

COMUNE DI FANO  
PROVINCIA DI PESARO E URBINO

PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL  
CENTRO STORICO - COMPLESSO DI SANTA MARIA NUOVA

UNITÀ EDILIZIA 27: CONVENTO

UNITÀ EDILIZIA 28: SALA POLIVALENTE

Committente: Provincia Picena di San Giacomo della Marca dei Frati Minori



UNITA' EDILIZIA 27



UNITA' EDILIZIA 28

ANALISI DI SETTORE

Pesaro, li 19.09.2016

Ing. Pietro PACI

**RELAZIONE TECNICA AI SENSI DELL'ART. 5**  
**Legge Regionale n°14/2008**  
**"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, ai sensi dell'art.2, tenuto conto dei limiti imposto dall'ubicazione degli edifici all'interno del perimetro del centro storico, 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

L'intervento di ristrutturazione, per sua natura, salvaguarda il consumo del territorio e delle risorse ambientali.

I requisiti finalizzati a favorire l'utilizzo di fonti rinnovabili e la sperimentazione di sistemi edilizi a basso costo/innovativi sono posti in secondo piano rispetto all'obiettivo principale di tutela e valorizzazione dell'identità storica.

**LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA**

Il piano di Recupero interessa l'immobile attualmente destinato a residenza dei Frati Minori e sala polivalente all'angolo tra via Giovanni da Serravalle e Via de'Tonsis, all'interno del settore IV,isolato m, del Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con Delibera n° 565 del 18-03-1980. La residenza dei frati è individuata dal P.P.C.S. come Unità Edilizia 27 (interventi consentiti: ristrutturazione), la sala polivalente è indicata come Unità Edilizia 28 (interventi consentiti: demolizione e ricostruzione).

La zona è nel centro storico, quindi a diretto contatto con i principali servizi e infrastrutture della città; nelle immediate vicinanze è presente un ampio parcheggio pubblico e l'area è raggiungibile a piedi sia dalla stazione ferroviaria sia da quella delle autocorriere. L'edificio è allacciato a tutte le utenze urbane: elettricità, gas metano, acqua, fogna e telefono.

Il progetto dell'U.E.27 prevede la ristrutturazione del volume dell'immobile con cambio di destinazione d'uso, per la realizzazione di unità immobiliari che pure mantenendo le caratteristiche tipologiche e formali tipiche del centro storico risultino adeguate alle nuove esigenze.; il progetto delle U.E. 28 prevede la demolizione dell'esistente e la ricostruzione con cambio di destinazione d'uso su area di sedime leggermente modificata nella parte interna. Per la U.E.28 il cambio di destinazione d'uso era già previsto dal P.P.C.S., il Piano di Recupero richiede la sola eliminazione del filo fisso sui fronti interni.

**VALUTAZIONI, INDICAZIONI E CRITERI ADOTTATI PER PERSEGUIRE LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

Il primo elemento positivo di valutazione riguarda il **riutilizzo del volume esistente**, non più funzionale alle attuali esigenze per l'assenza di un adeguato isolamento termico e per caratteristiche costruttive non conformi all'attuale disciplina antisismica.

L'edificio è ottimamente accessibile sia pedonalmente sia ai mezzi ciclabili e alle auto, e anche a piedi è facilmente raggiungibile tramite la rete di trasporto pubblico, infatti la stazione ferroviaria e degli autobus sono distanti poche centinaia di metri.

Si evidenzia infine che il recupero del patrimonio edilizio esistente permetterà di utilizzare la rete infrastrutturale esistente (acquedotto, fognatura, rete elettrica e gas) limitando l'impatto ambientale determinato da nuovi allacciamenti e il consumo terra da urbanizzare.

Nella costruzione sarà favorito l'approvvigionamento di materiale di produzione locale.

## **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 dell'edificio 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 la copertura, attualmente priva di qualsiasi isolamento, sarà coibentata con pannelli in grado di garantire elevati requisiti di isolamento termico.

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.

## **Il riscaldamento**

Per ottenere un efficace riduzione di costi di esercizio e un miglior comfort abitativo l'abitazione sarà dotata di riscaldamento a regolazione con cronotermostato.

L'immobile sarà dotato 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. 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 permettono di risparmiare acqua senza disagi per l'utilizzatore. Le cassette di scarico dei w.c. saranno dotate di doppio pulsante di scarico.

## **Qualità ambientale**

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. All'utente sarà consegnata la documentazione *as built* per permettere un'adeguata manutenzione dei sistemi tecnici così da garantire una prolungata efficienza degli stessi.

DATA 29/09/2016

**Il Progettista**

---