

COMUNE DI FANO

**PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE DI LOCALI AL PIANO TERRENO DEL  
FABBRICATO SITO IN FANO, VIALE GUARNIERI n. 12, DA DESTINARE A  
STRUTTURA SANITARIA DELL'ASUR MARCHE  
(In variante al PRG Vigente ai sensi dell'art. 8 comma 1 DPR 160/2010)**

RICHIEDENTE: AZIENDA SANITARIA UNICA REGIONALE - Area Vasta n. 1 -

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA GENERALE  
E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Fano li, 03 OTT 2013

AGG. 4 - NOV 2013

PROGETTO

Dott. Arch. Chiara Tombari



*Chiara Tombari*

Regione Marche A.S.U.R.  
AREA VASTA n. 1  
Dirigente  
Ufficio Tecnico e Patrimonio  
Ing. Rodolfo Casoli

## 1.-RELAZIONE-TECNICO-ILLUSTRATIVA

### 1.- UBICAZIONE DELL' INTERVENTO - GENERALITA'

L' Azienda Sanitaria Unica Regionale – Area Vasta n. 1 è attualmente locataria di due unità immobiliari site al piano terreno del fabbricato ubicato in Fano e compreso fra via Fanella e Viale Guarnieri nel quartiere denominato Fanodue.

Il fabbricato si eleva su tre piani fuori terra, il piano terreno è attualmente destinato ad attività socio-sanitarie e direzionali, il primo e secondo piano sono destinati a residenza (n. 6 alloggi).

Le unità immobiliari in locazione all'ASUR – Area Vasta n. 1 sono:

- a) l'u.i. ubicata in via Fanella n. 137 distinta a catasto al fg. 36 mapp.90 sub. 22 è destinata a Palestra pre-parto;
- b) l'u.i. di via Fanella n. 141 distinta a catasto al fg. 36 mapp.90 sub. 23 è destinata ad ambulatorio veterinario Palestra pre-parto.

Per una superficie complessiva di mq. 175,00 come da contratto di locazione in data 31.10.2000, registrato a Fano il 18.11.2000 al n. 2290 serie 3^.

Il tutto è stato realizzato ed è attualmente conforme alla C.E. n. 1115/2000 del 28.09.2000 ed alla DIA n. 1640/2000 del 18.10.2000 e dichiarato agibile in data 22.11.2000.

L'Azienda Sanitaria Unica Regionale – Area Vasta n. 1 intende ora ampliare ed estendere il contratto di locazione anche alla adiacente parte del piano terreno del fabbricato della superficie di mq. 111,55 attualmente sfitto e già sede dell'Ufficio Postale "Fano IV".

Tale unità immobiliare ha accesso da viale Guarnieri n. 12, è distinto a catasto al Foglio 36 mapp. 90 sub. 10 ed è stato realizzato ed è attualmente conforme alla C.E. n. 1588/94 del 22.04.1995 e dichiarato agibile in data 11.08.1995.

L'intero piano terreno, ad eccezione dell'ingresso e vano scale condominiale, della superficie di mq. 175,00 + mq. 111,55 = mq. 286,55 sarà quindi utilizzato dalla Azienda Sanitaria Unica Regionale – Area Vasta n. 1 per la realizzazione di una struttura sanitaria pubblica definita dall' art. 5 della L. R. 16.3.2000 n. 20, come: "Struttura che eroga prestazioni di assistenza specialistica in regime ambulatoriale classificata come Centri di salute mentale", comprendente n. 11 studi medici.

### 2) PREVISIONI DI PRG

Lo strumento urbanistico vigente classifica l'intera area su cui sorge il fabbricato oggetto di intervento quale Zona "B2.2" – Residenziali di completamento a monte della strada interquartieri Industriale di completamento.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: U1.1, U1. U2.1, U3.1, U3.2, U3.4 22 e non ammesse destinazioni d'uso socio-sanitarie.

E' necessario quindi procedere alla richiesta di una variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.P.R. n. 160/2010.

Il 2° comma dell'art. 13 della delibera comunale di attuazione del D.P.R. n. 160/2010 prevede che *“Qualora lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o quanto queste, se pur individuate, risultino insufficienti, per specifiche esigenze o per particolari esigenze legate ad ampliamenti in sito di impianti esistenti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, gli interventi possono essere realizzati secondo la procedura di variante urbanistica di cui all'art. 8 del Decreto”*.

Il 3° comma dell'art. 13 della delibera comunale di attuazione del D.P.R. n. 160/2010 prevede che: *“Le richieste di cui al presente articolo sono presentate da:*

- *Aziende che prevedano di realizzare interventi edilizi che richiedano titoli abilitativi per gestire strutture sanitarie o socio-sanitarie previste dalla L.R. n. 20/2000 e L.R. 9/2003 anche in immobili in affitto”*

L'Azienda Sanitaria Unica Regionale – Area Vasta n. 1 intende quindi richiedere il Titolo Unico ed il Permesso di costruire in variante per la realizzazione della struttura da destinare ai servizi territoriali dell'area Vasta n. 1.

Gli elaborati dello stato attuale e di quelli di progetto evidenziano chiaramente sia lo stato dei luoghi sia il progetto proposto dal quale si evince la riduzione delle unità immobiliari dalle attuali tre in una unica unità.

### 3) TIPOLOGIA E DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO

L'intervento si configura come intervento di ristrutturazione interna con cambio di destinazione d'uso.

L'intervento prevede:

- Modifica delle partizioni interne;
- Formazione di pavimenti e rivestimenti;
- Formazione di controsoffitti;
- Fornitura e posa in opera di nuove porte interne;
- Modifica di alcuni infissi esterni esistenti in alluminio verniciato;
- Formazione di nuovi impianti tecnologici e/o adeguamento di quelli esistenti;

Non sono previsti:

- Modifiche delle bucaure e dei prospetti;
- Modifiche degli allacciamenti (fognature, acquedotto)
- Interventi strutturali

### 4) IMPIANTI

Il fabbricato è già allacciato ai pubblici servizi di energia elettrica, gas metano, telefono, fognatura, acquedotto.

Gli impianti interni di illuminazione e forza motrice, condizionamento ed idrico sanitario esistenti saranno adeguati alle normative di legge vigenti per strutture sanitarie e socio-sanitarie

### 5) ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Trattasi di intervento in edificio classificabile come strutture destinata ad attività sanitaria per il quale devono essere rispettate le prescrizioni di cui ai punti 4.1, 4.2 e 4.3 atte a garantire il requisito di accessibilità.

## 6) FINANZIAMENTI

L'opera verrà realizzata con finanziamenti privati

## 7) REQUISITI DEI LOCALI

### - Impermeabilità ed isolamento dall'umidità

Non esistono locali al di sotto della quota sistemata del terreno.

Il piano di calpestio del piano terreno è posto a livello superiore a quello stradale e quindi superiore a quello della falda ed a quello del sistema fognario di scarico.

### - Isolamento termico e acustico

Le murature di separazione fra diverse unità immobiliari e quelle fra gli studi medici contigui saranno opportunamente insonorizzate con interposto materiale isolante in modo da realizzare un efficace isolamento acustico.

Le tubazioni di trasporto fluidi dei vari impianti sono tutte coibentate.

Non è prevista l'installazione di dispositivi od apparecchi rumorosi.

### - Illuminazione ed aereazione:

I rapporti di illuminazione e di aereazione sono riportati nella tavola n. 2 di progetto.

Le tabelle dimostrano che i prescritti rapporti di illuminazione sono tutti superiori a 1/8 pari a 0,125.

Le superfici vetrate saranno apribili, per garantire un coefficiente di aereazione dei locali per non meno di 1/16 della superficie di calpestio.

I servizi igienici sono tutti provvisti di finestra o di sistemaci meccanici di aereazione forzata.

I vani abitabili hanno altezza netta non inferiore a m. 3,00.

### - Impianti Idrico-sanitari

La rete idrica è già allacciata all'acquedotto comunale esistente su viale Guarnieri.

Gli scarichi civili del fabbricato sono realizzati con canalizzazioni in PVC., fosse e pozzetti in cls, con allaccio alla fognatura comunale di Viale Guarnieri (Autorizzazione ASET n. 282/2000).

### - Antincendio

L'opera non risulta essere soggetta alle prescrizioni della legge 27.7.65 n. 966 e D.P.R. 29.7.82 n. 577

Sono comunque rispettate le prescrizioni generali indicate nei relativi articoli del REC .

### - Canne fumarie

Non esistono canne focolai.

## 8) ELABORATI ALLEGATI

Il presente progetto è costituito da :

Elaborati grafici :

- Tav. 1 - STATO ATTUALE – Planimetrie Pianta, Prospetti e Sezioni;
- Tav. 2 - STATO DI PROGETTO – Planimetrie Pianta, Prospetti e Sezioni;
- RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- RELAZIONE SULL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
- RELAZIONE ACUSTICA DI PROGETTO
- RELAZIONE TECNICA DI CONFORMITA' ai D.Lgs 192/05, 311/2006 e s.m.i.
- PROGETTO IMPIANTI TECNOLOGICI

Li, 03 OTT 2013

AGG, 4 - NOV 2013

PROGETTO

Dott. Arch. Chiara Tombari



*Chiara Tombari*

PLANIMETRIA DI RIFERIMENTO  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

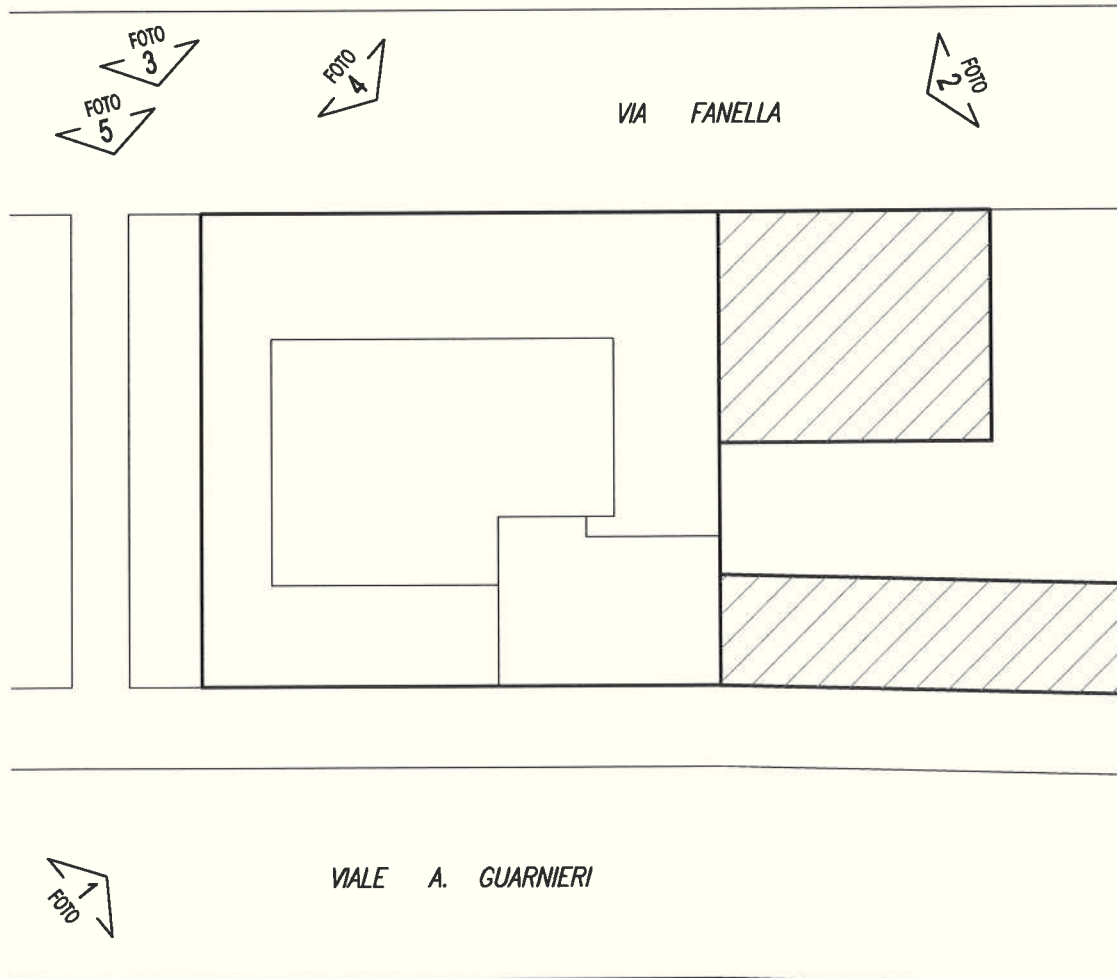




Foto 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 5



FOTO 4