

STUDIO TECNICO

Geometra MARCHETTI MIRKO

Via Marco Fulvio Nobile n.24 – 61121 PESARO Tel/Fax 0721-24897 cell.347-6541903 email: rparmarche@tin.it

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

<i>Ditta:</i>	ARCADIA S.r.l. P.IVA: 01454960418 REA PS 143390 del 19/11/1998
<i>Ubicazione:</i>	Via Della Giustizia 6/d – 61032 Fano (PU)
<i>Catasto:</i>	Foglio 25 di Fano, Mappale 1129 sub.14
<i>Oggetto:</i>	Cambio d'uso, di una unità immobiliare ad uso negozio (C1) a struttura sanitaria, ubicata al piano terra di un fabbricato sito in Fano, via DELLA GIUSTIZIA n° 6/D. <u>(In variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.P.R. 160/2010)</u>

Io sottoscritto a seguito di incarico conferitomi dal Sig. Roberto Rossini in qualità di legale rappresentante delle Società ARCADIA S.r.l. e per l'immobile definito nelle note introduttive relaziona quanto segue:

1) UBICAZIONE DELL'INTERVENTO

L'unità immobiliare ricade all'interno di un complesso edilizio di cinque piani e composto da appartamenti, uffici e negozi edificato dalla ditta Copredil S.r.l. negli anni inizio '90; tale complesso immobiliare trovasi lungo il Viale Della Giustizia sul lato sinistro del corretto senso di marcia e l'unità immobiliare oggetto di richiesta di cambio d'utilizzazione al piano terra dello stesso.

2) INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'unità immobiliare urbana, è sita al piano terra di un fabbricato a destinazione mista e ricade in un'area definita da PRG del Comune di Fano come *Zona B1.2 zona residenziale saturo con conservazione della superficie coperta dei fabbricati*.

3) TITOLARITA' DELL'INTERVENTO

L'unità commerciale, all'interno della quale si vorrebbe ampliare l'attività della soc. ARCADIA S.r.l. è di proprietà dei sigg.ri DORPETTI FABRIZIO e FACCENDI ROBERTA, coniugi e residenti in comune di Montemaggiore al Metauro (PU) via Roma n°2; tra le parti innanzi dette è in essere un contratto preliminare di locazione (6 anni+6 anni) condizionato all'esito della presente variante urbanistica (contratto che si allega in copia alla presente pratica di Variante).

4) INTERVENTO DI VARIANTE URBANISTICA e LEGITTIMITA' URBANISTICA

La ditta intestataria, con la presente richiesta, intende ottenere il **cambio di utilizzo da Attività artigianali di servizio non moleste (U3.2) a struttura sanitaria (U5.5)** dell'unità immobiliare, sita al civico 6/D di Viale della Giustizia.

L'intervento si configura come variante urbanistica, ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.P.R. N° 160/2010, per ammettere l'utilizzazione U5.5 "Attrezzature sanitarie ed ospedaliere, non prevista negli usi della zonizzazione su cui ricade il fabbricato, che è la B1.2 "zona residenziale satura con conservazione della superficie coperta dei fabbricati".

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 ad insediamento di impianti produttivi o quando 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 prevedono di realizzare interventi edilizi che richiedano titolo abilitativi per gestire strutture sanitarie o socio-sanitarie previste dalla LR. N° 20/2000 e LR. 9/2003 s.m.i., anche in immobili in affitto"

la Società ARCADIA S.R.L. intende richiedere il Titolo Unico ed il Permesso di Costruire in variante al P.R.G. con procedimento S.U.A.P. per l'ampliamento della struttura sanitaria privata, che eroga prestazioni di assistenza specialistica in regime ambulatoriale, autorizzata con ATTO N. 3342 DEL 18/12/2015 ai sensi della L.R. Marche N° 20 del 16/03/2000 Capo II , art. 5 comma 1 a) s.m.i. "erogazione di prestazioni specialistiche mediche, medicina dello sport e riabilitazione in regime ambulatoriale".

Elenco dei Titolo di LEGITTIMITA' URBANISTICA			
Primo Titolo	CONCESSIONE	N° 246	DEL 27.06.1990
VARIANTI	CONCESSIONE	N° 52/92	DEL 05.03.1992
	CONCESSIONE	N° 1021/94	DEL 12.04.1994

alla N° 246	CONCESSIONE	N° 115/94	DEL 13.04.1994
	D.I.A.	PG N° 309	DEL 29.03.2010

5) DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Le nuove opere richieste sono:

- Realizzazione di tramezzature interne in cartongesso fono-isolante per la creazione di n.2 ambulatori medici dotati entrambi di un piccolo lavamani, realizzazione di un ripostiglio cieco oltre alla realizzazione di un collegamento funzionale tra l'unità in locazione ed i locali dell'attuale attività dell'Arcadia S.r.l. (esercitata in ambienti di proprietà).
- Lo scarico dei due lavamani degli ambulatori convoglierà nella braga di scarico presente nel bagno esistente e l'attuale rete reflua a valle del vaso sanitario esistente all'interno del bagno non verrà in alcun modo modificata.
- Realizzazione di un controsoffitto in cartongesso alla quota di 3.00m dal piano finito del pavimento.
- Trasformazione dell'impianto di climatizzazione da uno a tre punti di immissione onde poter riscaldare in modo uniforme ed efficace tutti gli ambienti creati.
- Per quanto attiene la L.13/89, corridoi, porte e disimpegni saranno conformi al D.M. 236/89; i servizi igienici per i diversamente abili saranno quelli esistenti all'interno del centro medico ARCADIA S.r.l.

6) PARCHEGGI

Per quanto concerne il parcheggio sia privato di uso privato (PP) che pubblico (P1) risultano già essere VERIFICATI in quanto gli indici di calcolo all'atto dell'approvazione originaria del progetto di edificazione dell'intero complesso edilizio, risultano essere gli stessi di oggi, in dettaglio:

	Indice NTA in vigore anno 1990	Indice odierno Categoria funzionale U5.5.
Parcheggio PRIVATO (pp)	10% della cubatura	0.30 mq/mq
Parcheggio PUBBLICO (p1)	40% della SUL	0.40 mq/mq

7) ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (legge 13 del 09/01/1989)

Struttura sociale art. 4.4 del D.M. n° 236 del 14/06/1989.

Trattasi di struttura sanitaria da realizzare nel rispetto delle prescrizioni di cui ai punti 4.1, 4.2, 4.3 al fine di garantire il requisito dell'accessibilità.

(Si allega relazione sul superamento delle barriere architettoniche).

Tutto ciò che precede trova perfetto riscontro nell'elaborato grafico allegato alla presente.

Pesaro, 18/04/2017

Il Tecnico
Geom. Marchetti Mirko