferiche verso i corsi d'acqua superficiali o verso i sistemi di raccolta artificiali sarà ridotta la superficie impermeabile favorendo la permeabilità del terreno infatti il parcheggio pubblico e i relativi spazi di manovra saranno completamente permeabili.

La realizzazione delle aree verdi e il rispetto del rapporto di permeabilità del suolo rappresentano strumenti per la mitigazione e la compensazione ambientale finalizzata anche a limitare l'aumento della temperatura dell'aria grazie ai fenomeni di evaporazione ed evapotraspirazione.

Verranno inoltre previste, all'interno dell'area con destinazione "C2" , delle vasche per la raccolta delle acque meteoriche, che permetteranno il riciclo delle acque ad uso irriguo delle aree verdi e/o per i servizi igienici.

e) *la riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo o naturalistico, privilegiando il risanamento e il recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione* : in base al P.R.G. vigente del Comune di Fano si può notare che l'area non è sottoposta a vincoli di nessuna natura. Dal punto di vista delle specie arboree esistenti sull'area è presente un filare di lecci composto

da ventuno piante. Sarà necessario abbattere cinque dei ventuno esemplari di leccio lungo via degli Olmi in quanto insistono sulla viabilità di progetto.

Per la realizzazione del verde pubblico verranno messe a dimora essenze autoctone che si adattano bene al clima e all'ecosistema esistente, considerando la capacità della vegetazione arborea di mitigare gli spazi termici e aumentare l'assorbimento dei gas nocivi oltre a contribuire all'abbattimento delle micropolveri. Sarà comunque privilegiata la piantumazione di alberi a medio ed alto fusto.

Il tecnico progettista