
Dott. Ing. Lorenzo Zandri

Fano, Via De'Borgogelli n°30
cod.fisc. ZNDLNZ46D01D488E - p.iva 02360510412
Tel. 0721 802635 – e-mail info@studiozandri.it

Dott. Geom. Michele Bernucci

Fano, Via De'Borgogelli n°30
cod.fisc. BRNMHL80P28D488D - p.iva 00163888886
Tel. 339 8840259 – e-mail michele.bernucci@live.it

RICHIEDENTE: **ALFA IMMOBILIARE s.r.l.**

PROPRIETA': **ALFA IMMOBILIARE s.r.l.**

OGGETTO: **COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO INDUSTRIALE IN COMUNE
DI FANO VIA PAPIRIA Z.I. BELLOCCHI – CON PROCEDURA DI
VARIANTE SUAP.**

RELAZIONE TECNICA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il progetto si sviluppa lungo via Papiria nella Z.I. di Bellocchi su un'area di proprietà della società Alfa Immobiliare s.r.l. e prevede la realizzazione di un nuovo edificio industriale, sul quale la stessa ditta proprietaria intende insediare la propria attività di lavorazione dell'alluminio.

L'area in oggetto, identificabile sul posto, ha superficie reale pari a mq.16'570,00, ed è distinta al catasto terreni al foglio 117 mapp. 60,61,71,74,152,153,167. La superficie catastale è invece pari a mq.17'590,00. Tale differenza è dovuta al fatto che consistenti porzioni dei mapp. 61 e 71 sono occupati dalla via Papiria.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il vigente PRG individua l'area di intervento in parte preponderante come zona D1 (completamento industriale) per una superficie pari a mq.11'300, in parte come zona B5.1 (completamento residenziale dei nuclei extraurbani esistenti) per una superficie pari a mq.2'230, in parte come zona agricola di superficie pari a mq.2'800, infine una porzione lungo

via Papira, non occupata dalla stessa sede stradale (vedi porzione dei mappali 61 e 71), è identificabile come “zona bianca” ed ha superficie pari amq.240.

Il nuovo PRG 2023 adottato con Delibera Consiliare n.189 del 18/11/2023 e pubblicato il 22/12/2023, non modifica le destinazioni d’uso del PRG vigente se non nell’identificazione della zona residenziale ora denominata zona B2 (zone parzialmente sature).

La porzione di superficie edificabile ai fini industriali prevista nei due strumenti urbanistici non è tale da ospitare un fabbricato che soddisfi le esigenze produttive della ditta richiedente. Si richiede quindi un progetto ai sensi dell’art. 13 del regolamento SUAP comunale e dell’art.8 del DPR 160 del 07/09/2010 (regolamento disciplina SUAP nazionale).

La modifica urbanistica che si propone comporta l’aumento della zona D1 fino a mq.16'220, occupando le attuali zone residenziale e agricola poste a sud-est del lotto ad esclusione di una striscia residua di zona agricola pari a mq.110 utile a regolarizzare il limite stradale. Rimane inalterata la “zona bianca” verso via Papiria.

Applicando alla nuova zona D1 l’indice edificatorio previsto in entrambi i piani pari a 0,6 mq/mq si ottiene una superficie edificabile pari a mq.9'732,00 superiore alla superficie che sviluppa il fabbricato di progetto che ha dimensioni pari a ml.130,00x74,70 da cui si ricava una superficie di mq.9'711,00.

Recentemente il lotto è stato oggetto di lavori tuttora in corso, relativi alla sistemazione del piazzale ed alla recinzione con formazione di un nuovo accesso su via Papiria (SCIA n.1145 prot.9520 del 15/11/2021 e Autorizzazione Paesaggistica n°1204/2021 atto n.2274 del 15/11/2021). Inoltre è in itinere una pratica edilizia (SCIA prot. n. 30600 del 28/03/2024) con associata relativa autorizzazione paesaggistica, per la demolizione del fabbricato censito al mappale 153 sub.1, ricadente in zona B5.1.

DESCIZIONE DEL FABBRICATO

Il nuovo fabbricato industriale sarà composto da due campate, per una larghezza totale

sul fronte strada pari a ml. 74,70 ed una lunghezza pari a ml. 130,00.

L'edificio, di forma rettangolare, si sviluppa interamente ad un piano fuori terra; all'interno è prevista la realizzazione di un blocco adibito a bagni, docce e spogliatoi a servizio dei lavoratori.

Il fabbricato ha struttura portante prefabbricata in c.a. normale e precompressa, copertura piana con travi a "Y" tra le quali saranno interposte lastre in lamiera grecata. Le lastre di lamiera saranno sostituite da cupolini shed per garantire illuminazione ed areazione del locale di lavorazione. Il tamponamento sarà realizzato con pannelli prefabbricati in calcestruzzo, con finitura esterna fondo cassero e tinteggiati con pittura liscia.

Le fondazioni saranno in c.a. in opera con plinti e cordoli di collegamento ai quali saranno ancorati i pilastri prefabbricati.

Le porte esterne saranno in metallo mentre gli infissi saranno realizzati con telaio in alluminio e parte trasparente in plexiglass.

L'edificio si sviluppa per un'altezza esterna pari a ml.15,80, che supera quella massima ammessa pari a ml 10,00; la deroga all'altezza è motivata, così come previsto dalle N.T.A., da particolari esigenze di lavorazione, con la necessità di macchinari a sviluppo verticale e presenza di meccanismi di sollevamento con portate particolarmente elevate (32 ton). I meccanismi di sollevamento hanno notevoli ingombri in altezza che sommati a quelli dei macchinari, agli spazi minimi di movimentazione ed al pacchetto della struttura di copertura, tale da garantire consistenti luci libere, portano all'altezza prevista nel progetto.

La superficie utile lorda è pari a mq.9'711,00 e sarà garantita dalla superficie dall'indice fondiario del lotto pari a 0,60mq/mq applicato al lotto edificabile così come trasformato ai sensi dell'art.8 DPR 16/2010 ($16'220 \times 0.60 = 9'7320,00 > 9'711,00$).

Per quanto riguarda il rispetto dell'indice di permeabilità richiesto ($IPE=0,20mq/mq$) e la verifica delle superfici minime per il parcheggio, si rimanda ai conteggi della Tav.1.

Per quanto riguarda l'invarianza idraulica si rimanda alla specifica relazione allegata al progetto, redatta dal Dott. Geol. Francesca Macci.

Il progetto prevede anche modifiche alla recinzione abilitate con SCIA n.1145/2021, che consistono nell'inserimento di tre accessi in più, per un totale di quattro accessi, ed il completamento della recinzione, con le stesse caratteristiche di quella autorizzata.

Nel rispetto del D.Lgs n°28 del 03/03/2011, si prevede l'installazione di un adeguato impianto fotovoltaico che avrà potenza pari a 207,36 KWp.

DESCIZIONE ATTIVITA'

Per quanto attiene l'attività, che la società Alfa Immobiliare andrà a condurre all'interno dell'edificio in progetto, essa consiste in una lavorazione a freddo dei coils di alluminio. Nello specifico sarà installata una linea "CUT TO LENGHT" ovvero una linea tenso-spianatrice e taglio mediante trattamenti di rifilatura bordi, spianatura e successivo taglio a misura. In tale linea vengono effettuati il rifilo dei bordi, la spianatura dei coils ed il taglio trasversale dei laminati al fine di ottenere lamiere di spessore compreso fra 2 e 8 mm, con una lunghezza fino a 10 m e larghezza massima di 2500 mm. La linea è altresì dotata di attrezzatura per l'applicazione di film protettivi su entrambi i lati del laminato e di un impilatore per la pallettizzazione del prodotto finito. Una porzione del nuovo fabbricato industriale sarà poi adibita allo stoccaggio dei prodotti finiti in uscita dalla linea di lavorazione.

Gli impianti di lavorazione verranno forniti dalla ditta produttrice "MINO S.P.A", e saranno conformi alla direttiva 2006/42/CE e muniti della relativa dichiarazione di conformità. La parte centrale del nuovo edificio sarà adibita a stoccaggio e movimentazione dei prodotti lavorati.

REQUISITI GENERALI (ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale)

- SALUBRITA' DEL TERRENO

L'area di intervento, ubicata nella Zona Industriale di Bellocchi e oggetto di varie indagini geologiche, è perfettamente idonea per la nuova edificazione. La zona non è mai stata

utilizzata come discarica o per lavorazioni a rischio ambientale. In essa non esistono pozzi dell'acquedotto o per uso potabile.

- REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITA' E ALL'ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'

Il piano terra dell'opificio è posto su vespaio in ghiaia di spessore minimo di cm. 50 e pavimento industriale in calcestruzzo di cm. 15 con finitura superficiale antiusura al quarzo.

- REQUISITI DI CARATTERE ELETTRICO

Il nuovo fabbricato sarà adeguato alle disposizioni, alle leggi e regolamenti vigenti in materia d' impianti elettrici vedi progetto del tecnico abilitato.

- REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Gli ambienti sono dotati d'illuminazione naturale diretta con superfici trasparenti non inferiore ad 1/8 di quella del piano di calpestio, vedi tav.2.

- REQUISITI RELATIVI ALL'AREAZIONE

L'aerazione dei locali è naturale, pari ad almeno 1/16 della superficie di calpestio, vedi tav.2.

- IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE

Le canalizzazioni delle acque meteoriche (acque bianche) sono costituite da tubazioni in p.v.c. a perfetta tenuta. Completano la rete pozzetti di raccordo e d'ispezione. La rete verrà collegata a quella del lotto adiacente della stessa proprietà, che è già allacciato alla fogna bianca comunale ubicata lungo la ex via Meda, tramite l'attraversamento di via Papiria e del Canale Albani.

- PARCHEGGI

I parcheggi sono posizionati nelle aree libere esterne in base alle prescrizioni di zona.

REQUISITI PER IL RISPETTO DELLA L. N. 13 DEL 9.1.89 E DEL D.M. 4.6.89

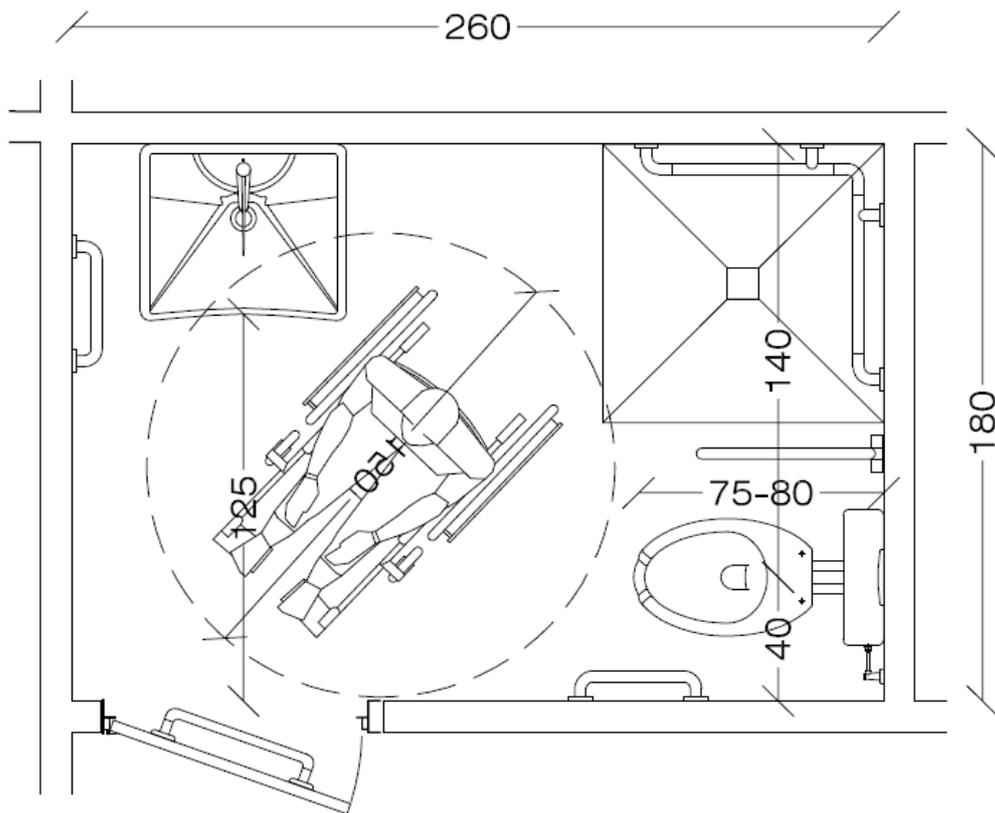
Trattandosi di luogo di lavoro soggetto al collocamento obbligatorio, ai sensi del punto 3.3 art.3 del D.M. 236 del 14/06/1989 è necessario soddisfare il requisito di accessibilità, che secondo il punto 4.5 della stessa norma è verificata se è accessibile il settore produttivo, gli

uffici e almeno un servizio igienico per ogni nucleo di servizi previsto; inoltre deve essere garantita la fruibilità di mense e spogliatoi.

Gli opifici, per quanto attiene il piano terra, sono accessibili, essendo alla stessa quota degli spazi esterni; risulta accessibile anche il locale spogliatoio.

È previsto un servizio igienico accessibile. In particolare un servizio igienico è accessibile se conforme alle seguenti prescrizioni (Punto 8.1.6 delle norme):

- spazi di manovra di cui al punto 8.0.2 o uno spazio per rotazione di 360 gradi di sedia a ruote (diametro cm.140 nei casi di ristrutturazioni e cm.150 negli altri casi);
- accostamento frontale del lavabo (spazio antistante il bordo anteriore del lavabo cm.80);
- accostamento laterale del w.c. (spazio laterale, misurato dall'asse del sanitario, cm.100)
- accostamento laterale al bidet (spazio laterale, misurato dall'asse del sanitario, cm.100).
- bordo anteriore del w.c. e del bidet posto a distanza di cm. 75-80 dal muro posteriore;
- asse del w.c. e del bidet posto a distanza di cm.40 dalla parete laterale, in caso di distanza superiore per il w.c. va predisposto un maniglione o corrimano.
- accostamento laterale alla vasca (spazio necessario cm.140 lungo la vasca con profondità cm.80).
- accostamento laterale alla doccia.
- accostamento laterale alla lavatrice.



SCHEMA SERVIZIO IGIENICO ACCESSIBILE DI PROGETTO

Alla luce di quanto precedentemente esposto, i sottoscritti Ing. Lorenzo Zandri e Geom. Michele Bernucci, in qualità di tecnici progettisti, attestano che il progetto è conforme alla L. 13/89 e al D.M. 236/89, relativi alle prescrizioni per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Fano, lì

I TECNICI.

(Dott. Ing. Lorenzo Zandri)

(Dott. Geom. Michele Bernucci)