



Comune di Fano

PROVINCIA DI PESARO-URBINO

Variatione con cambio di destinazione d'uso (senza esecuzione di opere) da Struttura sede della Fondazione Agraria Cante di Montevecchio (Terziario U.3.3) a Struttura Socio Sanitaria (U5.5.1) nell'immobile ubicato in Via Fenile n. 1 di Fano



RF Catastali f.n. 22 mapp. 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.
8i

Oggetto

RAPPORTO PRELIMINARE VAS

Disegni Scala 1:2000

Data 8-5-2013

Revisione



Alessandro Antonioni

Architetto

Via G. Gabrilli, 105 61032 Fano (PU) Tel e Fax 0721 801 397
Mobile 329 9627 872 e-mail alessandroantonioni@libero.it P.IVA 0147790412

I disegni sono di proprietà dell'autore. Vietata qualsiasi riproduzione senza autorizzazione. Disegni realizzati con ARCHICAD 14 | c. n. 8-5547639/C 89ITA-CUB

Rapporto Preliminare

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 Socio Sanitaria e assistenziale (U.5.5.1 F5_sa) 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**

1.1 **Normativa di riferimento** 152/2006 e ss.mm.i.prg,ptc,pai,ppar,linnee guida regione, dgr 561/2008

Individuazione dell'autorità proponente :

Comune di Fano (PU)

2.2 Descrizione del Progetto e studio delle INTERAZIONI (punto 2 allegato II)

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 in cemento.

La copertura è con struttura in legno (capriate, travi, travicelli, piastrelle 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 (piastrelle 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(7c).

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 Montevercchio.

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, piastrelle 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 (piastrelle) 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 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 acceso 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 termotecnico 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, disimpegnato, 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 sfiato 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 aperture 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.5.5.1) 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 U5.5.1(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 .1
(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.

INDIVIDUAZIONE DELLE POSSIBILI INTERAZIONI

Nel presente paragrafo sono esemplificate per tipologia le possibili interazioni del Progetto riassunte nella seguente tabella e specificate in dettaglio nei casi in cui necessario.

Aspetto ambientale	Possibile interazione	SI/NO
Biodiversità	Il P/P può modificare lo stato di conservazione di habitat?	NO
	Il P/P può modificare/influenzare l'areale di distribuzione di specie animali selvatiche?	NO
	Il P/P può incidere sullo stato di conservazione di specie di interesse conservazionistico?	NO
	Il P/P può incidere sulla connettività tra ecosistemi naturali?	NO
Acqua	Il P/P può determinare una variazione negli utilizzi delle risorse idriche?	NO
	Il P/P può comportare modificazioni alla portata dei corpi idrici superficiali?	NO
	Il P/P interferisce con le risorse idriche sotterranee?	NO
	Il P/P può determinare scarichi in corpi recettori (superficiali o sotterranei)?	NO
	Il P/P può comportare la contaminazione, anche locale, di corpi idrici?	NO
	Il P/P può comportare una variazione del carico inquinante dei reflui destinati agli impianti di depurazione?	NO
Suolo e sottosuolo	Il P/P può comportare contaminazione del suolo?	NO
	Il P/P può comportare degrado del suolo (desertificazione, perdita di sostanza organica, salinizzazione, ecc)?	NO
	Il P/P può incidere sul rischio idrogeologico?	NO
	Il P/P può determinare variazioni nell'uso del suolo in termini quantitativi e/o qualitativi?	NO
	Il P/P può comportare variazioni nell'uso delle risorse del sottosuolo?	NO
Paesaggio	Il P/P inserisce elementi che possono modificare il paesaggio?	NO
	Il P/P prevede interventi sull'assetto territoriale?	NO
Aria	Il P/P può comportare variazioni delle emissioni inquinanti?	NO
	Il P/P può comportare cambiamenti nelle concentrazioni di inquinanti atmosferici (variazioni della qualità dell'aria) ?	NO
Cambiamenti climatici	Il P/P comporta variazioni nelle superfici destinate all'assorbimento di CO2?	NO
	Il P/P comporta variazioni nell'utilizzo di energia?	NO
	Il P/P prevede variazioni nell'emissione di gas serra?	NO
Salute Umana	Il P/P prevede azioni che possono comportare rischi per la salute umana?	NO
	Il P/P può comportare variazioni nell'emissione di radiazioni elettromagnetiche?	NO
	Il P/P può comportare variazioni dell'esposizione a livelli sonori eccedenti i limiti?	NO
Popolazione	Il P/P può comportare interferenze con la distribuzione insediativa?	NO
Beni culturali	Il P/P può comportare il degrado di beni culturali?	NO
	Il P/P prevede azioni che possono interferire con la percezione visiva?	NO

- Variazione del carico inquinante dei reflui domestici destinati agli impianti di depurazione-NO

Il cambio di destinazione d'uso non prevede ne esecuzione di opere ne aumento di standards e carico urbanistico

- Il Progetto puo' incidere sul Rischio idrogeologico ? NO

Il cambio di destinazione d'uso non prevede ne esecuzione di opere ne aumento di standards o carico urbanistico

- Il Progetto puo' determinare una variazione dell'uso del suolo in termini quantitativi o qualitativi ? NO

Il progetto prevede un cambiamento dell'uso del suolo che da agricolo diventa a servizio della struttura U.5.5.1 (Socio- sanitaria) centro di recupero con gran parte della superficie sistemata a giardino con presenza di specie arboree di medio fusto ed arbusti autoctoni ed in ogni caso dal punto di vista qualitativo la modifica puo' essere considerata migliorativa dell'esistente od al massimo non peggiorativa.

- Il Progetto inserisce elementi che possono modificare il paesaggio ? No

Il Progetto come detto nella relazione tecnica non prevede esecuzione di opere e di fatto il cambio di destinazione d'uso non determina variazioni sullo stato dei luoghi

- Il Progetto puo' comportare variazioni delle immissioni inquinanti ? No

Il progetto non prevede variazioni delle immissioni inquinanti che di fatto rimangono identiche a quelle dello stato prima del cambio di destinazione d'uso

- Il Progetto comporta variazione delle superfici destinate all'assorbimento di CO2 ? NO

Il Progetto non prevede aumento delle superfici destinate all'assorbimento di Co2, ma trattandosi di immobile a ridosso di una zona agricola con presenza di vivaio, si puo' affermare che non ci sono problematiche correlate.

- Il Progetto prevede variazione dell'emissioni di gas serra ? NO

No essendo le stesse dello stato ante cambio d'uso.

- Il Progetto prevede azioni che possano interferire con la percezione visiva? NO

Il Progetto come detto nella relazione tecnica non prevede esecuzione di opere e di fatto il cambio di destinazione d'uso non determina variazioni sullo stato dei luoghi

ANALISI DI PERTINENZA

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	Pertinenza
1.A). In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	*
1.B). In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	*
1.C). La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, sotto il profilo ambientale, economico e sociale	*
1.D). Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	—
1.E). La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	—
2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi	—
2.A). Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	*
2.B). Carattere cumulativo degli effetti	—
2.C). Natura transfrontaliera degli effetti	—
2.D). Rischi per la salute umana o per l'ambiente	—
2.E). Entità ed estensione nello spazio degli effetti	*
2.F). Dimensione delle aree interessate	*
2.G). Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata	*
2.H). Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	—

- 1A Il Progetto prevede una Variante al PRG vigente limitatamente all'area interessata (senza interessare od influenzare gli altri piani sovraordinati-Pai-Ptc-PPAR ecc.) e può essere definita come zona socio sanitaria e assistenziale U5.5.1 mediante scheda-progetto di riferimento. Le risorse finanziarie necessarie alla realizzazione dell'intervento edilizio sono tutte a carico della parte Proponente
- 1B Il progetto prevedendo sostanzialmente una modifica solamente della destinazione d'uso dello stato di fatto senza esecuzione di opere, non implica modifiche alla viabilità esistente e/o la realizzazione di nuove infrastrutture di accesso e non modifica lo stato dei luoghi,.
- 1C Il Progetto agisce nel pieno rispetto delle materie in tema ambientale e l'utilizzo attento dei materiali e delle tipologie costruttive tradizionali e l'uso consapevole delle risorse. Infatti il cambio di destinazione d'uso determina solamente un cambiamento dell'area di pertinenza del fabbricato (e del fabbricato stesso) che da agricola passa a U.5.5.1 (sanitaria e socio assistenziale) senza però una reale modifica dello stato dei luoghi e di conseguenza nel rispetto del paesaggio esistente.

CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE TENENDO CONTO DEI SEGUENTI ELEMENTI :

- 2A Variazione del carico inquinante dei reflui domestici destinati agli impianti di depurazione-
NO

Il cambio d'uso non determina una modifica del carico inquinante FREQUENTE-REVERSIBILE -
INDIRETTO

- 2 A Il Progetto può incidere sul Rischio idrogeologico ? NO

Non prevedendosi opere edilizie o modifiche dello stato dei luoghi il rischio idrogeologico è nullo

- 2 A Il Progetto può determinare una variazione dell'uso del suolo in termini quantitativi o qualitativi ? SI

Il Progetto prevedendo un cambiamento dell'uso del suolo determina un cambiamento di destinazione d'uso da agricola a U.5.5.1 senza però modifiche dello stato dei luoghi con effetti moderati che possono essere sintetizzati come :FREQUENTE-REVERSIBILE-DIRETTO

- 2 A Il Progetto inserisce elementi che possono modificare il paesaggio ? NO

Non essendo previste opere edilizie ma solo cambio di destinazione d'uso l'effetto può essere sintetizzato come : FREQUENTE-REVERSIBILE-DIRETTO

- 2 A Il Progetto può comportare variazioni delle immissioni inquinanti ? NO

Non essendo previste opere edilizie ma solo cambio di destinazione d'uso l'effetto può essere sintetizzato come : FREQUENTE-REVERSIBILE-DIRETTO

- 2 A Il Progetto comporta variazione delle superfici destinate all'assorbimento di CO2 ? NO

Non essendo previste opere edilizie ma solo cambio di destinazione d'uso l'effetto può essere sintetizzato come : FREQUENTE-REVERSIBILE-DIRETTO

- 2 A Il Progetto prevede variazione dell'emissioni di gas serra ? NO

Non essendo previste opere edilizie ma solo cambio di destinazione d'uso l'effetto può essere sintetizzato come : FREQUENTE-REVERSIBILE-DIRETTO

- 2 A Il Progetto prevede azioni che possano interferire con la percezione visiva? No

Non essendo previste opere edilizie ma solo cambio di destinazione d'uso l'effetto può essere sintetizzato come : FREQUENTE-REVERSIBILE-DIRETTO

2E- 2F ENTITA' ED ESTENSIONE NELLO SPAZIO DEGLI EFFETTI E DIMENSIONE DELLE AREE INTERESSATE

L'area potenzialmente interessata dagli effetti può essere assimilata, per la maggior parte di essi, ai confini di proprietà e di conseguenza coincidono con l'area di pertinenza del fabbricato. Stima di Significatività : BASSA

Popolazione potenzialmente interessata : BASSA

• 2G VALORE E VULNERABILITA' DELL'AREA CHE POTREBBE ESSERE INTERESSATA

Sostanzialmente il cambio di destinazione d'uso del fabbricato e dell'area di pertinenza che da agricola passa a U5.5.1 (F5_sa) cioè strutture socio sanitarie e assistenziali non determina alcuna modifica dello stato dei luoghi che di fatto risultano compatibili con l'area urbanistica di riferimento e di fatto non prevedendosi opere edilizie non determina alcun cambiamento ne dal punto di vista paesaggistico ne aumento di carico urbanistico (vedasi tabella nella tavola allegata 7i)

In conclusione l'area oggetto di cambio di destinazione d'uso subisce una modificazione "virtuale" cioè solo sulla carta in quanto di fatto avviene su di un edificio esistente con stessi parametri urbanistico dello stato ante (di fatto).

La sola modifica è nella destinazione d'uso dell'area di pertinenza che da agricola diviene U5.5.1 (F5_sa)

cioè strutture socio sanitarie e assistenziali senza però modificarne in alcun modo lo stato dei luoghi e la compatibilità ambientale e paesaggistica.

Unità ambientali sensibili di cui verificare la presenza sulle aree interessate dal piano o programma

Unità ambientali naturalistiche ed ecosistemiche pregiate, vulnerabili o comunque potenzialmente critiche

Terrestri	
Siti con presenze floristiche rilevanti (specie rare e/o minacciate)	
Siti con presenze faunistiche rilevanti (specie rare e/o minacciate)	
Habitat naturali con storia evolutiva specifica (es. presenti da oltre 50 anni)	
Zone di specifico interesse funzionale per l'ecosistema (corridoi biologici, gangli di reti ecologiche locali ecc.)	
Varchi in ambiti antropizzati, a rischio ai fini della permeabilità ecologica	
Ecosistemi fragili di alta e medio-alta quota	
Prati polifiti	
Boschi disetanei e polispecifici con presenza significativa di specie autoctone	
Aree con presenza generica di vegetazione arborea o arbustiva	
Zone umide (torbiere, prati umidi, canneti, lagune ecc.)	

VAI ORE F VUI NFRABII ITA' DEL L'ARFA CHE POTREBBE ESSERE INTERESSATA

Laghi oligotrofi o comunque di interesse ecologico	
Corsi d'acqua con caratteristiche di naturalità residua	
Litorali marini e lacustri con caratteristiche di naturalità residua	
Fasce di pertinenza fluviale a ruolo polivalente (ecosistemico, buffer nei confronti dell'inquinamento di origine esterna)	
Sorgenti perenni	
Fontanili	
Altri elementi di interesse naturalistico-ecosistemico nell'ambito interessato dal piano o programma	*
Marine	
Acque costiere basse (es. con profondità inferiore a 50 m)	
Zone costiere con caratteristiche residue di naturalità	
Coste rocciose in generale	
Praterie di fanerogame marine	
Acque basse sottocosta	
Fondali organogeni	
Altri tratti di mare con presenze bentoniche naturalisticamente o ecologicamente significative	
Tratti di mare importanti per gli spostamenti stagionali dell'ittiofauna	
Tratti di mare con presenze significative di cetacei	
Zone costiere importanti per la presenza di cheloni	
Altri ecosistemi fragili	
<i>Unità ambientali idrogeomorfologiche pregiate, vulnerabili o comunque potenzialmente critiche</i>	
Terrestri	
Faglie	
Aree a dissesto idrogeologico attuale o potenziale (franosità ecc.)	
Aree a frequente rischio di esondazione (es. con tempi di ritorno indicativamente inferiori a 20 anni)	
Aree a rischio di esondazione non trascurabile (es. con tempi di ritorno indicativamente superiori a 20 anni)	
Aree a rischio di valanghe nell'ambito interessato dal piano o programma	
Aree oggetto di subsidenza nell'ambito interessato dal piano o programma	
Aree sotto il livello del mare nell'ambito interessato dal piano o programma	
Zone con falde acquifere superficiali e/o profonde importanti per l'approvvigionamento idropotabile	
Pozzi per usi idropotabili	
Pozzi per altri usi	
Sorgenti per usi idropotabili	
Fonti idrotermali	
Coste in arretramento	
Coste in subsidenza attiva	
Geotopi di interesse (grotte, salse, piramidi di terra, massi erratici ecc.)	
Boschi con ruolo di protezione idrogeologica (stabilità dei versanti, contenimento di valanghe, difesa litorali)	
Altre aree vulnerabili dal punto di vista idro-geo-morfologico	
Marine	
Zone costiere con linea di riva in arretramento	

L'area oggetto di cambio d'uso è limitata strettamente alla zona di pertinenza del fabbricato esistente dove sono presenti un giardino ed un piccolo parcheggio su terreno misto ghiaia e pietrisco totalmente drenanti.

Non sono previste opere edilizie ed il solo cambio d'uso non determina modificazioni allo stato dei luoghi, al paesaggio e non determina incrementi degli standards urbanistici (vedasi tabella verifica TAV 7i allegata)

VALORE E VULNERABILITA' DELL'AREA CHE POTREBBE ESSERE INTERESSATA

Zone costiere in subsidenza attiva	
<i>Unità ambientali antropiche pregiate, vulnerabili o comunque potenzialmente critiche</i>	
Terrestri :	
Strutture insediative storiche, urbane	
Strutture insediative di interesse storico, extra-urbane	
Aree di accertato interesse archeologico, ancorché non oggetti di specifiche tutele	
Zone di riconosciuta importanza storica e culturale (siti di battaglie, percorsi storici ecc.) anche se non tutelate	
Aree con coltivazioni di interesse storico (marcite, piantate di gelsi ecc.)	
Suoli di prima e seconda classe per la Land Capability (U.S.G.S.)	
Aree agricole di particolare pregio agronomico (vigneti doc, uliveti secolari ecc.), interferite dal piano o programma	*
Zone costiere oggetto di vallicoltura	
Zone con elevati livelli attuali di inquinamento atmosferico	
Zone con elevati livelli attuali di inquinamento da rumore	
Corpi idrici sottoposti ad utilizzo intensivo della risorsa idrica (rete irrigua, corsi d'acqua con significative derivazioni di portata ecc.)	
Corpi idrici già significativamente inquinati	
Altre aree vulnerabili in ragione delle presenze antropiche	
Zone di espansione insediativa	
Zone interessate da previsioni infrastrutturali	
Altre aree vulnerabili per la presenza di elementi antropici	
Marine	
Tratti costieri di particolare valore paesaggistico	
Zone marine di particolare interesse turistico (es. per le attività subacquee)	
Zone costiere oggetto di balneazione	
Tratti di mare di elevato interesse per la pesca	
Aree costiere oggetto di vallicoltura	
Aree marine oggetto di maricoltura (miticoltura ecc.)	
Aree marine con correnti a direzionalità potenzialmente critica in caso di inquinamento	
Aree marine con presenza di relitti	
Aree con potenziale presenza di fanghi contaminati	
Aree con presenza potenziale di ordigni bellici	
Rotte di imbarcazioni trasportanti carichi pericolosi	

L'area oggetto di cambio di destinazione d'uso attualmente classificata come E4 (cioè agricola di ristrutturazione ambientale). La variante urbanistica non determina nessun cambiamento dello stato dei luoghi e di conseguenza il solo cambio d'uso non determina nessun zona soggetta a vulnerabilità

2.3 Quadro Pianificatorio e programmatico

Il Progetto prevede la Variante Urbanistica al Piano Regolatore Generale Comunale ; pertanto il quadro di riferimento risulta essere il PRG del Comune di Fano; gli altri strumenti pianificatori sovraordinati sono il PAI-PTC-PPAR.

2.4 Ambito di influenza ambientale e territoriale

L'area oggetto di cambio d'uso è limitata strettamente alla zona di pertinenza del fabbricato esistente dove sono presenti un giardino ed un piccolo parcheggio su terreno misto ghiaia e pietrisco totalmente drenanti.

Non sono previste opere edilizie ed il solo cambio d'uso non determina modificazioni allo stato dei luoghi, al paesaggio e non determina incrementi degli standards urbanistici (vedasi tabella verifica TAV 7i allegata)

Pertanto le influenze sullo stato ambientale e sul territorio circostante sono nulle.

2.5 Individuazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale di riferimento (interazioni con i piani di cui al 2.3)

Il Progetto prevedendo una variante al PRG Comunale non interferisce né in termini quantitativi né in termini qualitativi, viste anche le modeste dimensioni dell'area oggetto di cambio d'uso, con gli obiettivi di sostenibilità ambientale previsti dal PRG stesso.

2.6 Individuazione preliminare dei possibili impatti ambientali

- a) Analizzando il quadro della pratica in oggetto che prevede un cambio di destinazione d'uso senza esecuzione di opere e senza incrementi del carico urbanistico l'impatto ambientale è da considerarsi nullo.

IN ALLEGATO TAV. 7i con individuazione Stralcio PRG (stato di fatto o di progetto) Vincoli Urbanistici, Ortofotocarta, Planimetria Catastale, Doc Fotografica, Scheda di Prg)

Per eventuali altri approfondimenti si rimanda agli elaborati tecnici allegati alla pratica Suap 26/2013

Il Tecnico Incaricato

Dott. Arch. Alessandro Antonioni

Firmato digitalmente

Fano, 8 Maggio 2013