

# COMUNE DI ANCONA

Provincia di Ancona

---

## PIANO DI RECUPERO DI UN COMPLESSO EDILIZIO RURALE ad uso abitativo e per attività ricettiva extralberghiera

Proprietà: BORGOPARVO s.r.l.

---

## RELAZIONE TECNICA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE L.R. n. 14 del 17/06/2008 e s.m.i.

---

Progettista: arch. Maurizio Piazzini  
Collaboratore: arch. Alessandro Alpini

studio architetto Maurizio Piazzini  
via Circonvallazione 75 - 60122 Ancona  
tel. 071.2071302 - fax 071.2085154 - email: info@studiopiazzini.it

n. progetto 268

maggio 2012

---

Il Committente

Il Progettista

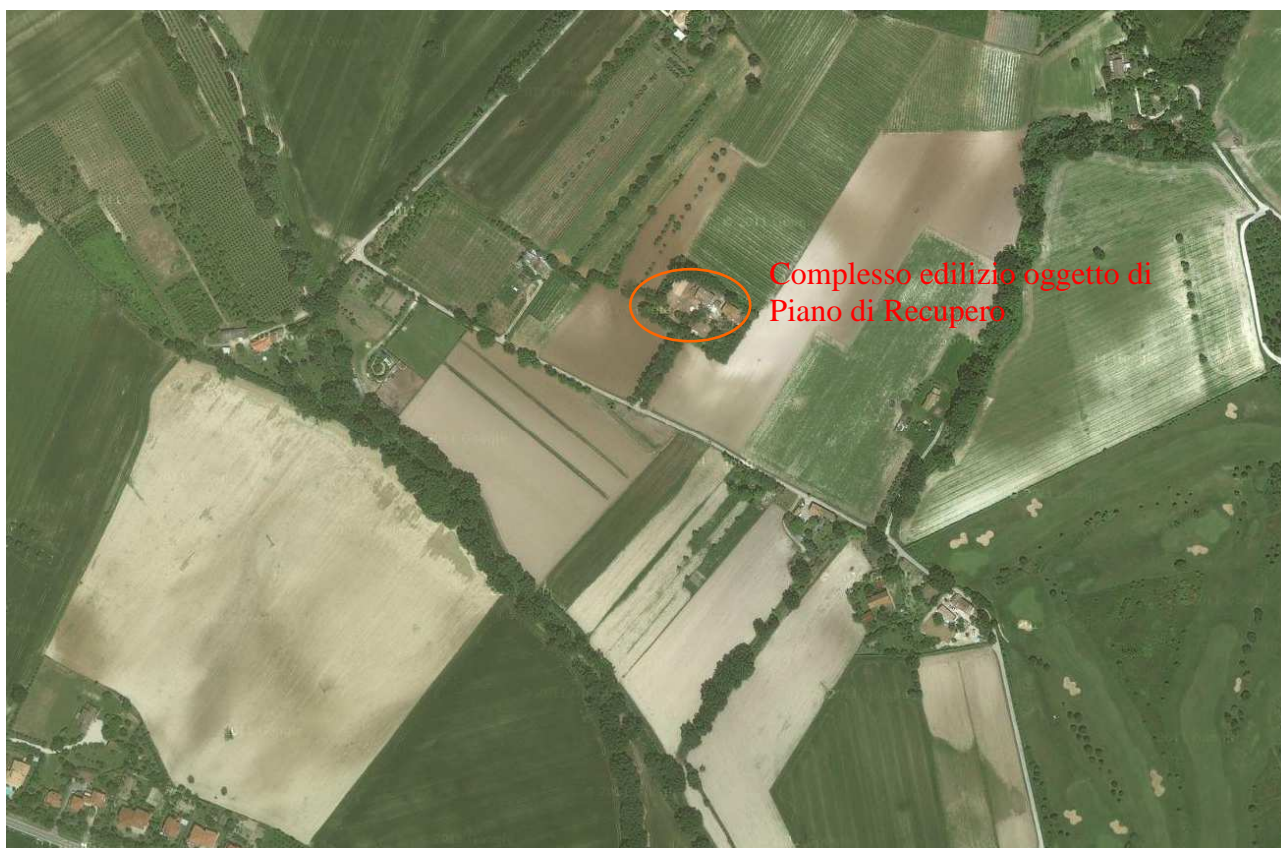
La presente relazione ha lo scopo di analizzare il piano ai fini della sostenibilità ambientale, secondo quanto previsto dall'art. 5 della L.R. n. 14/2008, indicando i criteri e gli strumenti adottati al fine di promuovere e perseguire la sostenibilità della trasformazione urbanistica apportata.

L'area oggetto di intervento urbanistico riguarda un complesso edilizio ex rurale, attualmente in ristrutturazione, nel Parco del Conero (immagine 1).

Il complesso edilizio era originariamente formato da un edificio principale (edificio A) che costituiva l'abitazione rurale, da un edificio destinato a stalla (edificio B), da un fienile (edificio C) e da un pollaio (edificio D). La ristrutturazione di tale complesso è stata autorizzata con svariate concessioni; i permessi di costruire ad oggi attivi sono il n. 73/2012 ed il n. 238/2010.

Le concessioni citate hanno permesso di recuperare l'edificio A per realizzare quattro unità immobiliari destinate a residenza, ristrutturare l'edificio C destinato a pertinenza delle residenze, realizzare nell'edificio B sette stanze da destinare ad attività ricettiva extralberghiera, ed infine demolire ed accorpare l'edificio D all'edificio A usufruendo della L.R. n. 22/2009 e s.m.i..

Il complesso edilizio situato nel Parco del Conero usufruisce delle potenzialità del parco stesso; prima tra tutte la preponderante presenza del paesaggio naturale.



*Immagine 1 – Foto aerea con individuazione del complesso oggetto di Piano di Recupero.*

L'intervento previsto nel presente Piano di Recupero è pienamente coerente con le finalità indicate nel citato art. 5 della L.R. 14/2008. Tra l'altro, non comporta la costruzione di nuovi edifici

e l'occupazione di nuovo territorio, ma, al contrario, prevede l'accorpamento in soli tre edifici di volumi edilizi che attualmente sono sparsi sull'area di intervento.

L'iniziale stato di fatto mostrava un complesso edilizio immerso nel verde ma in netto degrado non solo sotto l'aspetto edilizio ma anche per quanto riguarda la copertura vegetale.

Il recupero, una volta completato secondo le previsioni del presente Piano di Recupero comporterà misure favorevoli alla sostenibilità:

- miglioramento della qualità ambientale ed architettonica dell'insediamento;
- riuso del suolo e recupero dell'area fortemente degradata;
- destinazioni d'uso conformi allo sviluppo del territorio considerato.

La qualità ambientale è stata migliorata attraverso una sistemazione esterna degli edifici caratterizzata dalla cura delle essenze arboree esistenti (protette e non), dall'impianto di nuove essenze arboree e dalla scelta prevalente di materiali naturali e permeabili per la sistemazione di viottoli a servizio del complesso. Inoltre, la scelta di realizzare una piscina a servizio dell'attività ricettiva extralberghiera con la tecnologia *biodesign* favorisce ulteriormente il sano rapporto tra natura ed attività antropiche. Le sistemazioni esterne dell'area comporteranno anche l'adeguata regimazione delle acque e la cura del loro convogliamento, anche mediante nuove canalizzazioni, nell'alveo del vicino torrente Betelico.

A seguito dell'abbandono dell'attività agricola, il complesso rurale ha subito negli anni un crescente degrado (immagine 2, immagine 3) sia architettonico che paesistico/ambientale.

L'intervento di recupero iniziato ormai da alcuni anni punta a conseguire una maggiore qualità architettonica ed il presente Piano di Recupero incentiva anche il miglioramento delle prestazioni energetiche (produzione autonoma di energia tramite pannelli fotovoltaici) così come richiesto dalla L.R. n. 14/2008 e dalla L.R. n. 22/2009 e s.m.i..

Ad oggi i lavori sono in fase di esecuzione ed il miglioramento architettonico ed energetico è intuibile, ma non definitivo (immagine 4).

La qualità architettonica è perseguita seguendo le caratteristiche tipologiche tipiche dell'edilizia rurale marchigiana, con pietra faccia a vista, finestre allineate e proporzionate alle aperture tradizionali.

Il miglioramento delle prestazioni energetiche è conseguibile, oltre che con l'installazione di pannelli fotovoltaici, operando sulle caratteristiche termiche dell'involucro edilizio e nella opportuna scelta dell'impianto di climatizzazione invernale ed estiva.





*Immagine 2 – Foto dello stato iniziale del complesso edilizio prima dell’inizio dell’intervento.*



*Immagine 3 – Foto dello stato iniziale del complesso edilizio prima dell’inizio dell’intervento (edificio A).*





*Immagine 4 – Foto dello stato attuale del complesso edilizio(edificio A).*