

RELAZIONE TECNICA

PROPRIETA': FARMACIA F.LLI ERCOLANI DI ERCOLANI FABIO E ELDA S.N.C.
(P.IVA: 01398040418)

OGGETTO: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UNA UNITA' IMMOBILIARE DA ATTIVITA' COMMERCIALE A STRUTTURA SANITARIA SITA IN VIA P.TOGLIATTI, 3 - VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA I D.P.R. 160/2010.

UBICAZIONE DELL'INTERVENTO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di intervento è situata a Fano (PU) lungo l'asse di Via Roma, nel lotto di intersezione con Via P. Togliatti, in zona semicentrale, all'interno del complesso commerciale denominato "Flaminio". L'edificio nel quale l'unità si inserisce rientra secondo il P.R.G. della città all'interno della zona omogenea D3 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale esistenti (Art. 44). Catastalmente l'unità risulta identificata al N.C.E.U. al foglio 36 mappale 2149, sub. 60 e 61.

L'intervento interessa gli ambienti precedentemente occupati dalla Farmacia F.lli Ercolani, che si sviluppa su due livelli:

- Piano terra (sub. 60), di superficie catastale 136 mq, adibita ad attività commerciale (farmacia);
- Piano interrato (sub. 61), di superficie catastale 69 mq. Adibita a magazzino/deposito della sovrastante farmacia.

L'immobile come allo stato attuale risulta legittimato da Pratica Edilizia per Esecuzione di Opere Interne n. 50/2000 del 3 febbraio 2000.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO (RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E VARIANTE URBANISTICA)

La ditta proprietaria intende con la presente richiesta ottenere il cambio di destinazione d'uso in variante da Attività commerciale a struttura sanitaria (Assistenza Specialistica Ambulatoriale Chirurgica).

L'intervento si configura come ristrutturazione edilizia per il cambio di destinazione d'uso, da commerciale a struttura sanitaria, e come variante urbanistica ai sensi dell'art.8 del

D.P.R. n. 160/2010, per permettere l'insediamento di attività identificabili con U5.5 (Attrezzature Sanitarie e Ospedaliere) in zona omogenea D.3 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale esistenti, che è la zonizzazione nel quale l'unità immobiliare in questione, la quale non prevede questo tipo di insediamento.

Infatti all'art.13 del Regolamento di Organizzazione e Funzionamento del SUAP è scritto che "2. *Qualora lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'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'articolo 8 del D.P.R. 160/2010'.*

E successivamente all'art. 3: "*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 e socio-sanitarie previste dalla L.R. n. 20/2000 e L.R. 9/2003, anche su immobili in affitto [...];*

La ditta **FARMACIA F.LLI ERCOLANI DI ERCOLANI FABIO E ELDA S.N.C.** (P.IVA 01398040418), intende richiedere il Titolo Unico ed il Permesso di costruire in variante al P.R.G. con procedimento SUAP per la realizzazione della struttura per Assistenza Specialistica Ambulatoriale Chirurgica (ASAC) nella quale vengono effettuati interventi chirurgici, procedure diagnostiche e/o terapeutiche invasive senza ricovero e in anestesia locale e/o analgesica, ai sensi della L.R. n. 20/2000, D.G.R. 2200/2000 e 1597/2001.

L'intervento di ristrutturazione per cambio di destinazione d'uso prevede opere interne rientranti all'interno della categoria manutenzione straordinaria.

Il progetto prevede quanto segue:

- Piano terra: l'ingresso alla struttura avverrà dal lato della galleria per mezzo di un ingresso che conduce direttamente alla sala d'attesa sulla quale si affaccia l'ufficio accettazione e attività amministrative, qui saranno presenti sedute per i fruitori. Si raggiunge un disimpegno dal quale sarà possibile avere accesso a quattro studi medici, per attività specifica ambulatoriale medica e per attività specifica ambulatoriale chirurgica, oltre ad un bagno per i pazienti disabili e non, ed un corridoio con piattaforma elevatrice per raggiungere dall'interno il piano sottostante (ad uso interno). Lo studio medico 4 (che può essere adibito ad attività chirurgica, così come lo studio medico 1) presenta una porta comunicante con lo studio medico

3 il quale in casi particolari può essere adibito a sala di preparazione e attesa post-intervento per il paziente. Lo studio medico 1 invece in casi di uso ambulatoriale chirurgico sarà predisposto con sipario mobile per le operazioni di preparazione e attesa post operatoria. L'ingresso da parte del personale medico operante all'ambulatorio chirurgico sarà garantito per mezzo di un percorso dedicato, con passaggio tramite una zona preparazione/spogliatoio, quindi alla sala dell'operazione. Ogni studio medico e ambulatorio chirurgico sarà dotato di un lavandino e arredo.

- Piano interrato: l'ingresso avviene per mezzo del vano scala esterno oppure attraverso l'elevatrice mobile interna, si accede quindi al ripostiglio dal quale sarà possibile raggiungere il deposito attrezzature e materiale sporco e pulito, l'archivio, lo spogliatoio medico con bagno e la stanza per la sterilizzazione dello strumentario chirurgico.

REQUISITI DEI LOCALI

Per quanto riguarda i requisiti dei locali, di natura strutturale, tecnologico-impiantistica e organizzativi, questi soddisferanno i minimi richiesti secondo quanto stabilito dalla D.G.R. 1218/2014.

ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE (Legge n. 13/1989)

Secondo quanto stabilito dall'articolo 4.4 del D.M. n. 236/1989, trattandosi di una struttura sociale, ovvero destinata ad attività sociali tra le quali quelle sanitarie, devono essere rispettate le prescrizioni di cui ai punti 4.1, 4.2 e 4.3 dello stesso decreto, atte a garantire il requisito di accessibilità. Tutti gli studi medici e i servizi igienici (opportunamente dimensioni) sono infatti accessibili a persone a ridotta capacità motoria e su carrozzina.

Fano, lì 14/10/2016
