

# COMUNE DI FANO

## PROPRIETA'

**D.L. s.r.l.** con sede a Fano in Via Vecchia n. 1  
**P.Iva 02266810411**

## PROGETTO

**PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEL CENTRO STORICO DI UN FABBRICATO SITO IN VIA DELLA VALLE  
NUMERO 14**

## LOCALITA'

**FANO - VIA DELLA VALLE, 14**

## OGGETTO

**RELAZIONE TECNICA ai sensi dell'Art.5 L.R. n.14/2008  
"NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE"**

## PROGETTISTA

**Studio Tecnico Associato**  
**Ingg. DELL'ONTE E. & SABATINI M.**  
Via Flaminia, 260/c - 61030 CALCINERLLI di SALTARA (PU)  
Tel./Fax : 0721.892107 / e-mail [studiodellontesabatini@gmail.com](mailto:studiodellontesabatini@gmail.com)

## COLLABORATORE

**Studio Tecnico**  
**Geom. ANDREA FOSSI**  
Via Ponte Metauro, 107 - 61030 MONTEMAGGIORE AL M. (PU)  
Tel./Fax : 0721.892370 / e-mail [geometrafossi@virgilio.it](mailto:geometrafossi@virgilio.it)  
c.f. FSS NDR 77D12 D488A

## DATA

FIRME

Il Tecnico

---

## **INDICE**

1	PREMESSA .....	1
2	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO .....	1
3	ANALISI DEL PROGETTO IN RELAZIONE AGLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE .....	2
4	CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE - VERIFICA DELLA SOSTENIBILITÀ DELL'INTERVENTO (ai sensi dell'art.5 della L.R. 14/2008) .....	3

## **1 PREMESSA**

Il presente documento analizza gli elementi progettuali previsti per la realizzazione dell'intervento proposto con il Piano di Recupero, al fine di raggiungere gli obiettivi di sostenibilità ambientale previsti dalla Legge Regionale 17 giugno 2008, n. 14 - "*Norme per l'edilizia sostenibile*" che all'art. 5 prevede che i piani generali ed i piani attuativi di cui alla L.R. 34/92, compresi i programmi di riqualificazione urbana (di cui alla L.R.16/05), adottati successivamente alla data di entrata in vigore della già citata legge regionale, debbano contenere le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane proposte.

## **2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

Al fine di comprendere, le caratteristiche e le dimensioni del progetto, nonché i vincoli per la progettazione esistenti e di conseguenza le scelte messe in atto al fine di garantire la sostenibilità dell'intervento ai sensi della L.R.14/2008, si riporta di seguito una breve descrizione del progetto, rimandando per gli opportuni approfondimenti agli elaborati facenti parte integrante del Piano.

L'edificio oggetto di intervento è ubicato nel centro storico della città, in Via della Valle n. 14.

Per quanto riguarda l'impianto architettonico-strutturale, non presenta caratteristiche storico-artistiche di pregio.

Il fabbricato distribuito su due piani presenta una struttura in muratura e solaio di copertura in legno a due falde con manto in coppi.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono tutti in legno ed hanno inferiate in ferro esclusa la finestra al piano primo che si affaccia su Via della Valle dove c'è una persiana in legno.

In linea generale il fabbricato si presenta in mediocri condizioni e pertanto gli interventi proposti sono finalizzati al recupero abitativo e al miglioramento estetico – funzionale dell'edificio esistente nel suo complesso, mediante una serie di opere volte al risanamento di alcune porzioni maggiormente degradate, mantenendone inalterati l'ingombro planimetrico (senza modifica dell'area di sedime), il numero delle unità immobiliari e la sua distribuzione su 2 livelli fuori terra, modificandone solo l'altezza della linea di gronda in modo da ottenere un prospetto più alto conforme agli altri immobili presenti nella stessa via e realizzando una finestra al piano primo così da avere il rapporto illuminotecnico della camera da letto verificato.

Più in generale, inoltre si prevede un intervento di riqualificazione complessiva attraverso opere di demolizione e ricostruzione delle pareti divisorie interne al fine di ottenere una suddivisione degli spazi abitativi maggiormente rispondente alle esigenze della committenza, e il rifacimento degli impianti.

A maggior chiarimento si riassume di seguito gli interventi previsti:

esterno: opere aventi incidenza sull' intero edificio:

- demolizione e ricostruzione del solaio di piano, alzando la quota di imposta di circa 30 cm. al fine di eliminare il dislivello esistente rispetto a Via Della Valle;

- demolizione e ricostruzione del 1° solaio e della copertura; tali elementi verranno realizzati con struttura lignea; la copertura verrà realizzata con manto in coppi vecchi;
- rivisitazione dell'unità abitativa mediante modifica della distribuzione dei locali abitativi, ammodernamento delle dotazioni impiantistiche, privilegiando soluzioni tecniche che garantiscano il risparmio energetico e rifacimento delle finiture interne;
- sostituzione di tutti i serramenti con installazione di nuove persiane in legno;
- rifacimenti pavimenti in legno o ceramica e rivestimenti in ceramica;
- tinteggiatura del paramento murario intonacato;
- realizzazione di una piccola zona di ingresso posta in corrispondenza dell'entrata dell'edificio; tale superficie è indispensabile alla Committenza in quanto potrà essere utilizzata sia per il posizionamento dei pozzetti condensagrassi e imhoff, sia come zona filtro tra l'ingresso all'unità residenziale e la pubblica via (punto di appoggio per eventuali bici).

### **3 ANALISI DEL PROGETTO IN RELAZIONE AGLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

Ai sensi della L.R. 14/2008, si riportano di seguito le opportune valutazioni in merito all'intervento proposto.

Considerata la modesta entità dell'intervento oggetto del Piano di Recupero, si descrivono di seguito le soluzioni progettuali adottate al fine di garantire per le parti oggetto di intervento, la migliore rispondenza ai parametri previsti dalla Legge.

Innanzitutto si evidenzia che, trattandosi di intervento in centro storico, la progettazione è stata condotta adottando quale obiettivo primario la salvaguardia e la riqualificazione architettonica dell'immobile, nel rispetto e valorizzazione dell'identità storica e ambientale del manufatto.

L'intervento di recupero, rivolgerà particolare attenzione al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio esistente in modo da ridurre le dispersioni termiche e contenere di conseguenza il consumo energetico, minimizzando l'impatto delle opere previste, a vantaggio di una migliore integrazione e dialogo dell'organismo edilizio esistente con l'ambiente circostante.

Per quanto sopra, sin dalle prime fasi della progettazione, si è tenuto conto delle valutazioni di carattere plani-volumetrico, tecnico-strutturale ma anche di salubrità e benessere.

#### **Coperture**

L'intervento di demolizione e ricostruzione della copertura oltre al miglioramento strutturale consentirà di "coibentare", cioè di realizzare uno strato isolante che riduca le dispersioni attraverso la superficie esterna del tetto, garantendo un maggior confort abitativo.

#### **Superfici vetrate**

Gli infissi svolgono un ruolo importante nella riuscita di un intervento di isolamento termico e acustico, ovvero nell'ottenimento di un ottimale confort ambientale all'interno dell'edificio.

A tale scopo saranno utilizzati infissi con elevati valori di isolamento termico e di abbattimento acustico.

### **Impianto termico**

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 consigliato l'uso di miscelatori d'aria nei rubinetti e nelle docce.

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

## **4 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE - VERIFICA DELLA SOSTENIBILITÀ DELL'INTERVENTO (ai sensi dell'art.5 della L.R. 14/2008)**

Ai sensi della L.R.14/2008, tenuto conto dei limiti imposti dall'ubicazione dell'edificio, trattandosi di intervento su edificio esistente sito 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.

In conclusione si ritiene che il Piano di Recupero, in ottemperanza alla normativa di settore, garantisca:

### **a) l' ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo**

L'intervento proposto sarà realizzato nel centro storico della città di Fano in un contesto completamente urbanizzato, senza alterare in modo significativo lo stato attuale dei luoghi in quanto si prevede la riqualificazione di un edificio esistente al fine di migliorare la sua funzione residenziale.

Il **recupero del patrimonio edilizio esistente** permette di evitare/limitare il consumo di suolo e di utilizzare la rete infrastrutturale esistente (acquedotto, fognatura, rete elettrica e gas) limitando l'impatto ambientale determinato da nuovi allacciamenti.

Pertanto il Piano si ritiene compatibile con il criterio, in quanto trattasi di intervento di recupero e riqualificazione e non di un nuovo insediamento/costruzione.

**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**

Gli interventi previsti sono finalizzati essenzialmente alla riqualificazione dell'edificio di tipo residenziale plurifamiliare, senza aumento delle unità immobiliari, mantenendone inalterata la struttura portante e le caratteristiche architettoniche esistenti seppur non di pregio.

Le finiture esterne verranno mantenute il più possibile invariate rispetto allo stato attuale, eccetto che per i serramenti esterni che verranno previsti in legno.

In questo caso l'intervento proposto rispetta gli obiettivi di cui alla L.R., e al contempo persegue le finalità del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Fano che prevede il recupero degli edifici esistenti ai fini abitativi, realizzando una riqualificazione, oltre che ambientale e architettonica, anche funzionale.

**c) la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti.**

Tenendo presente che il suolo allo stato naturale deve essere considerato come una risorsa limitata e non rinnovabile nella sua qualità di ecosistema per gli organismi viventi e come tale deve essere salvaguardato tramite il contenimento delle espansioni insediative, si può affermare la piena rispondenza del piano a questo parametro di sostenibilità, in quanto lo stesso prevede il recupero di un edificio esistente senza ulteriore consumo di suolo.

**d) riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo o naturalistico, privilegiando il risanamento e il recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione; questo è infatti l'effetto che produrrà l'intervento di trasformazione dell'area.**