

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Progetto in variante urbanistica di iniziativa privata a porzione di fabbricato denominato "Villa Conventino", Via dei Cappuccini, n. 13 (F. 2, part. B-118 sub. 1-2)

RICHIEDENTI: Il Conventino S.A.S. di Baldassarri Matteo & C.
"Chez Moi S.R.L.S."
"Baldassarri SRL"

Inquadramento Urbanistico

Il fabbricato è censito al Catasto Terreni del Comune di Gradara al Foglio 2 Particelle B-118-547-548-550-551; la proprietà nel vigente P.R.G. ricade all'interno delle zone: ZTS – Centri Storici (Art. 40), VP - Verde privato (Art. 46), V - Parco e verde pubblico attrezzato (art. 35) e AB - Aree boscate a protezione dei sistemi storico-ambientali (art. 68); è inoltre ricompresa all'interno del Piano Particolareggiato del Centro Storico e borgo limitrofo dove viene individuato come "fabbricato X7".

Vincoli

Ambiti di tutela integrale di tipo C (art. 76 e 80)

- Crinali;
- amplificazione del moto del suolo per focalizzazione delle onde sismiche;

Sistema Botanico-vegetazionale (art. 85)

- Ambiti di tutela paesaggistico ambientale

Sistema Storico

- Beni culturali tutelati ai sensi della L. 42/2004 art. 10-11 e 13 (porzione della chiesa).

Beni Paesaggistici

Art. 136 - Bellezze Naturali (Abitato del Comune di Gradara)

DM.31.07.85 - Galassini (San Bartolo e Gradara)



Romagna & Tamburini
Studio associato
Viale della Vittoria, 81-83
61011 Gabicce Mare (PU)

C.F. - P.IVA 02204940411
Telefono: 0541 95 3050
info@studioromagna.com

Stato legittimato

L'immobile, da informazioni assunte è risalente alla metà del XVI secolo e per lo stesso è stata richiesta Concessione in Sanatoria n. 322 del 30.08.1986 Prot. n. 4952 in corso di definizione.

Il 31/03/2021 prot. 3942 è stata presentata la SCA parziale.

Stato Attuale

Il piccolo insediamento monastico, in origine probabilmente legato all'Ordine dei Francescani Osservanti di Pesaro, fa il suo ingresso ufficiale nella storia di Gradara nel 1564 quando viene stabilita dalla Comunità locale l'erezione di un convento di Cappuccini, oggetto nel corso dei secoli di diversi interventi di restauro dai primi decenni del Novecento l'antica struttura fu trasformata in una dimora estiva per seminaristi, per poi essere definitivamente ceduta a privati, che ne fecero una villa residenziale.

La struttura dalle notevoli dimensioni e valore architettonico, è composta da un antico chiostro, perfettamente conservato e attraverso gli spazi del porticato si ha accesso agli ampi ambienti interni, alcuni dei quali destinati all'uso comune come le cucine, il vasto refettorio, le dispense, la chiesa e le cellette.

Sono inoltre presenti molteplici camere da letto, un grande salone che ha sostituito l'originario refettorio, le stanze di soggiorno, lo studiolo e la tavernetta al piano terra accessibile direttamente dalla terrazza panoramica oltre a cantine e ripostigli.

Sul lato settentrionale, si trova il campo da tennis e la piscina, mentre sul punto più panoramico della costruzione si affaccia l'ampia terrazza, in parte porticata.

La struttura è completata da giardini, da un ampio scoperto sul lato sud, attrezzato con spazio barbecue comunicante con la cucina della villa e quattro accessori esterni.

L'intero complesso oggetto del presente intervento è stato recentemente acquisito dalla società Il Conventino S.A.S. di Baldassarri Matteo & C. ed ha subito in questi anni vari interventi di manutenzione necessari al fine di rendere il complesso immobile funzionale sotto ogni aspetto.



I vari interventi effettuati successivamente l'acquisto: nel 2020 la manutenzione alle camere del primo piano, l'adeguamento dell'impianto fognante con il rilascio dell'Autorizzazione allo scarico di MMS sempre nel 2020, la tinteggiatura del medesimo colore, la riparazione degli intonaci e la riparazione dei canali di gronda nel 2021, la richiesta dell'agibilità parziale nel 2021, l'impermeabilizzazione e la ripassatura del manto di copertura in coppi nel 2022 e tante altre piccole opere impiantistiche e di manutenzione attuate di anno in anno.

Progetto

Come si evince dalla descrizione del precedente paragrafo, la proprietà è in costante aggiornamento per accrescere l'offerta e i servizi di tale struttura, contrapponendosi dalla precedente proprietà che utilizzava l'immobile unicamente per scopi personali.

Per citare alcuni servizi dell'immobile, si consideri che è un B&B che, seppur attivo da pochi anni vanta già una vasta clientela anche estera; alcune aree della struttura vengono locate per eventi/meeting, matrimoni e promozioni pubblicitarie grazie anche alla particolare vista panoramica; tra gli eventi anche la rassegna d'arte diffusa nel borgo di Gradara nata nel 2021 con il patrocinio della Direzione Regionale Musei Nazionali Marche della Rocca Demaniale di Gradara e del Consiglio Regionale delle Marche, in cui anche la "villa Conventino" mette a disposizione la sua struttura per l'esposizione delle opere.



Tale costante ricerca di offrire servizi ad oggi ha l'esigenza di ampliarsi attraverso la **richiesta di cambio di destinazione d'uso di 2 aree della struttura** come meglio evidenziato negli elaborati grafici.

La porzione direttamente confinante con Via dei Cappuccini in cui si affaccia anche l'ingresso della chiesa e della Villa è costituita da una piccola porzione di immobile attualmente destinata a Cucina, per la quale si chiede il **cambio di destinazione a Forno**.



Lasciando completamente inalterato l'aspetto esteriore, l'iniziativa imprenditoriale proposta prevede l'apertura di un forno pasticceria per la vendita di prodotti tipici, con produzione artigianale nel laboratorio.

I prodotti saranno venduti principalmente al dettaglio o forniti ad altre attività locali come ristoranti del borgo e strutture ricettive vicine. Il progetto comporterà un investimento per l'adeguamento degli ambienti e l'acquisto delle attrezzature, che sarà parzialmente finanziato attraverso i fondi del PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) - Bando Borghi Imprese M1C3 - I2.1.

Tale intervento rinnoverà l'offerta di attività all'interno del borgo e rinnoverà una porzione del Conventino ad oggi inutilizzata ed inespresa che si presta perfettamente a tale attività.

L'altra area di cui si chiede il **cambio di destinazione d'uso, in ristorante**, è situata al piano seminterrato, con accesso pedonale dal piano terra direttamente dal parco pubblico comunale e vicino agli ingressi della chiesa e della Villa.



Anche questa porzione di fabbricato è già sostanzialmente predisposta ad accogliere un ristorante in quanto è già esistente una cucina pressoché professionale ed una sala entrambe esistenti già dal Condono edilizio del 1986



Il progetto di cambio in ristorante prevede tutti gli adeguamenti dal punto di vista sanitario, di accessibilità e alcuni adeguamenti per svolgere adeguatamente l'attività il tutto meglio evidenziato negli elaborati grafici.



Nello specifico, è stato predisposto l'ingresso dal parco pubblico attraverso un'apertura nell'attuale muro di confine, ed attraverso una scala già esistente si accede all'area esterna del futuro ristorante in cui è prevista una tettoia con sovrastante telo mobile al fine di usufruire dell'area esterna, inoltre la sala interna sarà provvista di un servizio igienico accessibile e alcuni adeguamenti come la dispensa ed il servizio igienico/spogliatoio per il personale saranno previsti anche per la cucina.

Le uniche modifiche visibili, oltre all'apertura dell'accesso pedonale sul muro di confine, saranno la modifica di una bucatra che collegherà la sala all'area esterna e l'installazione di una tettoia. Le caratteristiche estetiche della nuova bucatra saranno le medesime di quelle esistenti, pertanto sarà un infisso in legno, ad arco, con architravatura in mattoni faccia vista; mentre per la tettoia è prevista una struttura in alluminio verniciato corten costituita da pilastri da 15x15 cm ed un cordolo di 35 cm che nasconde al suo interno un telo avvolgibile elettricamente previsto di colore avorio.

Immagine esemplificativa





Scarichi acque nere

Il fabbricato è regolarmente allacciato alla pubblica fognatura di Via Mercato ed è stata recentemente presentata richiesta di parere per l'allaccio di acque reflue in fognatura all'ente gestore MMS.

Gabicce Mare, lì 03/10/2024

Arch. Matteo Tamburini
Documento informatico firmato digitalmente

Documentazione fotografica

Punto di presa fotografia lato nord





Punto di presa fotografia lato sud-ovest



RELAZIONE INTEGRATRIVA IN MERITO ALLE RICHIESTE

Notifica SUAP del 10/03/2025

OGGETTO: Progetto in variante urbanistica di iniziativa privata a porzione di fabbricato denominato "Villa Conventino", Via dei Cappuccini, n. 13 (F. 2, part. B-118 sub. 1-2)

RICHIEDENTI: Il Conventino S.A.S. di Baldassarri Matteo & C.

"Chez Moi S.R.L.S.

"Baldassarri SRL"

In merito alla richiesta di integrazioni ricevuta con notifica del 10/03/2024 si precisa quanto segue:

- Negli elaborati grafici allegati si è provveduto ad aggiornare l'esatta retinatura delle parti non oggetto di intervento (errore grafico) Tav 01
- Si allega il layout del forno pasticceria (vedi Tavola Layout forno pasticceria) e del ristorante (vedi Layout Ristorante) specificando che il periodo di maggior utilizzo sarà il periodo estivo, pertanto in inverno sarà utilizzata la sala interna per circa 40 commensali, che, nei periodi primaverili/estivi sarà integrata dalla pergola esterna con ulteriori 144 commensali.
- In riferimento alle dotazioni igienico sanitarie, avendo già ottenuto 2 confronti con il Dott. Bruno Löwenthal di AST al fine di anticipare le esigenze in tal senso, si è provveduto ad aggiornare il progetto assecondando le richieste, nello specifico: nel forno il vano minimo essendo 9 mq è stato richiesto l'ingresso vendita di minimo 9 mq, il laboratorio non ha minimi dimensionali, spogliatoio e wc solo per il personale e le altezze interne di almeno 2.70 con relativi rapporti aero-illuminanti con una deroga per il



Romagna & Tamburini
Studio associato
Viale della Vittoria, 81-83
61011 Gabicce Mare (PU)

C.F. - P.IVA 02204940411
Telefono: 0541 95 3050
info@studioromagna.com

vano laboratorio sull'illuminazione 1/8 in quanto vista la storicità delle facciate non si ritiene di dover ampliare le bucatore, rendendo invece "trasparente" la divisione tra laboratorio e ingresso come si evince nel layout forno. Al ristorante invece, la cucina essendo già esistente mantiene l'altezza di 2.40 così come la sala, mentre si integrano i servizi igienici uno per i clienti, unico, ed uno per i dipendenti, oltre ad uno spogliatoio. La modifica effettuata con la presente integrazione è relativa all'abbassamento del bagno per ottenere un'altezza di 2.40 e la creazione di uno spogliatoio prima dell'accesso in cucina.

- Relativamente alle barriere architettoniche, ai sensi dell'art 82 del DPR 380/2001 si dichiara la conformità alla Normativa vigente. Si precisa che per tutte le opere relative e le condizioni tecniche necessarie saranno ottemperate al momento dei lavori, in quanto attualmente si è provveduto a valutare principalmente la fattibilità senza addentrarsi nei particolari della presente Normativa che prevede opere non raffigurabili precisamente negli elaborati.
- Impatto sul traffico veicolare: le attività saranno particolarmente attente all'impatto del traffico veicolare per le consegne dei propri fornitori, facendo in modo che si dotino, o eventualmente richiedendolo personalmente, dei relativi permessi di accesso alla zona ZTL del Comune di Gradara. L'orario di consegna verrà quindi pianificato nelle prime ore del mattino, dato che le attività necessitano delle materie prime per la lavorazione dei propri prodotti. Il numero di fornitori sarà esiguo in quanto le materie prime e altri alimenti vengono abitualmente consegnati da fornitori che dispongono di varie tipologie di prodotti. La stessa modalità viene organizzata anche per le forniture esterne dei prodotti del forno pasticceria ai propri clienti, con la relativa consegna nelle prime ore del mattino in quanto si tratta di prodotti freschi e devono essere consegnati per la vendita nella stessa giornata. Per la vendita diretta l'attività del laboratorio Chez Moi ha come principale obiettivo quello di prestare un servizio per la comunità che vive e lavora nel borgo di Gradara con la produzione di prodotti freschi di panetteria e pasticceria ed allo stesso tempo per i turisti che passeggiano per il Borgo. Il principio per il quale è stata ideata questa attività che ha oltretutto ottenuto i fondi del Bando Borghi Imprese M1C3 - I2.1 è proprio quello di ricreare un'attività all'interno del Borgo. Il ristorante



invece, sarà frequentato come per tutte le attività del Borgo su prenotazione servendosi dei parcheggi pubblici al di fuori della ZTL

- Per il calcolo degli standard si è provveduto a modificare l'uso del forno per il calcolo degli standard da U3/1 a U4/9
- Relativamente al fatto che l'intervento richiesto interessa una porzione di fabbricato oggetto di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985 (pratica n. 322 del 30/08/1986) si precisa che il condono non è stato rilasciato unicamente per il fatto che non si è provveduto a sostituire il manto di copertura dell'accessorio A, all'interno del condono, ma che non interessa il presente intervento. Si approfitta comunque per comunicare che entro 12 mesi dal rilascio del presente progetto la proprietà si impegnerà nell'ottemperare alle prescrizioni suddette così da ottenere il rilascio del Condono.

Gabicce Mare, lì 31/03/2025

Arch. Matteo Tamburini

Documento informatico firmato digitalmente

