



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.1di Fano



Rif Catastrali n.22 mapp 513

Committente

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

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

Tav.
9i

Oggetto

RELAZIONE TECNICA ai sensi della L.R. 14/2008

Disegni Scala -

Data 8-5-2013

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 0147790412

I DISEGNI SONO, AI SENSI DI LEGGE, DI PROPRIETA' DELL'AUTORE E' VIETATA QUALSIASI RIPRODUZIONE SENZA AUTORIZZAZIONE. Disegni realizzati con ARCHICAD 14 licn. 8-654765ACS91TA-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 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

RELAZIONE TECNICA ai sensi della L.R. 14/2008 art. 5

a) -Introduzione alla normativa di riferimento

La Regione promuove e incentiva la sostenibilità energetico-ambientale nella realizzazione delle opere edilizie pubbliche e private, nel rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dei principi fondamentali desumibili dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) ed in armonia con la direttiva 2006/32/CE concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici.

Al fine di cui al comma 1, la presente legge definisce le tecniche e le modalità costruttive di edilizia sostenibile negli strumenti di governo del territorio, negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché di riqualificazione urbana e disciplina la concessione di contributi a soggetti pubblici e privati per la realizzazione di tali interventi.

sostituzione di tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione ...".

Ai fini della presente legge, sono definiti interventi di edilizia sostenibile, comunemente indicata anche come edilizia naturale, ecologica, bioetica-compatibile, bioecologica, bioedilizia, gli interventi nell'edilizia pubblica e privata che soddisfano i seguenti requisiti:

- a) sono progettati, realizzati e gestiti secondo criteri avanzati di compatibilità ambientale e di sviluppo sostenibile, in modo tale da soddisfare le necessità del presente senza compromettere quelle delle future generazioni;
- b) hanno l'obiettivo di minimizzare i consumi di energia e delle risorse ambientali in generale, di favorire l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, nonché di contenere gli impatti complessivi sull'ambiente e sul territorio;
- c) sono concepiti e realizzati in maniera tale da garantire il benessere e la salute degli occupanti;

- d) tutelano l'identità storica dei centri urbani e favoriscono il mantenimento dei caratteri storici e tipologici legati alla tradizione degli edifici ed al loro inserimento nel paesaggio;
- e) promuovono e sperimentano sistemi edilizi a costo contenuto con riferimento al ciclo di vita dell'edificio, anche attraverso l'utilizzo di metodologie innovative o sperimentali.

Ai fini della presente legge, sono definiti altresì:

- a) fattori climatici: le precipitazioni atmosferiche, la temperatura dell'aria, l'umidità, l'irradiazione solare, la ventosità, che agiscono sull'edificio e di cui occorre tener conto nella progettazione;
- b) fattori ambientali naturali: il suolo, il sottosuolo, le risorse idriche, la vegetazione, l'aria, che interagiscono con il progetto modificandosi;
- c) fattori di rischio ambientale artificiali: l'inquinamento dell'aria, del suolo e dell'acqua, nonché le alterazioni dell'ambiente prodotte da sorgenti sonore, campi elettromagnetici e l'inquinamento luminoso;
- d) ciclo di vita di un edificio o di un prodotto: l'impatto prodotto sull'ambiente nel corso della sua storia, dalle fasi di estrazione e lavorazione delle materie prime alla fabbricazione del prodotto, trasporto, distribuzione, uso ed eventuale riuso, nonché raccolta, stoccaggio, recupero e smaltimento finale che ne deriva.

Negli interventi di edilizia sostenibile da realizzare in conformità alle linee guida di cui all'articolo 7 è previsto l'uso di materiali da costruzione, componenti per l'edilizia, impianti, elementi di finitura, arredi fissi e tecnologie costruttive che:

- 1) siano riciclabili, riciclati, di recupero, di provenienza locale e contengano materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo;
- 2) siano caratterizzati da ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra inglobati;
- 3) rispettino il benessere e la salute degli abitanti.

"Sostenibilità ambientale negli strumenti urbanistici"

I piani generali ed i piani attuativi di cui alla l.r. 34/1992 comunque denominati, compresi i programmi di riqualificazione urbana di cui alla l.r. 23 febbraio 2005, n. 16 (Disciplina degli interventi di riqualificazione urbana e indirizzi per le aree produttive ecologicamente attrezzate), adottati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, devono contenere le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane atti a garantire:

- a) l'ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo;
- b) la compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso;

Ortofotocarta- ingrandimento dell'area di intervento con perimetrazione del Comparto



La superficie è di 3.870 mq totalmente pianeggianti. L'area è costituita in parte da un giardino a servizio del fabbricato e in parte a parcheggio di servizio della struttura.

Vista fotografica dell'area oggetto di variante di intervento (dall'ingresso sulla strada provinciale)



Vista fotografica dell'area oggetto di variante di intervento (dalla corte interna)



IL PROGETTO

Il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da struttura terziaria e direzionale (U3.3) a struttura socio sanitaria e assistenziale (U5.5.1 F5_sa) non determinerà aumento di carico urbanistico; Infatti le norme del Prg vigente attribuiscono alle due destinazioni sopra citate gli stessi standards parcheggi :(P.min Pubblico 0.40 mq/Sul – P.min Privato 0.30 mq /Sul)

Inoltre si specifica che nell'immobile non saranno eseguite opere edilizie ne tantomeno saranno previsti aumenti di Sul e che nelle pertinenze dello stesso è presente un parcheggio che rispetta i sopra citati parametri .Gli ulteriori spazi di pertinenza dell'immobile sono destinati a giardino .L'impatto sul paesaggio sarà di conseguenza nullo e il cambio di destinazione d'uso non determinerà di conseguenza nessun tipo di variazione dello stato dei luoghi.



VERIFICA DI SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

La variante in oggetto trattandosi di modifica urbanistica senza esecuzione di opere non determina effetti ai fini della sostenibilità. L'unico fattore che modifica la destinazione d'uso dell'area di pertinenza del fabbricato da area agricola E4 Ad area U5.5.1 F5_sa (socio sanitaria e assistenziale)

è di fatto un cambio “virtuale” andandosi ad effettuare su zona già consolidata con presenza di elementi compatibili con l’ambiente circostante agricolo.

L’area in questione è di fatto costituita da un giardino con piantumazioni autoctone e un piccolo parcheggio a servizio della struttura, anch’esso preesistente in ghiaia e pietrico drenante.

Peranto ai fini del rispetto dei criteri contenuti L.R. 14/2008 art. 5 l’intervento in oggetto risulta compatibile e non crea modificazioni dello stato dei luoghi, delle risorse disponibili e risulta totalmente rversibile.

Il Tecnico incaricato

Fano, 8 Maggio 2013

Dott.Arch. Alessandro Antonioni

Firmato digitalmente