

RELAZIONE

ai sensi dell'art.5 della L.R.14/2008

RICHIEDENTE : FEF di Fulvio Urani & C. S.A.S. p.i. 02538370417

PROPRIETÀ: Farmacia F.Ili ERCOLANI p.i. 01398040418

Oggetto: *Ristrutturazione per cambio di destinazione d'uso, senza opere, di una unità immobiliare ad uso ufficio a struttura sanitaria, ubicata al piano primo di un fabbricato sito in Fano, via F. Gentile n° 1.*
(Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.P.R. 160/2010)

Il Tecnico
Arch. Pietro Broccoli

Il presente documento analizza l'intervento proposto in Variante al vigente PRG del Comune di Fano, in relazione ai criteri di sostenibilità ambientale previsti dall'art.5 della Legge Regionale 17 giugno 2008, n. 14 - "Norme per l'edilizia sostenibile".

1 RIFERIMENTI NORMATIVI

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 di 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 per i quali è previsto l'uso di materiali riciclabili, riciclati e con ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra.

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 o sperimentali.

In particolare l'art. 5 della Legge Regionale 14/2008, 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 di nuovo 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 ...".

2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Al fine di valutare la proposta di Variante al PRG in relazione alle finalità di cui alla L.R.14/2008, si riporta di seguito una breve descrizione dell'intervento, rimandando per gli opportuni approfondimenti agli elaborati facenti parte integrante della richiesta.

Il fabbricato oggetto di intervento, è sito in zona semicentrale della Città di Fano, lungo uno degli assi viari principali in direzione monte-mare e precisamente lungo via Roma, all'altezza del "Residence Flaminio".

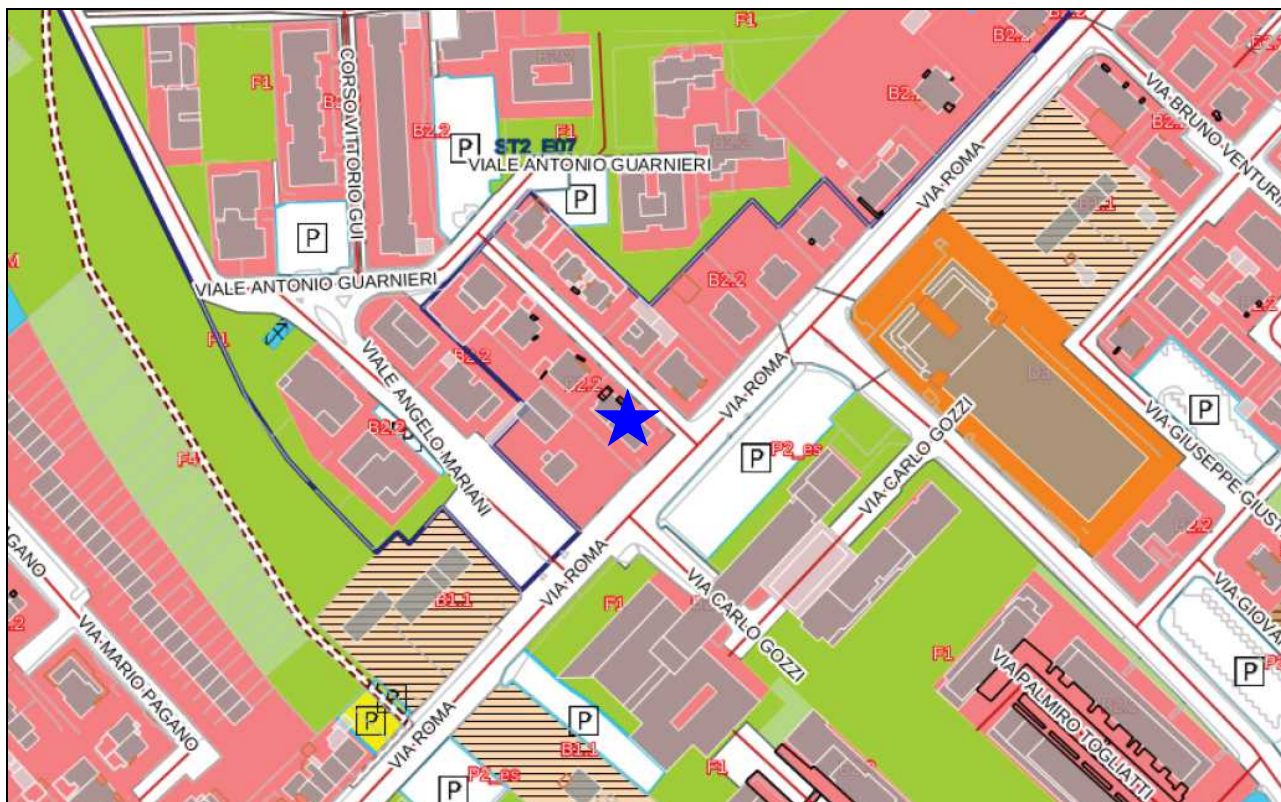


Figura 1 - Stralcio del PRG vigente con individuazione dell'immobile oggetto della variante ★

L'immobile, di recente costruzione, (i lavori sono iniziati nell'anno 2011 e completati nei primi mesi del 2014, dichiarato agibile con Il certificato di agibilità è il n° 151 del 16/10/2014.), è costituito da due corpi di fabbrica realizzati in aderenza, su due lotti contigui, che si sviluppano su tre piani fuori terra e un piano interrato:

- piano terra n° 1 unità immobiliare commerciale (parafarmacia), con relativi magazzini al piano interrato;
- piano primo n° 1 unità immobiliare terziaria con destinazione ufficio;
- piano secondo n°1 unità immobiliare residenziale con relativo garage al piano interrato.



Figura 2 - Edificio oggetto della richiesta di variante ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010

Per le motivazioni meglio descritte nel documento "Relazione Socio-Economica", la società FEF di Fulvio Urani C. S.A.S. che gestisce attualmente la parafarmacia presente al piano terra dello stesso immobile, ha richiesto in qualità di affittuaria, la possibilità di trasformare (e successivamente di gestire previo ottenimento delle autorizzazioni previste per legge) una porzione dell'edificio in struttura sanitaria a carattere poliambulatoriale al fine di aumentare il servizio sanitario offerto alla popolazione.

La richiesta in oggetto riguarda l'unità immobiliare sita al piano primo di cui si chiede il cambio d'uso da ufficio (uso U3.1) a struttura sanitaria (uso U.5.5). La variante al vigente Piano Regolatore comunale ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010, si rende necessaria in quanto l'edificio ricade in zona "B.2.2 - Zone residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del fiume Metauro" (art.29 delle NTA del PRG); in tali zone ai sensi del PRG non è ammesso l'uso U 5.5 - Attrezzature sanitarie ed ospedaliere.

La richiesta risulta conforme a quanto previsto dall'art.13 del vigente Regolamento SUAP che prevede:

- comma 2 "..... Qualora lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o quando queste, se pur individuate, risultino insufficienti, per specifiche esigenze o per particolari esigenze legate ad ampliamenti in sito di impianti esistenti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, gli interventi possono essere realizzati secondo la procedura di variante urbanistica di cui all'articolo 8 del Decreto."

- comma 3 "... le richieste di cui al presente articolo sono presentate ...da aziende che prevedano di realizzare interventi edilizi che richiedano titoli abilitativi per gestire strutture sanitarie e socio-sanitarie previste dalla L.R. n. 20/2000 e L.R. 9/2003, anche su immobili in affitto...";

3 VALUTAZIONE DELLA RISPONDEZZA AGLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Al fine di valutare la rispondenza dell'intervento proposto in Variante al PRG vigente con quanto previsto dall'art.5 della L.R. 14/2008, si evidenzia che:

- **la Variante riguarda esclusivamente il cambio d'uso di un'unità immobiliare senza esecuzione di opere edili e/o impiantistiche;**

- **l'edificio oggetto di variante è esistente e nessuna modifica verrà apportata né per quanto riguarda le parti esterne né per quanto riguarda gli ambienti interni. Lo stesso è sito in centro abitato in un contesto completamente urbanizzato, servito e comunque nelle immediate vicinanze delle principali infrastrutture viarie (Superstrada Fano-Grosseto, casello autostradale), facilmente raggiungibile dagli abitanti delle varie frazioni del Comune di Fano e dei comuni limitrofi.**

Per quanto sopra, in relazione ai contenuti della L.R. 14/2008, si valuta che la presente proposta di Variante al PRG:

a) non interferisce in modo negativo con "l'ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo"; trattandosi di **recupero/riutilizzo del patrimonio edilizio esistente** permette di evitare/limitare il consumo di suolo e di utilizzare la rete infrastrutturale esistente limitando l'impatto ambientale;

b) garantisce "la compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso" non essendo prevista alcuna trasformazione nell'uso del suolo in quanto la destinazione urbanistica dell'area rimane invariata e non sono previste opere edilizie;

c) rispetta i criteri atti a garantire "il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti".

A tal proposito, si tenga presente che l'edificio (di recente costruzione) è stato realizzato con:

- struttura in c.a. antisismica ,
- tamponamenti con blocco termico e termocappotto esterno,
- infissi in alluminio e vetro,
- divisori interni in cartongesso con interposta pannellatura acustica,
- tinteggiature delle pareti interne del tipo lavabile;
- dotazioni impiantistiche , nel rispetto della normativa vigente

d) consente di attuare "la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico ambientali ..." in quanto la variante stessa prevede la variazione d'uso di un edificio esistente, senza nuove opere e di conseguenza senza ulteriore consumo di suolo;

e) prevede "la riduzione del consumo di nuovo territorio...".