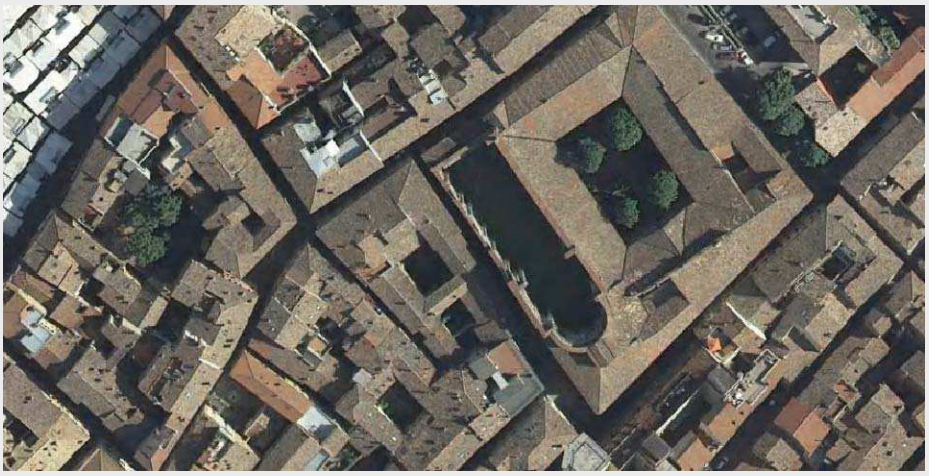
COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

DI PALAZZO ZAGARELLI, OGGI BORGOGELLI AVVEDUTI, SITO IN FANO, VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, N°68 IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO



RICHIEDENTE:
FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI FANO

Fondazione Cassa di Risparmio di Fano

RELAZIONE TECNICA ART.5 L.R. 14-2008
NORME EDILIZIA SOSTENIBILE

Ottobre 2018

10

PROGETTO: ING. EDILE ARCH. FRANCESCA AMADEI
Via Fosse Ardeatine n. 9 - 61032 FANO (PU)
Tel. 3391862708 E-mail: amadeifrancesca@alice.it

Aggiornamento 1
Ottobre 2018

RELAZIONE TECNICA
AI SENSI DELL' ART. 5 DELLA L.R. N° 14/2008
"NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE"

PREMESSA

La presente Relazione definisce gli obiettivi generali del progetto, in linea con gli indirizzi espressi dalla Regione Marche in merito agli interventi di edilizia sostenibile, cos' come indicato nell' articolo 5 della L.R. n° 14/2008 "Norme per l' edilizia sostenibile".

I piani generali ed i piani attuativi di cui alla l.r. 34/1992 comunque denominati, compresi i programmi di riqualificazione urbana di cui alla l.r. 23 febbraio 2005, n. 16 (Disciplina degli interventi di riqualificazione urbana e indirizzi per le aree produttive ecologicamente attrezzate), (….) devono contenere le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane atti a garantire:
a) l'ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del tessuto 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 territori, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo o naturalistico, privilegiando il risanamento e recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione.

Ai sensi della L.R. 14/2008, trattandosi di intervento su un edificio esistente si sono individuate soluzioni tecniche in grado di garantire la compatibilità ambientale e lo sviluppo sostenibile e di minimizzare i consumi di energia e delle risorse ambientali in generale.
Sono state individuate soluzioni tecniche in grado di soddisfare i seguenti requisiti:
- garantire la compatibilità ambientale e lo sviluppo sostenibile,
- minimizzare i consumi di energia e delle risorse ambientali in genere
- tutelare l 'identità storica dei centri urbani

L' intervento previsto nel Piano di Recupero in oggetto, riguardando il riuso e la riqualificazione di un edificio esistente, salvaguarda, per sua natura, il consumo di territorio e di risorse ambientali.

LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA

Il Piano di Recupero interessa l' edificio denominato Palazzo Zagarelli, oggi Borgogelli Avveduti, sito nel Centro Storico di Fano in Via San Francesco di Assisi n° 68, distinto al NCEU al Foglio 141, mappale 719, di proprietà dei signori Giuliana Borgogelli Avveduti e Antonino Fermani

L' intervento è promosso dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Fano e prevede il riuso e la riqualificazione dell' intero fabbricato per destinarlo a "spazi museali, spazi per mostre ed esposizioni, attrezzature culturali e ricreative e sociali, sedi di associazioni".

L' edificio fa parte del Centro Storico della città di Fano ed è quindi servito dai principali servizi e infrastrutture della città;

L' area usufruisce del sistema di parcheggi del Centro Storico ed è facilmente accessibile pedonalmente sia dalla stazione ferroviaria che da quella degli autobus.

L' edificio è allacciato a tutte le utenze urbane: elettricità, gas metano, acqua, fogna e telefono.

Il progetto prevede un intervento di *Ristrutturazione Vincolata* con cambio di destinazione d'uso da residenza a spazi museali, spazi per mostre ed esposizioni, attrezzature culturali e ricreative e sociali, sedi di associazioni".

VALUTAZIONI, INDICAZIONI E CRITERI ADOTTATI PER PERSEGUIRE LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELL' INTERVENTO

La prima valutazione positiva riguarda il ***riutilizzo di un edificio esistente*** in quanto il recupero del patrimonio edilizio consente di utilizzare i fabbricati e le reti esistenti senza necessità di ulteriore urbanizzazione né consumo di territorio.

CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

L' intervento che si attuerà tramite questo Piano di Recupero rivolgerà particolare attenzione alla riqualificazione energetica dell' edificio esistente nell' ottica di una razionalizzazione degli impianti e di contenere il consumo energetico.
Si opererà sia dal punto di vista impiantistico, che sugli infissi ottenendo prestazioni in linea con gli attuali indirizzi di risparmio energetico.
Saranno ottemperate le disposizioni previste per la sicurezza ed efficienza degli impianti elettrici e saranno privilegiate soluzioni che favoriscano la riduzione dei consumi.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE - QUALITA' AMBIENTALE

In riferimento alla L.R. 14/2008 secondo la quale i Piani Urbanistici devono contenere le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane, si ritiene che con il presente Piano di Recupero venga garantito:

a) l' ordinato sviluppo del territorio e del tessuto urbano in quanto trattasi di un intervento di restauro e risanamento conservativo con recupero e riqualificazione di un' edificio esistente e non della costruzione di un nuovo insediamento;

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; in questo caso l' intervento di trasformazione propone una risoluzione progettuale dell' edificio in oggetto coerente con le caratteristiche architettoniche e di centralità urbana;

c) il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e di salubrità degli ambienti; il riuso dell' edificio e la sua trasformazione in centro museale e culturale determinerà senza dubbio il miglioramento dei caratteri di qualità ambientale; il risanamento e il consolidamento dell' edificio esistente, nel rispetto delle caratteristiche costruttive e architettoniche, determinerà il miglioramento della qualità diffusa del tessuto urbano;

d) la riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l' occupazione di altri suoli, privilegiando il recupero e la riqualificazione del tessuto urbano esistente attraverso la presente operazione di risanamento e ristrutturazione edilizia.

Con il presente Piano di Recupero in Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico viene garantita la compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo, in quanto l'intervento prevede per l' area in oggetto una completa riqualificazione ambientale, architettonica e funzionale.

Il recupero attuato in un'area già edificata permette inoltre di limitare il consumo di suolo e di utilizzare le reti infrastrutturali esistenti (acquedotto, fognatura, rete elettrica, rete gas).

In generale nella progettazione esecutiva dovranno essere comunque privilegiate le soluzioni in grado di garantire elevati caratteri di qualità ambientale di limitare i consumi energetici nel rispetto di tutte le normative nazionali e locali sul risparmio energetico e l'uso di fonti di energia rinnovabile.