

Studio di architettura
Arch. REMIGIO BURSI

Via Mura del Sangallo, 6 - 61032 FANO (PU) Tel. 0721/803840 Fax. 0721/1796493 E-mail architetto.bursi@virgilio.it

IL PROGETTISTA:
Arch. Remigio Bursi

IL RICHIEDENTE:
F.LLI NIGRA ed altri
F.LLI RENZI ed altri

FIRMA PER PRESA VISIONE ED ACCETTAZIONE:

COLLABORATORI:
Arch. Leda Landi
Geom. Alex Terminesi

PROGETTO DI:
VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 26 E 15 COMMA 4 DELLA L.R.
34/92 PER RIPERIMETRAZIONE DEL COMPARTO "ST3_P14"
COMPARTO TERZIARIO " EX MULINO ALBANI "
IN VIA PISACANE ___ COMUNE DI FANO

ANALISI L.R.14/08 NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE

Elaborato:

DOC.
05

Parere Urbanistico

Rif.: MULINO	Rev. Agg.	Rev. Agg.	Rev. Agg.	Rev. Agg.		DATA: 30 Settembre 2010
Redazione	11/02/2011	21/03/2011	03/06/2011	03/08/2011		

A termini delle vigenti leggi sui diritti d'autore, questo disegno non può essere copiato, riprodotto o comunicato ad altre persone o Ditte senza l'autorizzazione dello studio dell'architetto Bursi (art. 2578 C.C.)

Comune di Fano

**VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 26 E 15 COMMA 4 DELLA L.R.
34/92 PER RIPERIMETRAZIONE DEL COMPARTO "ST3_P14" COMPARTO
TERZIARIO "EX MULINO ALBANI"**

**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 progetto è finalizzato al recupero e risanamento dell'area compresa tra via Pisacane e la ferrovia, adiacente al nuovo nodo di scambio per le autocorriere nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria,

L'area priva da anni di una funzionalità adeguata è in uno stato di estremo degrado, anche per lo stato di abbandono dei volumi, un tempo adibiti a deposito e alla commercializzazione del grano, che costituivano l'impianto produttivo della S.P.A. Molini Albani che nel 1963 ha venduto l'intero complesso ai sigg. Nigra e Renzi, attuali proprietari. Lo stabilimento ha proseguito l'attività fino agli anni settanta, quando fu completamente abbandonato per il superamento dei processi di produzione-trasformazione. Attualmente sull'area sono presenti, in stato di rovina, l'edificio destinato a residenza per il custode e gli edifici destinati all'attività produttiva.

Il progetto prevede la totale demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di un unico edificio articolato su quattro piani fuori terra, per un'altezza massima di ml 16,50, ai quali si aggiunge il piano interrato destinato a parcheggi.

Per limitare l'impatto, gran parte della superficie da realizzare sarà ubicata al piano terra e sarà articolata in due volumi collegati da una galleria centrale; anche la restante superficie sarà articolata in due volumi simmetrici collegati dal vano scala centrale.

La nuova edificazione, per un'altezza massima di ml 16,50, sarà articolata su cinque livelli, compreso il seminterrato destinato a parcheggio. Il piano terra sarà destinato prevalentemente ad attività commerciale e/o direzionale, consentendo comunque l'uso pubblico di tutte le restanti aree che saranno occupate dai parcheggi, dal verde pubblico opportunamente sistemato e dai percorsi pedonali; inoltre la fascia di verde adiacente via Pisacane lasciata libera da ogni manufatto potrà essere utilizzata come pista ciclabile prevista dal P.R.G.

**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, sia carrabile sia pedonale e ciclabile, infatti oltre ad essere lungo la principale direttrice nord-sud che attraversa la città, è adiacente alla nuova stazione delle autocorriere e alla stazione ferroviaria. La localizzazione, particolarmente apprezzabile per le destinazioni previste, consente una rapida fruizione anche dei beni e servizi presenti nel centro città.

Per incoraggiare l'uso delle biciclette, coerentemente con le indicazioni di PRG, è prevista la realizzazione di una pista ciclabile adiacente via Pisacane.

Al fine di favorire la raccolta differenziata sarà predisposta un'area condominiale per la raccolta dei rifiuti; per le unità commerciali e direzionali sarà predisposto uno spazio per collocare i raccoglitori per la carta.

Nel caso della specializzazione alimentare del supermercato alimentare sarà dedicata una piazzola in prossimità dell'area di carico e scarico.

La trasformazione di un lotto già urbanizzato eviterà l'impatto ambientale determinato da nuovi allacciamenti.

Con riferimento allo scarico delle acque reflue, l'intervento di trasformazione del lotto contribuirà alla risoluzione dell'annoso problema dello smaltimento delle acque reflue su via Pisacane. La rete fognaria sarà realizzata con un sistema di smaltimento separato.

Le acque nere saranno convogliate nella vicina rete fognante esistente in via Dello Scalo passando al di sotto della linea ferroviaria Ancona-Rimini mediante

tecnica dello spingitubo o similare. Detta condotta verrà eseguita a scomputo dell'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione come si evince dagli elaborati allegati.

Le acque meteoriche, sia quelle relative alla pista ciclabile che quelle relative all'area parcheggi interna al comparto, saranno invece raccolte in rispettive vasche di prima pioggia e smaltite temporaneamente sulla condotta esistente di via Pisacane in attesa che venga realizzato un nuovo collettore misto in via Pisacane e Viale Piceno, da collegarsi al depuratore di Ponte Metauro e con recapito finale alla foce del fiume Metauro.

L'attuazione di predetto collettore rientra nell'esclusiva competenza di Aset Holding SPA come deliberato dalla Giunta Comunale n°144 del 12-04-2011.

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 impianto fotovoltaico di adeguata potenza 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 riscaldamento a regolazione con cronotermostato. Le unità saranno dotate di caldaia a condensazione per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

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 dell'edificio, adiacente alla ferrovia e ad una strada 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.