



# COMUNE DI FANO

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

 <p><b>GIU/EPPE FRAU/INI</b> <b>ARCHITETTO</b> via Vitruvio n.22 - 61032 FANO (PU) tel. + fax 0721/827616 www.studiofrausini.it amministrazione@studiofrausini.it progettazione@studiofrausini.it</p>	Committente	<b>CALIFIN S.p.a.</b>	
	Progetto	<b>CAMBIO DESTINAZIONE D'USO, DA RESIDENZIALE AD UFFICI, DEL FABBRICATO SITO A FANO IN VIA ROMA n° 183</b>	
Oggetto	<b><u>RELAZIONE E SCHEMI GRAFICI ESPLICATIVI</u></b>		Tavola
			<b>R</b>
Data	Elaboratore	Scala	

## RELAZIONE TECNICA

Il presente progetto prevede il cambio destinazione d'uso da abitazione ad uffici dell'intero fabbricato, oltre ad alcune opere, principalmente interne, per adattare l'immobile alla nuova destinazione. Il fabbricato è sito a Fano in via Roma n.183 e 183/A, angolo via Alfieri, via Cusin.

La proprietà è della Società CALIFIN S.p.a. via Bartolagi da Fano a FANO 2/f p.IVA 02104770413.

Il lotto di terreno risulta identificato al NCEU al Foglio n.36, Mappale 3036.

Il cambio di destinazione d'uso riguarda un'area a destinazione di zona B2.2 con attività consentita anche la "U3.3 - Attività Direzionali".

**Per quanto riguardano tutti i calcoli di progetto e la loro dimostrazione si rimanda agli elaborati tecnici esplicativi allegati alla presente relazione.**

A seguito delle modifiche apportate al progetto (principalmente interne e di destinazione d'uso dei locali) il fabbricato con destinazione uffici si svilupperà su tre livelli, un piano sottostrada (seminterrato su fronte via Roma e fuori terra su parte del lato e retro), un piano rialzato ed un piano primo.

La nuova destinazione interna farà sì che l'immobile si svilupperà come a seguire:

- n. 1 zona ingresso, n.1 sala polifunzionale, n.1 piccola sala privata con attrezzi ginnici e relativi servizi, n. 1 spazio cucina del tipo domestico di piano, archivio, CED e servizio igienico di piano al piano sotto-strada per una superficie di 245 mq circa;
- n.1 ingresso, n.3 uffici, n.1 sala riunioni, ripostiglio, servizio igienico al piano rialzato per una superficie di 245 mq circa;
- n.4 uffici, servizi igienici al piano primo per una superficie di 212 mq circa, oltre ad un terrazzo;

La capanna sul retro adibita a garage, non sarà oggetto di alcuna modifica rispetto lo stato antecedente le opere autorizzate con P.d.C. 1614/14, per cui non sarà rivestita con pannelli simili al fabbricato ma si interverrà soltanto con tinteggio di colore chiaro delle pareti e rifinitura del cornicione.

Per tutto quanto il resto il fabbricato non subirà mutamenti sostanziali.

Al fine della presente, il sottoscritto tecnico in qualità di progettista delle opere di cui al riferimento:

### ASSEVERA

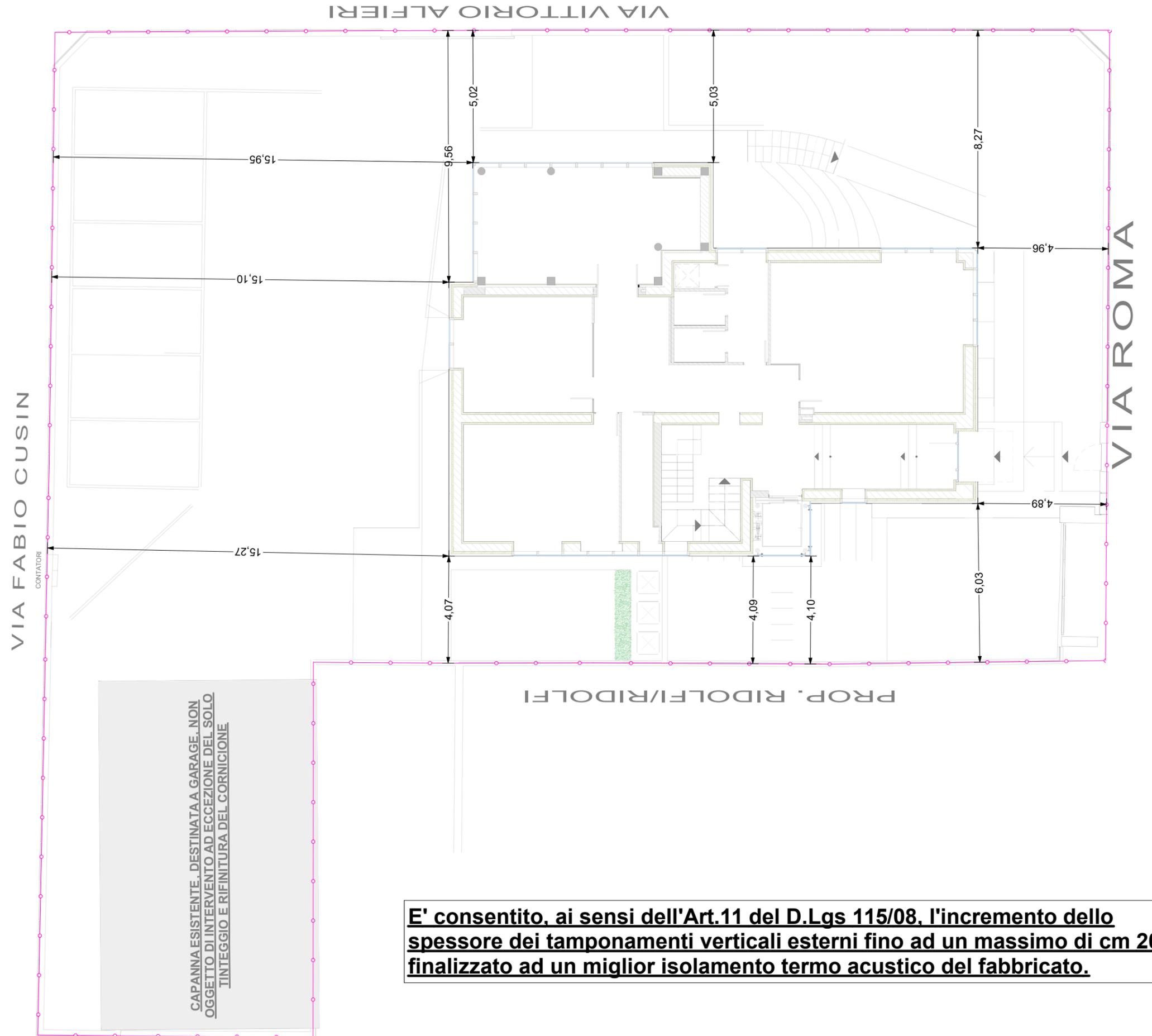
che le opere di cui sopra sono conformi a quanto prevede la legge n.13 del 09/01/1989 in relazione alle "DISPOSIZIONI PER FAVORIRE IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PRIVATI A DESTINAZIONE DIREZIONALE. "

Fano, lì 24/06/2016

Il Tecnico  
Arch. Giuseppe Frausini

DITTA: CALIFIN S.p.a.

**DISTACCO DAI CONFINI**  
**Progetto**

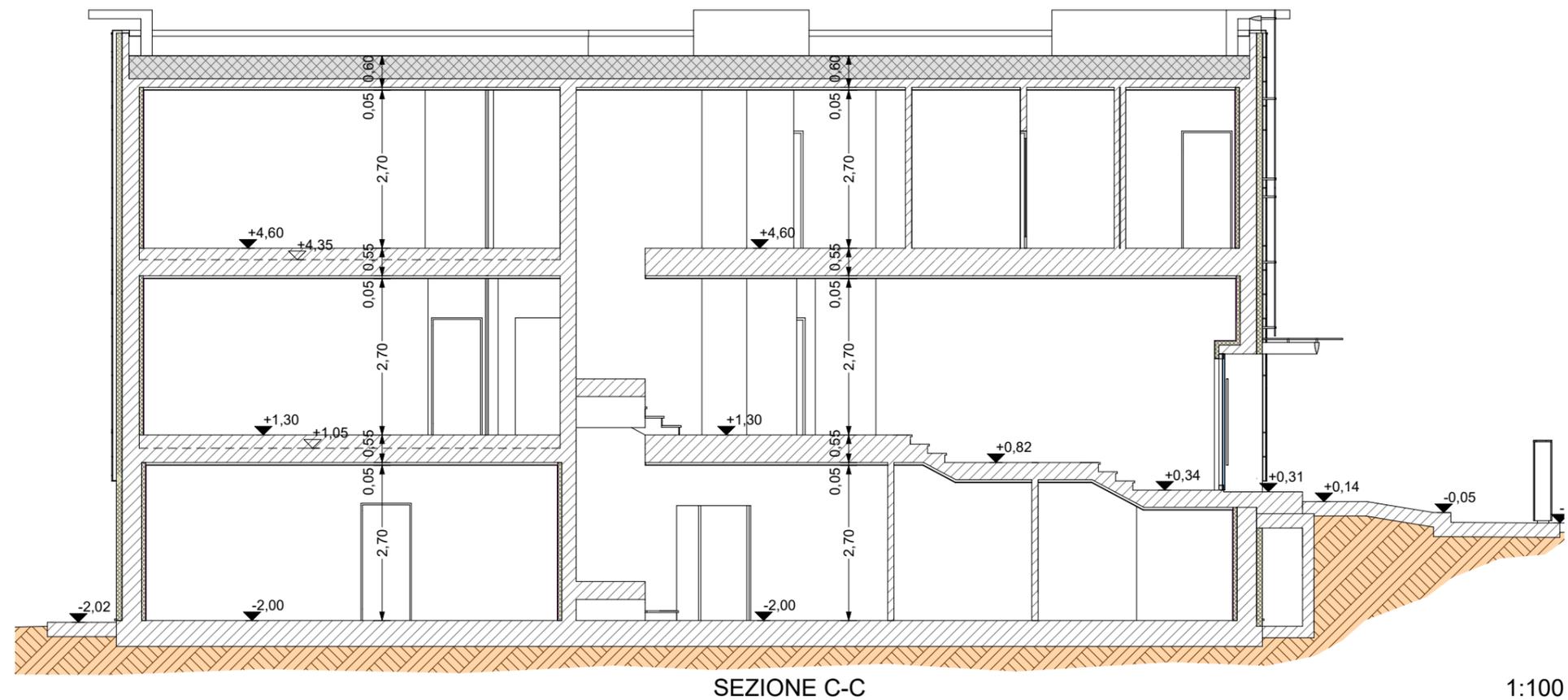
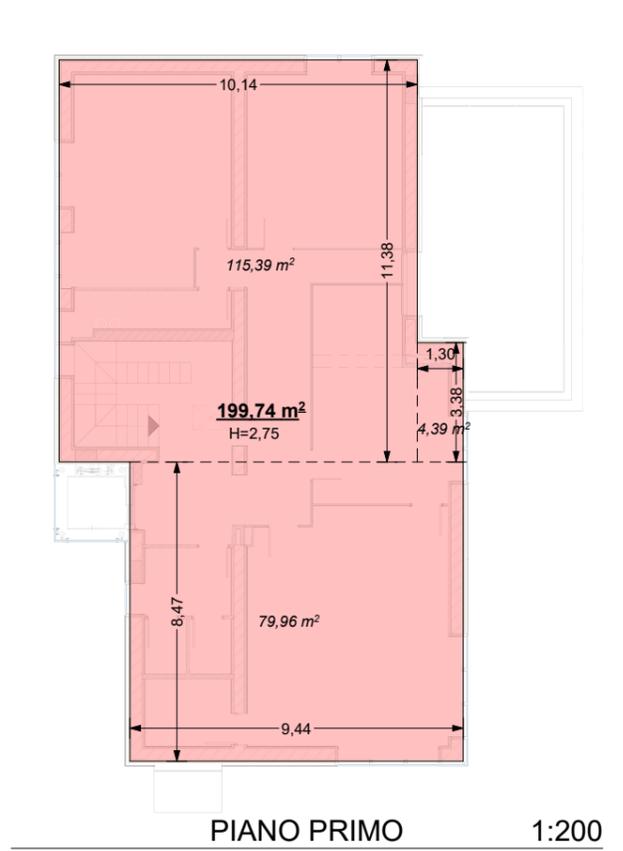
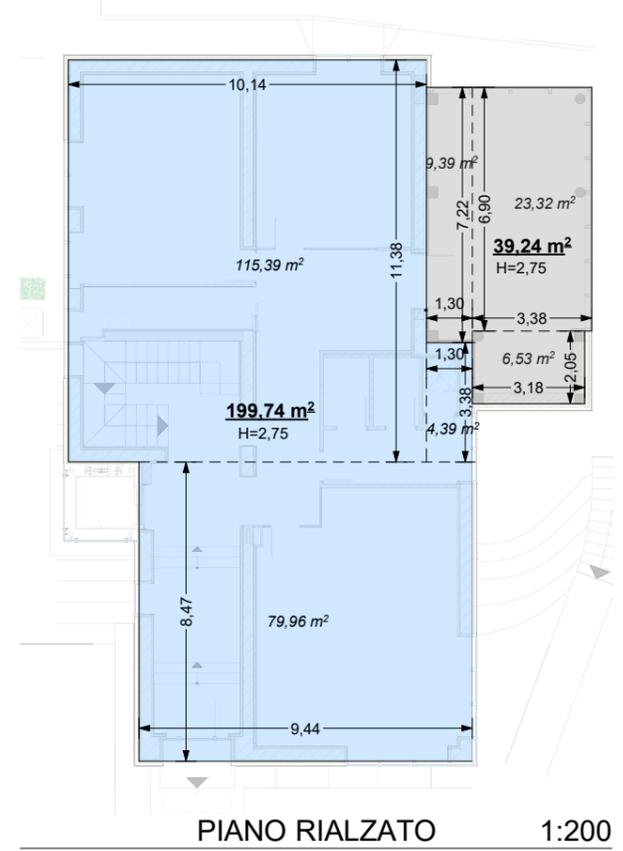
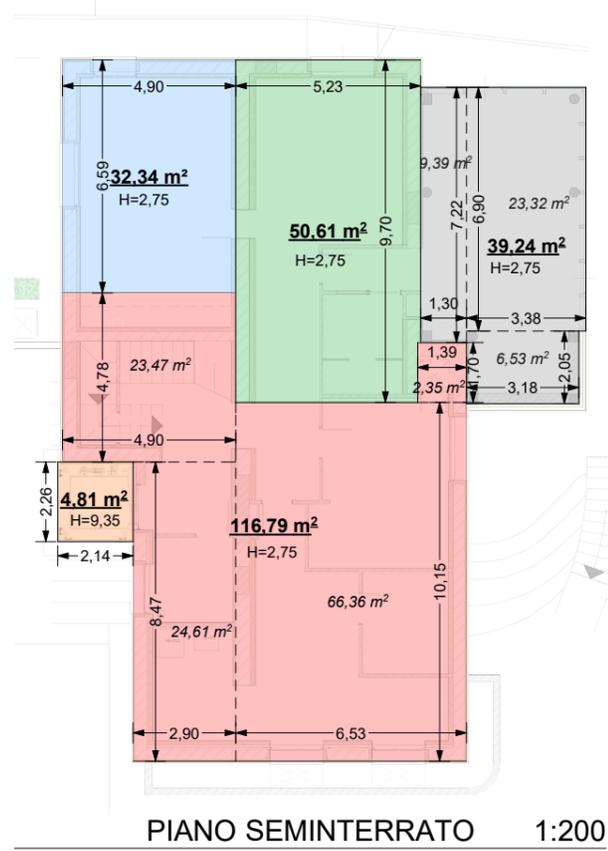


**E' consentito, ai sensi dell'Art.11 del D.Lgs 115/08, l'incremento dello spessore dei tamponamenti verticali esterni fino ad un massimo di cm 20 finalizzato ad un miglior isolamento termo acustico del fabbricato.**

**SCALA 1:150**

DITTA: CALIFIN S.p.a.

**CALCOLO S.U.L. E VOLUME - Progetto**



**CALCOLO SUL:**

PIANO SOTTOSTRADA	
6,59x4,90 =	32,34 m <sup>2</sup>
9,70x5,23 =	50,61 m <sup>2</sup>
4,78x4,90 =	23,47 m <sup>2</sup>
1,70x1,39 =	2,35 m <sup>2</sup>
8,47x2,90 =	24,61 m <sup>2</sup>
10,15x6,53 =	66,36 m <sup>2</sup>
2,26x2,14 =	4,81 m <sup>2</sup>
7,22x1,30 =	9,39 m <sup>2</sup>
6,90x3,38 =	23,32 m <sup>2</sup>
2,05x3,18 =	6,53 m <sup>2</sup>
<b>Totale =</b>	<b>243,79 m<sup>2</sup></b>
PIANO RIALZATO	
11,38x10,14 =	115,39 m <sup>2</sup>
3,38x1,30 =	4,39 m <sup>2</sup>
8,47x9,44 =	79,96 m <sup>2</sup>
7,22x1,30 =	9,39 m <sup>2</sup>
6,90x3,38 =	23,32 m <sup>2</sup>
2,05x3,18 =	6,53 m <sup>2</sup>
<b>Totale =</b>	<b>238,98 m<sup>2</sup></b>
PIANO PRIMO	
11,38x10,14 =	115,39 m <sup>2</sup>
3,38x1,30 =	4,39 m <sup>2</sup>
8,47x9,44 =	79,96 m <sup>2</sup>
<b>Totale =</b>	<b>199,74 m<sup>2</sup></b>

**TOTALE 682,51 m<sup>2</sup>**

**CALCOLO VOLUME IN AMPLIAMENTO:**

PIANO SOTTOSTRADA	
32,34x0,25 =	8,09 m <sup>3</sup>
50,61x0,35 =	17,71 m <sup>3</sup>
116,79x0,55 =	64,23 m <sup>3</sup>
4,81x(3,3+3,3+2,75) =	44,97 m <sup>3</sup>
39,24x3,30 =	129,49 m <sup>3</sup>
<b>Totale =</b>	<b>264,49 m<sup>3</sup></b>
PIANO RIALZATO	
39,24x2,75 =	107,91 m <sup>3</sup>
PIANO PRIMO	
0,00x2,75 =	0,00 m <sup>3</sup>
PIANO SOTTOTETTO in detrazione	
17,50x(1,95+1,70)/2 =	-31,94 m <sup>3</sup>

**TOTALE 340,46 m<sup>3</sup>**

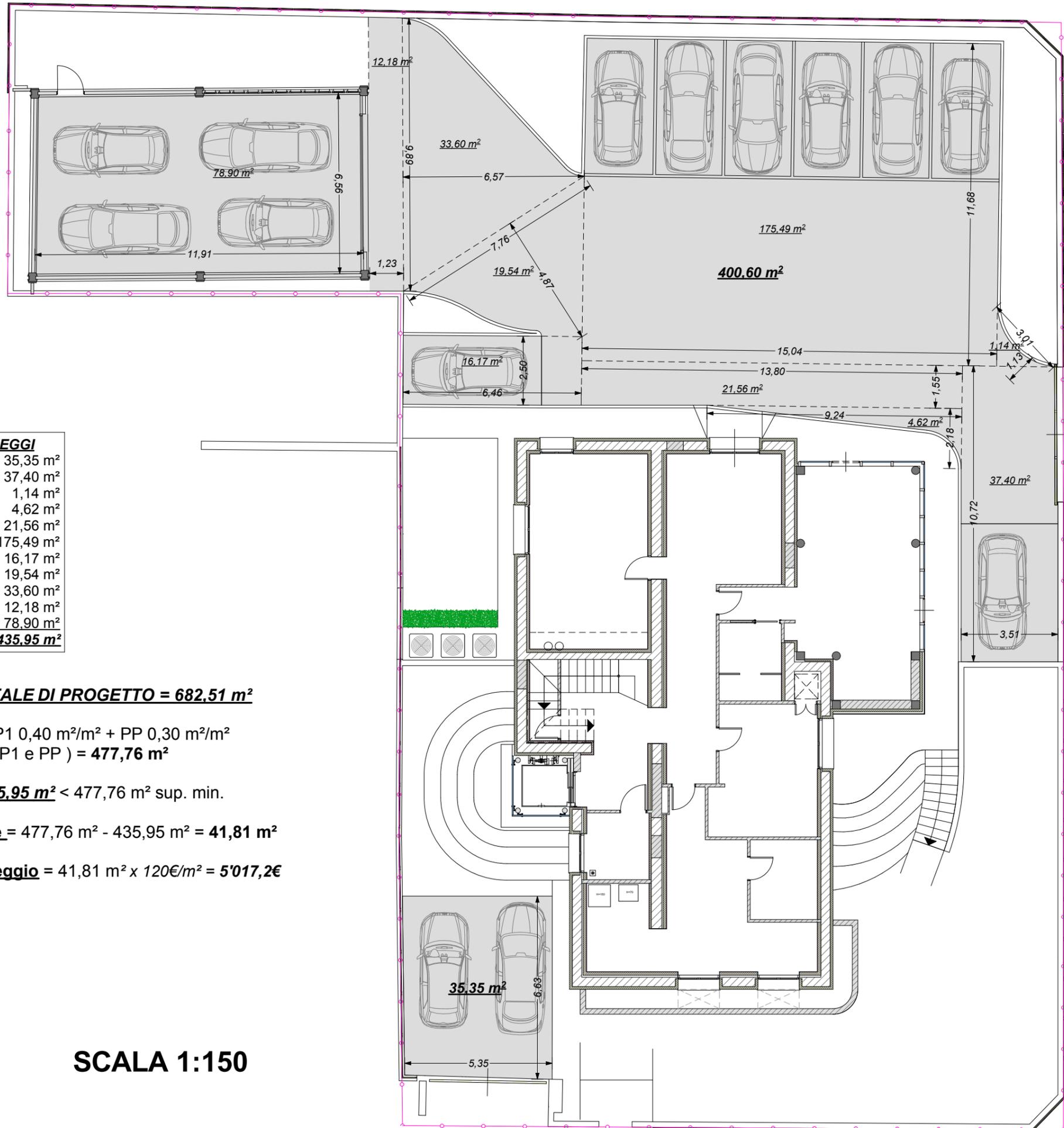
**VOLUME AMPLIAMENTO**  
**340,46 m<sup>3</sup> < 361,89 m<sup>3</sup> max consentiti**

**NUOVA VOLUMETRIA DEL FABBRICATO:**  
 1.809,47+340,46 = **2.149,93 m<sup>3</sup>**

**SCALA 1:200**

DITTA: CALIFIN S.p.a.

**CALCOLO SUPERFICIE A PARCHEGGIO**



<b>CALCOLO SUPERFICIE PARCHEGGI</b>	
5,35x6,63 =	35,35 m <sup>2</sup>
3,51x10,72 =	37,40 m <sup>2</sup>
3,01x1,13/2 =	1,14 m <sup>2</sup>
9,24x2,18/2 =	4,62 m <sup>2</sup>
13,80x1,55 =	21,56 m <sup>2</sup>
15,04x11,68 =	175,49 m <sup>2</sup>
6,46x2,50 =	16,17 m <sup>2</sup>
7,76x4,87/2 =	19,54 m <sup>2</sup>
6,57x9,89/2 =	33,60 m <sup>2</sup>
1,23x9,89 =	12,18 m <sup>2</sup>
11,91x6,56 =	78,90 m <sup>2</sup>
<b>Totale</b>	<b>435,95 m<sup>2</sup></b>

**SUPERFICIE UTILE LORDA TOTALE DI PROGETTO = 682,51 m<sup>2</sup>**

**Superficie minima parcheggi** = P1 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> + PP 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
682,51 m<sup>2</sup> x 0,70 ( Somma P1 e PP ) = **477,76 m<sup>2</sup>**

**Sup. parcheggi di progetto** = **435,95 m<sup>2</sup>** < 477,76 m<sup>2</sup> sup. min.

**Sup. parcheggio da monetizzare** = 477,76 m<sup>2</sup> - 435,95 m<sup>2</sup> = **41,81 m<sup>2</sup>**

**Monetizzazione standard parcheggio** = 41,81 m<sup>2</sup> x 120€/m<sup>2</sup> = **5'017,2€**

**SCALA 1:150**

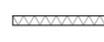


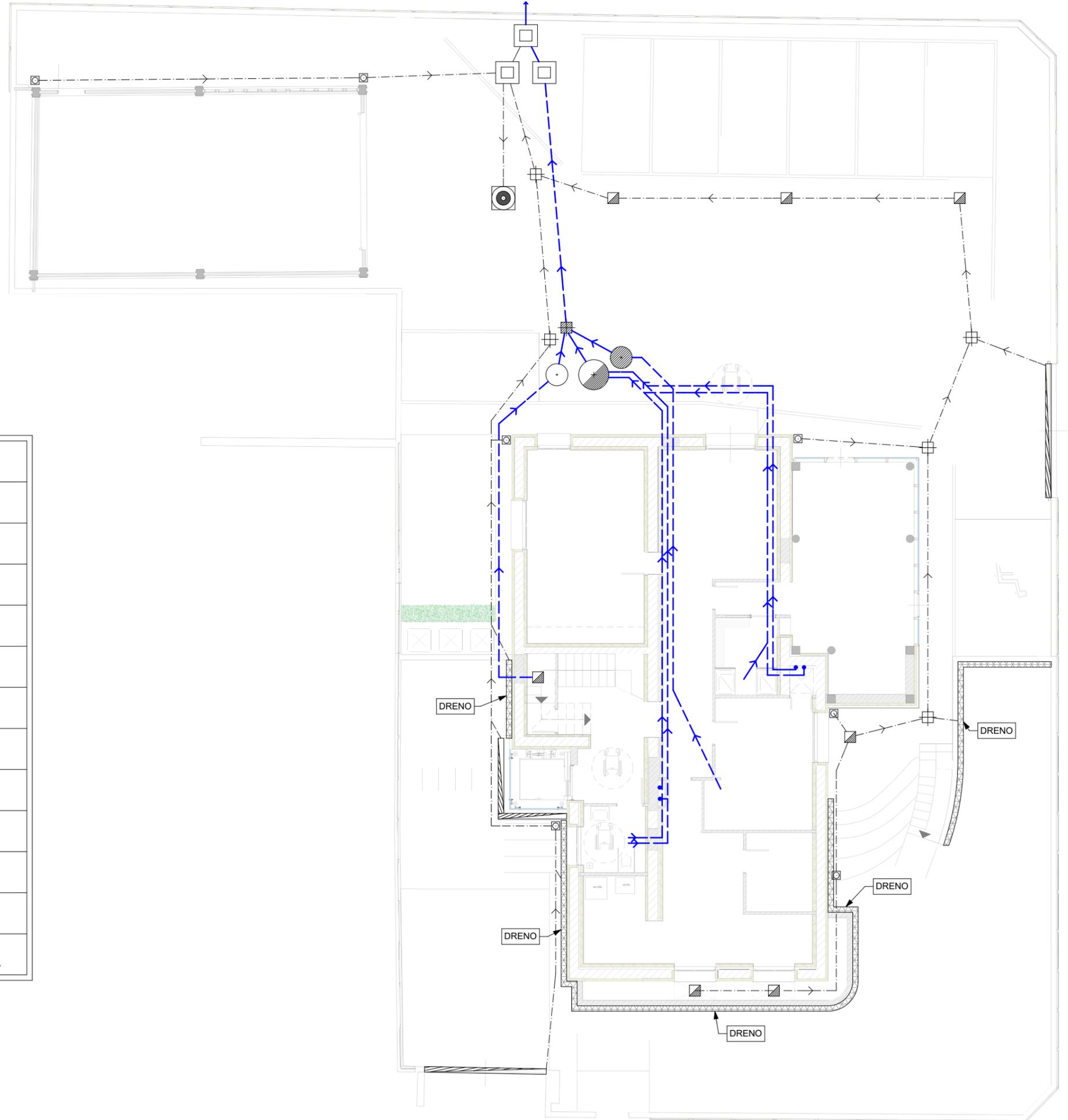
DITTA: CALIFIN S.p.a.

**SCHEMA RETE FOGNANTE**

ALLA RETE FOGNANTE DI VIA CUSIN

**LEGENDA**

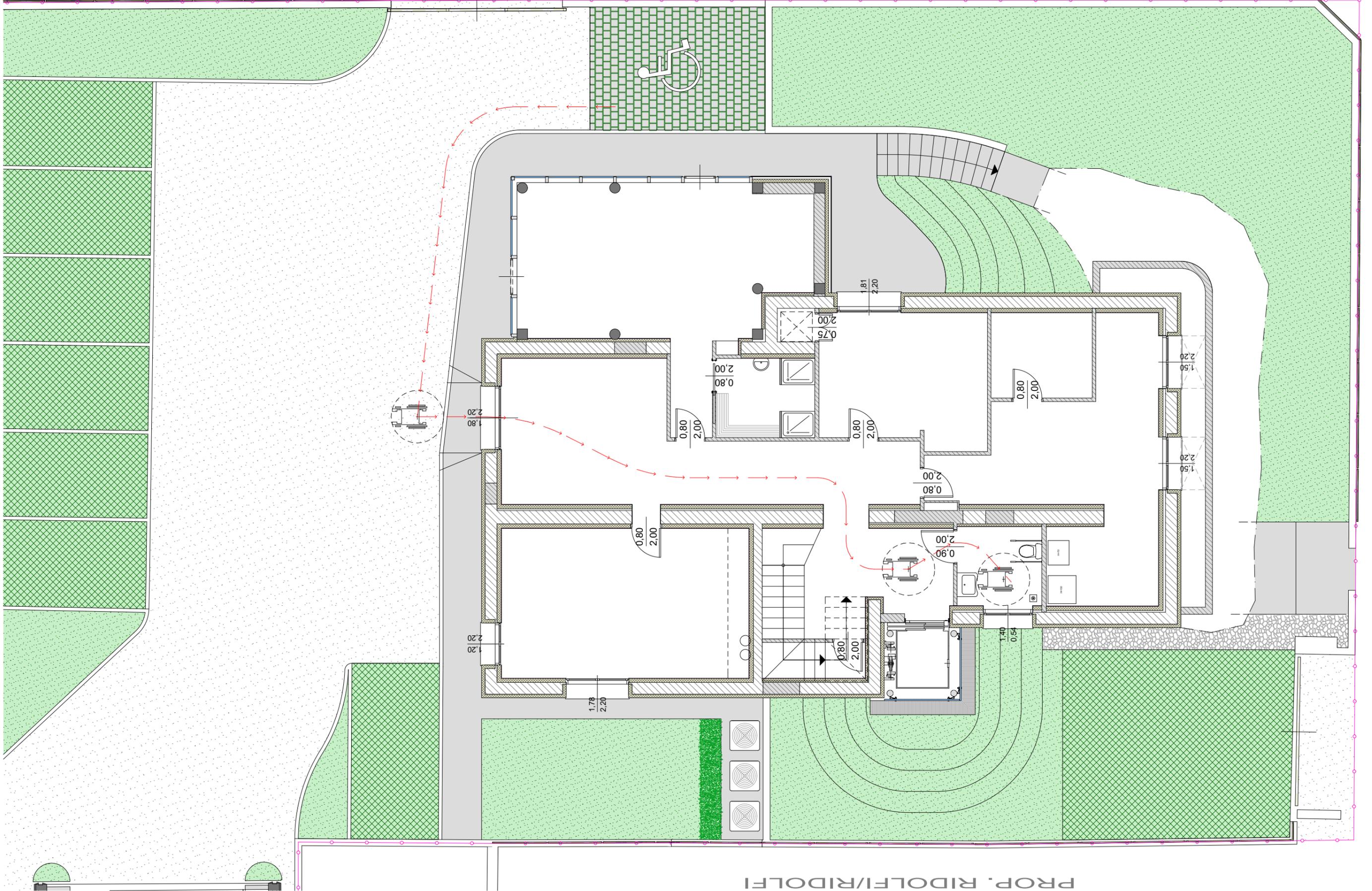
	RETE ACQUE NERE
	RETE ACQUE BIANCHE
	RACCORDO ACQUE NERE
	RACCORDO ACQUE BIANCHE
	FOSSA IMHOFF
	DEGRASSATORE (CUCINE)
	POZZETTO CON PLUVIALE
	PILETTA A PAVIMENTO
	CANALA DI RACCOLTA
	DISOLEATORE
	DRENAGGIO
	RACCORDO ALLA RETE COMUNALE
	POZZO PER SISTEMA DI DISPERSIONE VERTICALE DI EMERGENZA



DITTA: CALIFIN S.p.a.

**PERCORSO HANDICAP**

VIA VITTORIO ALFIERI



VIA ROMA

PROP. RIDOLFI/RIDOLFI