

<h2>Comune di Gradara</h2> <p>PROVINCIA DI PESARO E URBINO</p>		
Aggiorn.	TECNICO:	geometra GABELLINI VALTER
	STUDIO	Gradara (PU) via S. Stefano n° 52/A valtergabellini@tin.it
	PROGETTO:	AMPLIAMENTO LOCALE ADIBITO A PUBBLICO ESERCIZIO DENOMINATO "GIO' PIZZA E CUCINA" IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE PER USI REGOLATI U4.5
	UBICAZIONE	STRADA DELLA ROMAGNA n. 115 Z/bis
	DATI CATASTALI	FOGLIO N. 1 GRADARA MAPP. 1169 sub 10
	PROPRIETA'	FOSCHI DANIELE
Data dicembre 2022	RICHIEDENTE:	ATELIER DELLA PIZZA DI FOSCHI GIOVANNI
	OGGETTO:	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>RELAZIONE TECNICA</p> </div> <div style="text-align: right;"> <p>N . Tavola:</p> <h1 style="font-size: 48px; margin: 0;">8</h1> </div> </div>

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA:

Ai sensi dell'art. 10 del nuovo regolamento S.U.A.P. il titolare dell'azienda: ATELIER DELLA PIZZA intende chiedere un ampliamento dell'attività già realizzata con Titolo Unico prot. n° 50529 del 17/05/2017, la richiesta è motivata da diversi elementi:

- dagli investimenti effettuati per l'acquisto del terreno e la costruzione dell' ampio parcheggio privato ad uso del ristorante posto in a confine dell'edificio,
- dalla necessità di aumentare la capienza della sala ristorante/pizzeria per sviluppare il volume d'affari dell'attività.

La tipologia d'intervento è ricaduta sulla chiusura *del Pergolato Aperto con Tenda Ombreggiante posto all'ingresso dell'edificio ed autorizzato con Pratica Edilizia n° 131/2010 prot. n° 9368 del 02/10/2010*; la superficie di tale manufatto risulta essere di mq 66,23.

VERIFICA INDICE DI P.R.G.

Facendo la sovrapposizione della Tavola 2A del P. R. G. con la Mappa Catastale Foglio 1 di Gradara, abbiamo:

particella 1169 di mq 1.320,00 -

mq $\frac{1.021,87}{ZTR1 \text{ art. 41 NTA} \times 0,40/mq} = \mathbf{mq\ 408,75\ Su\ MAX\ realizzabile}$

mq 298,13 PF art. 67 NTA non edificabile

CALCOLO Su ESISTENTE

1° Piano sub 11

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

Piano Terra sub 10

pubblico esercizio	<u>mq 237,48</u>	
totale	mq 338,40	ESISTENTE

ampliamento richiesto	<u>mq 66,23</u>	PROGETTO
-----------------------	-----------------	----------

TOTALE	<u>mq 404,63</u>	> 408,75
---------------	-------------------------	--------------------

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 Esercizi (bar – ristoranti) = max 25% di Su** :

ATTUALE PERCENTUALE DI Su

1° Piano abitazione

338,40:100=100,92:x **29,82%**

Piano Terra

sub 10 (pubblico esercizio esistente)

338,40:100=237,48:x **70,17% a destinazione Pubblico Esercizio**

CALCOLO AMPLIAMENTO Su

mq 66,23 x 25% = mq 16,56 di PRG

mq 66,23 x 75% = **mq 49,67** in variante urbanistica

Totale mq 66,23

CALCOLO PERCENTUALE FINALE DI Su

1° Piano abitazione

404,63:100=100,92:x **24,94%**

Piano Terra

sub 10 (pubblico esercizio esistente)

404,63:100=303,71:x **75,06% a destinazione finale di Pubblico Esercizio**

PARCHEGGI PRIVATI art. 17 NTA n°1/mq40

Ampliamento mq 66,23

40:1=66,23: x = n° **1,66** Posti Auto arrotondati a n° **2** di Progetto

PARCHEGGI PUBBLICI ESERCIZI U4/5 A= 20 mq/100mq Su

Ampliamento mq 66,23

100:20=66,23: x = **mq 13,25** parcheggi pubblici (verrà chiesta la monetizzazione)

RIEPILOGO PARCHEGGI PRIVATI ESISTENTI AD USO DEL RISTORANTE:

posti auto sul piazzale antistante il locale	n° 6
posti auto sul retro del ristorante	n° 12
posti auto nel parcheggio a fianco del ristorante	<u>n° 32</u>
totale parcheggi privati a disposizione	n° 50

inoltre posti nel piano interrato dell'edificio ad uso dei residenti dell'abitazione ed al personale del ristorante abbiamo n° 9 x 12,50 = mq 112,50 di Parcheggi Privati

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'ampliamento di $S_u = m_q \ 66,23$ realizzato su fondazioni a pali con cordolo di collegamento in cls tutto dimensionato secondo le indicazioni del geologo recepite dal tecnico strutturale.

La struttura fuori terra, verticale ed orizzontale realizzata in ferro con putrelle, solaio con lamiera grecata con H interna = 2,95 ml al solaio ed H= 2,70 ml al controsoffitto in cartongesso.

I serramenti in alluminio, di colore nero opaco, tipo scorrevoli con vetri termici calcolati secondo la normativa attuale muniti anche di schermatura interna (vedi ex L.10/'89 allegata).

La scala esterna di accesso alla copertura piana, larga ml 1,20 realizzata in struttura metallica con scalini antiscivolo.

Il terrazzo del 1° piano munito di ombrelloni sarà utilizzato per la stagione: primaverile/estiva.; infine il parapetto è previsto in vetro antisfondamento con H minima = 1,00 ml.



particolare di putrella in ferro

SUPERFICI AERANTI – ILLUMINANTI

RAPPORTI ILLUMINANTI				
	Destinazione d'uso	sup. utile	1/8 sup. utile	sup. illuminante
PIANO TERRA				
	cucina e lavaggio	mq 43,05	mq 5,38	mq 5,60
	celiaci	mq 9,00	mq 1,13	mq 5,52
	anti	mq 2,40		
	w.c.h.	mq 3,36		
	spogliatoio personale	mq 5,00		
	anti	mq 2,73		
	w.c. personale	mq 3,84		
				RAPPORTI INVARIATI
	sala ristorante – pizzeria	mq 138,20		
	ampliamento sala	mq 62,55		
	Totale	mq 200,75	mq 25,09	mq 47,65
RAPPORTI AERANTI				
	Destinazione d'uso	sup. utile	1/20 sup. utile	sup. ventilante
PIANO TERRA				
	sala ristorante – pizzeria	mq 138,20		
	ampliamento sala	mq 62,55		
	Totale	mq 200,75	mq 10,04	mq 11,75

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'impianto elettrico e di riscaldamento saranno calcolati e realizzati secondo le normative vigenti ed i lavori saranno eseguiti da Ditte specializzate regolarmente 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 (allegata alla presente pratica)

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

La pratica in oggetto non 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 in quanto non si tratta di una ristrutturazione totale dell'edificio, ma solo di un parziale ampliamento e comunque tutto il piano terra del ristorante/pizzeria è *accessibile* anche a persone con ridotta od impedita capacità motorie, così come i servizi igienici, solo il terrazzo posto al 1° piano non lo è .

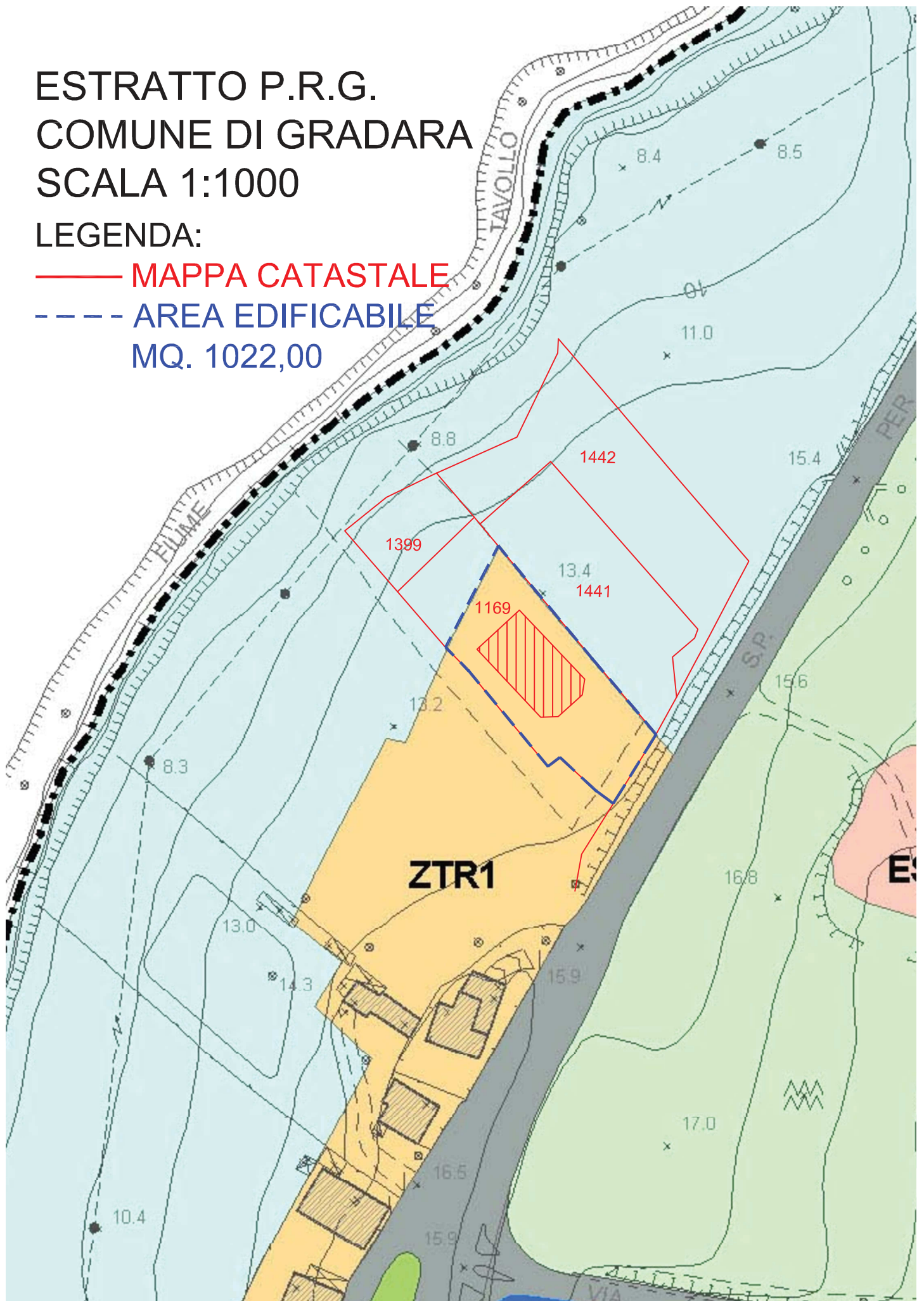
Gradara lì 27/12/2022

Il tecnico.

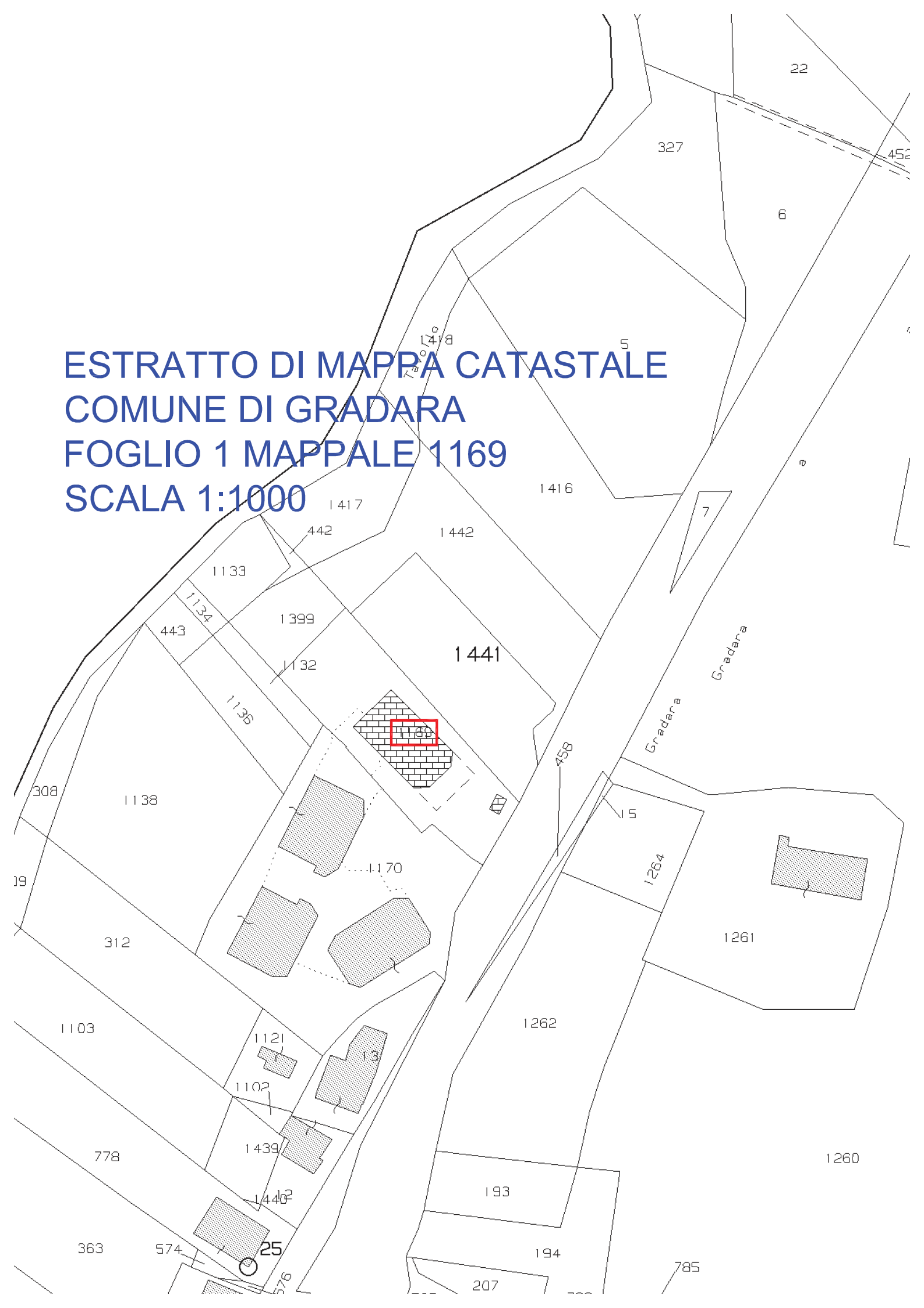
**ESTRATTO P.R.G.
COMUNE DI GRADARA
SCALA 1:1000**

LEGENDA:

- MAPPA CATASTALE**
- AREA EDIFICABILE**
MQ. 1022,00



**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
COMUNE DI GRADARA
FOGLIO 1 MAPPALE 1169
SCALA 1:1000**



Nuovo sistema scorrevole panoramico in alluminio

