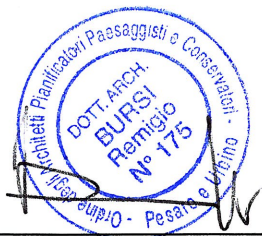


Studio di architettura
Arch. REMIGIO BURSI

Via Madonna a Mare, 25 - 61032 FANO (PU) Tel. 0721/803840 E-mail architetto.bursi@virgilio.it
Pec: remigio.bursi@archiworldpec.it

Il progettista:

Dott. Arch. Remigio Bursi
(sottoscritto digitalmente)



RICHIEDENTE:

DE MARCHI S.r.l. Costruzioni, via Cavour n° 24 - Fano P.I.V.A. 02370350411
(Sottoscritto digitalmente)

PROGETTO DI:

Demolizione e ricostruzione di fabbricati commerciali

COMPARTO TERZIARIO " EX MULINO ALBANI " Delibera. C.C. n° 144 del 13.06.2012

SCHEDA "ST3_P14"- via Pisacane, Fano - Variante non sostanziale

**ANALISI DI CUI ALLA L.R. 14/08
NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE**

Elaborato:

Doc.
06
URBANISTICA

T2T3T4T5T6T7e_Mulino
Albani_13_09_2016

Data: APRILE 2016 AGG. 13/09/2016

A termini delle vigenti leggi sui diritti d'autore, questo disegno non può essere copiato, riprodotto o comunicato ad altre persone o Ditte senza l'autorizzazione dello studio dell'architetto Bursi (art. 2578 C.C.)

Comune di Fano

PIANO ATTUATIVO "COMPARTO TERZIARIO "EX MULINO ALBANI"

SCHEDA ST3_P14

Legge Regionale n°14/2008 Art. 5

Norme per l'edilizia sostenibile



RELAZIONE

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, così come indicato nella L.R. n° 14/2008.

A tal fine 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 generale,

- garantire il benessere e la salute degli occupanti;
- tutelare l'identità storica dei centri urbani

LOCALIZZAZIONE E TPOLOGIA

Il Piano Attuativo è finalizzato al recupero e risanamento dell'area compresa tra via Pisacane e la ferrovia, adiacente al nuovo nodo di scambio per le autocorriere nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria,

L'area priva da anni di una funzionalità adeguata è in uno stato di estremo degrado, anche per lo stato di abbandono dei volumi, un tempo adibiti a deposito e alla commercializzazione del grano, che costituivano l'impianto produttivo della S.P.A. Molini Albani che nel 1963 ha venduto l'intero complesso ai sigg. Nigra e Renzi, attuali proprietari. Lo stabilimento ha proseguito l'attività fino agli anni settanta, quando fu completamente abbandonato per il superamento dei processi di produzione-trasformazione. Attualmente sull'area sono presenti, in stato di rovina, l'edificio destinato a residenza per il custode e gli edifici destinati all'attività produttiva.

Il progetto prevede la totale demolizione degli edifici esistenti e la distribuzione della S.U.L. in due edifici, identificati come "A" e "B".

Per limitare l'impatto, gran parte della superficie sarà realizzata al piano terra, in particolare l'edificio "A" ha un'altezza massima di 6,50 m; mentre l'edificio "B" avrà un'altezza massima di 16,50 m.

Il piano terra sarà destinato prevalentemente ad attività commerciale e/o direzionale, consentendo comunque l'uso pubblico di tutte le restanti aree che saranno occupate dai parcheggi, dal verde pubblico opportunamente sistemato e dai percorsi pedonali.

VALUTAZIONI, INDICAZIONI E CRITERI ADOTTATI PER PERSEGUIRE LA SOSTENIBILITÀ

AMBIENTALE

Il primo elemento positivo di valutazione riguarda la trasformazione di un'area già urbanizzata sulla quale insistono edifici produttivi non più recuperabili; corretto è anche l'allontanamento della funzione produttiva e la sua sostituzione con destinazioni – commerciali e direzionali – più consone all'ubicazione dell'area.

Il sito gode di un'ottima accessibilità, sia carrabile sia pedonale e ciclabile, infatti oltre ad essere lungo la principale direttrice nord-sud che attraversa la città, è adiacente alla nuova stazione delle autocorriere e alla stazione ferroviaria. La localizzazione, particolarmente apprezzabile per le destinazioni previste, consente una rapida fruizione anche dei beni e servizi presenti nel centro città.

Per incoraggiare l'uso delle biciclette, all'interno del lotto sarà predisposto un idoneo spazio per la sosta; coerentemente con le indicazioni di PRG è prevista la realizzazione sul lotto privato di una pista ciclabile adiacente via Pisacane

Al fine di favorire la raccolta differenziata sarà predisposta un'area condominiale per la raccolta dei rifiuti; per le unità commerciali e direzionali sarà predisposto un raccoglitore condominiale per la carta, mentre al supermercato alimentare sarà dedicata una piazzola in prossimità dell'area di carico e scarico.

La trasformazione di un lotto già urbanizzato eviterà l'impatto ambientale determinato da nuovi allacciamenti.

Con riferimento allo scarico delle acque reflue, l'intervento di trasformazione del lotto contribuirà alla risoluzione dell'annoso problema dello smaltimento delle acque reflue su via Pisacane. La rete fognaria sarà realizzata con un sistema di smaltimento separato. Le acque nere saranno convogliate nel collettore fognario, in corso di progettazione da parte dell'Ufficio OO.PP., che sotto passando la sede ferroviaria si immetterà nella condotta in via dello Scalo.

Le acque meteoriche saranno raccolte in una vasca di prima pioggia e smaltite con un allaccio sulla nuova condotta che, su progetto dell'Ufficio OO. PP., verrà realizzata su via Pisacane fino a raggiungere la zona di ponte Metauro a servizio di tutto il quartiere.

Consumi energetici

Allo scopo di consentire una riduzione dei costi dell'energia saranno adottate misure atte a ridurre le dispersioni di calore, infatti un miglioramento dell'efficienza

degli edifici comporta un minor consumo di combustibile e la conseguente diminuzione delle immissioni nell'atmosfera di sostanze inquinanti. A tale scopo saranno utilizzati infissi con elevati valori di isolamento termico e di abbattimento acustico; anche le pareti perimetrali e le coperture saranno coibentate con pannelli in grado di garantire elevati requisiti di isolamento termico.

Nel rispetto della normativa vigente e della Del. C.C. n 373 del 22/12/2010 sarà installato un adeguato impianto fotovoltaico dimensionato per ogni unità immobiliare, la fattibilità dell'intervento è supportata dalla presenza di una copertura piana dotata di un "parapetto" che consentirà l'installazione con un impatto visivo minimo.

Inoltre saranno ottemperate le disposizioni previste per la sicurezza ed efficienza degli impianti elettrici e saranno privilegiate soluzioni che favoriscano la riduzione dei consumi energetici; potranno essere utilizzati sistemi di spegnimento automatico, con sensori di prossimità, dell'illuminazione di alcuni passaggi delle aree comuni; per l'illuminazioni della parti condominiali saranno utilizzate lampade a basso consumo energetico.

Il riscaldamento

Per ottenere un efficace riduzione di costi di esercizio e un miglior comfort, tutte le unità immobiliari saranno dotate di riscaldamento a regolazione con cronotermostato. Le unità saranno dotate di caldaia a condensazione per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le risorse idriche

Al fine di ridurre i consumi di acqua potabile sarà garantito un sistema efficiente di distribuzione dell'acqua dell'acquedotto, per il quale si utilizzeranno materiali che garantiscano un'adeguata tenuta dei tubi e dei rubinetti. Su indicazione

dell'Aset sarà sostituito il tratto della condotta idrica esistente, con una nuova più efficiente.

Saranno favorite le installazioni di rubinetti con apertura a leva e sarà consigliata l'uso di miscelatori d'aria nei rubinetti e nelle docce; tali piccoli accorgimenti permetteranno di risparmiare acqua senza disagi per l'utilizzatore.

Le cassette di scarico dei w.c. saranno dotate di doppio pulsante di scarico.

Qualità ambientale

Tutti gli ambienti avranno elevati livelli di illuminazione e ventilazione naturale.

L'ubicazione degli edifici, adiacenti alla ferrovia e ad una strada di notevole traffico, rende necessaria un'accurata valutazione delle problematiche acustiche, per la cui risoluzione saranno adottati materiali e sistemi di posa in opera che garantiscano elevati livelli di isolamento acustico. Anche per l'isolamento acustico interno si adotteranno tutti gli accorgimenti per ridurre il rumore tra le diverse unità immobiliari.

In generale nella progettazione esecutiva saranno comunque privilegiate le soluzioni in grado di garantire elevati caratteri di qualità ambientale e al contempo limitare i consumi energetici. Agli utenti finali sarà consegnata la documentazione *as built* per permettere un'adeguata manutenzione dei sistemi tecnici così da garantire una prolungata efficienza degli stessi.