



# CITTÀ di PESCARA



TITOLO DELL'OPERA      LAVORI DI RITRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO VOLTI AL  
RECUPERO DEL FABBRICATO EX SCUOLA MUZZI DI  
PESCARA, AD USO DEL CONSERVATORIO L.D'ANNUNZIO

Committente      COMUNE DI PESCARA

Project Manager      Arch. Tommaso Vespasiano

Resp. del procedimento      Geom. Angelo Giuliante

Progettista      Arch. Tommaso Vespasiano

Elaborato:

**RELAZIONI**

Codice elaborato:

**R01**

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

Scala:

Il progettista:

Arch. Tommaso Vespasiano

Il responsabile del procedimento:

Geom. Angelo Giuliante

Project Manager:

Arch. Tommaso Vespasiano

# AMPLIAMENTO DEL CONSERVATORIO "LUISA D'ANNUNZIO" E NUOVO DISTRETTO MUSICALE DI PESCARA

## premessa

L'ampliamento del Conservatorio di Pescara, con l'uso della scuola media di via Saffi, fornisce l'occasione per una proposta di primaria importanza per la città.

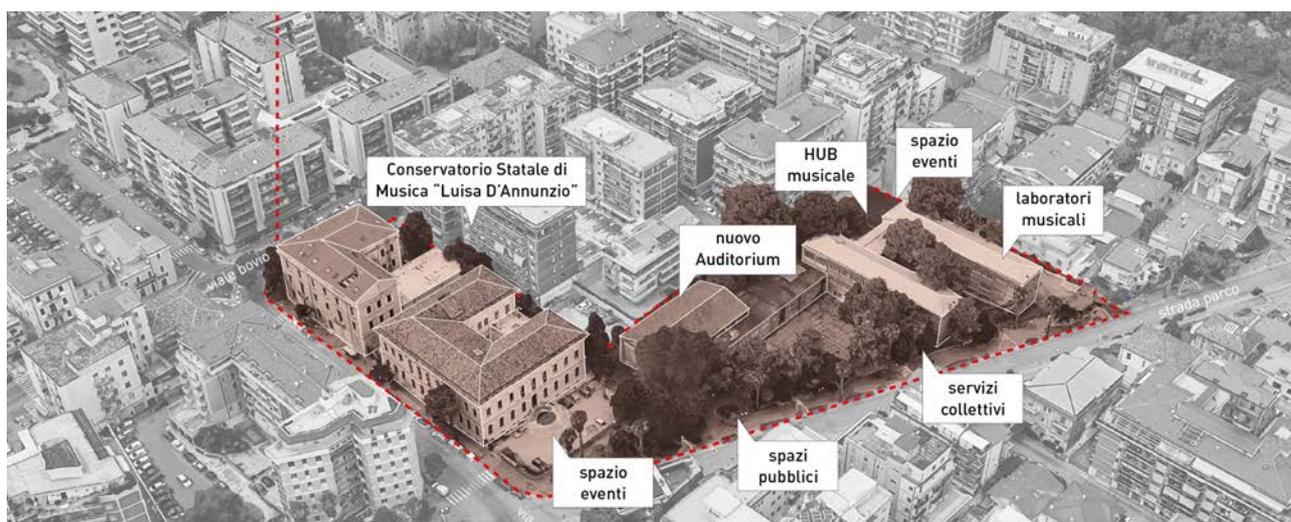
Si vuole configurare un "distretto musicale" che, sia pure con ridotte dimensioni, potrà definire un consistente sviluppo culturale della comunità; il recupero dell'edificio dismesso nel centro della città si connota, inoltre, di ulteriori elementi per favorire la coesione sociale prevedendo spazi ad accessibilità diversificata anche per la cittadinanza.

L'operazione, quindi, mira a concretizzare un luogo di aggregazione aperto alla città e, nel perseguire l'obiettivo strettamente legato alle attività didattico-performative, a promuovere al suo interno dei veri e propri scambi culturali tra i diversi aspetti della musica (colta, pop, ..) favorendo, attraverso la cultura, integrazioni con il territorio e le varie realtà presenti.

## il programma

Il programma per il Conservatorio muove dalle esigenze poste alla base della necessità di ampliamento dello stesso: un maggior numero di aule (eventualmente caratterizzate da diversificazione di generi musicali) e spazi dedicati alle attività di registrazione; a questi si aggiunge l'aspirazione ad avere un auditorium di media grandezza (500 posti), necessità attualmente non soddisfatte dallo spazio a disposizione, tarato su una piccola dimensione (300 posti).

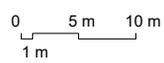
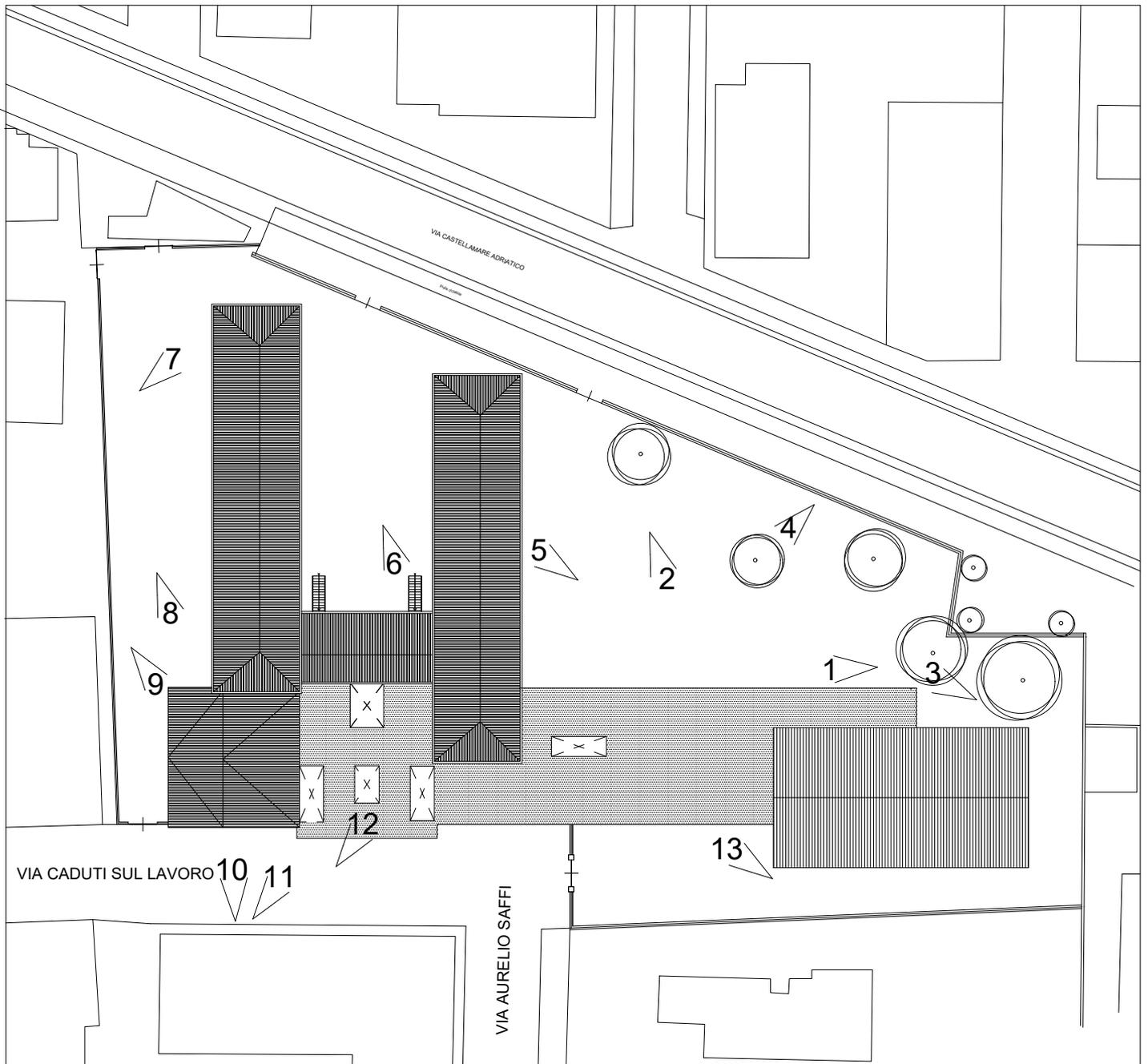
La risposta, nel far seguito alle esigenze poste, pone alla base del progetto azioni connotate da particolare attenzione alla sostenibilità, a livello ambientale (materiali e impianti a basso consumo energetico; sistemi bioclimatici), economico (low tech/high performance; gestione pubblico-privata di alcuni spazi) e sociale (apertura alle associazioni musicali e alla cittadinanza con servizi -ristoro e bookshop- e hub musicale ...).



Inquadramento dell'intervento a livello urbano

A seguire foto dello stato di fatto degli edifici oggetto dell'intervento e studio sulla compatibilità al riuso del sistema esistente.

# REPORT FOTOGRAFICO



LIVELLO COPERTURA

NORD





1



2



5



6



9



11



3



4



7



8



12



13

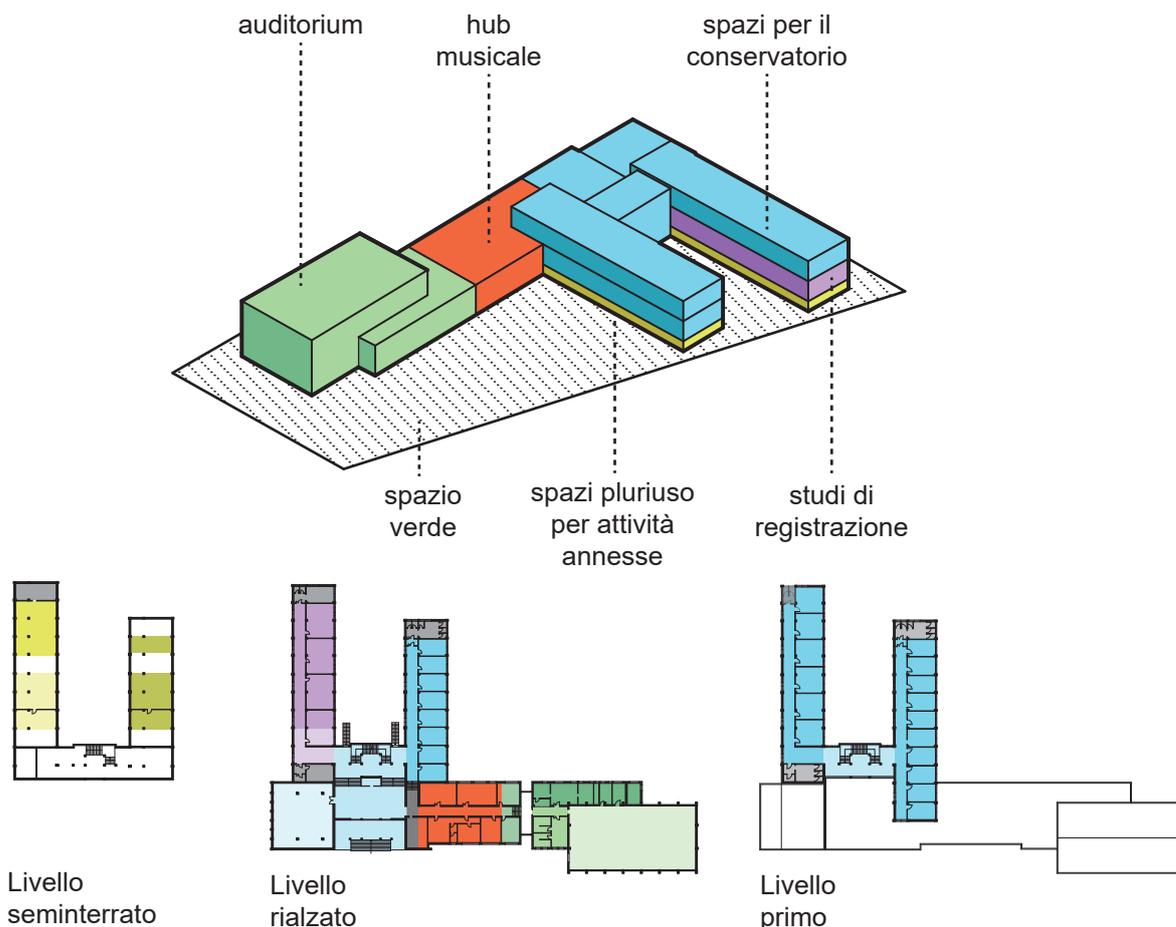
## Verifica delle compatibilità al riuso

1. Programma funzionale e sistema ambientale
2. Vincoli e possibilità di trasformazione dell'esistente

A partire dalle esigenze discendenti dalle attività in corso e previste per il futuro nel Conservatorio, è stata sviluppata una verifica preliminare delle compatibilità al riuso dei sistemi edilizi esistenti.

Tale verifica prevede la definizione del programma funzionale e lo sviluppo del nuovo sistema ambientale per l'organizzazione delle destinazioni d'uso degli spazi, previa osservazione delle caratteristiche strutturali e materico-costruttive attraverso la lettura del sistema tecnologico.

In particolare, sulla base delle indicazioni della legislazione vigente, sono state definite le posizioni e le caratteristiche formali e dimensionali delle unità spaziali e, rispetto a queste, è stata "misurata" la trasformabilità del costruito. Più precisamente, noti i materiali, il sistema costruttivo e la tipologia strutturale dei volumi edificati, sono stati individuati gli elementi da demolire ed evidenziati quelli da realizzare ex-novo, verificando la fattibilità delle opere a farsi.



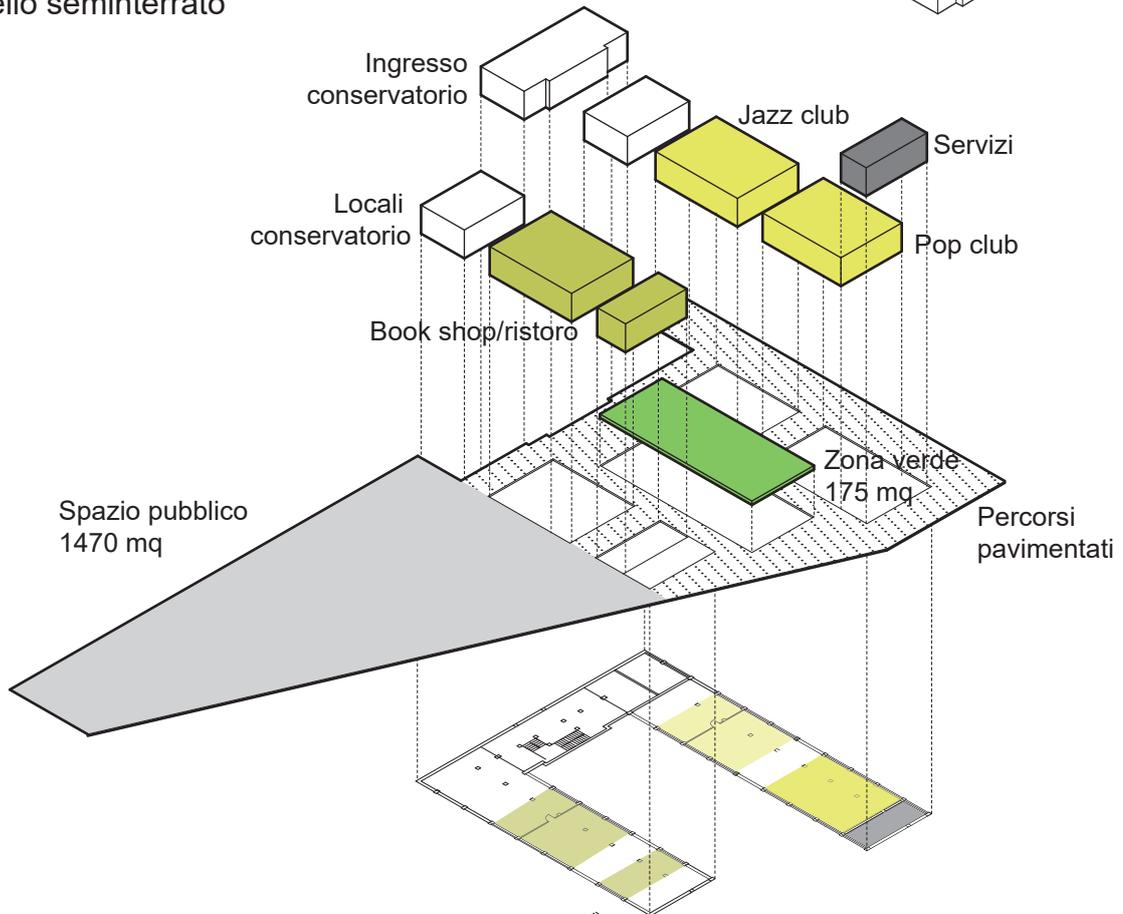
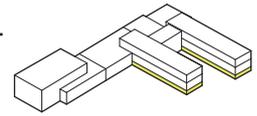
Legenda:

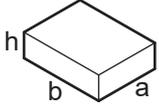
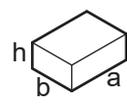
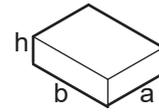
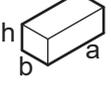
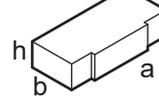
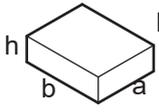
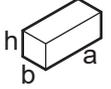
■ Book shop/Ristoro 130 mq	■ Aule Conservatorio 247 mq	■ Auditorium 372 mq
■ Jazz club 100 mq	■ Hall Conservatorio 340 mq	■ Servizi Auditorium 110 mq
■ Pop club 100 mq	■ Biblioteca 177 mq	■ Info point 49 mq
■ Hub musicale 212 mq	■ Studi di registrazione 222 mq	■ Hall Auditorium 65 mq
■ Servizi 30 mq	■ Hall studi di registrazione 65 mq	

# Spazi pluriuso per attività annesse

Scomposizione del sistema ambientale

Livello seminterrato

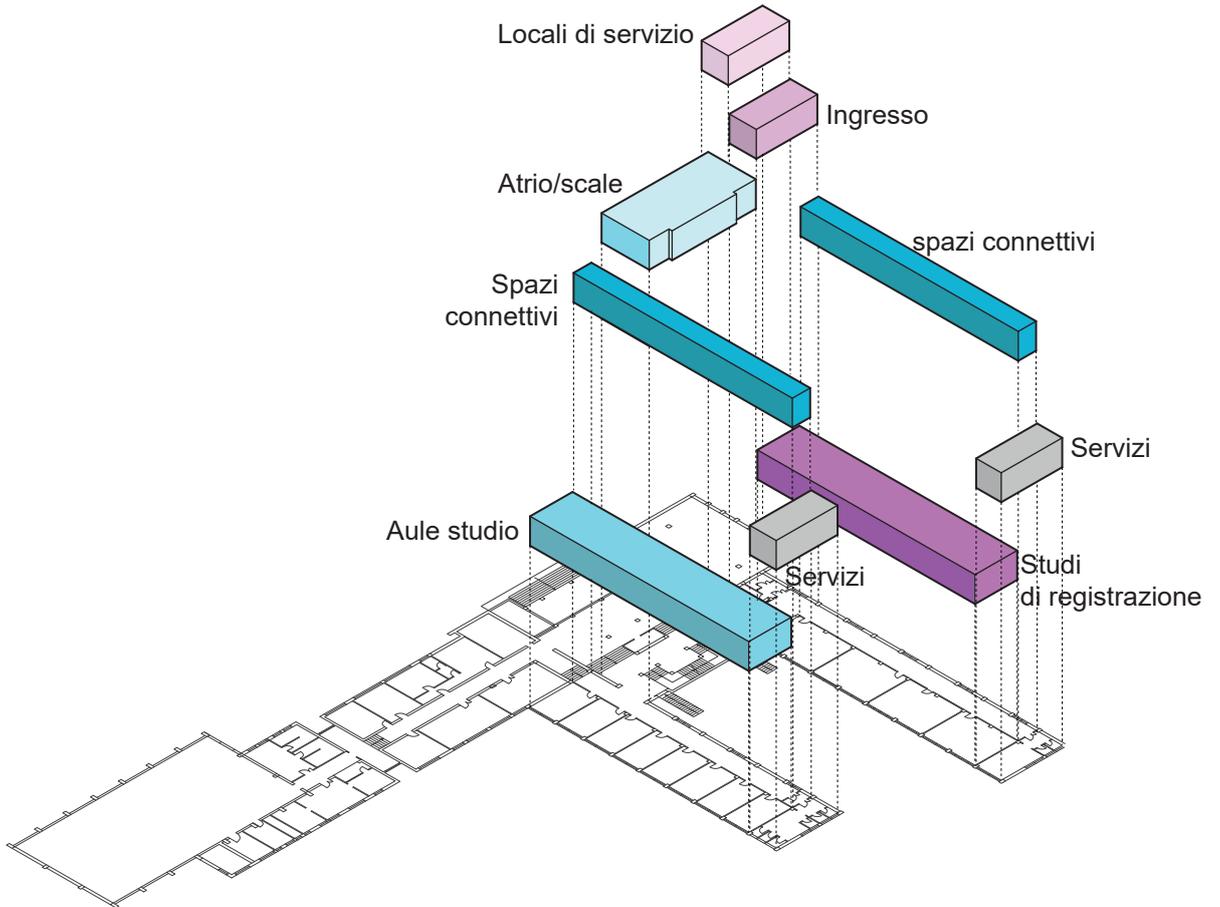
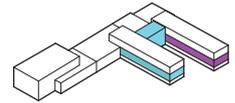


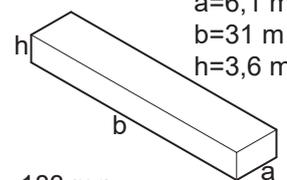
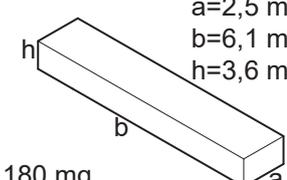
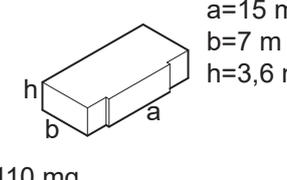
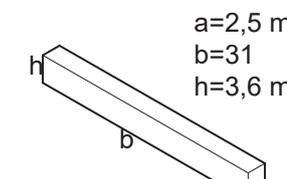
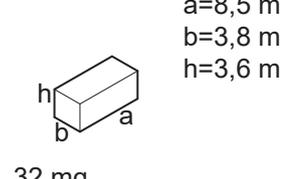
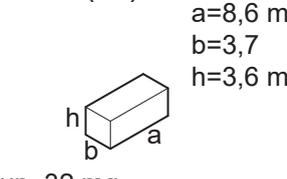
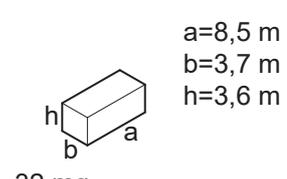
<p><b>Book shop/Ristoro</b></p> <p><math>a=8,5\text{ m}</math> <math>b=11,9\text{ m}</math> <math>h=3,6\text{ m}</math></p>  <p>Sup. 101 mq Vol. 364 mc</p>	<p><b>Locali conservatorio (x2)</b></p> <p><math>a=9,1\text{ m}</math> <math>b=6,3\text{ m}</math></p>  <p>Sup. 57 mq Vol. 206 mc</p>	<p><b>Jazz club</b></p> <p><math>a=8,5\text{ m}</math> <math>b=11,4\text{ m}</math> <math>h=3,6\text{ m}</math></p>  <p>Sup. 100 mq Vol. 360 mc</p>
<p><b>Locali conservatorio (x2)</b></p> <p><math>a=8,5\text{ m}</math> <math>b=3,4\text{ m}</math> <math>h=3,6\text{ m}</math></p>  <p>Sup. 29 mq Vol. 104 mc</p>	<p><b>Ingresso conservatorio</b></p> <p><math>a=15\text{ m}</math> <math>b=7\text{ m}</math> <math>h=3,6\text{ m}</math></p>  <p>Sup. 105 mq Vol. 378 mc</p>	<p><b>Pop club</b></p> <p><math>a=8,5\text{ m}</math> <math>b=11,4\text{ m}</math> <math>h=3,6\text{ m}</math></p>  <p>Sup. 100 mq Vol. 360 mc</p>
<p><b>Servizi</b></p> <p><math>a=8,5\text{ m}</math> <math>b=3,7\text{ m}</math> <math>h=3,6\text{ m}</math></p>  <p>Sup. 32 mq Vol. 115 mc</p>		

# Spazi per il conservatorio

## Scomposizione del sistema ambientale

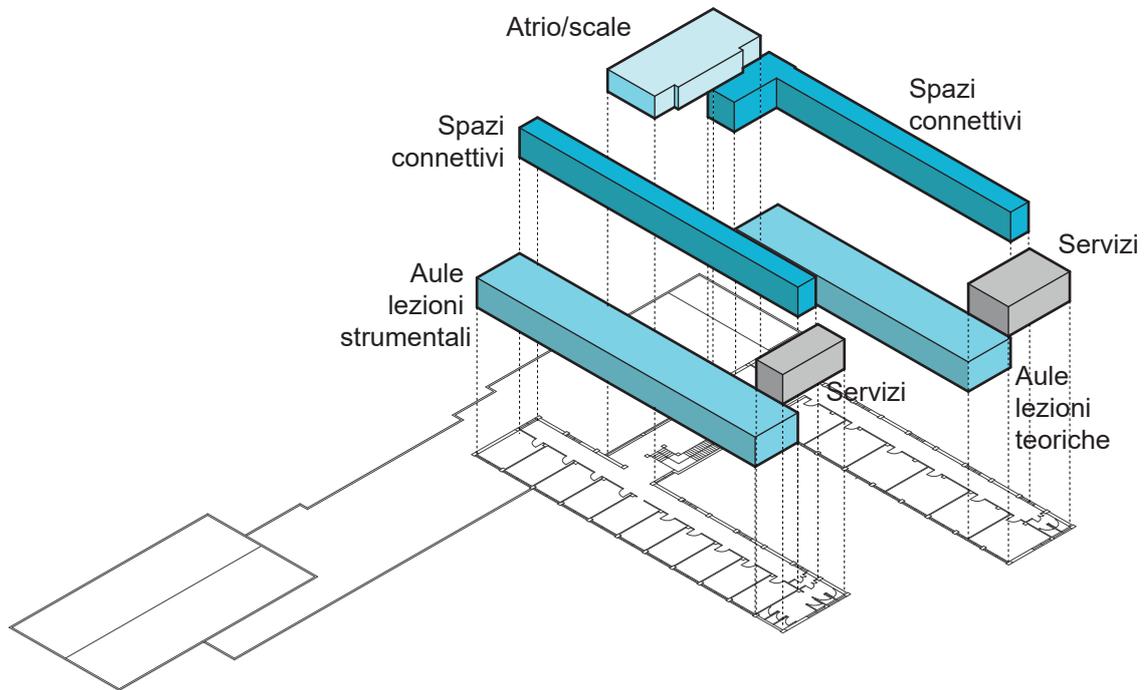
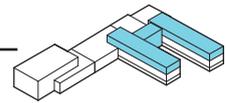
### Livello rialzato



<p><b>Aule studio</b></p> <p><math>a=6,1\text{ m}</math> <math>b=31\text{ m}</math> <math>h=3,6\text{ m}</math></p>  <p>Sup. 183 mq Vol. 658,8 mc</p>	<p><b>Studi di registrazione</b></p> <p><math>a=2,5\text{ m}</math> <math>b=6,1\text{ m}</math> <math>h=3,6\text{ m}</math></p>  <p>Sup. 180 mq Vol. 648 mc</p>	<p><b>Atrio/scale</b></p> <p><math>a=15\text{ m}</math> <math>b=7\text{ m}</math> <math>h=3,6\text{ m}</math></p>  <p>Sup. 110 mq Vol. 396 mc</p>
<p><b>Spazi connettivi (x2)</b></p> <p><math>a=2,5\text{ m}</math> <math>b=31\text{ m}</math> <math>h=3,6\text{ m}</math></p>  <p>Sup. 77 mq Vol. 277,2 mc</p>	<p><b>Ingresso-Studi</b></p> <p><math>a=8,5\text{ m}</math> <math>b=3,8\text{ m}</math> <math>h=3,6\text{ m}</math></p>  <p>Sup. 32 mq Vol. 115 mc</p>	
<p><b>Servizi (x2)</b></p> <p><math>a=8,6\text{ m}</math> <math>b=3,7\text{ m}</math> <math>h=3,6\text{ m}</math></p>  <p>Sup. 32 mq Vol. 115 mc</p>	<p><b>Locali di servizio-Studi</b></p> <p><math>a=8,5\text{ m}</math> <math>b=3,7\text{ m}</math> <math>h=3,6\text{ m}</math></p>  <p>Sup. 32 mq Vol. 115 mc</p>	

# Spazi per il conservatorio

Scomposizione del sistema ambientale  
Livello primo



**Aule lez. strumentali**

$a=6,1\text{ m}$   
 $b=39\text{ m}$   
 $h=3,6\text{ m}$

Sup. 231 mq  
Vol. 832 mc

**Atrio/scale**

$a=15\text{ m}$   
 $b=7\text{ m}$   
 $h=2,7\text{ m}$

Sup. 110 mq  
Vol. 297 mc

**Aule lez. teoriche**

$a=6,1\text{ m}$   
 $b=33\text{ m}$   
 $h=3,6\text{ m}$

Sup. 202 mq  
Vol. 727 mc

**Spazi connettivi**

$a=2,5\text{ m}$   
 $b=39\text{ m}$   
 $h=3,6\text{ m}$

Sup. 97 mq  
Vol. 349 mc

**Spazi connettivi**

$a=2,5\text{ m}$   
 $a'=6,1\text{ m}$   
 $b=33\text{ m}$   
 $b'=3,4\text{ m}$   
 $h=3,6\text{ m}$

Sup. 118 mq  
Vol. 425 mc

**Servizi**

$a=8,5\text{ m}$   
 $b=5,5\text{ m}$   
 $h=3,6\text{ m}$

Sup. 46,7 mq  
Vol. 168 mc

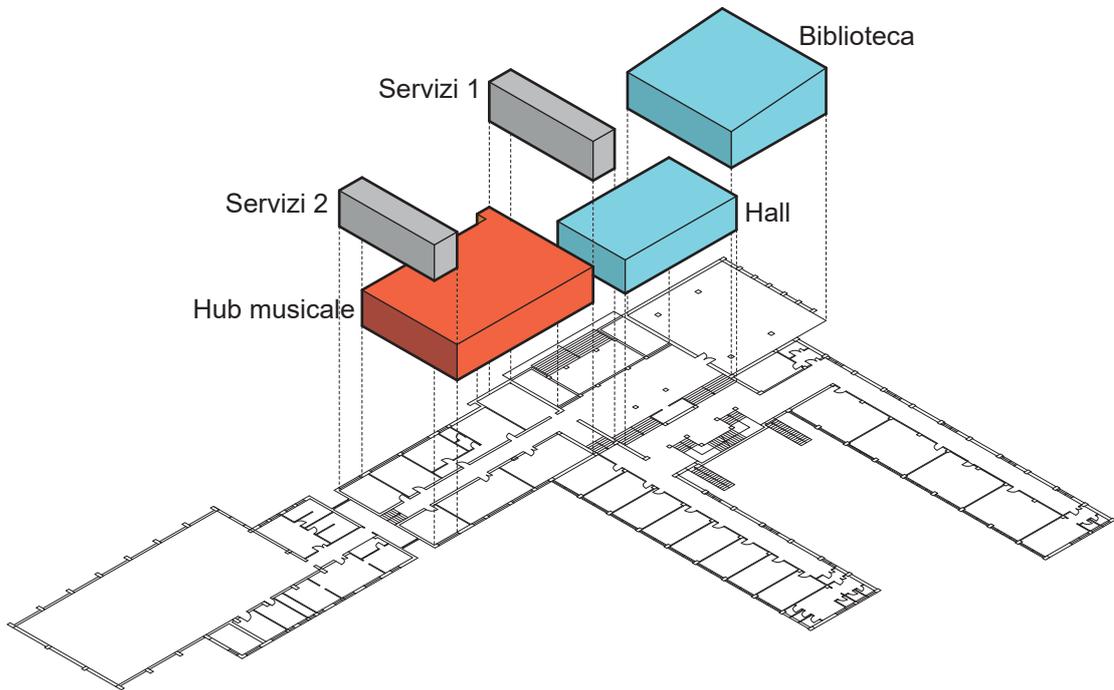
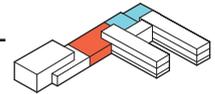
**Servizi**

$a=8,6\text{ m}$   
 $b=3,7\text{ m}$   
 $h=3,6\text{ m}$

Sup. 32 mq  
Vol. 115 mc

# Spazi per il pubblico

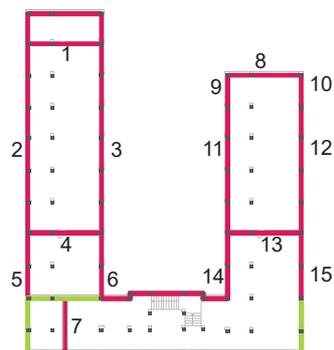
## Scomposizione del sistema ambientale



<p><b>Biblioteca</b></p> <p> <math>a=13,5\text{ m}</math>  <math>b=14,1\text{ m}</math>  <math>h=4,25\text{ m}</math>  <math>h'=5,5\text{ m}</math> </p> <p>Sup. 190,3 mq Vol 927,9 mc</p>	<p><b>Hall</b></p> <p> <math>a=14,6\text{ m}</math>  <math>b=9,1\text{ m}</math>  <math>h=3,95\text{ m}</math> </p> <p>Sup. 133 mq Vol. 525,35 mc</p>	
<p><b>Hub musicale</b></p> <p> <math>a=18,3\text{ m}</math>  <math>b=12,8\text{ m}</math>  <math>b'=14\text{ m}</math>  <math>h=4,2\text{ m}</math> </p> <p>Sup. 235 mq Vol. 987 mc</p>	<p><b>Servizi 1</b></p> <p> <math>a=2,7\text{ m}</math>  <math>b=14\text{ m}</math>  <math>h=4,6\text{ m}</math> </p> <p>Sup. 37,8 mq Vol. 173,8 mc</p>	<p><b>Servizi 2</b></p> <p> <math>a=3,1\text{ m}</math>  <math>b=12,8\text{ m}</math>  <math>h=4,2\text{ m}</math> </p> <p>Sup. 39,7 mq Vol. 166,7 mc</p>

# Trasformabilità dell'esistente

Piano seminterrato

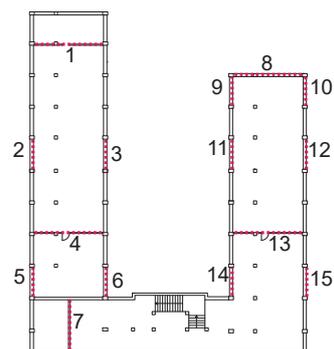


- Non trasformabile
- Trasformabile
- Parzialmente trasformabile

## Esigenze di trasformazione



Demolizioni



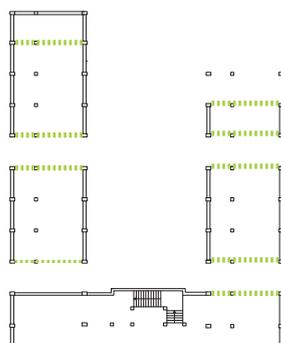
- ... Demolizioni
- ✓ Trasformabilità verificata
- ✗ Trasformabilità non verificata



- |              |               |
|--------------|---------------|
| Elemento 1 ✓ | Elemento 9 ✓  |
| Elemento 2 ✓ | Elemento 10 ✓ |
| Elemento 3 ✓ | Elemento 11 ✓ |
| Elemento 4 ✓ | Elemento 12 ✓ |
| Elemento 5 ✓ | Elemento 13 ✓ |
| Elemento 6 ✓ | Elemento 14 ✓ |
| Elemento 7 ✓ | Elemento 15 ✓ |
| Elemento 8 ✓ |               |



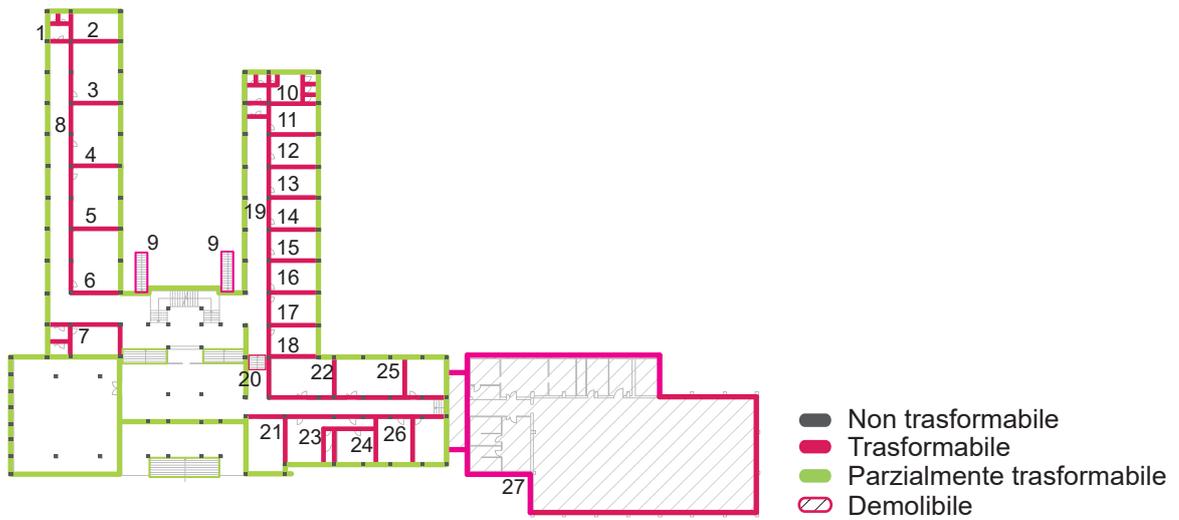
Nuova edificazione



- ... Nuova edificazione

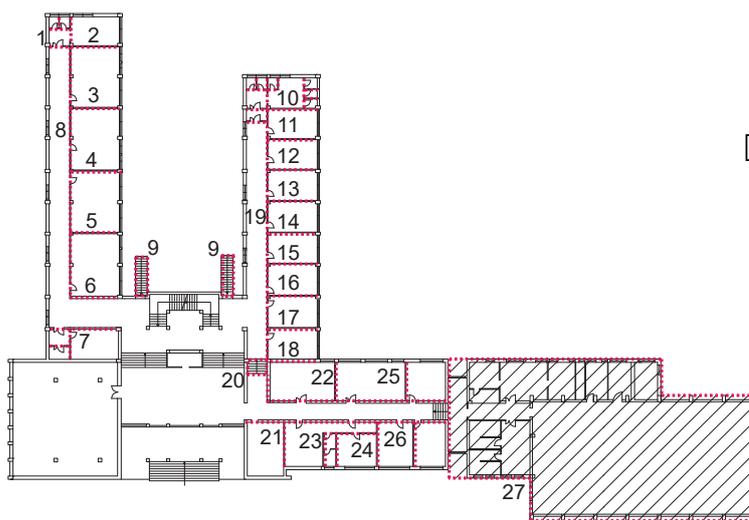
# Trasformabilità dell'esistente

Piano rialzato



## Esigenze di trasformazione

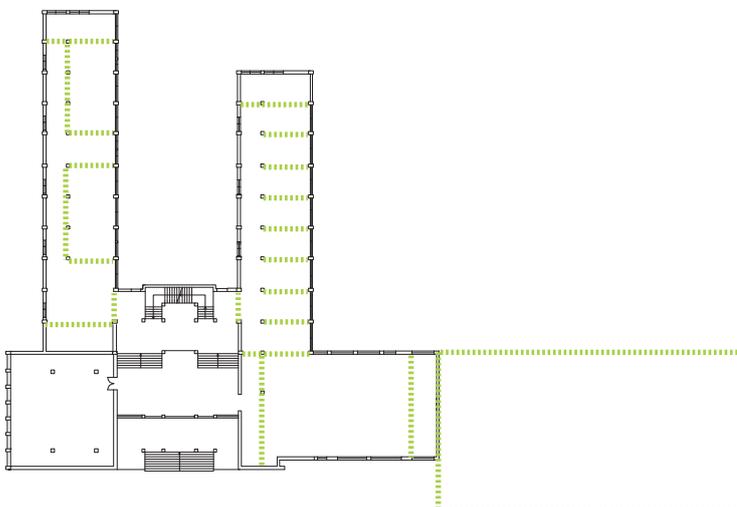
### Demolizioni



- ... Demolizioni
- ✓ Trasformabilità verificata
- ✗ Trasformabilità non verificata

Elemento 1 ✓	Elemento 14 ✓
Elemento 2 ✓	Elemento 15 ✓
Elemento 3 ✓	Elemento 16 ✓
Elemento 4 ✓	Elemento 17 ✓
Elemento 5 ✓	Elemento 18 ✓
Elemento 6 ✓	Elemento 19 ✓
Elemento 7 ✓	Elemento 20 ✓
Elemento 8 ✓	Elemento 21 ✓
Elemento 9 ✓	Elemento 22 ✓
Elemento 10 ✓	Elemento 23 ✓
Elemento 11 ✓	Elemento 24 ✓
Elemento 12 ✓	Elemento 25 ✓
Elemento 13 ✓	Elemento 26 ✓
	Elemento 27 ✓

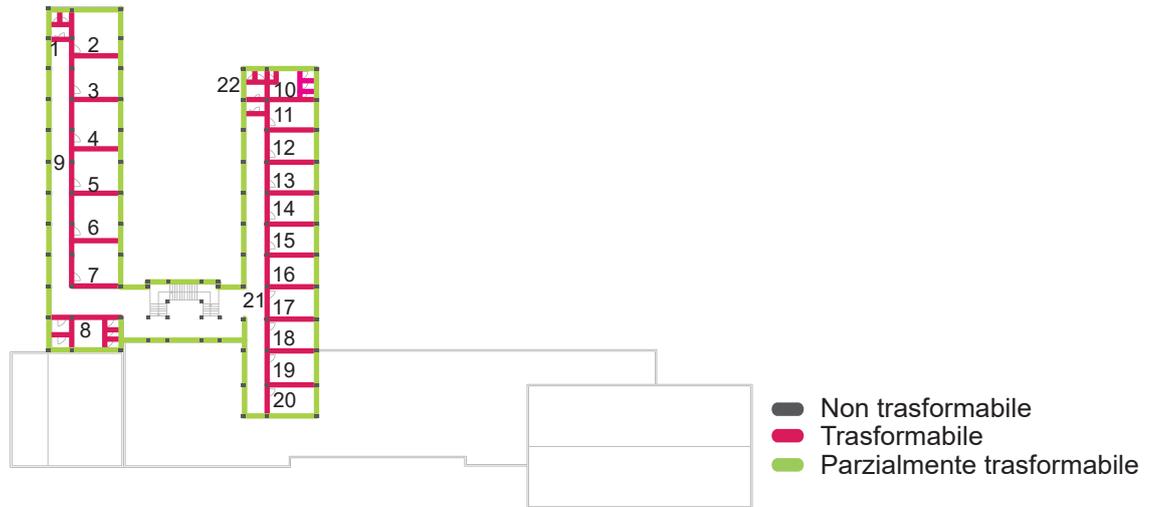
### Nuova edificazione



Nuova edificazione

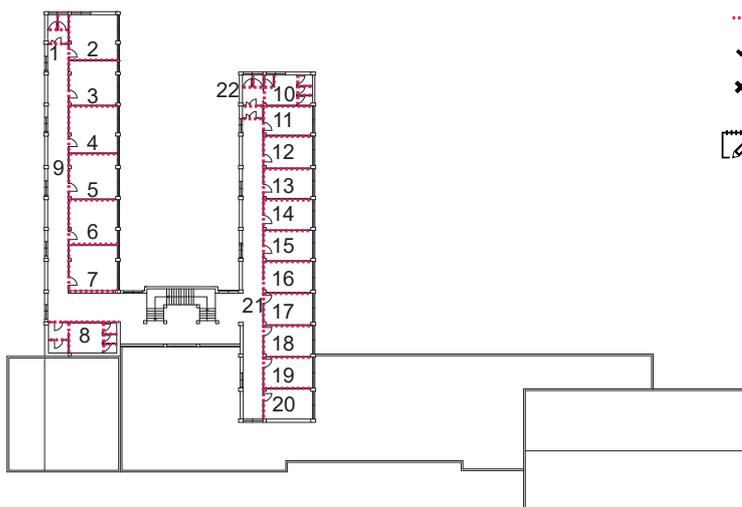
# Trasformabilità dell'esistente

Piano primo



## Esigenze di trasformazione

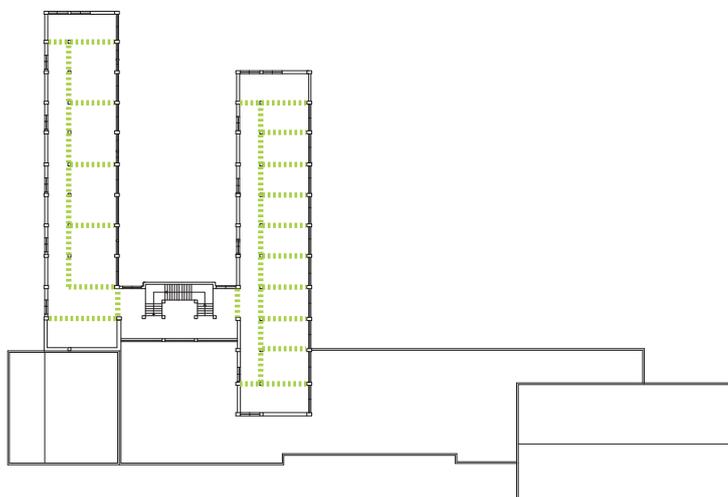
### Demolizioni



- .... Demolizioni
- ✓ Trasformabilità verificata
- ✗ Trasformabilità non verificata

Elemento 1 ✓	Elemento 12 ✓
Elemento 2 ✓	Elemento 13 ✓
Elemento 3 ✓	Elemento 14 ✓
Elemento 4 ✓	Elemento 15 ✓
Elemento 5 ✓	Elemento 16 ✓
Elemento 6 ✓	Elemento 17 ✓
Elemento 7 ✓	Elemento 18 ✓
Elemento 8 ✓	Elemento 19 ✓
Elemento 9 ✓	Elemento 20 ✓
Elemento 10 ✓	Elemento 21 ✓
Elemento 11 ✓	Elemento 22 ✓

### Nuova edificazione



.... Nuova edificazione

## Gli obiettivi

La proposta di ampliamento del conservatorio, oltre che a rispondere alle esigenze di nuovi spazi per le attività didattiche, si basa su un obiettivo 'alto' mirato a definire un "luogo" per la "cultura della città". Tale obiettivo, favorito dalla posizione degli edifici in una zona centrale della città e prospiciente la "strada Parco", è fondato su alcuni punti focali:

1. potenziare i vantaggi delle connessioni con la città (promuovendo una mobilità sostenibile);
2. aprire lo spazio verde esistente sulla strada parco e configurare una nuova organizzazione del seminterrato degli edifici a servizio città e del conservatorio, come punto ristoro; bookshop tematico; sale intrattenimento musicale pop e jazz;
3. trasformare la 'palestra grande' come "auditorium flessibile" (dimensioni e tipologie di spettacoli musicali diversi) e ampliare gli spazi connessi per i servizi necessari (ingresso via Saffi/strada Parco);
4. predisporre la 'palestra piccola' come "biblioteca" & punto "guida" all'ascolto musicale" per il conservatorio e per la cittadinanza: scuole, associazioni, gruppi,... (ingresso via Saffi);
5. dedicare il piano rialzato dell'ala sud ad aule conservatorio e il piano rialzato dell'ala nord, con accessibilità alla città (ingresso autonomo sulla strada parco) per spazi di registrazione, laboratori musicali nonché studi per prove.
6. dedicare il primo piano ad aule per il conservatorio;
7. configurare gli ex spazi ufficio del piano terra come HUB MUSICALE ed infoPOINT/gestione del sistema (ingresso via Saffi/apertura strada Parco); una struttura essenziale per la gestione e la promozione degli eventi con il coinvolgimento della popolazione (giovanissimi/scuole, ...anziani/università della terza età) finalizzata alla diffusione della cultura musicale (cooperativa giovani,... .sostegno Comune,...).

## Il progetto

Gli obiettivi posti esigono una preliminare valutazione della fattibilità che è stata configurata per tematiche emergenti:

- il livello "terra", ovvero l'organizzazione dei collegamenti e dei servizi a livello urbano;
- gli spazi della didattica, degli studi e dei servizi, verificati nella compatibilità al riuso in relazione alle normative vigenti;
- l'"auditorium" ipotizzato in un ampliamento planivolumetrico, per definire un sistema 'flessibile' da 100 a 500 posti, e corredato da una prima rassegna di sistemi per l'acustica;

L'auditorium sarà approfondito negli obiettivi mirati alla flessibilità degli spazi (lo spazio intero per esibizioni orchestrali; lo spazio del palco per prove d'orchestra aperte (alle scuole/programmazione pomeridiana d'inverno; alla cittadinanza, porte aperte d'estate); lo spazio della platea per musica da camera; lo spazio delle ali per video/audio conferenze).

La progettazione impiantistica è 'sezionabile', ovvero utilizzabile per parti -risparmio economico- per rispondere alle esigenze variabili delle programmazioni musicali e degli spettacoli o manifestazioni diverse proposte anche dalla cittadinanza. Allo stesso modo la progettazione modulare del sistema delle aule è aperta, il progetto degli spazi associativi, di studio e di servizio per la collettività [aule per il conservatorio e studi di registrazione e/o musicali a disposizione di privati e associazioni musicali; HUB musicale] definisce il piano terra di progetto.

Ulteriori approfondimenti riguardano il campo strutturale ed energetico:

- le indagini per le verifiche strutturali secondo gli obblighi di legge;
- le ipotesi di una demolizione sostenibile degli edifici o parti inadeguate con il recupero di sezioni merceologiche e con sistemi meno inquinanti (demolizione selettiva);
- le analisi delle potenzialità energetico-ambientali per una conseguente progettazione bioclimatica finalizzata al miglioramento delle qualità energetiche del costruito.

Il progetto in questione costituisce variante a PRG vigente per la realizzazione di un nuovo volume destinato ad Auditorium per la musica al servizio del Conservatorio (aumento di cubatura di 9.9979,30

mc) e della demolizione e ricostruzione dell'edificio adibito ad audioteca (aumento di cubatura di 1485,18 mc). **L'aumento totale di cubatura è quindi di 11.464,5 mc.**

## Il collegamento urbano e il sistema dei servizi

L'attuale sede del Conservatorio "Luisa d'Annunzio" di Pescara si colloca in un'area con elevate potenzialità infrastrutturali, urbane e di paesaggio: la vicinanza al nodo ferroviario e al parcheggio di scambio, l'adiacenza alla strada Parco (futura sede del filobus e percorsi ciclopedonali), la prossimità al centro urbano e ai servizi pubblici, la relazione con il mare nelle vicinanze (con via Muzii).

Attualmente la sede del Conservatorio è all'interno di due edifici di importanza storico-architettonica: l'ex Municipio di Castellammare (con accesso da viale Bovio) e il Palazzo Mezzopreti (con accesso da via L. Muzii).



L'occasione del riuso della ex Scuola Media di via Saffi diviene, oggi, la chance per configurare un "distretto musicale" a Pescara, aprendosi verso la città e costruendo una relazione diretta con i servizi urbani esistenti.

I principali obiettivi del progetto, alla scala architettonica ed urbana, sono:

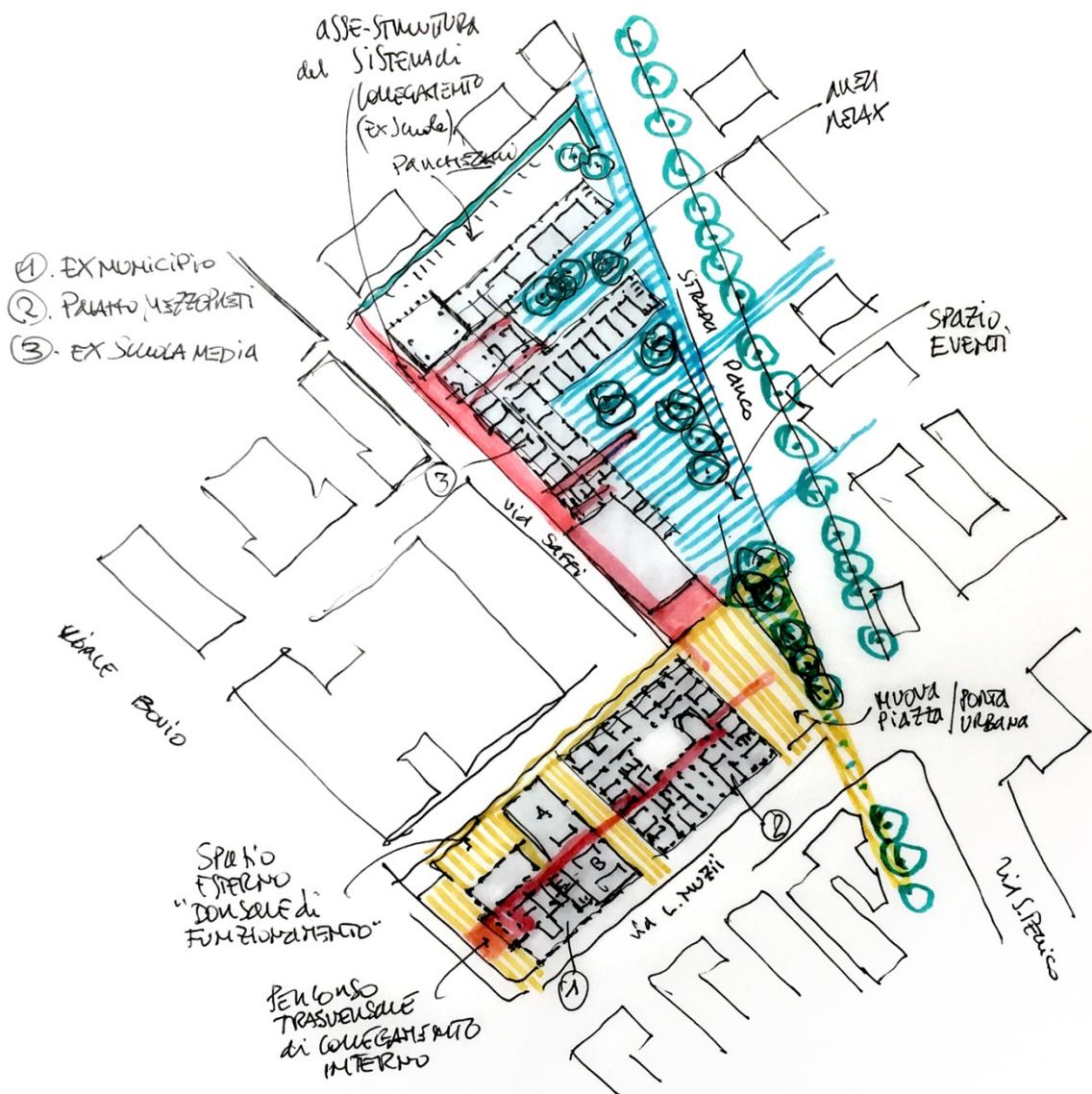
- il recupero dell'ex scuola media di Via Saffi, attraverso un programma funzionale dei nuovi spazi per le attività didattico-culturali e performative del nuovo "luogo della cultura della musica";
- la riconfigurazione e la tematizzazione degli spazi aperti pubblici e collettivi, in stretta relazione con gli spazi ai piani terra degli edifici (ex Municipio di Castellammare, Palazzo

Mezzopreti ed ex scuola media di Via Saffi) progettando un sistema differenziato dei percorsi e dei collegamenti (il progetto dello spazio connettivo a quota urbana);

- la ricucitura tra l'area del futuro "distretto musicale" con la strada Parco e l'asse di via S. Pellico, abbattendo i recinti e i confini esistenti, al fine di costruire uno spazio pubblico continuo;
- la progettazione e la ricollocazione degli attuali spazi destinati ai parcheggi pubblici e ai servizi per la mobilità;
- la definizione di uno spazio pubblico continuo, che mette in relazione fisico-spaziale l'area attualmente recintata dell'ex scuola e gli spazi pedonali verso la strada Parco (definendo nuovi spazi piazze per il verde e il relax, uno spazio eventi in continuità con gli spazi del passeggio e un'area esterna "vuota" che si configura come "porta di accesso" al nuovo distretto musicale).

Nella visione progettuale complessiva svolgerà particolare importanza il sistema degli spazi pubblici esterni e il sistema delle relazioni tra gli edifici esistenti e di progetto, per configurare un modello urbano di funzionamento corale e sincrono delle diverse parti che concorrono alla costruzione del nuovo "distretto musicale" a Pescara (edifici e spazi esterni).

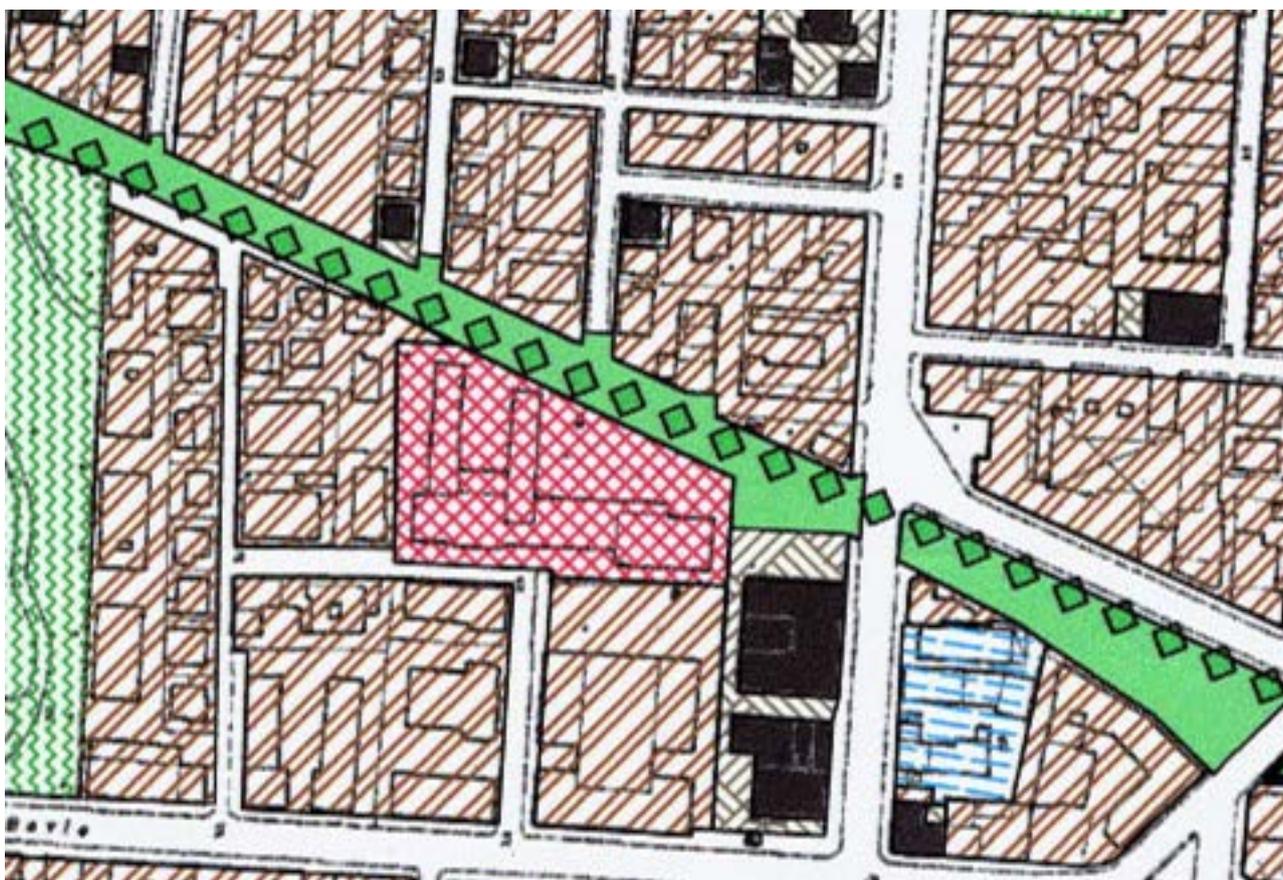
Schema dello spazio connettivo tra gli edifici e la città.



## Situazione dell'immobile ex scuola media di via saffi nel prg- comune di Pescara.

L'immobile individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pescara al fg 13, part.193, 713, 712, 666, è classificato nel PRG del medesimo comune come zona **"F3- Attrezzature e servizi pubblici di interesse urbano e territoriale"**, come di seguito riportato.

Fig.1 – Tavola 6B del PRG



Non è segnalata nella tavola B5 "Piano regionale Paesistico", nella tavola B4 "Vincoli esistenti sul territorio comunale", nella Tavola B8 "Zone di degrado e di recupero" e nella Tavola C2 "Perimetri e numerazione dei comparti dei piani attuativi e dei programmi complessi"

Secondo quanto previsto nell'elaborato D "Norme Tecniche di attuazione e relativi allegati"

### "Art. 52 – SOTTOZONA F3: ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE

1. *La sottozona F3 é destinata a servizi ed attrezzature pubbliche: scolastiche, religiose, amministrative, culturali, sanitarie e assistenziali, commerciali (mercati pubblici), sportive e ricreative.*
2. *Gli interventi si attuano per iniziativa pubblica o privata; in questo secondo caso tramite intervento privato convenzionato dove comunque siano garantiti la proprietà pubblica del bene e l'uso previsto dalla presente norma. S'intendono non soggetti alle modalità attuative del convenzionamento e della proprietà pubblica gli edifici di culto e le opere pastorali annesse. La sottozona F3 può essere oggetto di interventi attuativi riguardanti singole aree o complessi o intere categorie omogenee di tale sottozona, come le attrezzature scolastiche, religiose, commerciali, sportive, ecc.*

3. I simboli di alcuni tipi di attrezzature riportati sugli elaborati grafici del P.R.G. indicano i servizi esistenti e quelli da realizzare, che potranno essere modificati con deliberazione del Consiglio Comunale. Con tale deliberazione si dovrà provvedere anche a ristabilire l'equilibrio, in termini quantitativi e ubicazionali, della distribuzione territoriale dei servizi.
4. In tale sottozona, il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto con l'applicazione dei seguenti indici:
  - a) indice massimo di utilizzazione fondiaria: 0,60 mq/mq;
  - b) parcheggi: 1,00 mq/10,00 mc.
5. Per i complessi edilizi preesistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d), g) ed h) dell'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
6. Gli indici di cui al citato comma 4 si applicano anche alle aree che avranno destinazione per attrezzature e servizi pubblici locali nell'ambito dei comprensori delle zone B e C. La cubatura relativa ai relativi manufatti che saranno realizzati non rientra in quella derivante dagli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale previsti per le predette zone.
7. Per le attrezzature ed i servizi di carattere urbano che fossero realizzati nelle superfici fondiarie dei comprensori delle sottozone B4 e B7, si può applicare l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,60 mq/mq qualora più favorevole di quelli relativi a tali sottozone.
8. Per gli edifici pubblici esistenti potrà essere consentito un aumento un tantum pari al 5% del volume esistente. I parcheggi dovranno essere verificati esclusivamente per i volumi in ampliamento.
9. Per l'edificio della ex scuola media di via Saffi è consentita la variazione di destinazione urbanistica in caserma della Guardia di Finanza, con possibilità di demolire e ricostruire, destinando la nuova a caserma, uffici ed alloggi di servizio."

Si riportano di seguito gli interventi previsti alle lett. a), b), c), d), g) ed h) dell'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (...)
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso (...)
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (...)
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

*Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello precedente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.*

*g) Demolizione con o senza ricostruzione*

*Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria. La demolizione di cui sopra può essere finalizzata sia alla ricostruzione secondo gli indici previsti dalla disciplina urbanistica comunale, sia a rendere disponibile l'area per esigenze di ricomposizione particellare ovvero per spazi o attrezzature pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica. La ricostruzione degli organismi edilizi a seguito di demolizione, al fine di reintegrare un tessuto edilizio da conservare, in assenza di eventuali piani attuativi, è assoggettata a particolari prescrizioni morfologiche, ricavate anche dall'analisi del tessuto circostante, relative alle caratteristiche tipologiche, all'area di sedime, all'altezza, ai rapporti con gli spazi pubblici prospicienti, agli allineamenti e alle distanze da osservare. Fatti salvi i casi descritti nei precedenti articoli, quelli previsti dalla normativa per le sottozone A ed ogni altra diversa esplicita prescrizione, l'intervento di ricostruzione deve rispettare i limiti e le condizioni poste per l'edificazione dei lotti liberi.*

*h) Ristrutturazione edilizia innovativa Sono interventi di ristrutturazione edilizia innovativa quelli che alle caratteristiche della ristrutturazione edilizia aggiungono aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici.*

Il fabbricato non è presente nell'allegato 1 del documento D (vedi pag.20), pertanto non rientra nel patrimonio storico vincolo.

Il fabbricato non è presente nell'allegato 2 del documento D, pertanto non rientra all'interno dei comparti.

Il fabbricato non è presente nell'allegato 3 del documento D, pertanto non rientra all'interno dei Progetti Urbani.

Il fabbricato è presente nell'allegato 4 del documento D “ Carta della Pericolosità Geologica” e viene indicato all'interno dell’ “Area P1- Pericolosità da nulla a bassa”.

## Valutazione preliminare di sostenibilità degli interventi

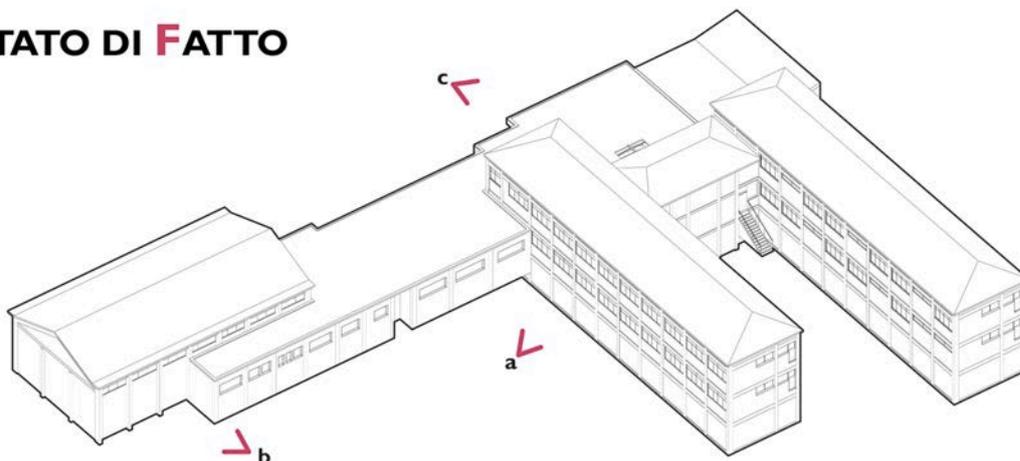
La diagnosi energetica preliminare dell'ex-scuola media Saffi, si occupa di analizzare le attuali prestazioni del fabbricato che ha ospitato il complesso scolastico con aule, palestra, ingressi e locali vari, nell'ottica di una trasformazione del complesso nell'ampliamento (aule, auditorium, audioteca) dell'attuale Conservatorio, per trasformare l'area in un distretto musicale.

Attraverso un'attenta analisi dello stato di fatto (soprattutto a livello volumetrico e di involucro) è stato possibile eseguire una valutazione preliminare degli interventi, dei costi e dei tempi di ritorno previsti. L'obiettivo, nella rigenerazione complessiva dei blocchi funzionali, è che la ristrutturazione del complesso porti ad una drastica **riduzione dei consumi**, ad una cura degli **aspetti acustici** e il miglioramento del **comfort** e della qualità dell'aria interna, passando attraverso una riqualificazione architettonica che mira a dare nuova vita al complesso attraverso scelte sostenibili che arrivino fino alle risorse e ai materiali.

Si annota che stante le condizioni attuali del complesso, privo di impianti funzionanti, di infissi (la maggior parte dei quali murati) e in condizioni di degrado e abbandono da anni, si è dato risalto alla valutazione dell'involucro, tralasciando le questioni impiantistiche, che sono da riformulare completamente nel progetto definitivo/esecutivo.

Si sottolinea la scelta di lavorare con l'esistente nell'ottica di perseguire un consumo di suolo pari a zero e la valorizzazione di una parte di città da anni sottoposta ad un forte degrado e abbandono.

### STATO DI FATTO



#### RILIEVO FOTOGRAFICO



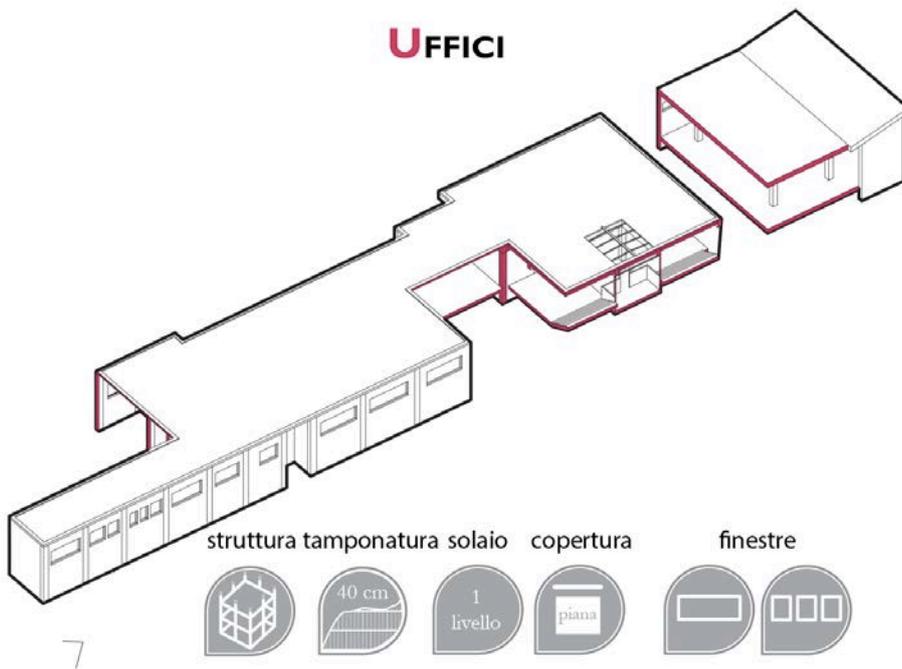
L'edificio oggetto d'intervento è composto da diversi corpi di fabbrica.

Il blocco dell'ingresso, monumentale e a doppia altezza, è in collegamento diretto con il blocco laterale che porta alla palestra grande (che costituisce blocco a sé) e con il volume della palestra piccola.

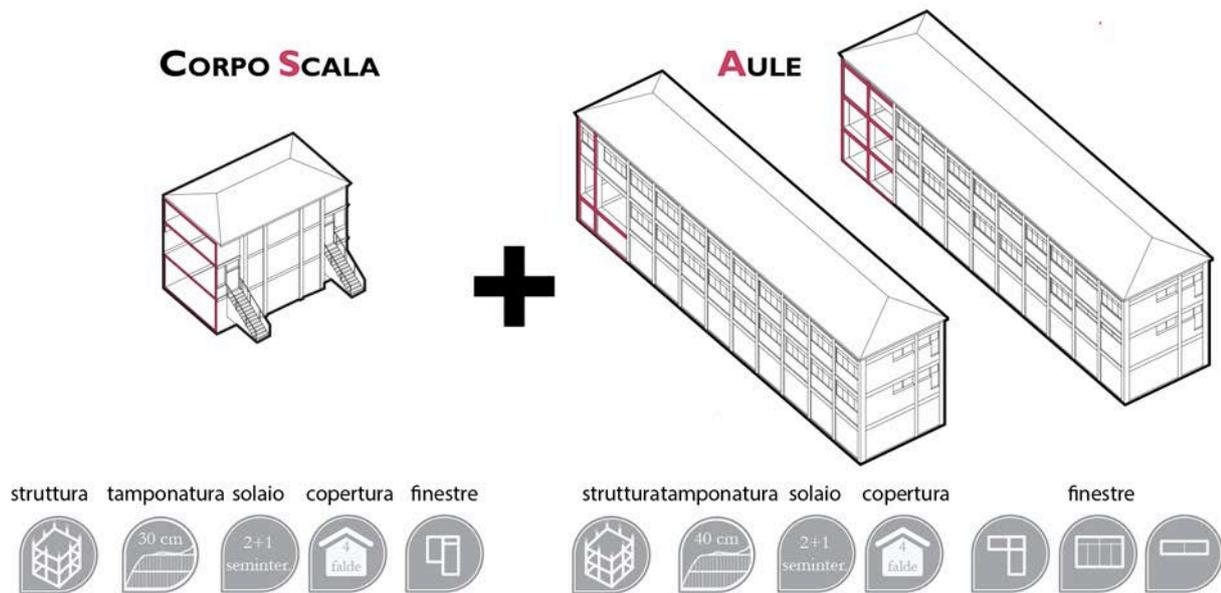
La scala centrale collega l'atrio ai due volumi delle aule che sviluppano un piano seminterrato e due piani fuori terra, culminando con un sottotetto e un tetto a doppia falda.

Volendo dividere l'intervento in blocchi funzionali che possano assolvere alla loro funzione indipendentemente l'uno dall'altro, nell'ottica di una gestione ottimale dell'edificio anche per parti indipendenti, possiamo considerare tre blocchi principali, ulteriormente divisibili a livello termico:

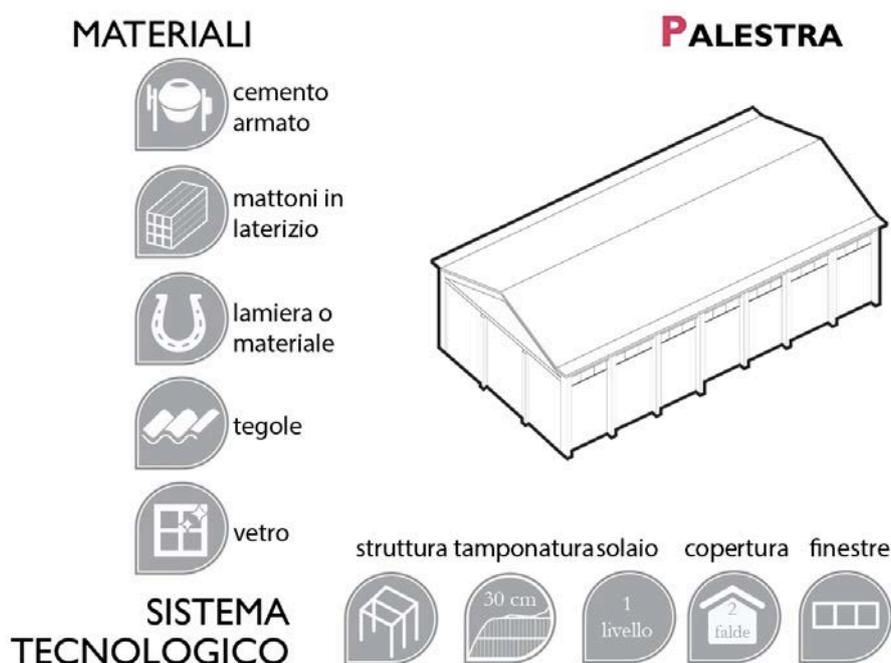
1. Blocco ingresso e uffici;



2. Blocchi aule con orientamento nord sud;



### 3. Blocco Auditorium di nuova realizzazione (che segue la demolizione della palestra grande)



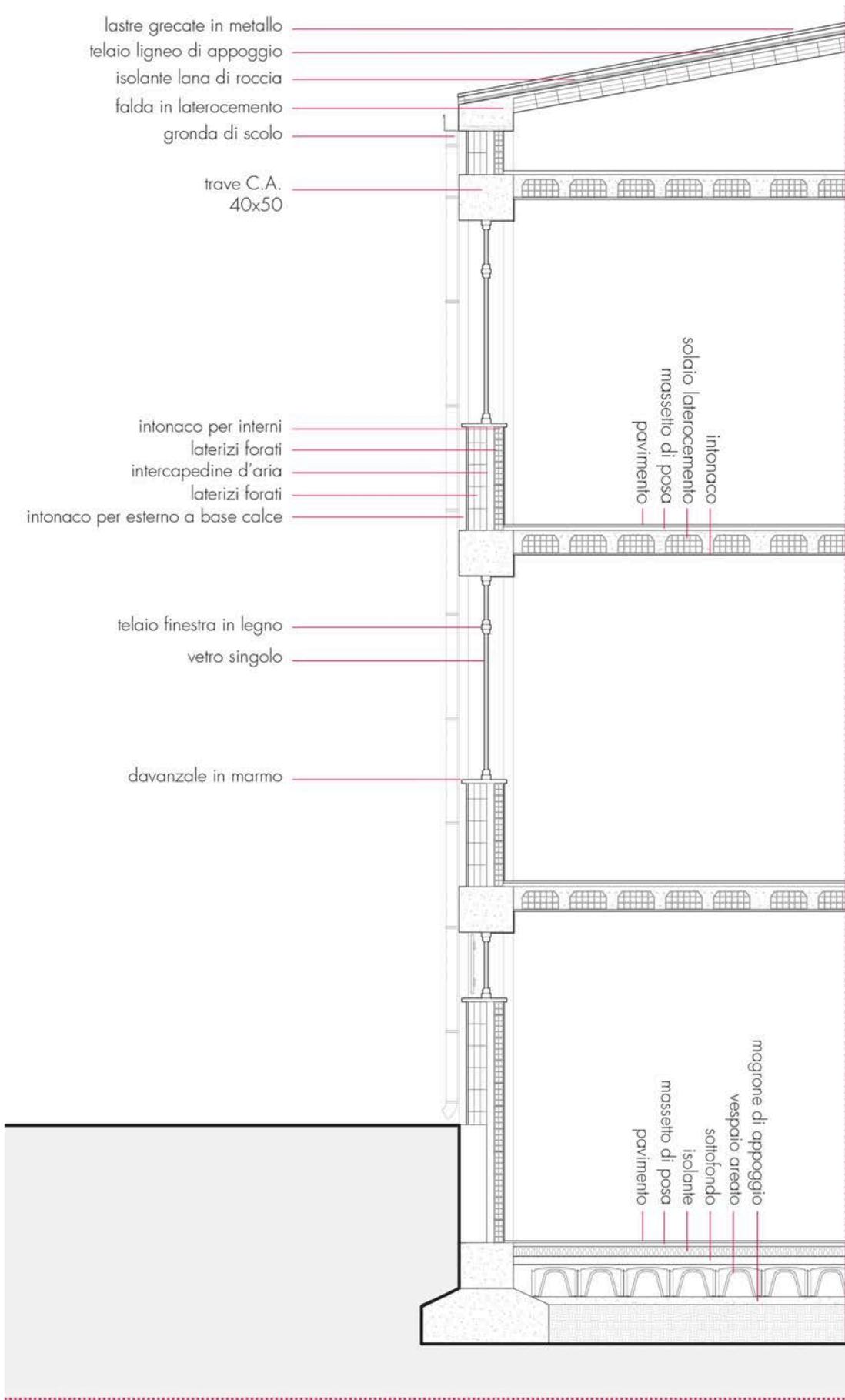
I tetti dei fabbricati sono costituiti da solette piane in latero cemento, coperte con una guaina, ad eccezione dei blocchi aula che hanno invece una copertura a due falde con sottotetto di servizio. Anche la palestra grande ha una copertura a doppia falda, ma per esse si prevede una demolizione, con ricostruzione di volumetria maggiorata per un auditorium musicale di 500 posti.

Gli infissi sono stati realizzati in prevalenza con telai metallici privi di taglio termico ma ad oggi sono completamente assenti. Le schermature sono costituite da tapparelle avvolgibili in PVC.

I muri perimetrali risultano privi di isolamento, come era in uso costruire durante gli anni 80, con muratura a cassetta vuota tra le campate di pilastri in ca.

Nella pagina successiva una sezione tipo dell'esistente mostra l'involucro attuale, privo di qualunque attenzione al risparmio energetico, e per il quale, nonostante tutto, non si prevede una demolizione, ma di attivare strategie attive (isolamento e controparete) e passive (attraverso dispositivi bioclimatici). Lo stato di degrado e l'inutilizzo degli immobili da diversi anni, sconsigliano una diagnosi energetica più profonda con l'utilizzo di specifica strumentazione, soprattutto in considerazione della totale inabitabilità della struttura e della impossibilità di svolgere analisi supplementari che riguardino, ad esempio, la parte impiantistica (di cui pure sono visibili i radiatori terminali).

Molto invece si può dire del rapporto di forma e della configurazione volumetrica del complesso che ben si presta ad un miglioramento complessivo dell'involucro in grado di raggiungere i minimi normativi e superarli, e di avere in supplemento apporti gratuiti di energia grazie a soluzioni bioclimatiche della facciata.



## **Interventi di miglioramento dell'efficienza complessiva**

Al fine di individuare gli interventi necessari all'efficientamento energetico del complesso si è provveduto alla realizzazione di una diagnosi energetica del fabbricato.

Le analisi sono state condotte a seguito del rilievo architettonico ed energetico dei locali mediante l'ausilio di termocamera, anche se le pareti manifestano la loro struttura in più punti a causa della rottura di diversi mattoni, dunque non si è ritenuto utile fore indagini ulteriori.

A livello volumetrico è stato utile ricostruire un modello virtuale dell'edificio reale, ma si è evitata una indagine più approfondita che analizzasse, ad esempio, gli orari e i mesi di utilizzo dei diversi locali, il loro tasso di frequentazione e la modalità di gestione dei medesimi, poiché la configurazione complessiva dell'edificio cambierà radicalmente e sarà più utile eseguire questo tipo di indagini nella fase esecutiva, valutando effettivamente nuove funzioni, utenze e utilizzi degli spazi durante l'arco della giornata, ipotizzando anche di dividere gli edifici in zone termiche diverse, che necessitino di minor apporto energetico, proprio per le funzioni ad esse associate.

Sarebbe stato utile visionare le utenze degli anni di esercizio dei locali, ma non è stato possibile avere accesso ad alcun dato, che sarebbe risultato comunque troppo vecchio per il tipo di indagine richiesto.

Successivamente a questa fase si sono ipotizzati alcuni scenari di intervento valutando anche l'esposizione dell'edificio stesso, e si sono effettuate scelte specifiche per ogni soluzione proposta, verificandone le potenzialità. Si è dato un peso molto alto al miglioramento complessivo dell'involucro, lasciando come strategia finale il ricorso ad impianti di riscaldamento/climatizzazione (comunque necessari) e all'attivazione di pannelli solari, da predisporre in copertura.

Il dimensionamento dei materiali isolanti è stato eseguito nel rispetto della normativa energetica vigente (D. Lgs 26/06/2015 – Requisiti minimi degli edifici).

## **Inteventi previsti sull'esistente**

Alla luce della diagnosi energetica il progetto prevede una riqualificazione globale del complesso attraverso i seguenti interventi:

### **ISOLAMENTO COPERTURA**

Si prevede la realizzazione di adeguata stratigrafia interna ed esterna della copertura, in grado di rispondere ai requisiti minimi normativi. Si sottolinea che a tal fine si utilizzerà anche lo spazio del sottotetto non abitabile, che diventerà un filtro per la dispersione del calore. La valutazione del comportamento della copertura in estate e in inverno assicura il comfort interno.

### **ISOLAMENTO MEDIANTE CAPPOTTO e controparete**

I muri perimetrali verranno isolati mediante la posa di un cappotto in fibra di legno, di spessore variabile fino a 20 cm, sul quale per rispondere ad esigenze specifiche sdi potrà applicare una controparete.

### **POSA INFISSI**

Gli attuali infissi verranno sostituiti mediante serramenti in PVC aventi trasmittanza termica del telaio ( $U_f$ ) < 1,3 mq/k e vetrocamere diversificate a seconda delle esposizioni. La maggior parte degli infissi sarà dotata di doppio vetro bassoemissivo  $U_f$  < 1,1 mq/k, mentre le porte finestre avranno tripli vetri basso-emissivi con trasmittanza termica del telaio ( $U_f$ ) minore di 0,7 mq/k.

Si dovrà prevedere la posa di adeguati controtelai realizzati in compensato marino o con materiale avente caratteristiche analoghe.

### **SCHERMATURE ESTERNE**

I serramenti a servizio di classi scolastiche e locali di passaggio verranno dotati di sistemi schermanti esterni con alette regolabili. I cassonetti isolati che ospiteranno gli oscuranti saranno ad ispezione esterna.

### **FACCIAE bioclimatiche**

Sulle pareti a sud dei blocchi delle aule è prevista la realizzazione di facciate bioclimatiche ispezionabili, e altamente isolate, che risponderanno in modo dinamico alle sollecitazioni esterne.

### **FOTOVOLTAICO E SOLARE TERMICO**

Sul tetto delle aule, avnte pendenza ed esposizione ottimale, è prevista la posa di un impianto fotovoltaico da 20 kW di picco, costituito da 120 pannelli montati su struttura metallica e parzialmente integrati nell'edificio.