

Firma della Ditta richiedente		Timbro e firma del Tecnico	
<h2>Comune di Gradara</h2> <p>PROVINCIA DI PESARO E URBINO</p>			
Aggiorn.	PROGETTISTA:	geometra GABELLINI VALTER	
	COLLABORATORE		
	PROGETTO:	<b>PARZIALE RISTRUTTURAZIONE DEL PIANO TERRA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA: SALA GIOCO A: PUBBLICO ESERCIZIO</b>	
	UBICAZIONE:	strada della Romagna n.115/Z bis località:	
Data:	DATI CATASTALI	Foglio n. 1 Sezione di Gradara mapp. le 1169 sub 6-7-8-9	
	RICHIEDENTE:	<b>ATELIER DELLA PIZZA di Foschi Giovanni</b>	
	PROP.TA':	FOSCHI DANIELE	
Scala:	OGGETTO:	<p>RELAZIONE TECNICA</p>	<p>N . Tavola:</p> <p style="font-size: 48px; text-align: center;"><b>8</b></p>

## RELAZIONE TECNICA

### PREMESSA:

Ai sensi dell'art. 10 del nuovo regolamento S.U.A.P. l'azienda: l' ATELIER DELLA PIZZA di Foschi Giovanni intende prendere in affitto un immobile esistente, che per esercitare l'attività necessita di un parziale mutamento della destinazione d'uso; verificato con l'U.T. Comunale la compatibilità dell' intervento con la zona di cui al D.M. 02/04/1444 si evidenzia quanto segue:

l'edificio prescelto, di proprietà Foschi Daniele, padre del richiedente, ricade in zona ZTR1 del P.R.G. vigente, art. 41 delle N. di A. (Tessuti urbani prevalentemente residenziali), è stato costruito unitamente AL COMPLESSO RESIDENZIALE con Permesso di Costruire n. 109/2003 del 02/06/2004,

successivamente il piano terra è stato oggetto di altre pratiche edilizie:

- D.I.A. prot. n. 5516 del 14/06/2006 (pratica 2006/99),
- D.I.A. prot. n. 10446 del 03/11/2007 (pratica 2007/143),
- S.C.I.A. prot. n. 9368 del 02/10/2010 (pratica 2010/131),
- Permesso di Costruire n. 51/2011 del 22/11/2011;
- Certificato di agibilità prot. n. 00311 del 16/01/2012 che ne attesta lo stato attuale:
- Foglio 1 mapp. 1169 sub 7** porzione del piano terra composto da:  
pubblico servizio (bar)+ antiwc + wc + disimpegno + spogliatoio + bagno;
- Foglio 1 mapp. 1169 sub 8** porzione del piano terra composto da:  
n.2 sale dedite al gioco + n.2 antiwc + n.2 wc + vano tecnico.

### MOTIVAZIONI

La presente pratica in "Variante Urbanistica" consiste nella modifica delle N. di A. del P.R.G., limitatamente all'edificio in oggetto, che in zona ZTR1 prevedono l' Uso regolato: **U4.5 Pubblici servizi (bar – ristoranti) = max 25% di Su** e viene richiesta per i seguenti motivi:

- Attualmente il piano terra è inutilizzato da alcuni anni, infatti la precedente gestione non aveva interesse che il bar lavorasse e la sala gioco ha creato diversi problemi nella zona pertanto *il recupero dell'edificio* con l'apertura di una pizzeria-ristorante darebbe di nuovo una vita normale ai residenti.
- Nel centro storico di Gradara i pubblici esercizi esistenti sono in numero adeguato mentre nella periferia scarseggiano, e qui ci troviamo in una zona periferica, ma molto interessante come ubicazione, infatti l'edificio in oggetto è situato all'ingresso del territorio Comunale, posto al confine tra Marche (Gabicce Mare) ed Emilia Romagna (Cattolica) ed una nuova attività avrebbe ripercussioni positive oltre alla creazione di nuovi posti di lavoro.

### CALCOLO Su ESISTENTE

1° Piano appartamento	mq 88,26
vano scala dal P.T.	<u>mq 12,66</u>
	mq 100,92

Piano Terra	
sub 7	mq 105,12
sub 8	<u>mq 132,36</u>
	mq 237,48
<b>totale</b>	<b>mq 338,40</b>

## **CALCOLO PERCENTUALE Su**

1° Piano abitazione

$$338,40:100=100,92:x \quad \mathbf{29,82\%}$$

Piano Terra

sub 7 (pubblico esercizio esistente)

$$338,40:100=105,12:x \quad \mathbf{31,06\%}$$
 tale percentuale maggiore del 25% della Su in quanto calcolata sull'intero complesso residenziale.

**sub 8 (attuale destinazione: sala gioco, oggetto della presente Variante)**

$$338,40:100=132,36:x \quad \mathbf{39,11\%}$$

Riepilogo Piano Terra

$$(31,06+39,11)= \quad \mathbf{\underline{70,17\% a destinazione finale del Piano Terra a Pubblico Esercizio}}$$

## **PARCHEGGI PRIVATI (n°1/mq40)**

$$\text{PIANO TERRA RISTORANTE PIZZERIA mq } 237,48/40= 5,94$$

$$1^\circ \text{ PIANO ABITAZIONE} \quad \text{mq } 100,92/40= \underline{2,52}$$

Totale numero posti auto **8,46 arrotondato a n° 9,00**

9,00 x 12,50 = mq 112,50 posti nel piano interrato dell'edificio ad uso dei residenti dell'abitazione ed al personale del ristorante.

## **PARCHEGGI PUBBLICI 10mq/100mq Su**

$$\text{PIANO TERRA RISTORANTE PIZZERIA mq } 237,48 \times 10/100= 23,75$$

$$1^\circ \text{ PIANO ABITAZIONE} \quad \text{mq } 100,92 \times 10/100= \underline{10,09}$$

totale mq **33,84/12,50 = 2,71 arrotondato a n° 3,00 posti a.**

## **PARCHEGGI DI USO PUBBLICO 10mq/100mq Su**

Piano Terra sub 8 cambio di destinazione d'uso mq 132,36

Mq 132,36 x 10/100 = mq 13,24 /12,50= n° 2 posti auto

## **RIEPILOGO PARCHEGGI PUBBLICI:**

PARCHEGGI ESISTENTI n° 12,00

PARCHEGGI NECESSARI DI PROGETTO n° 3,00

PARCHEGGI DI USO PUBBLICO n° 2,00

**TOT. n° 5,00**

così suddivisi, nel piazzale antistante il locale n° 2 posti auto ad uso pubblico ed ulteriori n°6 posti; sul retro altri n° 5 parcheggi di cui uno sovrastato da una tettoia in legno lamellare, infine altri n° 8 situati oltre il limite urbanistico di ZTR1, ma in zona compatibile per l'utilizzo, verificata con U.T. Comunale; infatti non sarà modificato l'andamento naturale del terreno, ma solamente inserite delle mattonelle autobloccanti "green park" (vedi allegato).

### DESCRIZIONE DELLA NUOVA ATTIVITA'

Il piano terra dell'edificio non necessita né di ampliamento né di aumento di volume, non vengono modificate in alcun modo le aperture esistenti, l'intervento consiste solo in modifiche interne e più precisamente: demolizione delle attuali pareti e realizzazione della nuova divisione interna con pareti in cartongesso.

La cucina del ristorante ed il laboratorio della pizzeria per celiaci avranno:

- un rivestimento con piastrelle in ceramica smaltata con altezza di ml 2,00;
- pavimento antiscivolo che può essere lavato ed igienizzato;
- cappe con aspiratore per i fumi di cottura.

I servizi igienici: quello sul retro resta invariato e sarà usato dal personale del ristorante mentre quello esistente per il pubblico viene modificato, e sarà accessibile anche a persone disabili ed avranno:

- un rivestimento con piastrelle in ceramica smaltata con altezza di ml 2,00;
- pavimento che può essere lavato ed igienizzato;
- aspiratore d'aria per i vani senza finestra.

Sul fianco destro dell'edificio installazione di n° 2 canne fumarie in acciaio inox: una per il forno della pizza a gas metano ed una per l'aspiratore con sfogo sulla copertura oltre il colmo del tetto.

Per accedere al piano interrato (h= 2,70 ml) dove è previsto la realizzazione di un magazzino, nel vano già predisposto viene inserita una scala in metallo prefabbricata.

### SUPERFICI VENTILANTI – ILLUMINANTI

La superficie ventilante e illuminante degli ambienti oggetto d'intervento è superiore ai minimi di legge dettati dal D.M.05/07/1975 come meglio evidenziato nelle tabella in allegato:

RAPPORTI ILLUMINANTI				
	Destinazione d'uso	sup. utile	1/8 sup. utile	sup. illuminante
PIANO TERRA				
	sala ristorante – pizzeria e laboratorio pizzeria per celiaci	(98,26+9,03)= mq 107,29	(12,28+1,13)= mq 13,41	mq 36,63
	area cucine e forno	mq 45,85	mq 5,73	mq 9,60
	w.c.	mq 2,25		
	anti	mq 3,18		
	w.c.h.	mq 3,69		
	dispensa	mq 7,44		
	disimpegno	mq 14,18		
	dispensa	mq 10,99		
	spogliatoio personale	mq 4,35		
	anti	mq 2,72		
	w.c. personale	mq 3,84		
RAPPORTI VENTILANTI				
	Destinazione d'uso	sup. utile	1/16 sup. utile	sup. ventilante
PIANO TERRA				
	sala ristorante – pizzeria e	(98,26+9,03)=	(6,14+0,56)=	

	laboratorio pizzeria per celiaci	mq	107,29	mq	6,70	mq	10,88
	area cucine e forno	mq	45,85	mq	2,87	mq	3,90
	w.c.	mq	2,25				
	anti	mq	3,18				
	w.c.h.	mq	3,69				
	dispensa	mq	7,44				
	disimpegno	mq	14,18				
	dispensa	mq	10,99				
	spogliatoio personale	mq	4,35				
	anti	mq	2,72				
	w.c. personale	mq	3,84				

## IMPIANTI TECNOLOGICI

(elettrico, riscaldamento, idrico-sanitario, gas metano, antenna tv) sono stati realizzati pochi anni fa e pertanto già adeguati alle normative vigenti come dichiarato nella richiesta di agibilità; le modifiche appartate saranno eseguite e verificati da Ditte specializzate iscritte alla Camera di Commercio; alla fine di tale verifica verrà rilasciata opportuna dichiarazione di conformità.

### ART. 60 - 61 N. di A.

Le acque nere sono allacciate alla rete del depuratore intercomunale infatti è stata rilasciata l'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura dalla società HERA S.p A. in data 19/12/2006 prot. n° 199/06.

### ART. 63 N. di A.

Per il risparmio dei consumi idrici trattandosi di una parziale ristrutturazione di un edificio esistente saranno verificati e/o installati dispositivi per la regolamentazione dei flussi idrici (rubinetti, cassette di scarico).

### ART. 77 D.P.R. 380/2001 - L. N ° 13/'89 - D.M. 236/'89:

La pratica in oggetto rientra tra i casi previsti al III capo art. 77 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 modificato ed integrato dal D.Lvo 27/12/2002 n.301 infatti il ristorante pizzeria è *accessibile* anche a persone con ridotta od impedita capacità motorie (vedi Tav.7).

## VERDE ESISTENTE

Verificato che gli alberi previsti dai precedenti progetti sono inferiori da quelli esistenti nel lotto di pertinenza con la presente pratica si colma tale lacuna e vengono messi a dimora ulteriori alberi (Cercis Siliquastrum) a schermatura dei posti auto ubicati sul retro del fabbricato.

Gradara lì 06/04/2016

Il tecnico.



