

COMUNE DI FANO



Provincia di Pesaro e Urbino

OGGETTO:

Comparto di ricucitura urbana "LOC. SASSONIA v.le Alighieri" ST1_P11 ELABORATO A

DITTA PROPRIETARIA:

LA SASSONIA SRL

Firma _____

PROGETTISTA E D.L. ARCHITETTONICO:

Arch. Andrea Mariotti

Timbro e Firma _____

Arch. Raffaella Scarlatti

Timbro e Firma _____

Ing. Lorenzo Zandri

Timbro e Firma _____

DATA:

ELABORATO: RELAZIONE ILLUSTRATIVA RILIEVO FOTOGRAFICO RIFERIMENTI URBANISTICI

INDICE

1 – PREMESSA	2
2 – RIFERIMENTI URBANISTICI.....	2
3 – SITUAZIONE DI FATTO E OBIETTIVO DELL’INTERVENTO.....	3
3 – L’INSEDIAMENTO	3
4 – LE RESIDENZE.....	4

1 – PREMESSA

Lo strumento generale di pianificazione del Comune di Fano individua il terreno oggetto d'intervento come Zona C2 – Zone residenziali di ricucitura urbana – ed in particolare il comparto è inserito nella scheda progetto ST1_P11.

Lo sviluppo del comparto sarà attuato mediante Piano Attrattivo con previsioni planivolumetriche.

Il comparto è sito in Viale Dante Alighieri è distinto al Catasto Terreni del Comune di Fano al Foglio 38 con Mappali 124-2238-2240 (parte)-128-129-610-2030-130-1758-1773 ed è di proprietà della Ditta “La Sassonia S.r.l.” con sede in Comune di Fano Viale XII Settembre n°80 P. IVA 02431770417.

2 – RIFERIMENTI URBANISTICI

L'ambito in oggetto è individuato dal punto di vista urbanistico dalla Scheda Progetto ST1_P11 che prevede:

S.F. (superficie fondiaria)	mq. 11.335,00
SUL zona omogenea	mq. 3854,00
F1 (verde pubblico)	mq. 463,00
P1 (viabilità veicolare)	mq. 1735,00
P2_pr (parcheggi pubblici)	mq. 2353,00
Altezza max. edifici	ml. 9,50
Standard (dotazione minima)	mq. 3234,00
1 Posto Auto Pubblico per Alloggio	
2 Posti Auto Privati per Alloggio	

3 – SITUAZIONE DI FATTO

Il terreno su cui si sviluppa il comparto è libero da manufatti edilizi se si fa eccezione a piccoli capanni, realizzati in semplice lamiera zincata.

Allo stato attuale non sono presenti coltivazioni di nessuna specie e l'andamento del terreno è di tipo pianeggiante.

Il comparto è in parte attraversato da una linea fognaria comunale, di notevoli dimensioni, che non sarà oggetto di intervento, così come concordato con gli uffici tecnici competenti del servizio ASET.

In corrispondenza della linea fognaria esistente non sono stati previsti né manufatti edilizi né nuove piantumazioni arboree al fine di non danneggiare e al contempo di lasciare la possibilità di ispezionare la condotta.

Sul tratto ove la nuova strada di lottizzazione interseca la linea fognaria esistente questa sarà consolidata con opere in c.a. gettate in opera e calcolate al fine di supportare il traffico veicolare.

4 – LE RESIDENZE

Il progetto di lottizzazione è stato predisposto seguendo le linee guida, della scheda progetto ST1_P11 individuata dal PRG vigente, sia per le aree da cedere al comune sia per le aree private sulle quali insistono le residenze.

Sui due lotti residenziali sono stati improntati dei progetti di massima che saranno poi vincolanti in fase di richiesta di Permesso di Costruire per la loro esecuzione.

Gli edifici, posti sui due lotti, hanno lo stesso stile architettonico al fine da rendere omogeneo tutto l'ambito d'intervento.

L'insediamento, nel suo complesso, prevede la realizzazione di 52 Unità Residenziali di cui il 20%, corrispondente a 10 Unità Residenziali, con S.u.a. < a mq. 54,00 tutte previste nel Lotto 1.

Ad ogni residenza corrisponde almeno un posto auto pubblico, il progetto ne individua 59, e due posti auto privati, il progetto ne prevede complessivamente 105.

Entrambi gli edifici sono disposti su tre livelli fuori terra e sono comprensivi di un piano completamente interrato adibito esclusivamente a garage od a piccole cantine o locali di deposito.

Ogni piano è collegato tramite scale ed ascensori la cui superficie, in quanto previsti come vani chiusi, non supera il 20% della SUL progettata su ogni singolo lotto.

Negli edifici di progetto sono state previste delle logge, poste in corrispondenza delle zone giorno delle residenze, sulle quali sono stati inseriti dei pannelli frangisole orientabili e scorrevoli al fine di agevolare gli ombreggiamenti, soprattutto nel periodo estivo, essenziali per il risparmio energetico.

Nella progettazione, generale dei fabbricati, si è cercato di favorire la riduzione del consumo di energia primaria non rinnovabile attraverso le seguenti procedure:

1. applicazione di termo-cappotto od in alternativa di pareti ventilate per favorire la riduzione del fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale ed estiva.
2. applicazione di pannelli fotovoltaici, inseriti in copertura, per la produzione di almeno 1 kW per ogni unità abitativa.
3. applicazione di pannelli solari-termici, inseriti in copertura, per la produzione di acqua calda sanitaria (ad integrazione).
4. recupero di acqua meteorica in cisterne per irrigazione di spazi verdi condominiali.

Per l'ottenimento della riduzione del fabbisogno energetico gli elementi verticali e di copertura potranno essere maggiorati fino ad un massimo di 25 cm., mentre quelli orizzontali intermedi fino ad un massimo di 15 cm. così come regolato dal D. Lgs. n.115 Art. 11 comma 1 del 30/05/2008.

DESCRIZIONE DEI MATERIALI DI FINITURA DEGLI EDIFICI

Per gli edifici di progetto si sono usati materiali e finiture che oltre ad aumentare le performance sul risparmio energetico conferiscono agli edifici un impatto architettonico contemporaneo.

Le partizioni opache esterne sono composte da laterizio ad alta efficienza termica con cappotto esterno e finitura ad intonaco bianco per le parti esposte al sole e di colore più scuro all'interno delle logge e dei balconi in quanto sono zone ben protette dai raggi solari estivi.

Le pareti che concludono i rispettivi blocchi di edifici sono trattate con parete coibentata a cappotto e con strato di ventilazione in materiale lapideo (elementi in trani o travertino).

Le logge dei fronti principali sono caratterizzate da parapetti in lastre di vetro stratificato (con eventuale elemento in acciaio inox che funge da corrimano per una maggiore sicurezza statica), da elementi scorrevoli frangisole in alluminio bianco che permettono il maggior ombreggiamento nella stagione estiva e da un pavimento in materiale ligneo.

I balconi che si trovano sul retro degli edifici sono caratterizzati da parapetti composti da una struttura in ferro verniciata bianca rivestita da lastre di lamiera bianca stirata o microforata. Anche qui sono installati dei pannelli scorrevoli in alluminio bianco con le stesse caratteristiche formali dei parapetti che proteggono la facciata dall'irraggiamento solare estivo durante le ore in cui il sole è più basso all'orizzonte.

I corpi scala presentano una facciata completamente vetrata sui fronti principali in modo da ottimizzare gli apporti solari gratuiti nella stagione invernale visto che si tratta di vani non riscaldati che fungono anche da filtro tra interno ed esterno. Anche qui delle lamelle in alluminio bianco garantiscono una buona protezione contro il surriscaldamento estivo.

Le coperture piane di tutti gli edifici sono coibentate con materiale ad alta capacità termica per garantire un buon sfasamento termico. L'ultimo strato della copertura sarà invece composto da ghiaia, a protezione delle impermeabilizzazioni. Delle scossaline in alluminio bianco saranno installate sopra i muretti di coronamento della copertura per garantirne la protezione dagli agenti atmosferici.

Per quanto riguarda gli infissi, vista la vicinanza del mare, si sono scelti profili in alluminio bianco che oltre a garantire una buona resistenza meccanica contribuiscono positivamente sull'impatto ambientale in quanto al termine della sua vita l'alluminio può essere riciclato.

Tutti i sistemi passivi come fotovoltaico e collettori solari sono installati sulle coperture, si prevede inoltre una raccolta sistematica delle acque piovane su opportune vasche per il riutilizzo nelle irrigazioni dei giardini.

I progetti edilizi da sottoporre agli organi competenti per il rilascio dei permessi di costruire, dovranno altresì essere corredati degli opportuni elaborati progettuali in cui sono compiutamente descritte e rappresentate le caratteristiche architettoniche dei materiali utilizzati per le opere di finitura, nonché dei colori impiegati per la tinteggiatura dei fabbricati.

RILIEVO FOTOGRAFICO

Coni ottici di ripresa

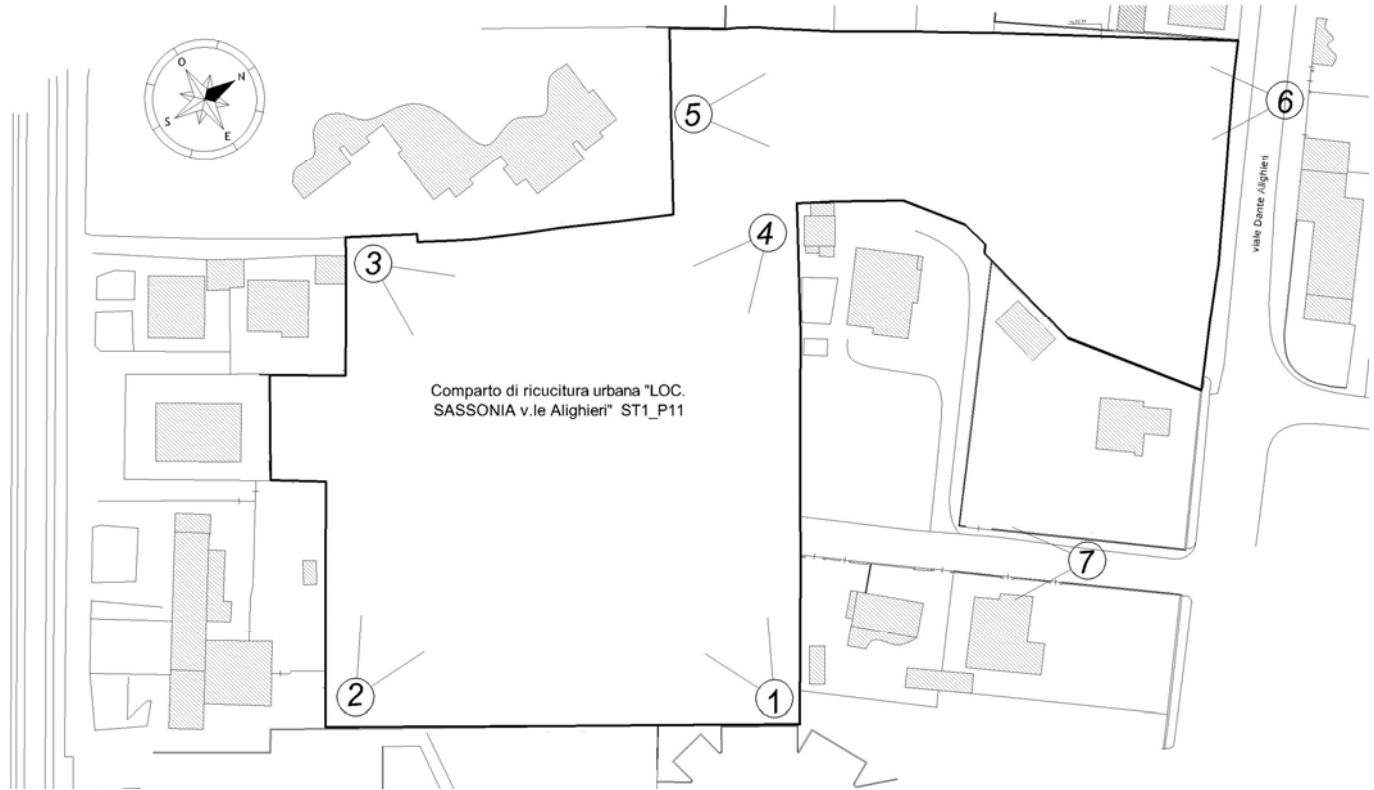


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

