

COMUNE DI GABICCE MARE  
Provincia di Pesaro-Urbino

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA  
RELATIVO ALLA SCHEDA N° 5 SOTTOZONA B - C.  
IN ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G. APPROVATA  
CON ATTO C.C. N. 20 DEL 26/05/2008.

PROPRIETA' - BANCA DELLE MARCHE Spa - COLA SILVANA - SCOLA CARLO e RIDOLFI PAOLA	CATASTO (Terreni) F° 1 Mapp. 44 F° 1 Mapp. 278-279-481 F° 1 Mapp. 43	ELABORATO <b>A</b>
TAVOLA	RELAZIONE TECNICA + SPECIALE C.R. 14/2008 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
DATA	26.11.2008	

Settore URBANISTICA  
Il Responsabile VI Settore  
ARCHITETTO MICHELE BONINI



COMUNE DI GABICCE MARE  
ADOTTATO CON DELIBERA DI  
CONSIGLIO N. 02 DEL 22-12-08

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Tedeschi Chiara



COMUNE DI GABICCE MARE  
APPROVATO CON DELIBERA DI  
CONSIGLIO N. 10 DEL 19-03-09

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Tedeschi Chiara

## RELAZIONE TECNICA

### a) Aspetti generali

Il Piano plano-volumetrico di iniziativa pubblica è relativo alla perimetrazione-scheda n. 5 - sottozona B) e C) in attuazione della variante al P.R.G. approvata con atto del Consiglio Comunale n. 20 in data 26/05/2008.

Il P.R.G. vigente di Gabicce Mare prevede in relazione alla Perimetrazione n. 5 “... un intervento puntuale disciplinato dal Piano Regolatore Generale ...” disciplinato dallo schema progettuale di cui alla scheda progetto n.5 della Tav.14) e dagli art. 24) e 29) delle N.T.A. generali.

L'intera zona, da assoggettare a Piano Particolareggiato, comprende gli immobili che da Piazza Matteotti arrivano fino a via Trento e sono, per la loro diversità e situazione planimetrica suddivisi in tre U.M.I. (Unità Minime di Intervento) e più precisamente:

- l'edificio destinato a Banca che si affaccia direttamente sulla piazza Matteotti, denominato con la lettera A;
- la proprietà di Cola Silvana denominata con la lettera B;
- la proprietà di Scola Carlo e Ridolfi Paola su via Trento angolo via Veneto, denominata con la lettera C.

Ad ogni comparto corrisponde in conformità con le previsioni generali del P.R.G. una diversa modalità di intervento:

- per l'edificio destinato a Banca (U.M.I. A) è ammesso l'incremento di un piano a parità di superficie coperta con H max 10,00ml;
- per la proprietà Cola Grazia (U.M.I. B) è ammesso un incremento pari al 50% della SUL attuale che potrebbe aumentare al 60% nel caso si preveda un passaggio pubblico tra via Veneto e Via Fiume; è prescritto un cortile di superficie pari ad almeno il 25% della SF;
- per la proprietà Scola\_Ridolfi (U.M.I. C) l'ampliamento concesso è pari al 50% della SUL del fabbricato esistente nell'ambito della ristrutturazione del fabbricato che si affaccia su via Trento; è prescritto il mantenimento della tipologia della piazzetta arretrata che si affaccia su via V. Veneto. Il nuovo edificio può avere al massimo tre piani.

L'asse viario di Vittorio Veneto è la strada principale della zona del mare; è la via che durante i mesi estivi vede la più alta concentrazione di popolazione turistica mentre in inverno perde qualsiasi connotazione di centro abitato in quanto gli appartamenti estivi vengono lasciati dagli occupanti e non esistono negozi.

Occorre necessariamente per questo pezzo della città turistica subisca una forte riqualificazione urbana ed edilizia che consenta una ri-vitalizzazione della città non solo nel periodo estivo ma lungo l'intero anno solare.

Il processo di miglioramento è già iniziato con la sistemazione del nucleo di edifici posti sul lato opposto di via Trento conosciuta ai più come zona Berti: è un complesso che prevede la realizzazione di negozi e soprattutto appartamenti che si auspica possano destare l'interesse dei locali.

Tale processo continua con l'intervento di Piano plano-volumetrico di iniziativa pubblica in oggetto che si pone come finalità principali quelle di:

- attuare le previsioni urbanistiche vigenti individuate dalla Variante Generale al P.R.G., favorendo sull'area in questione la realizzazione degli interventi edilizi diretti di carattere esclusivamente privato;
- riqualificare l'area turistica – commerciale, attraverso progetti edilizi di importante valore urbano e significativa qualità architettonica ed edilizia;
- incentivare ed incrementare gli spazi commerciali e pertanto l'offerta turistica dell'area, con l'apertura di nuove attività terziarie ai piani terra dei fabbricati;
- risolvere problematiche legate alla viabilità urbana ed agli spazi pubblici, per fasi singole e/o successive, attraverso la realizzazione di ciascun intervento edilizio diretto.

In relazione all'ultimo punto sopra indicato, il progetto di Piano plano-volumetrico oltre a consentire la sistemazione di una zona centrale del paese ha l'intento di dare rilievo a Via Fiume con la realizzazione, nella U.M.I.B, di una piccola piazza di uso pubblico: attualmente infatti via Fiume rappresenta più un retro per gli edifici che vi si affacciano e non è una strada di passeggio nonostante sia nel centro; sicuramente l'impostazione del progetto può modificarne l'impostazione e renderla più attraente per i passanti.

Si rimanda per tutti gli aspetti di dettaglio alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al presente Piano plano-volumetrico.

## **b) Aspetti specialistici – L.r. 14/2008**

### **b.1 PREMESSA**

Il presente documento è redatto ai fini e per gli effetti della L.R. 14/2008.

Occorre precisare che il progetto in esame è relativo allo studio particolareggiato di un Piano plano-volumetrico di iniziativa pubblica relativo al recupero urbano di area fortemente antropizzata, nel cuore della città turistica di Gabicce Mare.

L'analisi del contesto ambientale in cui l'intervento si inserisce è una indagine conoscitiva preventiva da cui deriva l'attenzione che il progettista deve assumere, nelle diverse fasi del suo lavoro, verso quegli elementi ambientali e climatici condizionanti le sue scelte progettuali rivolte all'edilizia – eco-sostenibile.

Le analisi da effettuare sono generalmente semplici e spesso gli interventi da prevedere rimandano a specifiche normative vigenti la cui applicazione deve essere comunque rispettata.

Questo permette di agevolare la progettazione di interventi sostenibili a seguito di valutazioni sulla realtà ambientale locale che consentono il contenimento delle risorse nel rispetto dei vari aspetti di carattere ambientale.

Nel caso in esame risulta del tutto insignificante l'analisi del sito, al fine della ricerca delle informazioni reperibili relative ai fattori climatici o agli agenti fisici caratteristici del luogo, stante la tipicità dell'intervento su un'area già edificata ed urbanizzata, per la quale gli interventi consentiti rimangono all'interno della categoria del recupero urbano ed edilizio (ristrutturazione urbanistica di un isolato urbano), attraverso interventi puntuali sulle singole unità minime di intervento individuate dal Piano.

In ogni caso, anche per i singoli interventi edilizi occorrerà definire progettualmente:

- l'uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche al fine di realizzare il benessere ambientale (igro-termico, visivo, acustico, ecc.);
- il soddisfacimento delle esigenze di benessere, igiene e salute (disponibilità di luce naturale, clima acustico, campi elettromagnetici, accesso al sole, riparo dal vento, ecc.).

### **b.2 ANALISI FATTORI AMBIENTALI**

#### **b.2.1 Aspetti ambientali e paesaggistici**

L'intervento di recupero urbano di pone su un'area già a destinazione turistico – residenziale: l'isolato interessato è compreso tra via Vittorio Veneto e Via Fiume sul lato lungo e da Piazza Matteotti e Via Trento sulle testate edilizie terminali.

Il fattore ambientale di forte rilevanza è sicuramente rappresentato dalla contiguità con il lungomare e la spiaggia di Gabicce Mare, oltre alla particolare vicinanza con il Parco del Monte San Bartolo. In ogni caso gli interventi costituendo un recupero degli edifici esistenti non modificheranno in alcun modo gli aspetti ambientali e paesaggistici sopra indicati.

#### **b.2.2 Aspetti geologici**

L'intervento di recupero urbano di pone su un'area già a destinazione turistico – residenziale: l'area interessata non è interessata da vincoli di natura geologica.

Lo studio geologico allegato al progetto urbanistico oltre ad analizzare l'area sotto tale profilo, definisce la fattibilità geologica degli interventi previsti in progetto.

#### **b.2.3 Aspetti climatici**

Il territorio comunale per gli aspetti legati alla latitudine si inquadra all'interno della regione climatica temperata, sub-continentale calda (classificazione del Koppen).

Più precisamente si parla di climi temperati delle medio latitudini (mesoderfici), con estate asciutta e calda la cui sigla risulta, Csa. Il mare Adriatico (fattore di mitigazione) e l'altimetria contenuta contribuiscono a caratterizzare le condizioni climatiche di questo territorio; i dati raccolti e riepilogati di seguito sono stati definiti sulla base dei valori misurati dalla Rete Agrometeorologica Regionale (RAR) ed elaborati dal Centro Operativo di agro-meteorologia della Regione Marche, responsabile della rete delle stazioni di monitoraggio.

In particolare il centro ha elaborato i dati storici meteo-climatici relativi alla rete RAR mediandoli sul periodo 1950-1989 al fine di elaborare delle cartografie storiche mensili, stagionali ed annuali.

### **b.2.3.1 Temperature**

La lettura dei dati di temperatura conferma la classificazione climatica sopra richiamata: la temperatura media del mese più freddo risulta inferiore ai 18° centigradi ma sempre maggiore di 3° gradi centigradi. Si sottolinea poi l'escursione termica annuale che mediamente si attesta ai 40° centigradi (dai -5°÷ 6°), minima di gennaio, a +(34°÷35°) dei mesi estivi.

Il Piano plano-volumetrico rimanda ai singoli interventi edilizi diretti delle U.M.I. I la ricerca dei migliori orientamenti degli spazi interni delle diverse unità immobiliari in maniera da sfruttare al meglio l'esposizione solare e cercando di favorire l'illuminazione naturale degli ambienti.

### **b.2.3.2 Precipitazioni**

Il regime delle precipitazioni sulle Marche mostra una fascia costiera caratterizzata da una maggiore xericità e la fascia montuosa, più piovosa, dell'entroterra. Le precipitazioni oscillano con medie mensili comprese tra i 40 mm e i 100 mm ed i periodi più piovosi sono quelli autunnali mentre i periodo estivo si caratterizzano per la sua maggiore aridità.

La piovosità media annuale nel secolo considerato è compresa fra 700÷800 mm di pioggia all'anno prevalentemente concentrata nei periodi equinoziali.

L'andamento climatico degli ultimi anni, ed in particolare per l'anno 2007 segnala deficit pluviometrico sia estivo che invernale con un incremento delle piogge autunnali e primaverili.

Nel quarantennio preso a riferimento il totale delle precipitazioni, mediato sul territorio regionale, ha oscillato tra un minimo di 576 mm del 1994 ed un massimo di 1176 mm nel 1976 ed il 2007 è rientrato tra i cinque più aridi del periodo.

Accanto al deficit pluviometrico si segnala il costante e sensibile incremento termico, che determina una forte perdita di acqua per traspirazione da parte della vegetazione e per evaporazione del terreno.

Il Piano plano-volumetrico rimanda ai singoli interventi edilizi diretti delle U.M.I. la ricerca delle soluzioni tecnico progettuali in particolare inerenti l'aspetto dell'incremento termico.

### **b.2.3 Aspetti topografici**

L'intervento di recupero urbano di pone su un'area già a destinazione turistico – residenziale in prossimità del lungomare che costeggia la spiaggia di Gabicce Mare.

Gli interventi per le singole U.M.I. non modificheranno in alcun modo l'assetto morfologico dell'area.

## **b.3 ANALISI DELLE RISORSE AMBIENTALI**

Nell'analisi delle risorse ambientali relative alla redazione del Piano plano-volumetrico è stata posta particolare attenzione alla possibilità, nella realizzazione degli edifici, di contenere i consumi. Le murature esterne dei fabbricati saranno realizzate nel rispetto delle vigenti normative in materia acustica e di risparmio energetico, con la possibilità di utilizzare per gli intonaci, calce idraulica traspirante. Le decisioni finali sui tipi di materiale utilizzato competono ai progetti esecutivi delle singole costruzioni, che in ottemperanza al D.Lgs. 192/2005 dovranno avere la certificazione energetica. Le murature saranno dunque coibentate per concorrere alla salubrità degli ambienti interni ed al risparmio sui costi di gestione dell'abitazione; a questo scopo si inserisce nell'intercapedine dei muri perimetrali e nelle coperture idoneo materiale isolante di spessore ricavato dal calcolo per il contenimento dei consumi energetici. Altri accorgimenti, ormai comuni, sono costituiti dall'installazione di caldaie ad alto rendimento, l'utilizzo di lampade a basso consumo e l'installazione nei rubinetti di riduttori del flusso. Particolare attenzione è stata posta alla disposizione stessa delle abitazioni, alle sue dimensioni per favorire l'utilizzo, anche in futuro di materiali e tecnologie capaci di ridurre ulteriormente i consumi (sistemi foto-voltaici, camini e caldaie ad alta inerzia termica). Un dato fondamentale, nella costruzione delle abitazioni, secondo questi canoni, è anche la posizione dell'edificio, perché aldilà della scelta del terreno, anche l'esposizione ai raggi solari diventa un fattore fondamentale di risparmio energetico.

Le masse murarie pesanti dotate di grande inerzia termica, permettono di difendere l'interno delle abitazioni da un eccesso di immissione di calore, problema altrettanto importante quanto quello del contenimento dei consumi energetici.

Nella progettazione e realizzazione dell'illuminazione pubblica si escluderà il flusso luminoso diretto verso l'alto per favorire l'osservazione astronomica e la visibilità del cielo notturno. Le caratteristiche dell'impianto di illuminazione pubblica saranno conformi alla L.R. n.10/2002 sulla riduzione dell'inquinamento luminoso.

Per quanto concerne la valutazione previsionale del clima acustico, essendo la zona di intervento individuata urbanisticamente come zona di completamento residenziale, con usi urbani previsti dal Piano conformi a quelli già esistenti e considerata la classificazione dell'area oggetto di intervento compresa in Zona 4 dal vigente Piano di Classificazione Acustica comunale, si ritiene compatibile ed ammissibile l'intervento urbanistico, rimandando per le singole U.M.I. a studi specifici mediante i progetti edilizi.

#### **b.4 ANALISI DEI FATTORI DI RISCHIO AMBIENTALE ARTIFICIALI**

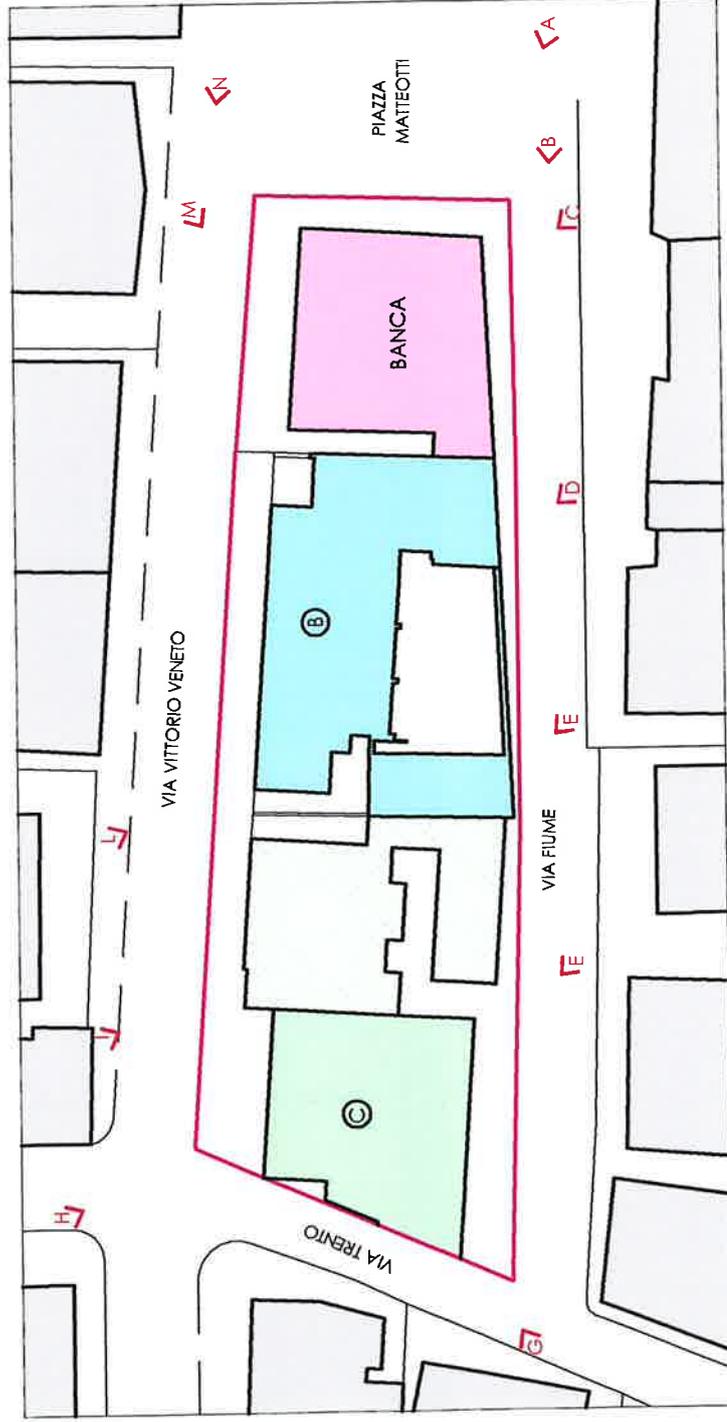
L'intervento di recupero urbano di pone su un'area già a destinazione turistico – residenziale: la realizzazione di edifici ad uso residenziale non comporta la creazione di fattori di rischio ambientali artificiali.

#### **b.5 ANALISI DELLE RISORSE E DELLE PRODUZIONI LOCALI**

Dove possibile i materiali di costruzione proverranno tutti da produttori locali e comunque saranno certificati e possibilmente del tipo riciclabile.

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**con individuazione dei punti di ripresa**

# PLANIMETRIA con individuazione dei punti di ripresa





**Immobilie BANCA DELLE MARCHE da P.zza Matteotti - punto di ripresa "A"**



**Via Fiume - punto di ripresa "B"**



**Immobilie BANCA DELLE MARCHE da Via Fiume - punto di ripresa "C"**



**Immobilie B ( proprietà Cola Silvana) da Via Fiume - punto di ripresa "D"**



**Immobilie C (proprietà Scola Carlo e Ridolfi Paola) da Via Fiume - punto di ripresa "E"**



**Immobilie C (proprietà Scola Carlo e Ridolfi Paola) da Via Fiume - punto di ripresa "F"**



**Immobilie C (proprietà Scola Carlo e Ridolfi Paola) da Via Trento - punto di ripresa "G"**



**Immobilie C (proprietà Scola Carlo e Ridolfi Paola) da Via Veneto - punto di ripresa "H"**



**Via Veneto - punto di ripresa "I"**



**Immobile B ( proprietà Cola Silvana) da Via Veneto - punto di ripresa "L"**



**Immobilabile BANCA DELLE MARCHE da Via Veneto - punto di ripresa "M"**



**Via Veneto - punto di ripresa "N"**