

Studio ARCHITETTI & INGEGNERI

PROGETTISTI

Arch. Remigio Bursi

Ing. Stefano Ansuini

Ing. Paolo Paleani

COMMITTENTE

IMMOBILIARE ZEUS S.R.L. - P.IVA 01341110417
Via Flaminia, 49 - Fano (PU)

PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO ST5_P86 "COMPARTO COMMERCIALE
E PARCHEGGIO DI SCAMBIO VIA FLAMINIA", TRA STATALE N.3, LOCALITA'
FORCOLO E VIA VALERIA MORICONI A FANO (PU)

_ANALISI DI CUI ALLA L.R. 14/08: NORME
PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE

DOC.05

RIF.

Comparto ST5_P86

DATA

Settembre 2022

AGG.

Maggio 2023

Comune di Fano
**PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO COMMERCIALE E PARCHEGGIO DI
SCAMBIO VIA FLAMINIA
SCHEDA ST5_P86**

**Legge Regionale n°14/2008 Art. 5
Norme per l'edilizia sostenibile**



RELAZIONE

La presente relazione definisce gli obiettivi generali del progetto, in linea con gli indirizzi espressi dalla regione Marche, in merito agli interventi di edilizia sostenibile, così come indicato nella L.R. n° 14/2008.

A tal fine sono state individuate soluzioni tecniche in grado di soddisfare i seguenti requisiti:

- garantire la compatibilità ambientale e lo sviluppo sostenibile;
- minimizzare i consumi di energia e delle risorse ambientali in generale;
- garantire il benessere e la salute degli occupanti;
- tutelare l'identità storica dei centri urbani.

LOCALIZZAZIONE E TPOLOGIA

Il Piano Attuativo è finalizzato al recupero e risanamento dell'area sita in Località Forcolo, compresa tra Statale n.3, via Forcolo e via Valeria Moriconi.

Lo stato attuale è costituito da un'area agricola in gran parte priva di alberi ad alto fusto, presenti soltanto sul lato di via Forcolo.

L'area è caratterizzata dalla presenza di un fabbricato rurale risalente ai primi anni del Novecento, dotato di due accessori (un fienile e un ripostiglio). Detti fabbricati non sono più in uso da molti anni e non sono sottoposti a tutela dei beni culturali e ambientali della regione Marche.

Il progetto prevede la ristrutturazione degli edifici esistenti (una ex casa colonica e relativo accessorio usato come fienile) e:

A) Riperimetrazione del comparto nei limiti dell'attuale proprietà della ditta richiedente, quale risultante dagli espropri subiti per la realizzazione delle opere compensative alla terza corsia autostradale, con riduzione della superficie del comparto dai mq 23.126,00 previsti a mq 19.400,00;

B) Conseguente riduzione della SUL dai mq 5.781,50 della zona D4 a soli mq 4.850,00, con indice U.T. di 0,25; ridefinizione dei parametri degli standards indicati nella scheda di PRG sulla base delle limitazioni definite dalle fasce di rispetto stradale gravanti sul comparto, mantenendo salvi i valori definiti dal D.M. 1444/68 in relazione alla massima SUL realizzabile;

C) Ai soli fini degli standards urbanistici (verde e parcheggi) considerare su via Moriconi (nuova strada delle opere compensative) la fascia di rispetto stradale di 30 m, come previsto dal PRG, indipendentemente dalla attuale classificazione della stessa strada;

D) Ristrutturazione degli edifici esistenti, in collegamento con l'edificio del lotto 2 con uguale destinazione commerciale/direzionale/ricettiva, venendo, così, a formare una funzione di centro di aggregazione del comparto, di cui farà parte la realizzazione di una piazza con verde attrezzato.

VALUTAZIONI, INDICAZIONI E CRITERI ADOTTATI PER PERSEGUIRE LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Il primo elemento positivo di valutazione riguarda la trasformazione di un'area già urbanizzata sulla quale insistono edifici produttivi non più recuperabili; corretto è anche l'allontanamento della funzione produttiva e la sua sostituzione con destinazioni – commerciali e direzionali – più consone all'ubicazione dell'area.

Il sito gode di un'ottima accessibilità carrabile da via Moriconi e pedonale e ciclabile da via Forcolo. Inoltre, si trova lungo la principale direttrice tra la Valle del Metauro e Fano (Statale SS3, antica via Flaminia). La localizzazione, particolarmente apprezzabile per le destinazioni previste, consentirà una rapida fruizione, agli abitanti delle frazioni, dei beni e servizi presenti nel progetto, complementari e alternativi a quelli offerti dal più lontano centro abitato del Comune di Fano.

I percorsi pedonali all'interno dell'area, di larghezza da 1,50m a 3,00m, consentiranno anche un'agevole mobilità ciclabile, collegabile con le future piste ciclabili del Comune di Fano.

Al fine di favorire la raccolta differenziata sarà predisposta un'apposita isola ecologica per la raccolta dei rifiuti; inoltre, per ogni fabbricato sarà predisposto uno specifico raccogliatore per la carta ed uno condominiale, mentre al supermercato alimentare sarà dedicata una piazzola in prossimità dell'area di carico e scarico.

La trasformazione del lotto usufruirà degli impianti di urbanizzazione già presenti su via Forcolo e sulla Statale n.3, così come anche le acque nere saranno convogliate nel collettore esistente su via Forcolo.

Con riferimento allo scarico delle acque piovane, avverrà senza evidenti impatti ambientali, in quanto saranno smaltite con moderni sistemi con trincee di subirrigazione.

CONSUMI ENERGETICI

Allo scopo di consentire una riduzione dei costi dell'energia, saranno adottate misure atte a ridurre le dispersioni di calore; infatti, un miglioramento dell'efficienza degli edifici comporta un minor consumo di combustibile e la conseguente diminuzione

delle immissioni nell'atmosfera di sostanze inquinanti. A tale scopo, saranno utilizzati infissi con elevati valori di isolamento termico e di abbattimento acustico; anche le pareti perimetrali e le coperture saranno coibentate con pannelli in grado di garantire elevati requisiti di isolamento termico.

Nel rispetto della normativa vigente e della Del. C.C. n 373 del 22/12/2010 sarà installato un adeguato impianto fotovoltaico dimensionato per ogni unità immobiliare, la fattibilità dell'intervento è supportata dalla presenza di una copertura piana dotata di un "parapetto" grigliato che consentirà l'installazione con un impatto ambientale minimo.

Inoltre, saranno ottemperate le disposizioni previste per la sicurezza ed efficienza degli impianti elettrici e saranno privilegiate soluzioni che favoriscano la riduzione dei consumi energetici; potranno essere utilizzati sistemi di spegnimento automatico, con sensori di prossimità, dell'illuminazione di alcuni passaggi delle aree comuni; per l'illuminazioni della parti condominiali saranno utilizzate lampade a basso consumo energetico.

IL RISCALDAMENTO

Per ottenere un efficace riduzione di costi di esercizio e un miglior comfort, tutte le unità immobiliari saranno dotate di un impianto di riscaldamento e di raffrescamento mediante pompa di calore, con regolazione con cronotermostato, che, utilizzando i pannelli solari fotovoltaici e i pannelli solari termici posti in copertura, contribuiranno al risparmio energetico.

LE RISORSE IDRICHE

Al fine di ridurre i consumi di acqua potabile, sarà garantito un sistema efficiente di distribuzione dell'acqua dell'acquedotto, per il quale si utilizzeranno materiali che garantiscano un'adeguata tenuta dei tubi e dei rubinetti.

Saranno favorite le installazioni di rubinetti con apertura a leva e sarà consigliata l'uso di miscelatori d'aria nei rubinetti e nelle docce; tali piccoli accorgimenti permettono di risparmiare acqua senza disagi per l'utilizzatore.

Le cassette di scarico dei w.c. saranno dotate di doppio pulsante di scarico.

QUALITÀ AMBIENTALE

Tutti gli ambienti avranno elevati livelli di illuminazione e ventilazione naturale.

L'ubicazione degli edifici, adiacenti a due strade di notevole traffico, rende necessaria un'accurata valutazione delle problematiche acustiche, per la cui risoluzione saranno adottati materiali e sistemi di posa in opera che garantiscano elevati livelli di isolamento acustico. Anche per l'isolamento acustico interno si adotteranno tutti gli accorgimenti per ridurre il rumore tra le diverse unità immobiliari.

In generale nella progettazione esecutiva saranno comunque privilegiate le soluzioni in grado di garantire elevati caratteri di qualità ambientale e al contempo limitare i consumi energetici. Agli utenti finali sarà consegnata la documentazione *as built* per permettere un'adeguata manutenzione dei sistemi tecnici così da garantire una prolungata efficienza degli stessi.