

## COMUNE DI URBINO

### **NORME GENERALI - RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA VARIANTE DI PIANO URBANISTICO DI DETTAGLIO PER LA CREAZIONE DI UN COMPLESSO TURISTICO RICETTIVO IN LOCALITA' CA' LA PACINA.**



**AGGIORNAMENTO 2023**  
Arch. Adriano D'Angelo  
Ing. Costantino Bernardini

## A - NORME GENERALI

### Art.1 - Elementi costitutivi del piano

Sono elementi costitutivi della Variante al Piano i seguenti elaborati:

- Norme Tecniche di attuazione – Relazione Tecnica Descrittiva ;
- Relazione Tecnica del Verde – Aspetti Preliminari;
- Tav-0 Rilievo e Dati Catastali;
- Tav-1 Inquadramento Urbanistico – Sezione longitudinale –Planimetria piano terra, Piano Primo e Piano Coperture;
- Tav-2 Progetto architettonico Alloggi Turistici – Piante, Prospetti, Sezione, L.13/89;
- Tav-3 Progetto Architettonico Reception, Ristorante, Centro Benessere – Piante, Prospetti, Sezione, L.13/89;
- Tav-4 Progetto del Verde;
- Tav-5 Progetto Opere Stradali – Planimetria, Sezioni, Profilo longitudinale;
- Tav-6 Verifica Superfici e Parcheggi;
- Rapporto Geologico e Geotecnico;
- Rapporto su invarianza idraulica e compatibilità idraulica;

### Art.2 – Modalità attuative

Il presente Piano sarà attuato mediante intervento edilizio diretto.

Poiché non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico con conseguente cessione all'Amministrazione Comunale, il piano e le sue parti saranno attuate per interventi edilizi, identificati da precisi Stralci esecutivi come da progetto allegato.

Il progetto allegato alla richiesta di titolo edilizio dovrà essere unitario, esteso cioè all'insieme di opere da realizzarsi ed alle relative opere di urbanizzazione e potrà essere realizzato in tre stralci esecutivi come da tavola allagata.

**Su richiesta del soggetto attuatore l'amministrazione, in sede di approvazione del progetto edilizio unitario potrà riservarsi di approvare anche stralci differenti rispetto a quelli indicati nella scheda purché gli stralci proposti garantiscono comunque la presenza dei servizi necessari per lo svolgimento dell'attività ricettiva.**

Il rilascio del titolo edilizio dell'intero intervento è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto nei registri immobiliari in cui venga puntualizzato e specificato che, l'intero intervento si configura **come una struttura turistico ricettiva con i seguenti obblighi:**

- I servizi comuni (reception, bar, ristorante, palestra, piscina), le strade, i parcheggi, le aree verdi comuni e i servizi a rete (elettrico, acqua potabile, gas, fognature) dovranno risultare di un'unica proprietà e non potranno essere alienati a soggetti diversi, stralciati o frazionati;
- le unità edilizie destinate alla ricettività, pur potendo essere alienate anche a soggetti diversi, dovranno rimanere ogn'una in condominio con la restante proprietà del complesso turistico ricettivo relativamente alle strade, illuminazione esterna, parcheggi, servizi a rete (elettrico, acqua potabile, gas, fognature) e non avere altre destinazioni d'uso eccetto quella turistico ricettiva.
- gli atti tra vivi riguardanti tutti gli immobili della struttura turistico ricettiva stipulati in violazione degli obblighi specificati sono nulli.

La destinazione ammessa è esclusivamente turistico – ricettiva **e l'attività dovrà essere svolta nel rispetto della specifica disciplina regionale per le strutture ricettive<sup>1</sup>.**

La realizzazione delle opere di sistemazione a verde sono parte integrante dell'intervento e saranno realizzate seguendo l'ordine degli stralci proposti in conformità al titolo edilizio da rilasciarsi.

---

<sup>1</sup> Variante parziale al P.R.G. approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 18 del 27-01-2022

La realizzazione di tutte le opere di sistemazione a verde sono considerate parte integrante e sostanziale dell'intervento edilizio. Pertanto la mancata e differente realizzazione di tali opere sarà considerata come variante sostanziale rispetto a quanto previsto dal titolo edilizio rilasciato.

Piccole modifiche alle opere di Urbanizzazione (reti, sistemazione delle piantumazioni, percorsi pavimentati pedonali e carrabili), così come anche leggeri spostamenti del sedime delle unità edilizie previste all'interno del comparto, non costituiranno variante al presente Piano Urbanistico.

Il presente Piano Urbanistico non si potrà attuare mediante D.I.A. di cui all'art. 22 del D.M. 380/2001

## B - MODALITA' DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

### Art.3 - Generalità

Costituiscono opere di urbanizzazione per l'insediamento oggetto delle presenti norme, le seguenti categorie di opere:

- percorribilità automobilistica e pedonale, parcheggi;
- opere acquedottistiche e fognarie;
- messa a dimora di vegetazione, sistemazione a parco e regimentazione delle acque superficiali;
- opere di elettrificazione e di illuminazione delle parti comuni esterne, allaccio reti Telecom Enel;
- fornitura metano;

Essendo tali opere non di interesse pubblico, ma esclusivamente funzionali all'intervento previsto, le stesse non potranno essere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 16 e 19 del D.P.R. 380/2001.

### Art.4 - Percorribilità automobilistica e pedonale. Parcheggi

L'accesso carrabile al lotto avviene dalla Via Comunale Pallino tramite la realizzazione di adeguato innesto viario.

I percorsi carrabili-pedonali e le aree di parcheggio, saranno costruiti secondo le prescrizioni riportate nella Tav. 5 che riveste carattere prescrittivo ed in particolare, per la viabilità carrabile la finitura dovrà essere realizzata mediante pavimentazione in terra naturale stabilizzata. E' vietata la finitura in asfalto.

I muri di sostegno a presidio della strada e delle scarpate dovranno essere adeguatamente rivestiti in laterizio, pietra ovvero intonacati e tinteggiati. E' vietata la tinteggiatura diretta su cemento armato.

### Art.5 - Opere fognarie e pubblico acquedotto

Le reti di smaltimento delle acque nere e di quelle meteoriche saranno eseguite secondo le disposizioni impartite dai competenti uffici pubblici.

Il sistema fognante sarà realizzato secondo le prescrizioni già impartite con il precedente Piano Urbanistico di dettaglio approvato e precisamente:

- Parere Provincia di Pesaro Urbino Servizio 4.3 determinazione n. 3475 del 31.10.2007;
- Parere ARPAM 41163 DEL 11.10.2007

### Art.6 – Progetto del verde

Le aree a verde da realizzarsi all'interno del comparto sono riportate nella Tav. 4 Progetto del verde e Relazione Tecnica del Verde.

L'area sarà allestita a prato e piantumata. Le superfici a prato verranno seminate con miscugli idonei ai terreni e alla loro rusticità.

Verranno messe a dimora essenze arboree sviluppate intervallate da essenze arbustive. Le essenze previste per il parco sono specificate nella legenda della Tav 4 progetto verde. La vegetazione di nuovo impianto tiene conto anche del recupero delle essenze già presenti. In particolare le piante lato fosso Schieti presenti sul ciglio della scarpata dovranno essere conservate, anche mediante opportune protezioni durante la fase di cantiere.

Le nuove essenze saranno, messe a dimora con una altezza compatibile alle piante ed al loro reperimento in vivaio e sarà data garanzia per il loro attecchimento, nonché per la conservazione delle alberature esistenti. Le eventuali siepi saranno realizzate con specie tipiche della campagna urbinata.

Il progetto per il rilascio del titolo edilizio dovrà comunque essere dettagliato anche per quanto riguarda le essenze, la disposizione e le dimensioni delle piante da mettere a dimora, sulla base delle indicazioni della tavola del verde che ha carattere prescrittivo.

#### Art.7 - Opere di elettrificazione ed allaccio reti Illuminazione

Per l'elettrificazione dell'area è previsto il posizionamento di una cabina ENEL. Il collocamento di tale cabina sarà prevista all'interno dell'area verde nella parte a valle dell'area. La cabina verrà recintata e saranno messe a dimora essenze arbustive per mitigarne la visibilità. La distribuzione delle linee, il tipo di accessori da utilizzare, saranno concordati preventivamente con gli enti competenti.

Il posizionamento di lampioni avverrà lungo la viabilità principale. Sono previsti pali di altezza m 4,00 tipo Caorle.

#### C - MODALITA' DI INTERVENTO PER L'EDIFICAZIONE

##### Art.8 - Limite quantitativo dell'insediamento

#### EDIFICI

L'intervento prevede la realizzazioni di 12 corpi di fabbrica di cui 11 a destinazione alloggi del villaggio turistico ed 1 comprendente reception, ristorante, palestra, piscina e centro benessere.

Le quantità di S.U.L. che essi sviluppano dovranno essere le seguenti:

- |   |  |              |
|---|--|--------------|
| - | <u>Alloggi</u>                               | SUL mq 1170  |
| - | <u>Reception-Ristorante-Centro Benessere</u> | SUL mq. 380. |

L'ammontare dell'intervento risulta pertanto il seguente: SUL Totale mq 1.550

Il progetto fornisce nelle TAV. 2 e 3 le tipologie edilizie degli alloggi e delle strutture dei servizi.

Il progetto edilizio si potrà discostare dalle tipologie fornite esclusivamente per la distribuzione interna degli ambienti.

Il progetto prevede 22 bilocali aventi 44 posti letto. In sede di realizzazione potranno essere realizzati anche un numero diverso di unità turistiche e posti letto, a condizione di reperire parcheggi in misura tale da garantire un posto auto ogni due posti letto.

#### PARCHEGGI

- Posti auto alloggi N. 22 (n. 1 posti auto ogni 2 posti letto);
- Posti auto attività commerciale N. 17 (80% SUL)
- Posti auto alloggi accessibili per disabili N.2 (2 unità accessibili ogni 40 stanze)

##### Art.9-Materiali

La tecnologia costruttiva prevista per l'intero intervento è il legno portante costituito da pannelli prefabbricati tipo x-lam per quanto riguarda le parti fuori terra, mentre le parti realizzate contro terra e/o interrate, saranno realizzate in c.a. gettato in opera.

Le finiture esterne degli edifici saranno essenzialmente tre:

- 1- Legno di larice o simile a vista per le parti completamente fuori terra, da intendersi come rivestimento (parete ventilata) della struttura portante in pannelli in legno tipo x-lam ;
- 2- Pietra arenaria chiara per i basamenti delle parti seminterrate, da intendersi come rivestimento della struttura portante in c.a.
- 3- Vetro per i parapetti dei balconi e per le ampie aperture scorrevoli che caratterizzano i vari edifici.

Le scelte tecnologiche per le varie parti del costruito sono le medesime, questo per mantenere un aspetto formale equilibrato e coerente nella sua globalità.

## D -RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO

### Area oggetto del Piano

La Variante proposta riguarda il Piano Urbanistico di dettaglio approvato con Delibera di C.C. n. 54 del 18.07.2009.

L'area si trova ai confini sud del parco del Foglia e di Pallino, a Nord da Urbino, circa 3,00 Km nei pressi di Cà La Pacina, ed è rappresentata da una pendice che si sviluppa fra il crinale ove corre la strada comunale di Pallino ed il Fosso "Valle di Schieti".

La proprietà dell'area, è censita al N.C.T. al foglio n°70, mappali 14-138-143 della superficie complessiva di mq. 18358.

### Il sito.

L'area si trova ai confini sud del parco del Foglia e di Pallino e quindi a Nord da Urbino, nei pressi di Cà La Pacina.

Il sito è esposto a Nord e si presenta secondo una forma pressoché triangolare con la base verso monte sulla strada Comunale di Pallino, a est, condivide il silenzioso "Fosso Schieti" con il "Parco del Foglia" e a ovest si affaccia verso la vallata, offrendo punti di vista senza bruschi salti di quota.

Il luogo quindi appare completamente immerso nella natura, fra frutteti di nocciole, querce isolate e la tipica vegetazione ripariale che sottolinea i corsi d'acqua.

Inoltre non manifesta "sintomi" di instabilità, nei suoi dintorni non sono rilevabili forme connesse a presunti dissesti e le indagini geomeccaniche forniscono dati con coefficienti di sicurezza sempre alti anche in condizioni di evento tellurico.

L'area è di facile accesso ed esprime una reale capacità di integrazione con la costituzione del Parco Territoriale del Foglia garantendo verso Urbino una dotazione di servizi ricettivo ricreativi a completamento dell'itinerario Escursionistico Principale e delle attività agrituristiche.



(immagini del sito d'intervento)

## Il progetto.

L'intervento in Variante al Piano Urbanistico di Dettaglio approvato con Delibera di C.C. n. 54 del 18.07.2009 prevede l'edificazione di un complesso turistico-ricettivo in località Cà La Pacina costituito da un edificio con destinazione reception –ristorante –SPA wellness con piscina, e da una serie di unità residenziali (11 corpi di fabbrica) ognuna costituita da 2 alloggi.

All'ingresso dell'area e collocato l'edificio principale costituito dai servizi principali del complesso ricettivo (reception – bar-ristorante –palestra-SPA wellness) accessibili da un parcheggio comune.

E' stata prevista una sola strada di collegamento avente larghezza di ml 4,50 oltre alle banchine laterali per un totale di ml 5,50. Detta strada realizzata con strato superficiale in pavimentazione naturale (terra stabilizzata) è stata concepita per essere utilizzata con mezzi di servizio dell'attività turistico – ricettiva, per accompagnare i clienti-fruitori nelle singole unità d'abitazione, dislocate in maniera degradante lungo detto percorso. Le auto quindi sosterranno nel parcheggio posto nella parte alta del lotto, lontano dalle abitazioni, ad eccezione di quelle accessibili per disabili che per ovvi motivi, prevedono il posto auto in prossimità dell'abitazione stessa.

Le aree di parcheggio saranno realizzate con finitura esterna in terra stabilizzata. Dalla zona di parcheggio collocata nella parte alta dell'area, si accede all'edificio principale nel quale si trovano la reception (volume fuori terra) mentre il ristorante, ed il centro benessere sono stati collocati al piano interrato, con unico affaccio sulla valle sottostante.

Le prescrizioni e le modalità tecniche ed esecutive per la realizzazione delle strade e delle aree a parcheggio sono riportate nelle tavole grafiche allegate.

In particolare sarà predisposto un sottofondo misto naturale o stabilizzato granulometrico spess. cm 30-35, una base misto granulare frantumato 15-20 cm, uno strato superficiale pavimentazione naturale in terra stabilizzata 7-12 cm.

La progettazione stradale del complesso turistico-ricettivo in località Ca' La Pacina sito nel Comune di Urbino, si è articolata secondo il livello di approfondimento tecnico preliminare in modo da assicurare la qualità dell'opera e la rispondenza alle finalità relative alla conformità ambientale e urbanistica; il progetto ha definito le caratteristiche qualitative e funzionali del tracciato stradale. La soluzione proposta è stata scelta in relazione alle esigenze di inserimento nel paesaggio e del migliore adattamento delle opere d'arte al terreno.

La redazione del profilo longitudinale ha messo in evidenza le caratteristiche del terreno lungo l'asse stradale: da qui si sono evidenziate le massime ordinate di riporto e le massime ordinate di scavo o sterro. La realizzazione delle sezioni trasversali hanno poi messo in evidenza l'andamento del terreno e le dimensioni della strada in senso trasversale al suo asse.

Si sono posizionate quindi le opere di presidio (muri di sostegno) la cui funzione principale è quella di sostenere, o contenere, i fronti di terreno sovrastanti e adiacenti alla piattaforma stradale di progetto. Ove il dislivello tra il terreno e la nuova sede stradale si è determinato mediante elevato sbancamento di terreno a monte e/o ingente riporto di terreno a valle, è apparsa necessaria la sua stabilizzazione.

Si sono perciò inseriti tre muri di sostegno, uno dalla sezione n°8 alla n°12 (di sottoscarpa), uno dalla sezione n°16 alla n°26 (di controripa), e l'altro lungo il parcheggio di ingresso al complesso turistico-ricettivo (muro di controripa dal lato della scarpata esistente).

Tali opere di sostegno eviteranno possibili franamenti o cedimenti del corpo stradale e conterranno la terra ed il suo scoscendimento, conservando o ripristinando l'equilibrio del pendio che potrebbe venire a mancare per cause naturali o artificiali.

Si sottolinea come i contenuti del presente lavoro siano stati di indirizzo per la realizzazione delle successive fasi future del progetto (definitiva/esecutiva), nelle quali andranno opportunamente dimensionate e verificate le opere di sostegno ipotizzate

Il progetto del verde trae spunto dalla lettura del paesaggio, e persegue l'obiettivo di estendere le formazioni boschive entro l'area, plasmandole alle necessità del fine costruttivo, ed alternandole alle presenze vegetali che appartengono alla cultura agraria, anche nel rispetto della trama ordinata e metodica che regola l'intervento edilizio.

Il verde trova alternanza fra specie arboree ed arbustive (v. Tav 4) appartenenti al bosco e specie agrarie disposte prevalentemente a filari. Le aiuole a schermatura della zona a parcheggio, verranno piantumate con le essenze riportate nei grafici di progetto.

L'obiettivo del progetto di variante, è quello di migliorare l'inserimento dei manufatti edilizi costituenti il complesso, nel paesaggio circostante e di minimizzare il loro impatto attraverso lo sfruttamento dell'andamento del terreno.

**Tutti i corpi di fabbrica sono caratterizzati infatti da due piani sfalsati lungo il declivio, in modo da favorire sempre visuali libere verso fondo valle.**



(render del progetto – unità turistiche)

### Unità abitative del Residence

Le 11 unità del residence sono costituite ognuna da due piani, di cui uno fuori terra ed uno del tipo seminterrato. Ogni piano ospita un alloggio del tipo bilocale per un totale di 22 alloggi. Gli accessi agli alloggi avvengono sfruttando il dislivello naturale del terreno, per quanto riguarda le unità fuori terra direttamente in quota dalla strada di servizio, mentre per quelle seminterrate attraverso il superamento di lievi dislivelli costituiti da scale esterne.

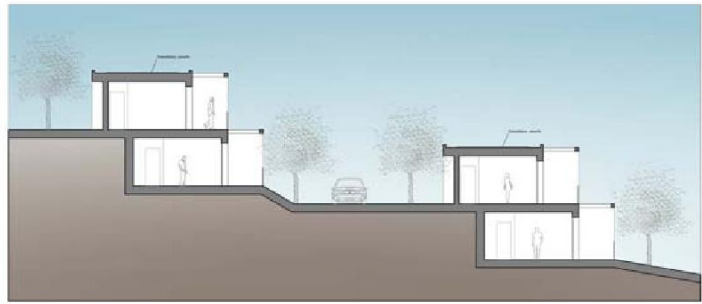
Le unità del residence, disposte in maniera sfalsata tra loro lungo il percorso carrabile di servizio, sono dotate di ampi affacci vetrati protetti da logge coperte, pensate unicamente verso il fondo valle.

Questa soluzione consente di ridurre l'impatto complessivo dell'edificato sull'ambiente circostante, nonché a permettere una migliore visibilità del paesaggio circostante.





(Pianta dell'unità residence)



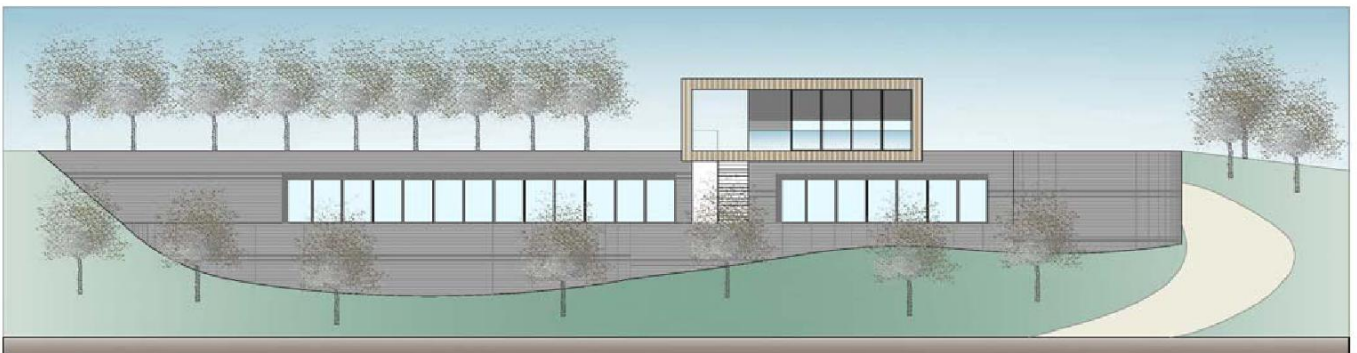
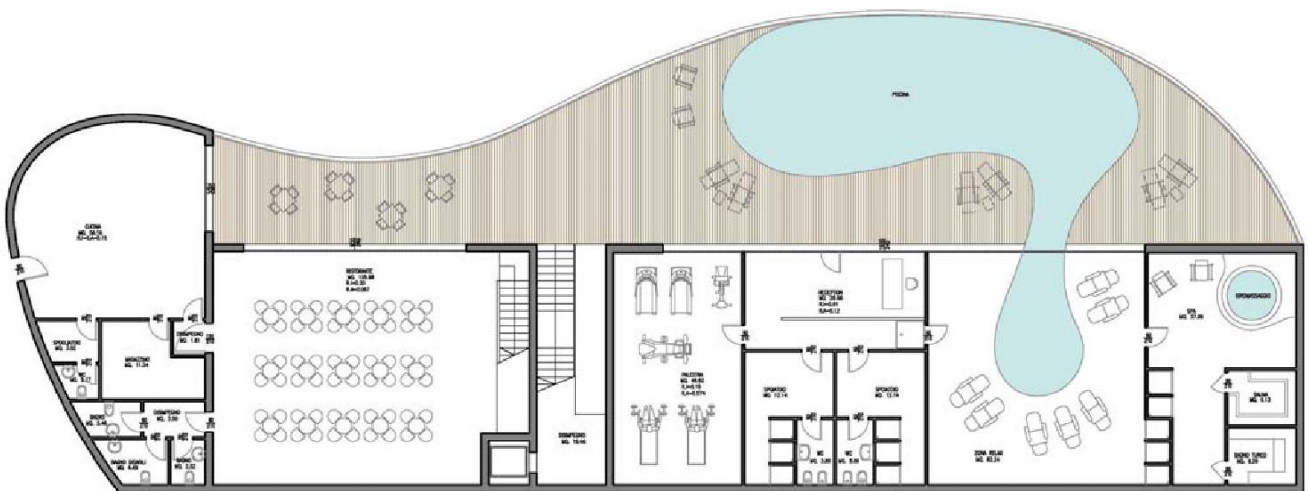
(prospetto verso valle e sezione rispetto alla strada di collegamento dell'Unità Residence)

### Edificio principale attività di Servizio

Anche l'edificio principale in cui sono collocate le attività di servizio come la reception, il bar ristorante, la palestra con spazio SPA Wellness e piscina sia coperta che scoperta, è stato concepito allo stesso modo.

Il volume fuori terra in cui è collocata la reception-bar è in prossimità del parcheggio principale, mentre nel volume seminterrato, accessibile attraverso scala esterna protetta ed ascensore, sono stati collocati:

- Il ristorante collegato con scala interna anche con la reception-bar;
- Lo spazio SPA wellness, costituito da una palestra, zona relax attorno alla piscina al coperto, spazio sauna docce/idromassaggi e bagno turco. In questi spazi si accede attraverso una reception specifica posta al piano seminterrato, collegata anche a spogliatoi distinti per sesso.



(pianta e prospetto edificio principale verso valle)



(render di progetto – edificio dei servizi)

### **Principi costruttivi e architettonici**

Il progetto è stato sviluppato a partire dai seguenti criteri di base legati a:

#### **-edilizia sostenibile.**

- Basso impatto ambientale nel prelievo delle materie prime (rigenerabilità);
- Basso impiego energetico delle materie impiegate nella loro trasformazione;
- Assenza di tossicità in fase di produzione e applicazione;
- Assenza di tossicità durante la vita del materiale (inquinamento indoor).

#### **-qualità ambientale**

- attenzione al luogo
- estensione della valutazione di ecosostenibilità nell'ecosistema ambientale;
- estensione della valutazione di ecosostenibilità nel tempo;

Le tecnologie ed i materiali impiegati perseguono due obiettivi principali: da un lato il **benessere fisico degli ambienti**, dall'altro il **bilancio energetico positivo dell'edificio** valutato nel ciclo complessivo della sua produzione, gestione e smaltimento, ottenuto tramite l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

### **Tecniche e materiali impiegati**

Sulla base del rispetto dei principi sopra elencati il progetto prevede una costruzione del manufatto da eseguirsi quasi interamente con **tecnologia "a secco"**, riducendo al minimo l'impiego di malte cementizie e l'utilizzo del ferro nella costruzione.

**Obiettivo del progetto è quello di realizzare un edificio sostenibile mediante l'ausilio di tecniche di bioarchitettura cercando contemporaneamente di ridurre al minimo i costi di manutenzione e gestione dell'opera.** Questo principio ha guidato le principali scelte progettuali relative ai materiali e alle tecnologie edilizie utilizzate, garantendo contestualmente il benessere psico-fisico ed un bilancio

energetico attivo dell'edificio durante il corso della sua vita utile.

Nella realizzazione dell'opera non saranno impiegati materiali termoisolanti di origine sintetica, né pavimenti, rivestimenti e serramenti in pvc o impregnanti chimici contenenti solventi. Tutti i materiali impiegati saranno di tipo ecologico certificato.

Si prevedono **fondazione di tipo a platea e muri contro-terra dei piani seminterrati** in cemento armato con acciaio a bassa conduttività elettromagnetica (acciaio austenitico).

La struttura portante in elevazione dei corpi di fabbrica fuori terra, sarà realizzata interamente con **elementi portanti in legno** costituiti da pannellature (tipo Xlam).



(sistema costruttivo con pannelli portanti prefabbricati tipo x-lam)

Tale tecnologia potrà inoltre consentire un elevato risparmio sui tempi di realizzo dell'intera struttura rispetto a quelli legati alle tecnologie tradizionali.

Il sistema costruttivo prefabbricato in legno consente di ottenere spazi interni flessibili, **cantieri puliti, veloci e sicuri**, una buona integrabilità impiantistica ed una efficiente risposta alle sollecitazioni sismiche ed al problema dei ponti termici.

L'involucro edilizio e le tecnologie impiantistiche adottate, sono state scelte per massimizzare l'efficienza energetica e il comfort ambientale le pareti esterne di tipo ventilato che saranno coibentate con pannelli isolanti in fibra di legno e rivestite esternamente in doghe di larice. All'interno invece con pannelli in fibra di gesso naturale.

**L'energia necessaria al riscaldamento** di ogni unità, sarà fornita da una pompa di calore elettrica del tipo aria/acqua. Il sistema di regolazione dell'impianto ottimizzerà l'attivazione per il funzionamento della pompa di calore, in modo tale da ottenere sempre il massimo rendimento di generazione in funzione delle temperature esterne. Per sopperire alle richieste di energia elettrica del fabbricato e della pompa di calore si installerà un impianto fotovoltaico del tipo amorfo, sulle coperture piane.

Per ottenere il miglior risultato dal punto di vista del grado di **purezza dell'aria**, unitamente al conseguimento del risparmio energetico, saranno installati impianti di ricambio dell'aria continuo, a totale aria esterna dotata di filtrazione, con recupero del calore ad alta efficienza, in tutte le unità del residence, e nei locali tipo ristorante, palestra, zona relax. La portata dell'aria sarà tale da garantire un numero di ricambi/ora come da normativa vigente idonea per il tipo di destinazione d'uso dei locali. Una batteria di post-riscaldamento provvederà ad elevare la temperatura dell'aria nei periodi più freddi qualora l'aria all'uscita del recuperatore non raggiungesse una temperatura sufficiente per garantire il benessere negli ambienti.

La distribuzione dell'acqua sanitaria verrà realizzata mediante tubazioni idonee e collettori per l'alimentazione dei singoli apparecchi sanitari miscelata in centrale termica con miscelatore termostatico regolabile all'uscita dell'accumulo in modo tale da evitare temperature pericolose per gli utenti.

Le rubinetterie saranno del tipo a basso consumo di acqua con erogatori dotati di dispositivo frangi-getto.

La produzione dell'acqua calda sanitaria sarà realizzata dalla stessa pompa di calore utilizzata

dall'impianto di riscaldamento con l'integrazione di energia da parte di un impianto solare termico alimentato da pannelli solari di tipo piano ed eventualmente dalla caldaia. Si prevede, per eliminare il rischio di proliferazione del batterio della legionella all'interno delle tubazioni e degli accumuli di acqua calda sanitaria, di installare un impianto idoneo a tale scopo.

Il progetto prevede la predisposizione di un **impianto per il recupero delle acque meteoriche** dalle coperture. Queste potranno essere utilizzate per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, per l'innaffiamento delle aree verdi ed il lavaggio di aree pavimentate. L'impianto sarà costituito da una rete separata per la distribuzione dell'acqua recuperata alle cassette dei water e all'impianto di irrigazione; sarà inoltre predisposta una rete degli scarichi dei pluviali del tetto convergente verso il punto dove verrà installato in futuro il serbatoio. Prima dell'ingresso nella vasca di accumulo l'acqua dovrà essere filtrata da un sistema di filtrazione meccanica ; l'impianto sarà dotato di disgiunzione per impedire eventuale inquinamento dell'acqua sanitaria da parte dell'acqua piovana. Gli impianti idrico sanitari saranno dotati di dispositivi capaci di assicurare la riduzione del consumo di acqua potabile.

### Pareri necessari per l'approvazione della variante

Si ritiene che i seguenti pareri rilasciati sul precedente progetto approvato con Delibera di C.C. n. 54 del 18.07.2009 possano essere ritenuti validi anche in riferimento al presente progetto in Variante per le seguenti motivazioni:

- parere Telecom del 07.04.2006, parere Enel del 05.07.2006, parere Megas 2006: il progetto in variante prevede un insediamento, in termini quantitativi, analogo al progetto vigente e pertanto le utenze dei servizi a rete avranno le stesse caratteristiche richieste dal progetto vigente.
- parere ASUR prot. 638 del 22.07.2006: non vengono modificate le destinazioni d'uso e le funzioni degli ambienti e il progetto prevede la fornitura idrica da acquedotto pubblico.
- parere Provincia di Pesaro Urbino Servizio 4.3 determinazione n. 3475 del 31.10.2007, parere ARPAM dell 11.10.2007: il progetto in variante non modifica il carico inquinante del sistema di smaltimento delle acque reflue in quanto l'insediamento previsto ha lo stesso numero di abitanti equivalenti di quello del progetto vigente."

Ravenna 29.08.2016

Il progettista  
arch. Stefano Focaccia



La proprietà  
A&B AMBIENTE SRL

**A&B ambiente S.r.l**  
Ing. Riccardo Tenti  
Cell. 328 1378584  
P. IVA / C.F. 01 346 920 398