

COMUNE di FANO  
Provincia di Pesaro-Urbino

Oggetto:

„ PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.R.G. VIGENTE AI  
SENSI DELL'ART. 15 comma 5 LEGGE n.34/922 „

COMPARTO ST1 P12

denominato „COMPARTO EX MARMIFERA TECCHI“

Committente:

VISTAMARE S.R.L. via Roma,125/F - FANO

RELAZIONE SOSTENIBILITA' AMBIENTALE  
L.R. 14/ 2008

**RELAZIONE SULLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**  
**(ai sensi art. 5 L.R. n.14 del 17.06.2008)**

**Comma 1 -Indicazioni necessarie a perseguire e promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali ed urbane atte a garantire:**

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

Il Comune di Fano, con Delibera di Consiglio Comunale n. 374 del 22/12/2010 approvava definitivamente la “la variante parziale al vigente PRG relativa al cambio di destinazione d’uso da commerciale a residenziale del comparto ST1\_P12 in località Sassonia.”

In seguito, con pratica edilizia n. 1074/2011, la Commissione Edilizia nella seduta n.7 in data 17/05/2012 esprimeva “parere favorevole” con richiesta di integrazioni all’edificazione di un edificio residenziale composto da n. 24 alloggi.

E' ora intendimento delle ditta committente dare attuazione al comparto ST1\_P12 del PRG secondo le finalità ed indicazioni del PRG vigente, prevedendo un edificio con forma ed ingombro planimetrici simili a quanto precedentemente previsto e altresì simili all’edificio residenziale esistente prossimo al comparto in oggetto, ma con un numero di alloggi dimezzato.

Attualmente l’area, sulla quale precedentemente sorgeva l’ex marmifera Tecchi, è completamente priva di alberature, ad eccezione di cinque tamerici di vecchio impianto posizionate a confine con viale Ruggeri prospicienti il litorale. Ad oggi utilizzata come area di sosta per camper, non presenta particolari emergenze botanico-vegetazionali da preservare, fatti salvi i suddetti Tamerici che verranno recuperati nella futura area adibita a parcheggio pubblico con funzione di ombreggianti.

Il presente piano attuativo propone la variazione del confine del comparto ST1\_P12, ampliando lo stesso sul lato verso Nord, a confine con il comparto ST1\_P06, inserendo nell’ampliamento previsto un’area a destinazione “F4 - Zone di verde privato” e zona “P2 - Zone per parcheggi” oggetto di cessione al Comune di Fano. Oltre a questa variazione, che non comporta incremento volumetrico rispetto a quanto attualmente previsto, l’intervento va a completare l’urbanizzazione di questa zona mantenendo inalterata la viabilità esistente.

Per quanto sopra, l'intervento assicura il perseguimento dell'ordinato sviluppo del territorio e del tessuto urbano e del sistema produttivo con il completamento, secondo previsioni urbanistiche consolidate, di una zona residenziale ed il mantenimento di funzioni proprie di questa parte di città.

**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.**

L'intervento ricade pienamente, completando la situazione esistente e trovandosi a margine di un comparto con la

medesima destinazione, nella vocazione residenziale assegnata all'area in oggetto dal PRG del Comune di Fano. La trasformazione d'uso del suolo, dove precedentemente era insediato un complesso produttivo (marmifera), già oggetto in parte di riconversione, è pertanto totalmente compatibile con la sicurezza, l'integrità e la sua identità storico culturale già consolidata.

e)- il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e salubrità degli insediamenti.

La realizzazione del completamento delle revisioni urbanistiche dell'area sostituirà l'attuale terreno completamente incolto ed abbandonato, utilizzato come area sosta per camper, con una funzionale e corretta organizzazione dei parcheggi pubblici alberati e con l'edificazione di un edificio residenziale dall'architettura semplice ma contemporanea, tipica per la sua destinazione residenziale nei pressi della fascia litoranea.

Nel contesto di abbandono del terreno in cui si trova attualmente, l'intervento costituisce senza ombra di dubbio un sensibile miglioramento della qualità ambientale ed architettonica dell'intera zona.

Parimenti, il doveroso rispetto delle vigenti normative in materia energetica e tecnico-sanitaria, tra l'altro prescritte dalla scheda di PRG relativa all'intervento, costituisce idonea ampia garanzia del miglioramento della salubrità dell'insediamento in oggetto.

d)- la riduzione della pressione degli insediamenti sul sistema naturalistico - ambientale, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti.

L'attuazione del presente piano, secondo previsioni urbanistiche già discusse e condivise, non incide sul sistema naturalistico-ambientale, considerando che precedentemente l'area era occupata da uno stabilimento produttivo e che attualmente il terreno si trova in uno stato di semi abbandono, utilizzato esclusivamente nei periodi estivi come zona per sosta camper.

A mitigazione dell'attuale intervento, pur modesto a confronto dell'intera area residenziale programmata dal PRG, è prevista la realizzazione di stalli di parcheggio drenanti ed un'alberatura ombreggiante costituita da Tamerici sui parcheggi pubblici previsti dall'intervento.

e)- la riduzione del consumo del nuovo territorio, evitando l'occupazione di suolo ad alto valore agricolo e recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione.

La motivazione principale dell'intervento ipotizzato, è proprio nel perseguimento di tale obiettivo, con la riorganizzazione e riqualificazione a funzioni tipiche del contesto di un'area rimasta dismessa ed abbandonata, riqualificandola sia dal punto di vista architettonico che tecnico - funzionale.

**Comma 3 -Indicazioni progettuali e tipologiche tali da garantire il migliore utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali.**

La progettazione ed esecuzione della costruzione regolata dal piano attuativo, a completamento dell'edificato esistente, prevederà, come da normative vigenti, l'installazione sulla copertura di impianti fotovoltaici e pannelli solari.

Per il resto i materiali di costruzione e di finitura saranno scelti in modo da considerare, nella futura fase di smaltimento, il loro riciclo e riutilizzo; questo in linea con i principi del Protocollo Itaca della Regione Marche.

Il prevedere in fase di progettazione materiali che siano riciclabili e non inquinanti, o comunque riutilizzabili alla fine del ciclo di vita dell'edificio, denota una progettazione attenta all'ambiente ed ai rischi che possono nascere dalla scelta di materiali non riutilizzabili e che nel tempo possono portare alla fuoriuscita di sostanze inquinanti per l'ambiente.

Nella stessa ottica di prevenzione dei rischi ambientali, oltre alle analisi già effettuate per le verifiche geologiche, verrà posta particolare attenzione all'acustica ed alla termica dell'edificio, allo smaltimento delle acque piovane ed alla prevenzione incendi, in modo da escludere ragionevolmente qualsiasi rischio.

Fano li, Marzo 2019

Dott. Arch. F. Tomassini

Via Flaminia n. 6 - Colli al Metauro

(PU)