

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Oggetto: INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON CAMBIO D'USO E MODIFICHE AI PROSPETTI AD UNA UNITA' IMMOBILIARE E FUSIONE CON STUDIO DENTISTICO ESISTENTE

VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010

Richiedente: GALLO SALVATORE (P.Iva 01052420419)

Sede: Via Puccini n. 26 – 61032 FANO (PU)

Proprietà GALLO PAOLO FRANCESCO (C.F. GLL PFR 84C22 H501A)

Sede: Via Galantara n. 4 – 61032 FANO (PU)

Individuazione dell'immobile

Con la presente si intende procedere ad un intervento di manutenzione straordinaria consistente nel cambio d'utilizzo di un locale con attuale destinazione bar in studio dentistico, con modifica dei prospetti e fusione con un'unità adiacente già adibita a studio dentistico ai fini del suo ampliamento.

Lo studio dentistico esistente è sito al piano terra di un edificio a destinazione residenziale/commerciale/direzionale sito in via G. Puccini n. 26, all'angolo con Viale Cairoli, è censito al N.C.E.U. al Foglio 26, Mappale 444, sub. 39. Il locale bar con ingresso su Viale Cairoli è censito al Foglio 26, Mappale 444, sub. 35.

Il P.R.G. vigente individua l'area su cui sorge il fabbricato come zona *B1.1 – Zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali* (Art. 25 N.T.A. vigenti) e risulta compreso all'interno di zona di *Rispetto Ferroviario V9* (Art. 86 N.T.A. vigenti) in quanto posto lungo la linea ferroviaria Adriatica e in zona di *Rispetto Pozzo V5* (Art. 82 N.T.A. vigenti).

Il nuovo P.R.G. in corso di approvazione e adottato con D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 prevede invece per l'area destinazione *A2/NP – Zone con presenza diffusa di tessuti e/o edifici singoli di valore storico architettonico ambientale* (Art. 16 N.T.A. adottate), fermo

restando il vincolo di *Rispetto Ferroviario* (Art. 83 N.T.A. adottate) e di *Rispetto Pozzi 200 metri* (Art. 79 N.T.A. adottate).

Come da art. 24 delle N.T.A. vigenti, tra le destinazioni d'uso ammesse nelle zone omogenee B vi è la funzione individuata con la sigla *U3.1 – Terziario diffuso* tra le quali rientrano anche gli studi professionali (quindi gli studi odontoiatrici). Le stesse N.T.A. all'art. 8 stabiliscono che ogni unità adibita a tale scopo non dovrà occupare una S.U.L. superiore a mq. 200. Dal momento che con il presente intervento si procederà ad un cambio d'utilizzo di un locale e sua fusione con uno studio dentistico esistente la cui somma di S.U.L. supera i 200 mq consentiti, si procederà alla richiesta di Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

Descrizione del progetto

Il progetto prevede dunque il cambio d'utilizzo dell'immobile individuato al sub. 35 e attualmente con destinazione bar/locale somministrazione in studio dentistico attraverso un intervento di manutenzione straordinaria che prevede modifiche alla distribuzione interna e ai prospetti, quindi sua fusione con lo studio dentistico anch'esso oggetto di modifiche alla distribuzione interna.

Il nuovo ingresso alla struttura avverrà da viale Cairoli dove si procederà alla delimitazione di un ambiente adibito a sala d'attesa nel quale sarà ricavato anche un servizio igienico dotato di antibagno.

Si procederà quindi alla modifica delle bucatore esterne:

- Nella sala d'attesa, la parte apribile della vetrata presente nella chiostrina a destra dell'ingresso sarà modificata per il soddisfacimento del requisito di aerazione;
- La porta finestra del nuovo servizio igienico sarà in parte tamponata per l'inserimento di un'apertura a vasistas;
- Ridimensionamento dell'infixo dell'ingresso;
- Ridimensionamento dell'attuale ampia vetrina presente nel lato smussato che verrà trasformata in finestra con vetro fisso e caratteristiche simili a quelle dei riuniti esistenti che affacciano su viale Cairoli;

- Riconfigurazione della piccola finestra a nastro presente sul prospetto lato ferrovia che sarà divisa in due. Dal centro partirà infatti il tramezzo che dividerà la sala d'attesa dalla reception. Una delle due finestre servirà ad areare e illuminare la sala d'attesa, l'altra sarà a servizio di un piccolo ripostiglio/lavanderia.
- Riconfigurazione delle finestre della nuova reception dove l'infisso ad angolo verrà tamponato per prevedere una finestra più piccola.

Alle spalle della reception sarà ricavato uno studio medico fornito delle predisposizioni agli scarichi per potervi installare una poltrona e si procederà anche qui alla modifica dell'infisso. Un ampio disimpegno/corridoio sarà realizzato a fianco dello studio e mediante un varco nella parete di divisione con lo studio dentistico esistente, ci si collegherà a questo.

Per quanto riguarda l'attuale studio dentistico di cui al sub. 39, la sala d'attesa sarà convertita in sala operativa con il relativo sistema di scarico, mentre l'attuale reception in disimpegno.

Trattandosi di un'unità immobiliare con ambienti destinati ad attività sanitarie, ai sensi del D.M. 236/89 dovrà risultare accessibile come da schemi grafici allegati agli elaborati.

Lo studio dentistico esistente è in possesso di Autorizzazione alla Realizzazione rilasciata con Titolo Unico n. 140/2016 del 22/08/2016 oltre all'Autorizzazione all'Esercizio con Atto n. 610 del 22/03/2017. Dispone inoltre di Autorizzazione Unica Ambientale rilasciata con Determinazione n. 124 del 03/02/2017 comprensiva di Autorizzazione per scarico in pubblica fognatura di acque reflue industriali (Atto n. 365/2017 del 25/01/2017).

Trattandosi dell'ampliamento di uno studio odontoiatrico, si procederà alla richiesta di nuova autorizzazione all'esercizio (AUT. 2) ai sensi dell'art. 7 comma 2 della L.R. 21/2016, di modifica dell'A.U.A. e del sistema di scarico reflui.

Nonostante il fabbricato rientri all'interno di zona di Rispetto Ferroviario l'intervento non è tra quelli considerati non ammissibili ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. n. 753/1980 e nemmeno tra quelli autorizzabili con deroga in quanto richiedenti riduzione delle distanze prescritte ai sensi dell'art. 60 dello stesso D.P.R., pertanto si ritiene che l'intervento possa essere eseguito senza rilascio di autorizzazione da parte degli organi competenti in materia (Ferrovie).

Per quanto non debitamente descritto, si rimanda agli elaborati grafici.

Colli al Metauro, lì 26/04/2024

Il Tecnico incaricato