

COMUNE DI FANO

PROVINCIA DI PESARO E URBINO



OGGETTO: **Riduzione della fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. n. 1265/1934 per la realizzazione di un Piano di recupero dell'area "ex marmifera" in Viale J.F. Kennedy previa individuazione di una zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978.**

COMMITTENTE: **KENNEDY SRL**

ELABORATO: **RELAZIONE SULLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**
ai sensi dell'art. 5 della L..R 14/2008

IL PROGETTISTA: **Arch. BATTISTI GIORGIO**

REVISIONE

RIFERIMENTO:

DATA:

INDICE

PREMESSA	3
INQUADRAMENTO DA PRG	6
STATO ATTUALE – Descizione della zona in cui si colloca l’intervento	7
STATO ATTUALE – Descizione degli edifici esistenti	8
STATO DI PROGETTO - IL PIANO DI RECUPERO	10
CONCLUSIONI	12

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 di edilizia sostenibile negli strumenti di governo del territorio, negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e 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 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 garantiscano 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:

- 1) 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;
- 2) hanno come obiettivo la minimizzazione dei consumi di energia e delle risorse ambientali; favoriscono l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- 3) sono concepiti in modo da contenere gli impatti sull'ambiente e sul territorio e da garantire il benessere e la salute degli occupanti;

- 4) tutelano l'identità storica e favoriscono il mantenimento dei caratteri storico-tipologici legati alla tradizione degli edifici ed al loro inserimento nel paesaggio;
- 5) promuovono e sperimentano sistemi edilizi a costo contenuto e l'utilizzo di metodologie innovative o sperimentali.

In particolare l'art. 5 della legge regionale, prescrive che i piani urbanistici contengano " ... le indicazioni necessarie a perseguire a promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni atti a garantire:

- a) *l'ordinato sviluppo del territorio, dal tessuto urbano e del sistema produttivo;*
- b) *la compatibilità dei processi di trasformazione e 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 ... "*

In quest'ottica il piano di recupero relativo all'area "Ex marmifera Fanese" sita a Fano, sul lato nord della città, partendo dall'analisi delle peculiarità del tessuto urbano e le caratteristiche ambientali, si inserisce all'interno di un contesto parzialmente edificato ma comunque urbanizzato in modo da garantire e rispettare i livelli di sostenibilità ambientale previsti dalla L.R. 14/2008.



Localizzazione dell’area d’intervento

Il Piano punta a recuperare un’area dismessa, mediante la ridefinizione degli spazi, la demolizione e ricostruzione con ampliamento e cambio di destinazione d’uso degli edifici esistenti.

Di seguito, per valutare al meglio la sostenibilità ambientale del Piano presentato si analizzano:

- il vigente PRG;
- lo stato attuale della zona in oggetto;
- lo stato di progetto della zona in oggetto.

Tali analisi evidenziano la validità e la sostenibilità del piano presentato.

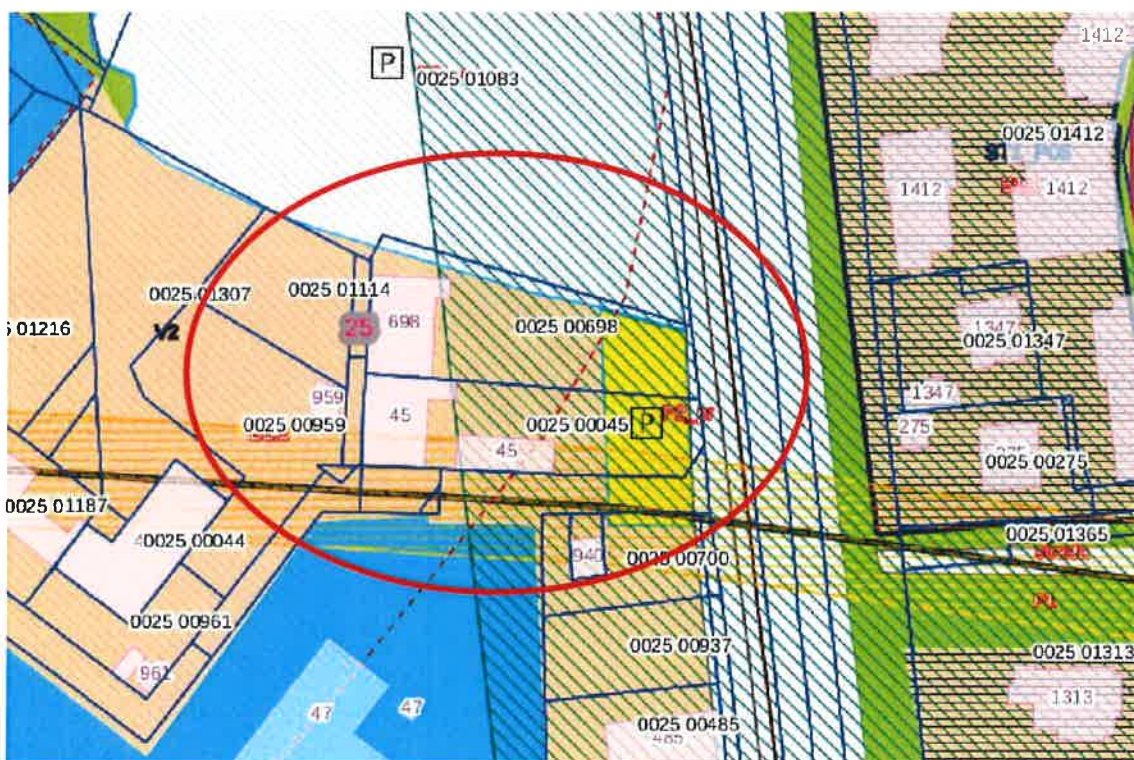
INQUADRAMENTO DA P.R.G.

Secondo quanto previsto dal P.R.G. vigente, la destinazione urbanistica della zona in cui ricade l’intervento è la seguente:

B1.2 – ZONE RESIDENZIALI SATURE CON CONSERVAZIONE DELLA SUPERFICIE COPERTA DEI FABBRICATI

L’area è interessata da un vincolo per la realizzazione di un nuovo parcheggio su viale Kennedy (Art. 72 – P2), fascia di rispetto cimiteriale (art. 79 – V2), fascia con vincolo paesaggistico relativo al D.M. 26.11.1963 (Passeggi) e fascia con vincolo archeologico (art. 20 delle N.T.A.).

Il Piano di Recupero prevede la modifica del Vincolo Cimiteriale al fine di permettere un riposizionamento più organico degli edifici, altrimenti collocabili esclusivamente nell’area di sedime di quelli esistenti che si trovano a distanza non regolamentare dai confini e dalle strade.



Stralcio prg vigente

STATO ATTUALE - DESCRIZIONE DELLA ZONA IN CUI SI COLLOCA L'INTERVENTO

L'area d'intervento si colloca lungo viale Kennedy ai n.ri 23 e 25, a circa 200 metri dal ponte della Liscia, separata dal centro storico della città di Fano dalla presenza del Canale Albani.

Si trova al termine di una sequenza di edifici residenziali che prospettano su viale Kennedy; oltre vi è un parcheggio pubblico. Nella zona prevale un edificato residenziale non di pregio, ma comunque dignitoso, dove si alternano fabbricati unifamiliari o bifamiliari a palazzine condominiali realizzate dagli anni '60 in poi. Spostandosi verso il mare, questa edificazione assume caratteri più commerciali. A ovest, dietro gli edifici residenziali, vi è un'area scolastica, con i principali istituti superiori della città; sul retro, a circa 50 metri dal confine del lotto interessato dall'intervento, si trova il cimitero cittadino.



Vista dell'area oggetto di intervento (indicata in giallo) e della zona circostante

STATO ATTUALE - DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI

L'area d'intervento ha una superficie totale di mq. 2.525,45, mentre gli edifici esistenti hanno una superficie coperta totale pari a mq. 528,84. Precedentemente era suddivisa in due proprietà autonome, in quella di sinistra abbiamo il capannone principale di mq. 249,15 con annesso in aderenza, sulla parte destra del fronte, un vano ad uso ufficio (nel rilievo individuato con la lettera "A") e un locale secondario (individuato con la lettera "C"), staccato dal primo, con superficie coperta di mq. 88,40 per una superficie totale di mq. 337,55 e un volume di mc. 1.433,88.



Proprietà lotto a destra

Nella proprietà di destra abbiamo un capannone (individuato con la lettera "B"), realizzato in adiacenza a quello confinante sopradescritto, di mq. 191,29 e volume pari a mc. 923,89. Anche qui abbiamo un vano a uso ufficio sulla parte destra.

I due capannoni principali sono realizzati con struttura in muratura di blocchi di laterizio intonacata e poggianti su fondazioni di tipo continuo. La copertura è a due falde inclinate del tipo a capanna in travetti in c.a. e tegoloni con manto in eternit.

Anche la struttura portante dei vani uso ufficio è in muratura ma la copertura è a una sola falda inclinata in latero-cemento e manto in eternit. L’edificio secondario (“C”) ha la struttura portante in pilastri e travetti in c.a. prefabbricato e la copertura a due falde inclinate del tipo a capanna sempre in cemento armato e manto in eternit.



Proprietà lotto a sinistra

Nel lotto di sinistra abbiamo due zone scoperte, una poco estesa sul retro del capannone principale e l’altra sul fronte che arriva fino alla strada pubblica, caratterizzata dal piano in stabilizzato. Il lotto di destra ha un piazzale, sul fronte del capannone, completamente asfaltato e un’ampia zona libera sul retro con piano in terreno vegetale e alta siepe verde a confine. L’area risulta attualmente non utilizzata. A confine tra le due proprietà vi sono alcuni alberi di acacia o sambuco comune, come indicato nella tav. 1 di progetto.

STATO DI PROGETTO - IL PIANO DI RECUPERO

Il piano di recupero presentato mira a promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane atti a garantire:

- a) l'ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo;
- b) la compatibilità dei processi di trasformazione e 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 loro riorganizzazione e riqualificazione.

Interventi e miglioramenti previsti:

- La demolizione e ricostruzione con ampliamento e cambio di destinazione d'uso degli edifici artigianali, attualmente dismessi, composti di un solo piano fuori terra, per la realizzazione di unità immobiliari con destinazione residenziale;
- La riduzione della fascia di rispetto cimiteriale in maniera da permettere un corretto posizionamento dei nuovi edifici, altrimenti collocabili all'interno dell'area di sedime di quelli attuali;
- Il nuovo intervento porterà a una riqualificazione di questa parte di città, completando la cortina edilizia esistente su viale Kennedy e sanando un'area a diretto contatto con uno dei complessi scolastici più importanti di Fano;
- In particolare la demolizione degli edifici esistenti verrà accompagnata dallo smaltimento della copertura in amianto;
- Il nuovo complesso sarà costruito nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade;
- L'edificio sarà ulteriormente allontanato dal confine cimiteriale e verranno costruiti un parcheggio pubblico e una cabina Enel, andando ad incrementare i servizi della zona circostante.

- Sarà realizzata anche un’area per la sosta per pedoni o ciclisti che agevoli l’attraversamento di Viale Kennedy, visto che la pista ciclabile si trova dalla parte opposta del viale, lungo il canale Albani.



Planivolumetrico di progetto

Grazie ad alcuni accorgimenti progettuali e costruttivi si otterrà un miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti rispetto alla situazione attuale, in particolare:

- in copertura verranno collocati i pannelli dell’impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile;
- l’impianto termico sarà alimentato solo con energia elettrica, in parte autoprodotta grazie al fotovoltaico;
- i tamponamenti perimetrali saranno realizzati con muratura a blocchi di laterizio forato con la realizzazione dell’isolamento acustico e termico del tipo a “cappotto”, permettendo di raggiungere alte prestazioni termo-acustiche;



Vista aerea con inserimento del nuovo intervento edilizio - Fronte

- la sistemazione esterna prevede la realizzazione zone a verde alternate a zone pavimentate, aumentando la superficie permeabile rispetto a quella attuale;
- il progetto di recupero che propone due edifici residenziali indipendenti, rispetta le prescrizioni della legge 13/89 e del D.M. 236/89, di cui all’art. 6.2. sul superamento delle barriere architettoniche.

CONCLUSIONI

Quindi, come illustrato il Piano “Ex Marmifera Fanese”, in linea con quanto previsto dalla LR 14/2008 “Norme per l’edilizia sostenibile, art. 5 “Sostenibilità ambientale negli strumenti urbanistici” promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane. In particolare il progetto permette la riduzione del consumo di

COMUNE DI FANO (Pu) – Riduzione della fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. n. 1265/1934 per la realizzazione di un Piano di recupero dell'area "ex marmifera" in Viale J.F. Kennedy previa individuazione di una zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978.

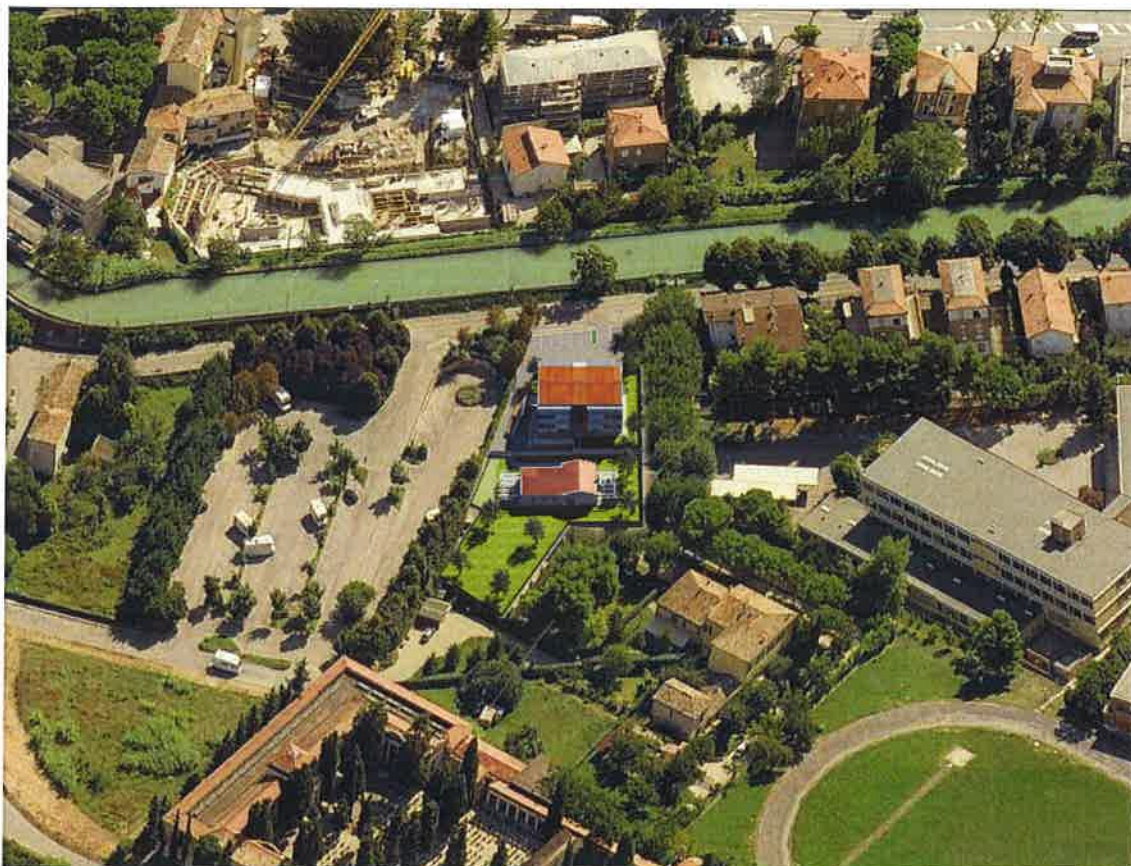


Vista aerea con inserimento del nuovo intervento edilizio – Fianco sinistro



Vista aerea con inserimento del nuovo intervento edilizio – Retro

COMUNE DI FANO (Pu) – Riduzione della fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dell’art. 338 del R.D. n. 1265/1934 per la realizzazione di un Piano di recupero dell’area “ex marmifera” in Viale J.F. Kennedy previa individuazione di una zona di recupero ai sensi dell’art. 27 della legge n. 457/1978.



Vista aerea con inserimento del nuovo intervento edilizio – Fianco destro

nuovo territorio, privilegiando il risanamento e recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione.

Il Progettista

Arch. Battisti Giorgio con studio in Via Cerquelle n° 19 a Lucrezia di Cartoceto (PU)

Il Collaboratore

Geom. Sordoni Massimo con studio in via Roma n° 195/a a Fano (PU)