



Comune di Gradara

Provincia di Pesaro e Urbino

SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Pratica SUE n. 2024/104
Pratica SUAP n.000450/2024
Codice Pratica Online 2024002094

Oggetto: Progetto comportante la variazione degli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010.

Intervento: Realizzazione di n.2 nuove attività: forno-pasticceria e pubblico esercizio (ristorante) in porzioni del fabbricato denominato VILLA CONVENTINO, in Comune di Gradara, Via Cappuccini n.13

Ditte richiedenti: 'CHEZ MOI SRLS' e 'BALDASSARRI SRL'

Proprietà: IL CONVENTINO SAS di Baldassarri Matteo & C.

RELAZIONE

INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE – PRG VIGENTE

UBICAZIONE: il fabbricato in esame è ubicato in via Cappuccini n.13, all'interno del Centro Storico di Gradara; ricade, ai sensi del P.R.G. vigente, in zona *ZTS1 – Centro Storico di Gradara (art. 40 Norme di Attuazione)*; il fabbricato è identificato al Catasto del Comune di Gradara con il Foglio n.2 mappale n. 118.

NORMATIVA VIGENTE: il Piano Particolareggiato del Centro Storico prevede, per il fabbricato oggetto di intervento, la **destinazione residenziale**, sia al piano seminterrato che ai piani superiori, oltre alla Chiesetta destinata ad 'attrezzature pubbliche'.

Sulla porzione di fabbricato e scoperto oggetto di variante urbanistica, non sono presenti vincoli/tutele del Sistema geologico – geomorfologico.

L'area ricade in zona paesaggisticamente tutelata ai sensi del D.Lgs. n.42/2004; i vincoli sono stati istituiti con Decreto Ministeriale 30 maggio 1963 e Decreto Ministeriale 31 luglio 1985.

Piano di Classificazione Acustica:

Il fabbricato oggetto del presente intervento rientra, secondo la disciplina del Piano di Classificazione acustica del territorio comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.16 del 20.03.2007, in classe II 'aree prevalentemente residenziali'.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO:

Il fabbricato nasce nella seconda metà del XVI secolo come monastero.

Attualmente il complesso ha destinazione residenziale ed è costituito dalla villa residenziale, un ampio giardino e scoperto in cui trova ubicazione un campo da tennis, una piscina ed alcuni manufatti accessori, oltre ad una Chiesa.

Il progetto riguarda porzione del fabbricato principale e parte dello scoperto al piano seminterrato.

In particolare è previsto il cambio di destinazione d'uso, da residenziale a forno-pasticceria (attività artigianale con vendita di prodotti), di una porzione del piano terra; nonché il cambio di destinazione d'uso, da residenziale a ristorante (pubblico esercizio), di una porzione del piano seminterrato con scoperto a servizio dell'attività per l'installazione di una struttura in alluminio con sovrastante telo avvolgibile, da utilizzare per la posa di tavoli del ristorante nel periodo primaverile-estivo-autunnale.

NON CONFORMITA' DEL PROGETTO:

Il progetto non risulta conforme al Piano Particolareggiato del Centro Storico che prevede, per tale fabbricato, la destinazione residenziale.

PROPOSTA DI VARIANTE:

Valutata la richiesta pervenuta, il Settore Urbanistica ed edilizia privata, ritiene ammissibile proporre una variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente, consistente nell'inserimento dell'uso 'artigianato di servizio con vendita' per la porzione del fabbricato al piano terra da adibire a **forno-pasticceria** e dell'uso 'pubblico esercizio' per la porzione di fabbricato al piano seminterrato da adibire a **ristorante**.

CONSIDERAZIONI:

L'intervento non prevede aumento della superficie utile esistente, né aumento della superficie impermeabile.

L'Ufficio ha già attenzionato i richiedenti su alcuni temi, quali:

- gli aspetti igienico-sanitari dei locali di entrambe le future attività, relativamente alle altezze interne minime, alla verifica dei rapporti di illuminazione e di areazione, alla dotazione di servizi igienici (che saranno comunque valutati dalla competente Azienda Sanitaria Territoriale in sede di espressione del parere);
- le barriere architettoniche, in particolare per l'accesso al ristorante;
- l'impatto del traffico veicolare generato ed attratto dall'entrata a regime delle attività previste, con gli effetti sulla circolazione e sulle aree a parcheggio nell'area di influenza nei momenti di massimo traffico, tenuto conto sia dei clienti che dei fornitori.

Resa edotta l'Amministrazione Comunale di quanto sopra e preso atto dalla relazione aziendale per la realizzazione del forno, che l'intervento risulta parzialmente finanziato con i fondi PNRR, si ritiene di poter iniziare l'iter di approvazione della variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico, con contestuale espressione dei pareri dei vari Enti preposti.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
(*Giusini geom. Selene*)

Conventino