

STUDIO CECCHETELLI

Piazza XX Settembre n. 27/2 - 61032 FANO - tel. 0721/827780

Ditta ROSSINI ALFIO – ROSSINI TOLMINO – ROSSINI MATTEO –
ROSSINI MICHELA – LUZI LAURA

Oggetto: PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO DENOMINATO
“ST3_P35” Comparto residenziale via del Fiume E VARIANTE AI SENSI
DELL’ART. 26 e 15 COMMA 4 DELLA L.R. n. 34/1992

**A.12 rev.01 - 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 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 il piano attuativo relativo al comparto denominato ST3_P35 – “comparto residenziale via del Fiume” sito in Fano, via del Fiume, partendo dall'analisi delle peculiarità dei territori limitrofi 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 del presente Piano Attuativo è sita in Fano, via del Fiume, è compresa interamente all'interno del Comparto denominato “ST3_P35” *comparto residenziale via del Fiume* ed è sottoposta a zona di rispetto dei pozzi comunali “V5”. L'area è situata nelle vicinanze dell'aeroporto di Fano comunque ad una distanza maggiore di 300 m dalla pista di atterraggio/decollo.

Il terreno si può considerare pianeggiante, in quanto non presenta dislivelli significativi, sono presenti essenze arboree da frutto e in parte il terreno risulta coltivato a orto .

All'interno del comparto è presente un fabbricato residenziale costituito da due piani fuori terra , un piano seminterrato e un piano sottotetto, avente una Superficie Utile Lorda pari a mq 646,00 (il calcolo viene esplicitato nella tav. A.04).

Il lotto confina sul lato nord-est con via del Fiume, sui lati sud-est e sud-ovest con terreni destinati a verde attrezzato F1 di proprietà comunale e sul lato nord-ovest con il comparto denominato “ST3_P05” Comparto residenziale ex-Mattatoio, la cui area risulta di proprietà del Comune di Fano.



Stralcio ortofotocarta dell'area oggetto di intervento.

Stralcio P.R.G. vigente e scheda tecnica del Comparto









Schede Tecniche dei Comparti Unitari

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	UT SUL/Sup. comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq	% PEEP	Sup. PEEP mq
	Note e prescrizioni							
ST3_P35	COMPARTO RESIDENZIALE VIA DEL FIUME							
	3.445	1.206	0,35	C1	3.445	1.206		
	<p>Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area residenziale di espansione in Via del Fiume.</p> <p>Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo esteso all'intera area del Comparto unitario, così come perimetrato nelle tavole di Piano conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono. Poiché il comparto di cui alla presente scheda ricade all'interno della fascia di rispetto di 200 metri dei pozzi, l'intervento dovrà essere progettato sulla base di uno studio idrogeologico-idrodinamico-idrochimico, volto a definire le caratteristiche idrogeologiche dell'acquifero, dei depositi alluvionali e delle acque di falda, nonché delle relative interazioni con i pozzi esistenti. Per lo sviluppo di tale studio si fa riferimento ai criteri dell'accordo Stato Regioni del 12/02/2002 (pubblicato in G.U. n.2 del 03/01/2003). Lo studio consentirà di delimitare puntualmente, secondo il criterio temporale, una zona di rispetto ristretta, più vicina al pozzo, dove escludere l'ubicazione dei centri di pericolo rete fognaria, depuratori, strade, parcheggi, ecc..) e una zona di rispetto allargata, ove la realizzazione degli stessi presuppone l'adozione di adeguati accorgimenti progettuali, al fine di evitare possibili fenomeni di inquinamento delle acque captate dal pozzo.</p>							

Stralcio P.R.G. proposto con scheda comparto



EGENDA :

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | C1 - zona residenziale di espansione |  | viabilità extra-comparto (mq 1145,00) |
|  | P2_pr Parcheggio pubblico di progetto |  | viabilità pedonale/ciclabile extra-comparto (mq 200,00) |
|  | F1 Verde attrezzato - da cedere |  | B1.3 - Zona residenziale saturata con conservazione della Superficie Utile Lorda |

Schede Tecniche dei Comparti Unitari

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO						
	Sup. comparto mq	S.U.L. comparto mq	U.T. S.U.L./comparto mq/mq	Zona	Sup. zona omogenea mq	S.U.L. zona omogenea mq	
	Note e Prescrizioni						
ST3_P35	COMPARTO RESIDENZIALE VIA DEL FIUME						
	2.240	560	0,25	C1	1.661	560	
				F1	283		
P2_pr	296						
ST3_P35 bis	1.205	646		B1.3	1.205	646 (SUL esistente da mantenere)	

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 è di circa 14°C;
- la piovosità media è 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:

Il piano attuativo proposto, prevede anche una variante al P.R.G. vigente, ai sensi degli artt. 26 e 15 comma 4 della Legge Regionale n. 34/1992, che consiste nella trasformazione della porzione di comparto su cui insiste il fabbricato, pari a mq 1.205, a zona "B1.3" residenziale saturo con conservazione della Superficie Utile Lorda. Pertanto la Superficie Territoriale del Comparto verrà ridotta e la S.U.L. massima realizzabile è quella ottenuta per differenza tra la S.U.L. massima desunta dalla scheda tecnica di comparto e la S.U.L. esistente.

All'interno della restante porzione del comparto, la cui destinazione urbanistica è "C1" zona residenziale di espansione, si prevede di ricavare n. 3 lotti nonché le aree per gli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68.

Su ogni lotto verranno realizzate n. 2 unità immobiliari per un totale di n. 6 unità.

In corrispondenza del confine lato nord-est, è prevista la realizzazione di un tratto di viabilità pubblica che collegherà i nuovi fabbricati con via del Fiume, tale viabilità, di fatto extra-comparto, insisterà sull'area del Comparto "ST3_P05".

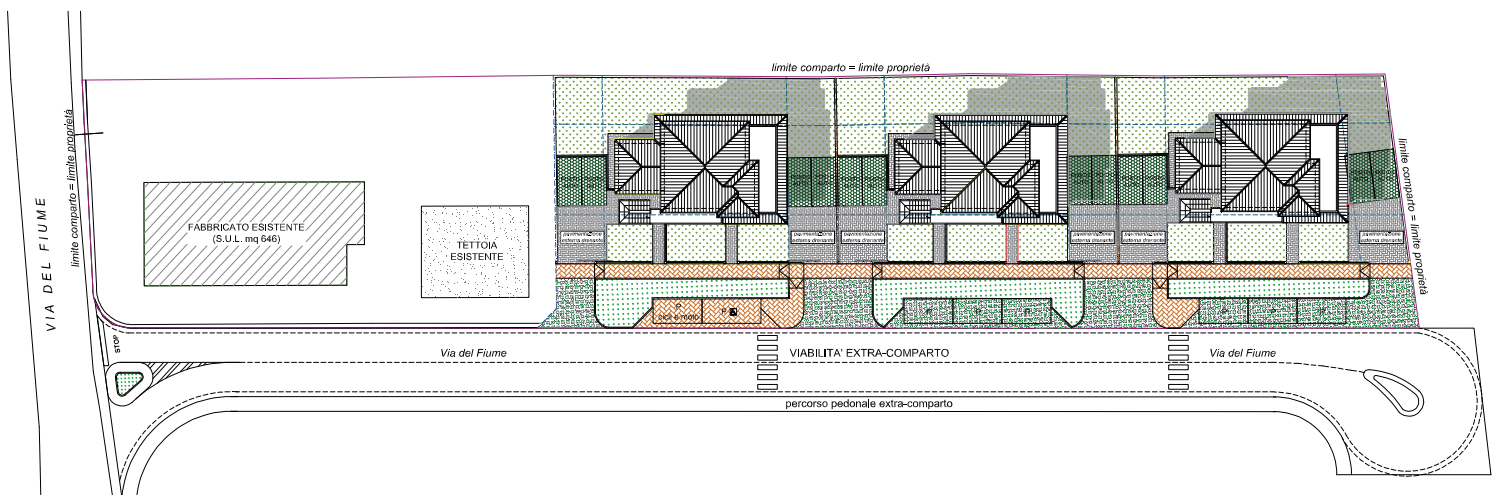
Le opere di urbanizzazione che si andranno a realizzare all'interno del comparto e poi a cedere al Comune di Fano consistono :

- nella realizzazione di n. 7 posti auto pubblici di cui uno riservato a diversamente abili, è previsto inoltre uno spazio riservato alla sosta di cicli e moto;
- nella realizzazione di aree di verde attrezzato adiacenti ai parcheggi con relativi percorsi pedonali.

Le opere di urbanizzazione che si andranno a realizzare extra-comparto consistono :

- nella realizzazione di un tratto di viabilità pubblica con relativo marciapiede;
- nella realizzazione delle reti dei sottoservizi relativi a rete idrica, rete di pubblica illuminazione, rete gas metano, rete E.N.E.L., rete telefonica e rete fognaria.

Tali opere verranno realizzate a spese della ditta lottizzante a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, in quanto trattasi di opera di interesse pubblico.



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 completamente urbanizzata e quasi completamente edificata, a ridosso del quartiere San Lazzaro.

- *permeabilità dei suoli urbani*, calcolato come rapporto tra la superficie permeabile in profondità e quella impermeabile : il parcheggio pubblico con gli spazi manovra per gli accessi carrabili ai fabbricati, il marciapiede ed i posti auto privati di pertinenza dei fabbricati saranno completamente permeabili in quanto realizzati con auto-bloccanti in c.l.s. tipo grigliato per quanto riguarda gli stalli e in auto-bloccanti di tipo filtrante/drenante per il marciapiede.

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 contenere i consumi di energia elettrica, i nuovi impianti di illuminazione pubblica saranno progettati nell'ottica del contenimento dei consumi energetici, nel rispetto di quanto prescritto dalla Legge Regionale n. 10/2002, valutando nei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria la possibilità di installare:

- lampade ad alta efficienza a tecnologia LED ;

- dispositivi automatici per la regolazione e lo spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'orario di utilizzo degli spazi aperti (sistema di telegestione e controllo). 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 e il parcheggio di progetto sono circondati dal verde pubblico, che fungerà anche da filtro.

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 sarà completamente permeabile.

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.

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 che dovranno essere abbattute per la realizzazione dell'intervento, si può affermare che non sono presenti essenze protette o di particolare pregio, in quanto sono presenti solo alberi da frutto.

Per la realizzazione del verde pubblico è prevista la formazione di prato erboso in quanto le dimensioni delle tre aree non consentono la messa a dimora di essenze arboree ad alto fusto.