COMUNE DI TORRE PELLICE

PIANO DI RECUPERO

OGGETTO: AMPLIAMENTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI UN LOCALE AD USO BAR-RISTORANTE, SITO AL P.T. DI UN FABBRICATO IN VIA CADUTI PER LA LIBERTA' N. 9, DA ESEGUIRE MEDIANTE REALIZZAZIONE, IN ADIACENZA AI LOCALI DEL PIANO TERRENO, DI UNA COSTRUZIONE AD USO SALA RISTORANTE. .

RELAZIONE TECNICA

La proprietà : JOURDAN Bruno
RIBOTTA Erica
JOURDAN Monique
JOURDAN Luca

L'utilizzatore : "IL CORTILETTO S.n.c."

Il progettista : Geom. MESSINA Claudio

PREMESSA

Il progetto in allegato, a firma del sottoscritto **Geom. Messina Claudio**, con studio in Torre Pellice, Via Caduti per la Libertà n. 16, prevede l'ampliamento della superficie di un locale commerciale, in adiacenza di un fabbricato sito nel Comune di Torre Pellice, Via Caduti per la Libertà n. 9, distinto in mappa al Foglio 16, mappale n. 313, ricadente nella zona di tipo A3 del vigente Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.).

L'intervento risulta necessario per migliorare le condizioni igieniche e funzionali del locale ristorante adiacente al piano terreno, descritto a NCEU al F. 16, mappale n. 313 sub 104.

Il fabbricato oggetto d'intervento risulta essere di proprietà dei Sig.ri:

- **JOURDAN Bruno** nato a Torre Pellice il 08/02/1944, C.F.: JRD BRN 44B08 L277J, residente a Torre Pellice, in Corso J. Lombardini n. 33/4;
- **RIBOTTA Erica**, nata a Torre Pellice il 02/11/1948, C.F.: RBT RCE 48S42 L277X, residente in Torre Pellice, Corso J. Lombardini n. 33/4;
- **JOURDAN Monique**, nata a Bagnolo Piemonte il 29/12/1970, C.F.: JRD MNQ 70T69 A571P, residente a Torre Pellice, Via Bescheis Borello n. 19;
- **JOURDAN Luca**, nato a Bagnolo Piemonte il 12/12/1972, C.F.: JRD LCU 72T12 A571K, residente a Bologna, Via F. Cavallotti n. 3/2;

CAPITOLO 1

Analisi e Ricerche Svolte

Norme urbanistiche:

- L'area ricade nella zona A3 del vigente P.R.G.I., ed è soggetta a Piano di Recupero così come previsto dall'art. 41/bis della legge n. 56/77.
- La normativa da adottare, oltre a quella del comma precedente, è quella prevista dagli art. 8-13-27-29 delle N.d.A. del P.R.G.I. in vigore nel Comune di Torre Pellice.

In particolare il piano di recupero risulta necessario in osservanza dell'art. 29, punto 1.2, primo comma, terzo capoverso ("con strumento urbanistico esecutivo nelle aree di tipo A negli altri casi").

L'ampliamento in oggetto è consentito, in particolare, dalla lettera "c" dell'art. 29, punto 1.2 che recita " ***che facciano parte integrante dell'edificio principale o con costruzione adiacente o con .....***"

Venendo in parte chiuso il cortile esistente, al fine di garantire una corretta aerazione del locali in progetto, verrà realizzato un impianto di climatizzazione e di aerazione dei locali adibiti a sala ristorante, così come meglio indicato nell'allegato progetto di aerazione e climatizzazione a firma dell'Arch. Marco Messina di Torre Pellice.

La copertura del nuovo locale in ampliamento della sala ristorante, in parziale deroga a quanto previsto dalle norme d'attuazione del vigente PRGI, punto 1.2, lettera d, non ha continuità tipologica e di materiali con l'edificio principale; ciò è giustificato dal fatto che la copertura del tetto del fabbricato principale è comunque al terzo livello e non contrasta con la copertura in vetro in progetto, ma soprattutto dal fatto che la copertura in vetro riflettente consente un'ottima illuminazione dei locali sottostanti, riflettendo, nel contempo, i fabbricati circostanti, creando così, visivamente ai piani superiori, un piacevole effetto ottico di specchiatura dei fabbricati esistenti.

Periodo di costruzione:

- Il fabbricato non presenta particolari pregi storico-architettonici ed è stato costruito in data anteriore all'anno 1967.

Normativa sismica:

L'intervento in oggetto dovrà rispettare le prescrizioni dettate per le costruzioni in zone sismiche, essendo l'area d'intervento classificata come zona sismica 3S.

Pertanto, prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere presentata una denuncia sismica ai sensi dell'articolo 93 del D.P.R. 380/2001, corredata dai relativi allegati, il cui contenuto minimo verrà determinato dal competente ufficio tecnico regionale.

In ogni caso il progetto strutturale dovrà essere esauriente per planimetria, piante, prospetti e sezioni e verrà accompagnato da una relazione tecnica, dal fascicolo dei calcoli delle strutture portanti, sia in fondazione sia in elevazione, e dai disegni dei particolari esecutivi delle strutture. Eventuali relazioni specialistiche (relazione geologica, relazione geotecnica e relazione sulle fondazioni), verranno prodotte se richieste dal competente Ufficio Tecnico della Regione, così come stabilito dal 3 comma dell'art. 93 del DPR 380/01, così come richiamato dalle DGR Piemonte n. 4-3084 del 12/12/2011, art. 2.2, e n. 7-3340 del 03/02/2012.

CAPITOLO 2

Descrizioni particolari

DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

Attualmente il fabbricato principale è destinato ad attività commerciali al piano terreno e con destinazione d'uso residenziale al piano primo e secondo. Il progetto non prevede mutamento della destinazione d'uso dell'edificio nel suo insieme.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E DESCRIZIONE DELLE OPERE

L'immobile nel suo complesso è costituito da una porzione di fabbricato a tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, fronteggiante la Via Caduti per la Libertà, oltre ad una porzione interna nel cortile a 2 piani fuori terra.

I 2 corpi risultano essere in buono stato di manutenzione. L'intervento di cui all'oggetto verrà eseguito al piano terreno, in adiacenza dei locali commerciali al piano terreno, al fine di ricavare un aumento di superficie commerciale del locale ad uso sala da pranzo.

Consistenza attuale del fabbricato:

- Piano terreno: n. 1 locale bar con servizio ad uso pubblico, n. 1 cucina, n. 1 servizio privato, n. 1 sala da pranzo;

- Piano primo: appartamento ad uso residenziale composto da ingresso, soggiorno con cucina, 3 camere, disimpegno e bagno;
- Piano secondo: appartamento ad uso residenziale composto da ingresso, soggiorno con cucina, 3 camere, disimpegno e bagno;

Consistenza del fabbricato a lavori ultimati :

- Piano terreno: n. 1 locale bar con servizio ad uso pubblico, n. 1 cucina, n. 1 servizio privato, n. 1 sala da pranzo ampliata;
- Piano primo: appartamento ad uso residenziale composto da ingresso, soggiorno con cucina, 3 camere, disimpegno e bagno;
- Piano secondo: appartamento ad uso residenziale composto da ingresso, soggiorno con cucina, 3 camere, disimpegno e bagno;

Descrizione delle opere :

L'intervento consiste nella realizzazione, in adiacenza ai locali ad uso bar-ristorante del piano terreno, di una costruzione con struttura portante in materiali metallici, color ferro micaceo, e vetro, con copertura con struttura metallica e vetro.
Più precisamente verranno eseguite le seguenti opere:

- Rimozione di un serramento per consentire l'ampliamento della sala da pranzo;
- Realizzazione della struttura del tetto di copertura, con travatura portante in ferro (trave principale longitudinale il cortile e travetti trasversali, ad interasse di circa cm. 80,00).
- Lastre di copertura in vetro riflettente, antisfondamento e termiche.
- Installazione di n. 4 vetrate scorrevoli di chiusura perimetrale, a tutt'altezza, larghezza pari a cm. 90, montate su telai in materiale metallico color ferro micaceo. I vetri saranno termici ed antisfondamento.
- Esecuzione di 1 porta di accesso, realizzata in metallo, color ferro micaceo, come i serramenti, munita di vetrate blindate, aventi disegno semplice e lineare, dimensioni h. cm. 240 e larghezza cm. 80.
- Raccordo di faldali e discese pluviali, in rame, alle condotte di scarico esistenti.
- Costruzione di nuova pavimentazione in ceramica per la parte in ampliamento.
- Adeguamento degli impianti esistenti ed esecuzione di impianto di aerazione forzata e di climatizzazione per la sala ristorante in ampliamento, così come meglio specificato nel progetto allegato.

Verranno infine eseguite tutte quelle opere atte a dare i lavori completamente ultimati in ogni loro parte.

Tutte le opere infine verranno realizzate nell'osservanza delle migliori tecniche costruttive.

AREE DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO

Le aree da assoggettare a destinazione pubblica, richieste in quanto il locale al piano terreno ad uso sala da pranzo ha subito un aumento di superficie, sono così conteggiate:

Aree richieste: 80% della superficie in ampliamento (Art. 24, comma 4 delle N.d.A.)

Superficie in ampliamento : 17,41 mq.

80% di 17,41 mq. = 13,93 mq. di aree da assoggettare ad uso pubblico richieste.

Non essendo reperibili in zona tali aree, se ne prevede la monetizzazione.

Zona P.R.G.I. **A3** – importo monetizzazione area = **€. 29,50 al mq.**

Importo totale per la monetizzazione aree : mq. 13,93 x 29,50 €/mq. = **€. 410,93**

CALCOLO STANDARD PARCHEGGI

Per il calcolo standard parcheggi, si richiama l'allegato 1, all'art. 9 delle N.d.a del vigente P.R.G.I., per la parte - Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta, che al comma sette testualmente recita" per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita, ricadenti nell'addensamento storico rilevante di tipo A.1, ai sensi dell'art. 25, comma 5 degli indirizzi Regionali, non è richiesto il soddisfacimento di posti auto previsti dal comma 2 dei presenti criteri".
Quindi, trattandosi di attività ricadente in centro storico rilevante, zona di tipo A1, così come sopra riportato, il calcolo richiesto non risulta necessario.

CAPITOLO 3

Tempi d'attuazione

L'attuazione del progetto di ristrutturazione di cui al Piano di Recupero in oggetto è prevista :

- L'inizio dei lavori verrà dato entro sei mesi dalla data di rilascio della relativa concessione;
- ultimazione dei lavori entro ventotto mesi dalla data di inizio lavori.

Procedura:

Per agevolare la tempistica, si richiede l'approvazione del piano di recupero ai sensi della Legge 106/2011, art. 5, punto 13, lettera b. ("b - i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale").

Torre Pellice, lì 1 0 APR 2012

IL PROGETTISTA:

COLLEGIO GEOMETRI TORINO E PROVINCIA
GEOMETRA Claudio MESSINA ALBO 4694

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TORINO
ARCHITETTO Federico ALZU n. 7723