



Comune di Fano

PROVINCIA DI PESARO-URBINO

Variation with change of destination of use (without execution of works) from Structure seat of the Fondazione Agraria Cante di Montevecchio (Terziario U.3.3) to Structure Socio Sanitaria (U.5.5) in the immobile located in Via Fenile n.1 di Fano



Rf Catastali f.n.22 map p 513

Committente

Fondazione Agraria Cante di Montevecchio
Via Fenile n.1 61032 FANO P. Iva 00374110419

(Leg. Rapp. Gianfranco Mazzanti C.F. MZZGFR44R18D488A
residente in Fano Via Tagliamento n.14)

Tav.
5

Oggetto

RELAZIONE TECNICA- Asseverazione Barriere
Architettoniche

Disegni Scala -

Data 24-1-2013

Revisione



Alessandro Antonioni

Architetto

Via G. Gabrielli, 105 61032 Fano (PU) Tel e Fax 0721 801 397
Mobile 329 9627 872 e-mail alessandroantonioni@libero.it P.IVA 01477790412

I DISEGNI SONO AI SENSI DI LEGGE DI PROPRIETÀ DELL'AUTORE E VIETATA QUALSIASI RIPRODUZIONE
SENZA AUTORIZZAZIONE. Disegni realizzati con ARCHICAD 14 lic.n. 8-5547835A CS 9 TA-CUS

DITTE INTESTATARIE: Fondazione Agraria Cante di Montevecchio Via Fenile n. 1/a p.iva n. 00374110419 (Legale Rappr.) Gianfranco Mazzanti c.f. MZZGFR44R18D488A

Oggetto : **Variazione con cambio di destinazione d'uso, senza esecuzione di opere, da struttura terziaria e direzionale (U.3.3) a Struttura Sanitaria (U.5.5) nell'immobile ubicato in Via Fenile, 1 Fano . VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 8 DEL DPR 160/2010 (Dati Catastali)F. 22 Mapp. 513**

RELAZIONE TECNICA

Il casolare è stato recentemente ristrutturato (pratica edilizia T.U. n. 5/2009 del 3-3-2009 – Variante n. 1542/2011) e reso agibile in data 4-4-2012 (agibilità n. 75) con destinazione “ Sede della Fondazione Agraria Cante di Montevecchio U.3.3.

Di seguito vengono riportate le relazioni relative ai vari interventi che edilizi che si sono susseguiti fino allo stato attuale. Infine la relazione relativa alla modifica del cambio d'uso a struttura U.5.5

Descrizione dell'immobile prima dell'intervento

Il casolare oggetto di intervento è sede della “Fondazione Agraria Cante di Montevecchio, (nata tra il 1919 ed il 1920 in seguito alla donazione del Duca Astorre di Montevecchio-Benedetti e della Duchessa Olga Spada di Montevecchio-Benedetti)) e si trova sulla Strada Provinciale di Carignano in prossimità della Frazione Fenile di Fano.

L'edificio è stato ricostruito presumibilmente intorno al 1930 sul preesistente edificio agricolo come evidente nelle piante catastali (Pontificio e di primo impianto).

La forma è pressochè rettangolare con un lato che è stato rimaneggiato intorno agli anni '50 con un volume annesso che conteneva i locali adibiti a bagno.

La struttura è stata sede della Fondazione Agraria ed è stata utilizzata anche come casa-scuola per la formazione e l'aggiornamento professionale oltre che come sede amministrativa come risulta anche dallo statuto della fondazione stessa.È suddivisa in due livelli fuori terra ;

al Piano terra troviamo un grande ambiente destinato a magazzino, una zona cucina, una sala, un aula, la centrale termica ed i bagni.

Al Piano Primo sono ubicate le camere ,con bagni in comune, che servivano per l'alloggiamento degli studenti.

Le strutture portanti sono in muratura ed i solai in latero cemento (tranne quello che copre il magazzino che è del tipo a “volterrane, e cioè realizzato con travi in acciaio ed elementi in cotto a formare l'impalcato con sovrastante getto il cemento.

La copertura è con struttura in legno (capriate, travi, travicelli, pianelle di cotto e manto di copertura in coppi) è in precarie condizioni statiche con alcune zone che vedono grosse infiltrazioni d'acqua piovana che determinano un progressivo degrado strutturale con alcuni tratti dove sono avvenuti dei crolli di materiale (pianelle di laterizio e coppi)

Il cornicione è realizzato con mensole in legno, tavolato e manto in coppi.

Descrizione degli interventi di ristrutturazione (pratica edilizia T.U. n. 5/2009 del 3-3-2009 – Variante n. 1542/2011)

Il progetto prevede lavori di straordinaria manutenzione ,relativi alla quasi totalità dei vani, e lavori di parziale ristrutturazione dei vani magazzino posti al Piano Terra (che avranno nuova destinazione d'uso rispettivamente sala conferenze ed ufficio) .

Inoltre vi sarà una ridefinizione degli spazi interni ,che in ogni caso non mutano l'originaria struttura dell'edificio, allo scopo di recuperare l'immobile ai fini dell'attività svolta dalla Fondazione Agraria e rendere il fabbricato idoneo alle nuove normative in materia edilizia.

Al Piano Terra nella zona centrale sono stati individuati gli uffici della Fondazione Agraria costituiti da due ambienti di cui uno con funzione di ingresso-reception.

Sul lato destro dell'ingresso principale è stata pensata l'aula per la didattica (vano n.6 per 45,76 mq),tra l'altro già presente nello stato di fatto, e leggermente ridotta nelle dimensioni per la realizzazione dei servizi igienici che comprendono in totale n.2 servizi uomini e n. 2 servizi donne di cui uno per persone disabili(7d).

Sul lato sinistro, sempre rispetto l'ingresso principale, verrà individuata la sala per riunioni e piccole conferenze per un totale di circa n. 40 posti ed una superficie di 87,81 mq.

Il vano scala preesistente sarà demolito e ricostruito nella zona retrostante i servizi igienici e verrà dotato di vano ascensore delle dimensioni interne di 1,35x 1,50 ml idoneo anche per persone disabili e su carrozzina.

A fianco del vano scale è previsto il vano tecnico impianti con idonea porta-finestra d'aerazione sull'esterno(vedasi dettagli nella relazione sugli impianti tecnologici),

Al Piano Primo sono state ricavate n. 9 camere per pernottamento (nello stato di fatto erano n.10) e sono dotate tutte di bagno privato , per un totale di 16 posti letto(n. 7 doppie e n.2 singole).

Una di esse , vano n.17 è completamente accessibile a persone disabili .

Inoltre è stata prevista una zona per il relax o sala tv di circa 24 mq.

Per il personale in servizio (si ipotizzano n. 2 persone negli uffici e n. 2 persone per la zona "ospitalità") sono stati ricavati n. 2 servizi igienici e n. 2 spogliatoi con armadi guardaroba.

Inoltre è stato ricavato anche un ambiente deposito per le necessità del caso.

Tutti gli ambienti hanno rapporti di illuminazione maggiori di 1/8 e i bagni senza aperture saranno dotati di idonei impianti di aerazione forzata a norma di Legge.

La struttura nell'insieme viene quindi confermata come amministrativa e per la didattica, con possibilità di pernottamento per gli utenti-studenti nel rispetto anche dello statuto della Fondazione Cante di Montevecchio.

L'intera area, con accesso (già esistente) dalla strada provinciale n. 45 sarà dotata di idoneo parcheggio ricavato nel lato mare della proprietà e comprendente un totale di n. 31 posti auto (di cui

n. 10 a servizio privato e n. 21 a servizio pubblico di cui n. 2 per persone disabili) per una superficie totale di 922,50 > di 483,60 mq (sup . min P.Pubblico + P.Privato – vedasi elaborati tecnici) .

I posti auto saranno realizzati mediante sistemazione con sottofondo stabilizzato ed erba vegetale in maniera da risultare consoni ad un ambiente prevalentemente agricolo.

L'edificio sarà raggiungibile dal parcheggio tramite un percorso lastricato in piano che confluisce nell'ingresso principale utilizzabile quindi anche da persone disabili. (vedasi elaborati tecnici di progetto)

Le opere da realizzare riguardano lievi modifiche alle partizioni interne del piano primo evidenziate nella tavola dell'ultimo progetto autorizzato (cerchiatura delle zone di intervento); in particolare sono stati leggermente ampliati i bagni (le dimensioni interne sono ampliate di circa 10 cm per lato) rimanendo sostanzialmente inalterata la suddivisione degli spazi.

Le partizioni in doppia lastra di cartongesso per lato con interposto strato di lana di roccia sono state portate allo spessore di cm 13 mantenendo le stesse caratteristiche acustiche;

Altri piccoli interventi riguarderanno la modifica della posizione della porta del vano deposito (n.19) al piano primo, la posizione del controsoffitto con un'altezza definitiva di 3,05 (anziché 3,20 del progetto precedentemente autorizzato), l'altezza del piano terra portata a 3,20 (anziché 3,40 di progetto- si è realizzato il nuovo pavimento sopra l'esistente senza realizzare opere di scavo) ; inoltre sono stati realizzati piccoli cavedi rivestiti in cartongesso per il passaggio delle tubazioni tecnologiche posizionati negli angoli di alcuni vani ed è stata inserita una piccola finestra a tetto (tipo velux dim. 50x70 cm) in corrispondenza del corridoio al piano primo.

Nel vano disimpegno (n. 20) al piano primo non sarà realizzato il controsoffitto ma rimarrà una porzione di copertura in legno a vista (hm > 4,00 ml) ; nel vano spogliatoio e bagno personale (vano n.20) sarà realizzato un controsoffitto in legno con altezza di 2,80 dal pavimento (anziché in cartongesso).La rampa per l'accesso ai disabili sarà realizzata (a norma di legge) con lo stesso materiale dei marciapiedi e non più' in legno secondo il disegno nelle tavole di progetto.

Infine il parcheggio è stato rimodulato nelle dimensioni per l'ottimizzazione degli spazi esterni e sempre nel rispetto degli standards di prg e con lo stesso numero di posti auto totali (n. 31) di cui n. 2 per persone disabili rimanendo inalterato l'accesso esistente sulla strada provinciale. (vedasi tabella allegata)

Si dichiara che le opere in variante (modifiche delle partizioni interne di pochi centimetri) non incidono nei parametri illuminotecnici ed igienico-sanitari rimanendo pressoché inalterati rispetto il progetto autorizzato e di conseguenza non si ritiene necessaria un ulteriore parere dell'Asur .

In ogni caso si dichiara fin d'ora che le altezze, i rapporti aeroilluminanti saranno nel rispetto delle attuali normative vigenti.(vedasi tabella allegata)

Elenco lavorazioni eseguite :

- ° Consolidamento delle murature portanti mediante opere di cuci-scuci ed eventualmente di iniezioni consolidanti a base di boiaccia di calce.

- Opere di sottomurazione ove necessario ed in ogni caso secondo le indicazioni del tecnico strutturista incaricato.
- Opere di demolizione dell'attuale pavimentazione del Piano Terra e dei relativi massetti di sottofondo
- Realizzazione di solaio aerato al piano terra in tavelloni di laterizio e muretti in mattoni con sottostante vespaio in ghiaia e sovrastante soletta in calcestruzzo armato con rete metallica.
- Idrolavaggio dei paramenti murari.
- Idrolavaggio e pulitura degli elementi di recupero in laterizio quali mattoni, pianelle e coppi .
- Pulitura, scarnitura e formazione dei giunti a base calce con tonalità di colore simile alla preesistente.
- Consolidamento dei solai in latero cemento e/o loro rifacimento mediante lavori di demolizione e ricostruzione in ogni caso secondo le indicazioni del tecnico strutturista incaricato.
- Consolidamento della copertura in legno mediante lo smontaggio, la sostituzione e/o integrazione di travi in legno di idonea sezione ed in ogni caso secondo le indicazioni del tecnico strutturista incaricato.
- Parziale sostituzione dell'orditura secondaria dei solai in legno (travicelli) ove necessario ed in ogni caso secondo le indicazioni del tecnico strutturista incaricato.
- Realizzazione di cordolo-piatto metallico di ancoraggio delle travi di copertura principali alle sottostanti murature portanti realizzato con profilo piatto in acciaio e barre filettate in acciaio inox.
- Smontaggio e sostituzione degli elementi in cotto (pianelle) di copertura e rimontaggio con sigillatura con malta di calce.
- Realizzazione di strato isolante in copertura costituito da pannelli di polistirene estruso (spessore 8 cm) e successiva posa in opera di guaina ardesiata con sovrastante rasatura a base calce.
- Sostituzione parziale del manto di copertura in coppi mediante l'integrazione di nuovi elementi simili di recupero.
- Realizzazione di comignoli in muratura
- Opere di recupero degli infissi esterni in legno.
- Opere di recupero degli infissi interni in legno.
- Sostituzione dei davanzali e delle soglie in pietra e/o cemento deteriorate
- Consolidamento e ripristino delle cornici in cemento.
- Sostituzione delle grondaie e dei pluviali.
- Pulitura e verniciatura delle parti in ferro esistenti (travi in profilati metallici ed opere da fabbro in genere quali inferriate, cardini ecc.).
- Demolizione dell'attuale vano scala
- Realizzazione di nuovo solaio in latero-cemento in sostituzione del vano scala preesistente ancorato alle murature portanti mediante cordolo in c.a. a norma di Legge e e secondo le indicazioni presenti nel progetto delle strutture.

- Realizzazione di nuova scala con struttura e soletta in c.a. opportunamente intonacata all'intradosso (larghezza rampa 1,20 ml) poggiante su idonea fondazione sempre in c.a. realizzata a norma di Legge e secondo le indicazioni presenti nel progetto delle strutture.
- Allargamento delle attuali aperture (finestre) al Piano Terra presenti sul prospetto Laterale Destro ed allineamento con quelle adiacenti (vedasi prospetti di progetto)
- Realizzazione di vano ascensore con struttura in setti di c.a. dello spessore di cm 20 circa della dimensione di 1,97 x 1,70 poggiante su idonea fondazione sempre in c.a. realizzata a norma di Legge e secondo le indicazioni presenti nel progetto delle strutture.
- Realizzazione di sottofondo alleggerito con conglomerato cementizio e alleggerimento in granuli di argilla espansa e/o simili dello spessore di cm.10 circa
- Realizzazione di sottofondo ai pavimenti con conglomerato cementizio dello spessore di cm 4 circa.
- Opere di ripresa degli intonaci interni ammalorati
- Realizzazione di nuovi intonaci a base calce e cemento dello spessore medio di cm 1,5 ove necessario.
- Fornitura e posa in opera di nuovi pavimenti in piastrelle di grès porcellanato e/o cotto
- Realizzazione dei rivestimenti dei bagni fino ad un'altezza di ml. 2,00 dal pavimento in grès porcellanato
- Realizzazione di muri divisorii interni tra vani distinti realizzati con pareti di fibrogesso su profilati metallici ed interposto strato termo acustico in lana di roccia, nel rispetto delle vigenti normative in materia di acustica, per uno spessore totale di 20 cm opportunamente rasate con stucco di gesso e pronte per la tinteggiatura
- Realizzazione di pareti divisorie interne (tra stesse unità camere e/o servizi) realizzate con doppie lastre di fibrogesso su supporto metallico per uno spessore totale di cm. 10 opportunamente rasate con stucco di gesso e pronte per la tinteggiatura
- Realizzazione di controsoffitti con struttura secondaria in profilati metallici e lastre di fibrogesso (spessore 12 mm) ancorato sulle esistenti capriate in legno.
- Eventuali apertura e chiusure di tracce sui muri esistenti per passaggio reti tecnologiche
- Montaggio dei sanitari e rubinetterie nei vani servizi igienici.
- Opere di tinteggiatura interna
- Montaggio di porte interne in legno
- Montaggio di nuove finestre in legno con vetrocamera e certificate in base alle vigenti normative
- Montaggio dei battiscopa in legno
- Montaggio delle alzate e pedate gradini scala con marmo di Trani lucidato e inserimento di appositi elementi in rilievo antisdrucchiolo.
- Montaggio di balaustre interne in acciaio verniciato
- Ripristino e sistemazione dei marciapiedi esterni

- Realizzazione di idonea rampa di accesso pedonale a norma di legge per persone disabili (vedasi elaborati grafici)
- Realizzazione di parcheggio esterno mediante sistemazione della zona interessata a misto stabilizzato ed erba vegetale

Realizzazione degli impianti tecnologici

- **Impianto elettrico** eseguito sottotraccia con tubazioni a norma di legge ed in ogni caso secondo le indicazioni presenti nel progetto redatto da tecnico competente
- **Impianto idrico** eseguito sottotraccia con tubazioni a norma di legge ed in ogni caso secondo le indicazioni presenti nel progetto redatto da tecnico competente
- **Impianto Adduzione gas** eseguito con tubazioni a norma di legge ed in ogni caso secondo le indicazioni presenti nel progetto redatto da tecnico competente – Impianto di riscaldamento eseguito con tubazioni in rame e/o polietilene a norma di legge ed in ogni caso secondo le indicazioni presenti nel progetto redatto da tecnico competente
- **Impianto di aerazione forzata** sarà realizzato ove necessario (principalmente nei bagni con assenza di aperture) con numeri di ricambi d'aria superiori a 15/orari e nel rispetto delle vigenti normative
- **Impianto di riscaldamento** sarà realizzato con impianto autonomo con caldaia a gas ad alta efficienza posizionata nel vano tecnico appositamente ricavato, in ogni caso secondo le indicazioni del termo-tecnico incaricato, con tubazioni nel rispetto delle vigenti normative. I fumi delle caldaie murali, camini, condotte di calore varie, tubi di esalazione vapori e tubi di sfiato saranno portati con canne fumarie, opportunamente dimensionate, fino ad un metro sopra il tetto e verranno realizzate con materiali a norma di legge. Per dettagli vedasi relazione impianti.

- **IMPIANTO DI SMALTIMENTO** acque piovane e degli scarichi

Le modalità di smaltimento delle acque piovane e nere saranno come da elaborati e comunque preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale e con l'Ente gestore nel pieno rispetto delle norme del Regolamento Edilizio ed in particolare:

saranno realizzate due condotte distinte per acque piovane e nere, con collegamento delle stesse, dopo che le nere hanno attraversato la fossa biologica, solo nel pozzetto di raccordo finale pronte per la immissione nella rete pubblica.

Le acque nere prima di arrivare alla rete pubblica saranno filtrate da adeguate fosse biologiche, pozzetti saponose ed pozzetti cucina se necessari, poi saranno immesse in un pozzetto finale e collegate alla rete pubblica presente sulla Strada Provinciale n. 45.

Dove necessario saranno utilizzate dei pozzetti pompa di sollevamento che confluiranno nei pozzetti finali (acque nere ed acque chiare) prima di collegarsi con la rete pubblica

Le condutture verticali ed orizzontali saranno realizzate a perfetta tenuta e adeguatamente dimensionate per un corretto deflusso;

i pozzetti di raccordo, cucina, e acque reflue dei bagni saranno opportunamente sifonati e collegati alle condutture;

le fosse biologiche ed i pozzetti saranno di numero e capienza adeguati al numero di abitanti equivalenti; esse saranno in prefabbricato precompresso a norma secondo le prescrizioni del del Regolamento Edilizio, posata con rinfianchi e base d'appoggio in calcestruzzo dello spessore non inferiore a cm.15.

Descrizione degli interventi di Modifiche interne per realizzazione di vano cucina del Casolare sede della "Fondazione Agraria Cante di Montevecchio" sito in Strada Provinciale di Carignano n. 1/a Località Fenile di Fano – **Pratica Scia del 16-7-2012**

LA CUCINA

I lavori che si andranno a realizzare con questo intervento riguarderanno la realizzazione di una zona cucina a servizio della struttura : si specifica che la struttura è del tipo privato e di conseguenza la cucina potrà servire solo ospiti della Fondazione agraria.

Il vano cucina sarà ricavato nell'attuale vano n.6 . La cucina avrà una zona cottura (dotata di tutte le attrezzature necessarie (cappa aspiranti, fuochi a gas, banchi lavoro ecc. come da layout di dettaglio allegato al progetto).

Le due finestre esistenti permetteranno un'adeguata aerazione ed illuminazione dei locali (comunque maggiori di 1/16 della superficie in pianta -vedasi tabella rapporti illuminotecnici).

Sarà ricavata una zona filtro (ingresso personale) direttamente dall'esterno per mezzo di una porta-finestra che da un lato collega la zona dispensa (di di 6,32 mq con idonea finestra) e pareti rivestite con piastrelle in gres porcellanato con congelatore (- 20 C) e scaffallature per stoccaggio cibi in scatola e similari.

Dall'altro lato dell'ingresso filtro si trova lo spogliatoio personale con armadietti guardaroba e lavandino ed un bagno, disimpegno, contenente il wc e la doccia del tipo a pavimento per il

personale. Tutte le pareti di questi ambienti saranno rivestite con piastrelle di gres porcellanato fino ad un'altezza di ml. 2.00.

Il bagno e lo spogliatoio avranno un adeguato sistema di aerazione forzata a norma di legge che convoglierà i fumi ed i vapori a tetto.

La cucina sarà suddivisa in due zone: una per la cottura e preparazione dei cibi (forno, griglia gas, cucina gas 6 fuochi, top inox, cappa aspirante, piani di lavoro, tavolo refrigerato, frigo congelatore secondo le specifiche contenute nell'elaborato grafico allegato) e d una zona lavaggio separata comprendente un tavolo su gambe con ripiano (inox), un lavatoio su gambe con 2 vasche (inox) e gocciolatoio, ed una lavastoviglie sottotavolo (vedasi dettaglio layout e legenda).

La cucina è stata così progettata in maniera da non creare interferenze nelle lavorazioni.

La stessa servirà i pasti che saranno consumati nel vano n.3 (sala refettorio) uno al mattino, uno a pranzo ed uno a cena. La struttura non prevede quindi una ristorazione di tipo pubblico, ma solamente per le persone ospitate all'interno struttura privata.

Di conseguenza anche il percorso sporco e pulito non avrà incongruenze trattandosi di un solo operatore che consegnerà i prodotti per i pasti e in un secondo momento ritirerà i piatti per consegnarli nella zona lavaggio (sporco). Come evidenziato negli elaborati tecnici il percorso sporco non attraverserà mai la zona di preparazione dei cibi e viceversa "il pulito" non sarà a contatto con la zona dello "sporco".

Tutte le pareti della cucina (fino ad h= 2.00 ml) e le pavimentazioni saranno con piastrelle di gres smaltate di facile pulizia. La cappa di aspirazione sarà connessa ad idonea canna fumaria coibentata che prevederà lo sfato a tetto con idoneo comignolo secondo le vigenti normative.

All'esterno è stato realizzato un parcheggio con battuto di ghiaia comprensivo di n.2 posti auto per disabili con collegamento degli stessi, mediante percorso pedonale a norma di legge che conduce all'ingresso della struttura.

In dettaglio i lavori prevederanno:

- Realizzazione di pareti divisorie interne realizzate con doppie lastre di fibrogesso su supporto metallico per uno spessore totale di cm. 10 opportunamente rasate con stucco di gesso e pronte per la tinteggiatura; se necessario saranno realizzate pareti Rei 120 (nel rispetto delle vigenti normative e secondo il progetto degli impianti redatto da tecnico impianti incaricato)
- Realizzazione di controsoffitti con struttura secondaria in profilati metallici e lastre di fibrogesso (spessore 12 mm) ove necessario per riquadrare gli impianti tecnologici
- Eventuali apertura e chiusure di tracce sui muri divisorii esistenti per passaggio reti tecnologiche
- Montaggio dei sanitari e rubinetterie nei vani servizi igienici.
- Opere di tinteggiatura interna
- Montaggio di porte interne in legno
- Montaggio dei battiscopa in legno
- Adeguamento degli impianti tecnologici nella zona cucina

– **RETI TECNOLOGICHE ED IMPIANTISTICHE** –

Tutti gli impianti sono stati realizzati a norma e come sopra citato sono stati ultimati in Aprile 2012 , data del rilascio del certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Fano (4-4-2012).

Le modifiche che si andranno a realizzare riguarderanno la zona cucina e alcune lievi modifiche all'impianto elettrico in alcune camere al piano primo e nella zona uffici.

Gli impianti saranno di conseguenza adattati alle modifiche interne che si andranno ad eseguire (impianto elettrico, adduzione gas, impianto di riscaldamento e impianto aspirazione vapori) e verranno realizzati nel rispetto delle vigenti normative secondo le indicazioni del tecnico-impiantista incaricato.

L'impianto fognario non subirà modifiche in quanto al momento della ristrutturazione è stata realizzata la nuova rete fognante collegata alla fognatura pubblica.

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI

Calcolo SUL = 345,43 mq (P.T.)+345,43 mq (P.P.) = 690,86 mq

Volume totale Fabbricato = (345,43 X 3,80 + 345,43 X 3,30) =
1312,63 mc P.T.+1139,92 mc P.P. = 2452,55 mc

Calcolo Standards Parcheggio ATTIVITA' U33
(assimilabile Uffici pubblici e privati)

P min Pubblico = 0,40 x Sul = 0,40 x 690,86 = **276,34 mq**

P min Privato = 0,30 x Sul = 0,30 x 690,86 = **207,26 mq**

P.Totale = 34,00 x 18,00 + (5,00 x 3,00 x 2) p. dis. + 5 x 2,50 x 5,00 p.
dip. = **612,00 +30,00+62,50 = Tot. 704,50 mq** / totale n. 31 posti auto
(comprese corsie)= **22,73 mq /posto auto**

P. Pubblico = n.21 posti x 22,73 = **477,33mq** >276,34 mq P min.

P. Privato = n.10 posti x 22,73 = **227,30mq** > 207,26 mq P min.

RELAZIONE TECNICA RELATIVA ALLA RICHIESTA DI Variazione con cambio di destinazione d'uso, senza esecuzione di opere, da struttura terziaria (U.3.3) a Struttura Sanitaria (U.5.5) nell'immobile ubicato in Via Fenile, 1 Fano . VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 8 DEL DPR 160/2010

Con la presente pratica si richiede il cambio di destinazione d'uso da struttura terziaria (U.3.3) a Struttura Socio Sanitaria (U.5.5) senza esecuzione di opere. Nel dettaglio l'edificio è stato già oggetto di intervento edilizio (vedi pratiche edilizie sopra descritte) e reso conforme alla nuova destinazione d'uso mantenendo distinte le funzioni : al piano terra zona uffici , sala polifunzionale (refettorio e sala tv), bagni di servizio e cucina dotata di tutte le attrezzature (bagno personale, spogliatoio ecc.) e realizzata conformemente al parere Asur n. 10089 del 20-6-2012 di cui alla Pratica Scia del 16-7-2012 sopra descritta.

Di seguito una descrizione delle attività che si svolgeranno all'interno della struttura :

ATTIVITA' DELLA STRUTTURA

Offre trattamenti residenziali psico-educativi e di reinserimento sociale per soggetti con dipendenza patologica.

La struttura ha 18 posti e può accogliere sia maschi che femmine, maggiorenni, con dipendenza da cocaina, dipendenza comportamentale (gioco d'azzardo, internet, shopping compulsivo ecc.) con alta funzionalità sociale e dipendenze da alcol con sufficiente distanza dal comportamento compulsivo.

Al piano terra si svolgono, nei seguenti locali le attività giornaliere:

Cucina: preparazione pasti (colazione – pranzo – cena) esclusivamente per gli ospiti e il personale in servizio (massimo 20 persone).

Salone polifunzionale: consumazione pasti; sala tv e ascolto musica, attività ricreative e di tempo libero, culturali di gruppo; incontri di gruppo psico-educativi.

Uffici operatori/personale in servizio: counselling individuale, incontri familiari (piccoli gruppi), punto telefonico, attività amministrative varie (compilazione documenti, cartelle ecc..).

Ufficio équipe: riunioni della équipe, supervisioni, incontro piccoli gruppi.

Reception: accoglienza e sala attesa.

Sono inoltre presenti numerosi servizi igienici, corridoi / disimpegni.

Al piano superiore sono presenti n. 10 camere da letto, sia per gli ospiti che per l'operatore di turno. Tutte le camere sono dotate di servizi igienici interni, tranne una che usufruisce di due servizi

igienici esterni. Sono inoltre presenti tre locali adibiti a disimpegno / ripostiglio. Il locale di ingresso al piano (disimpegno) verrà utilizzato come sala di lettura.

L'immobile ha a disposizione uno spazio esterno destinato in parte a parcheggio e in parte a disposizione degli ospiti per momenti di tempo libero, di aggregazione sociale / territoriale.

L'equipe è formata da personale specializzato in possesso dei seguenti titoli: psicoterapeuta, psicologo, educatore, assistente sociale.

Si avvale dei seguenti consulenti: supervisore d'equipe, psichiatra, nutrizionista, avvocato, e altre figure specializzate. La presenza di almeno un operatore è assicurata 24 ore su 24.

Obiettivi del trattamento

Emancipazione della condizione di dipendenza.

Recupero / miglioramento delle condizioni psicofisiche.

Ottimizzazione delle capacità organizzative, relazionali (sociali e familiari) e di gestione del tempo libero. Il percorso terapeutico contempla moduli di trattamento breve (2-8 settimane), media (2-6 mesi) e lunga durata (6-9 mesi).

Tabelle Parametri Urbanistici Attività U5.5 (i parametri e standards sono identici a quelli dello stato attuale della struttura U3.3 senza incremento di carico urbanistico)

Calcolo SUL = 345,43 mq (P.T.)+345,43 mq (P.P.) = 690,86 mq

Volume totale Fabbricato = (345,43 X 3,80 + 345,43 X 3,30) =
1312,63 mc P.T.+ 1139,92 mc P.P. = 2452,55 mc

Calcolo Standards Parcheggio ATTIVITA' U.5.5 (Strutture Sanitarie)

P min Pubblico = 0,40 x Sul = 0,40 x 690,86 = **276,34 mq**

P min Privato = 0,30 x Sul = 0,30 x 690,86 = **207,26 mq**

P.Totale = 34,00 x 18,00 + (5,00 x 3,00 x 2) p. dis. + 5 x 2,50 x 5,00 p.
dip. = **612,00 +30,00+62,50 = Tot. 704,50 mq** / totale n. 31 posti auto
(comprese corsie)= **22,73 mq /posto auto**

P. Pubblico = n.21 posti x 22,73 = **477,33mq** >276,34 mq P min.

P. Privato = n.10 posti x 22,73 =**227,30mq** > 207,26 mq P min.

Il Tecnico incaricato

Fano, 24 Gennaio 2013

Dott.Arch. Alessandro Antonioni

Asseverazione del Rispetto della legge n.13 /1989 e del Decreto Ministeriale n.236 14Giugno 1989 in materia di "Eliminazione delle Barriere Architettoniche"
Art.77 del D.P.R 6 Giugno 2001 n.380 Testo unico delle disposizioni legislative in materia di edilizia modificato dal Decreto legislativo 27 Dicembre n.301

DITTE INTESTATARIE: Fondazione Agraria Cante di Montevecchio Via Fenile n. 1/a p.iva n. 00374110419 (Legale Rappr.) Gianfranco Mazzanti c.f. MZZGFR44R18D488A

Oggetto : **Variazione con cambio di destinazione d'uso, senza esecuzione di opere, da struttura terziaria e direzionale (U.3.3) a Struttura Sanitaria (U.5.5) nell'immobile ubicato in Via Fenile, 1 Fano . VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 8 DEL DPR 160/2010 (Dati Catastali)F. 22 Mapp. 513**

Con la presente asseverazione il sottoscritto tecnico incaricato Dott.Arch.Alessandro Antonioni iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pesaro-Urbino al n.364 con studio tecnico in Fano, Via G.Gabrielli 105 , dichiara sotto la propria responsabilità,

che nei lavori di Recupero funzionale dell'immobile di cui alle pratiche edilizie sopra descritte sono state rispettate le normative relative all'eliminazione delle Barriere Architettoniche;

in particolare è stato reso accessibile tutto il piano Terra ,con relativo servizio igienico (7d)

Per quanto riguarda l'accessibilità al Piano Primo è stato installato idoneo vano ascensore con accessibilità per persone su carrozzina.

Inoltre è stata realizzata una camera con relativo servizio igienico (n.17) completamente accessibile .Per i dettagli si rimanda agli elaborati tecnici di progetto.

La presente pratica non prevedendo lavori edili conferma pertanto il rispetto delle normative in materia di accessibilità di cui all'agibilità n. 75 del 4-4-2012

Fano, 24 -1- 2013

Il Tecnico incaricato

Dott.Arch. Alessandro Antonioni