

# COMUNE DI FANO

COMPARTO DI COMPLETAMENTO VIA MODIGLIANI ST I\_P09  
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

PROPRIETA': GILI IVANA  
ADANTI PAOLO  
ADANTI ROBERTO  
ADANTI MARIA LETIZIA

PROGETTISTA: ARCH. ROBERTI GIORGIO

A.01

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

## RELAZIONE TECNICA

Il PRG recentemente approvato prevede, per l'area di proprietà degli Eredi Adanti ubicata in via G. Reni angolo via A. Modigliani, una destinazione C 2 subordinata a piano urbanistico attuativo dell'intera area destinata a Comparto unitario ST1-P09.

### **A) ASPETTI URBANISTICI**

#### CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

L'area (SF) oggetto della previsione e del conseguente intervento, risulta limitata per estensione e possibilità edificatorie: mq 1259 di cui mq. 882 destinati a residenza e mq 377 a parcheggi P2-pr.

Rappresenta la conclusione dell'edificazione su Via Reni, via cieca che serve le residenze che vi si affacciano; un completamento non solo volumetrico ma anche un migliore servizio ai residenti in quanto a parcheggi pubblici e a manovra di riconversione.

La differenza di quota esistente tra livello di Via Reni e piano di campagna del lotto oggetto di intervento, dimostra il mancato utilizzo di questa area, derivante da una precedente urbanizzazione per frazionamento, iniziata alla fine degli anni sessanta. Il P.R.G. recentemente approvato, risolve questo *non finito* urbano. La previsione di comparto colma non solo un vuoto edilizio, ma definisce meglio l'assetto terminale di Via Reni, oggi dotata di solo sbocco pedonale e ciclabile su via Modigliani, con la realizzazione di un parcheggio unitamente alla possibilità di riconversione per le autovetture dei residenti,

L'attuale sedime che si trova a -1,00 ml. circa dalla quota stradale e da quella dei lotti edificati, è oggi incolto e occupato da vegetazione eterogenea che va da olmi a qualche aghifoglia

Gli olmi rappresentano la vegetazione di maggior interesse, mentre gli altri alberi, abusivamente introdotti da ignoti, o cresciuti spontaneamente sono di scarso interesse e conservazione. E' tuttavia intenzione rimuovere le alberature presenti sull'area ove sono previsti gli interventi edilizi dal momento che anche l'apparato radicale, notevolmente ridotto dai necessari scavi potrebbe danneggiare irreparabilmente le piante.

In loro vece vengono introdotte altre latifoglie quali aceri, carpini, noccioli, frassini.

Un olmo di cui era stata ipotizzata la conservazione e che aveva quindi motivato l'impostazione volumetrica assai articolata non solo dell'edificio ma anche del giardino, verrà sostituito da un acero piramidale.

Tre olmi presenti a confine sul lato del giardino pubblico verranno conservati.

Per preservare il colletto delle piante esistenti dal ristagno dell'acqua piovana e quindi da eventuali fenomeni di marcescenza, il terreno di riporto è stato modellato e scavato.

Gli appartamenti al piano terra avranno un buon rapporto con il giardino, quelli al primo piano e soprattutto quelli al piano attico avranno affacci esterni caratterizzati da ampi terrazzi e dalla vicinanza con le chiome degli alberi.

L'edificio è impostato, come d'altra parte era ovvio, con quota di riferimento (0.00) su Via Reni. Ciò ha comportato sul perimetro dell'intervento due diverse soluzioni di raccordo. Sul lato Nord-Ovest, l'area di sedime di progetto è complanare sia con la proprietà confinante per tutta l'estensione del dado di recinzione che con Via Modigliani dove verrà realizzato un terrapieno a chiusura della scarpata compresa tra muro di cinta del nuovo intervento e la quota del verde stradale, mentre sul lato Nord la quota del marciapiede è raccordata con piano inclinato con le sottostanti aree, l'una destinata a verde pubblico l'altra a proprietà privata (prop. Purcaro),

Per mitigare l'impatto della rampa d'accesso al garage, il terrapieno di cui sopra, previsto a tombamento della scarpata stradale di via Modigliani per tutta la lunghezza del lotto, verrà realizzato a cura e spese della proprietà.

CRITERI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE applicati nell'intervento di trasformazione urbanistica ai sensi della L.R.14/2008

L'intervento di che trattasi rappresenta nella sostanza un completamento su un lotto, sull'ultimo lotto appartenente ad un vecchio frazionamento relativo ad un vecchio frazionamento di una zona residenziale urbanizzata negli anni '60 (zona D nel P.R.G.

Piccinato). L'essere oggi classificato come comparto ST1-P09 secondo le scelte fatte dal P.R.G. del Comune di Fano di recente adottato, è dovuto al meccanismo dell' "urbanistica contrattata". Quindi a mio avviso, in questo contesto, le scelte di progetto riguardano questioni conseguenti alle valutazioni urbanistiche giustificate a monte, cioè nell'ambito delle scelte di P.R.G. per quell'area.

Pur con questa premessa, in merito alle questioni poste dai commi dell'art.5 della L.R. in Oggetto, si precisa quanto segue:

comma 1 lettera a)

la soluzione indicata nell'apposita scheda di P.R.G., dove vengono individuate due destinazioni l'una residenziale ( C2 ) l'altra a parcheggio pubblico (P2\_pr ) ha reso

possibile il miglioramento della mobilità di via Guido Reni grazie alla possibilità della manovra di riconversione ed al miglioramento dell'offerta di parcheggi;

Comma 1 lettera b)

La trasformazione di questo lotto residuale, derivante come già detto da una vecchia urbanizzazione non modifica il contesto sia nel rapporto con la vicina area di verde pubblico che sotto l'aspetto socio-culturale dal momento che si integra tipologicamente e volumetricamente con gli edifici esistenti nell'intorno (palazzine e villini);

comma 1 lettera c)

nel complesso l'edificio con la sua architettura caratterizzata dall'articolata composizione architettonica e da finiture che non confliggono con il contesto urbano esistente, non solo si integra, ma ne migliora nel complesso la qualità eliminando quel carattere di non finito che caratterizza l'area.

La realizzazione delle unità immobiliari in oggetto prevede l'utilizzazione di materiali, sistemi, indicazioni progettuali tali da garantire una buona qualità ambientale ed architettonica, e di salubrità termoigrometrica degli ambienti abitati. In particolare:

- La distribuzione interna delle singole unità immobiliari e il relativo posizionamento degli elementi finestrati apribili, permettono una buona efficienza di ventilazione naturale;
- Il posizionamento degli ambienti e le relative finestrate permettono, in fase invernale, di usufruire dell'energia solare entrante, soprattutto nella zona giorno, al fine di minimizzare il consumo di energia primaria per riscaldamento ambienti;
- L'utilizzazione di laterizi ed isolanti ad alta traspirabilità permettono, insieme ad un'adeguata ventilazione, il mantenimento di standards termoigrometrici tali da prevenire formazione di condensa superficiale e relativi effetti secondari;

comma 1 lettera d)

viene mitigato con un nuovo impianto di elementi vegetazionali il rapporto tra il nuovo complesso e l'esistente area di verde pubblico.

Inoltre la realizzazione delle unità immobiliari in oggetto prevedono la raccolta delle acque piovane provenienti dalle superfici impermeabili, come tetti, marciapiedi, rampa di accesso

all'autorimessa, in modo da ridurre l'impatto della costruzione sulla permeabilità del terreno utilizzato e diminuire il carico delle acque piovane con portata concentrata, verso la rete di smaltimento acque bianche comunale.

comma 1 lettera e)

La scelta del P.R.G. di operare su queste aree che rappresentano sia il non finito urbano che luoghi genericamente di degrado, evita certamente, almeno in parte l'occupazione di altri suoli di interesse agricolo-naturalistico e permette nel complesso una riqualificazione urbana;

comma 2 lettera b)

Al fine di ottenere quanto descritto ai precedenti punti, ed in particolare riferimento allo sfruttamento di risorse energetiche ed idriche rinnovabili, si propongono i seguenti sistemi:

- Realizzazione di impianto solare fotovoltaico condominiale per la potenza di picco massima di 1kWp per ogni unità immobiliare al fine di minimizzare i consumi energetici condominiali (ascensore, illuminazione interna, pompe di sollevamento, linea F.M. condominiale).
- Realizzazione di impianto solare termico per ogni unità immobiliare al fine di ridurre i consumi di energia primaria almeno al 50% di quella necessaria alla produzione di ACS (pannello solare da 2.4 m<sup>2</sup> per ciascuna abitazione, collegata a caldaia a condensazione con serbatoio di accumulo da 160 lt)
- Realizzazione di accumulo, filtrazione e pompaggio acqua piovana, per successivo utilizzo ai fini irrigui, di volume minimo da garantire acqua necessaria all'irrigazione di 400 m<sup>2</sup> di verde privato e condominiale (lo stoccaggio prevede installazione di cisterna in PE, prefabbricata o in opera, di 15 m<sup>3</sup> di volume utile, dotata di pompa, filtro, bacino di calma per sedimentazione, collegata a rete idrica con terminali porta gomma o sistema automatico d'irrigazione). La raccolta di acque piovane, dotata di troppo pieno, se opportunamente dimensionata, funge da scolmatore, ritardando l'ingresso alla rete comunale di smaltimento acque piovane della portata d'impulso dovuta al verificarsi di piogge intense.

## **B) INTERVENTO EDILIZIO**

### L'EDIFICIO

La composizione architettonica è complessa e risolve sia alcuni temi posti dalle caratteristiche del lotto, dalle distanze dai confini, Queste articolazioni diversamente motivate danno luogo a diverse situazioni che caratterizzano i singoli appartamenti.

Ogni appartamento affaccia su tre lati ( l'attico su quattro). Il corpo scala è inserito all'interno del volume, mentre l'ascensore emerge sul fronte Est raccordato ai diversi movimenti dei volumi. La copertura a padiglione chiude con il suo aggetto ed il forte chiaroscuro del piano attico la composizione volumetrica.

Altre piante e cespugli , tutte varietà a latifolia, verranno messe a dimora in sostituzione di alberature esistenti di cui si prevede la rimozione.

### IL TIPO EDILIZIO

L'iter di PRG prevede che sia gli elaborati che le procedure per questo tipo di interventi, siano le stesse di più complesse lottizzazioni, nel nostro caso il tipo edilizio ha valore di progetto.

### LA TIPOLOGIA

Il tipo edilizio adottato è quello della palazzina a corpo scala semplice con ascensore che serve sia gli alloggi al primo piano ed al piano attico nonchè la quota garage.

Si accede al vano scala da un percorso d'ingresso parzialmente coperto, in piano, parallelo allo scivolo d'accesso al garage . La soluzione adottata per il garage permette nonostante i molti vincoli (alberi, distanza dai confini ecc...) la realizzazione dei richiesti due posti auto/unità immobiliare.

Le aree libere dalla costruzione sono sistemate a verde e destinate prevalentemente a giardino privato. A confine con l'area di verde pubblico il terreno viene riportato modellando una concavità che comprende sia l'olmo esistente a ridosso dell'abitazione che quello a confine. Con lo scopo di articolare lo scoperto dell'appartamento al piano terra e di evitare riporti attorno al colletto dei due alberi. Le essenze arboree, sia quelle conservate che le nuove che verranno messe a dimora, avranno la funzione di integrare il parcheggio ed il nuovo edificio con l'immagine complessivamente verde di quel tratto di via Reni e via Modigliani.

## CARATTERISTICHE DEI PROSPETTI

Al fine di frazionare ulteriormente il volume, l'edificio viene finito all'esterno, parte con pannelli del tipo a cappotto e intonachino di tonalità bianco –perla , parte con mattoni a cortina. Gli infissi sono previsti in legno con persiane ripiegabili; il tetto è a padiglione con manto in laterizio, aggettante rispetto al filo di fabbricato in maniera da creare un forte stacco con il sottostante volume, nonché zone d'ombra a protezione dei terrazzi del piano attico.

Il volume dell'ascensore, risolto senza nessun ricorso a camuffamenti di sorta ormai abituali, viene integrato sia con il volume del vano scala che con gli altri elementi compositivi (percorsi e raccordi di servizio).

## TABELLA DI RAFFRONTO

DATI PRG SCHEDA DI COMPARTO ST1_P09			
Area	Superficie	UT	SUL
C2	mq 882,00		
P2_pr	mq 377,00		
Totale	mq 1.259,00	0,35	441

DATI DI PROGETTO			
Area	Superficie	UT	SUL
C2	mq 899,71		
P2_pr	mq 379,13		
Totale	mq 1.278,84	0,34	440,16

## OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il parcheggio P2\_pr, previsto nella scheda di progetto, deve intendersi quale opera di urbanizzazione primaria comprensivo sia della quota dei parcheggi pubblici di legge 0,20 mq/mq che dello standard 21 mq/ab. Esso viene realizzato nella posizione prevista con le caratteristiche di cui all'allegato B. 02, a totale carico del lottizzante. L'area una volta sistemata verrà consegnata e ceduta all'Amministrazione comunale.

Una servitù dovrà essere espressamente citata nell'atto di trasferimento della proprietà al Comune di Fano per garantire gli accessi carrabili all'edificio residenziale come previsto nell'allegato A.O6.

Fano, 29.06.2011

Il Tecnico