

Comune di Porto San Giorgio

Provincia di Fermo

Variante Urbanistica al piano di lottizzazione “comparto S.Vittoria”

AMPLIAMENTO EDIFICIO ARTIGIANALE

immobile sito in via Calzecchi Onesti e via Edison
Rif.Cat.: N.C.E.U. Foglio 10 particella n.1050 sub 16

Sportello Unico Attività Produttive

L.R.5/8/1992 n.34, art.26 quater – DPR 160 del 7/9/2010 art.8 – D.Lgs 30/6/2016 n.127

Proprietà:

UNICREDIT LEASING S.p.a.

sede: via Rivani, 5 – Bologna

LEGALE RAPPRESENTANTE: Sig. Sauro Nunziati

FIRMA PER DELEGA DITTA UTILIZZATRICE:

ECOCOSTRUZIONI s.a.s. Di Franceschini Gianluca & C.

sede: via T. Calzecchi Onesti n.20 – 63822 Porto San Giorgio (FM)

LEGALE RAPPRESENTANTE: Sig. Gianluca Franceschini

Committente

FENDI srl

PROCURATORE DELEGATO: Fabrizio Bartolucci

Progetto:

arch. Luca Nasini

G.D.N. Associati – Studio di Architettura

viale Trieste n.33 – 63900 Fermo

Relazione Tecnica
Rilievo Fotografico
Stralcio Planimetria Catastale
Dichiarazioni Progettista

Progetto: G.D.N. Associati Studio di Architettura

Architetti Giuseppe Guerrieri , Sandro Di Ruscio, Luca Nasini

Viale Trieste n°33- 63900Fermo tel./fax 0734/226811 p.i. 01446260448 - e.mail studio@gdnnarchitetti.it

Realizzazione Grafica: GDN IB&PROGET S.R.L.

Viale Trieste n°33, 63900Fermo tel/fax 0734/226811 p.i. 01879720447

Oggetto: **RELAZIONE TECNICA**

Variante Urbanistica al piano di lottizzazione "comparto S.Vittoria"
AMPLIAMENTO EDIFICIO ARTIGIANALE
immobile sito in via Calzecchi Onesti e via Edison
Rif.Cat.: N.C.E.U. Foglio 10 particella n.1050 sub 16

SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE ai sensi del DPR n°160/2010

Proprietà:

UNICREDIT LEASING S.p.a.

sede: via Rivani, 5 – Bologna

LEGALE RAPPRESENTANTE: Sig. Sauro Nunziati

FIRMA PER DELEGA DITTA UTILIZZATRICE:

ECOCOSTRUZIONI s.a.s. Di Franceschini Gianluca & C.

sede: via T. Calzecchi Onesti n.20 – 63822 Porto San Giorgio (FM)

LEGALE RAPPRESENTANTE: Sig. Gianluca Franceschini

Committente:

FENDI srl

PROCURATORE DELEGATO: Fabrizio Bartolucci

Descrizione tecnica dell'intervento previsto

L'ampliamento proposto sul lato sud dell'attuale fabbricato, è rivolto a completare la struttura aziendale già oggetto di un precedente intervento. Da un punto di vista tecnico l'intervento risulta staticamente indipendente in quanto si realizzeranno dei setti in cls, su fondazione a pali, con solai a sbalzo prefabbricati e copertura finale in acciaio piana. Si realizzerà altresì una copertura piana con strutture in acciaio esistenti dell'attuale terrazzo all'ultimo livello del corpo di fabbrica oggetto di precedente intervento, posto sul lato est fronte strada e conseguente tamponatura esterna con facciate strutturali continue metalliche.

L'ampliamento stesso sul lato sud sarà oggetto di tamponatura esterna con facciata strutturale continua metallica con bucatore, terrazzi e fioriere ben individuabili nei prospetti. Le partizioni interne saranno realizzate in parte con pareti in cartongesso coibentate in parte con pareti divisorie plastiche attrezzabili specifiche per l'attività.

Principali interventi da realizzare:

- nel corpo di fabbrica esistente sul lato ovest con destinazione attuale al piano terra a modelleria, verrà completato il solaio al piano primo per implementare gli spazi da adibire a modelleria ;
- nel corpo di fabbrica esistente al lato est(strada) al piano terra si rifaranno gli ambienti ad uso spogliatoi e wc per il personale, adeguare i percorsi e gli spazi di accesso agli ambienti ad uso ristoro/relax, al secondo livello coprire il terrazzo esistente attraverso l'uso delle strutture in acciaio esistenti e con facciate continue sia lato strada che interne per uso ufficio e direzionale in genere;
- nel corpo di fabbrica oggetto dell'ampliamento sul lato sud al piano seminterrato dovremmo realizzare soltanto la struttura portante in setti in cls e l'uscita di una scala di sicurezza in maniera da consentire manovre ai mezzi di trasporto, al piano terra l'ampliamento consentirà di realizzare una adeguata sala ristoro, al piano primo uffici open-space e due terrazzi di cui uno sul lato est su strutture metalliche della stessa tipologia di quelle già realizzate e all'ultimo livello locali sale riunione/lavoro e conferenza con terrazzo.

Gli impianti elettrici, termo tecnici e di climatizzazione avranno progettazione

specifica, saranno collocati nei controsoffitti al piano primo e secondo saranno sotto traccia e in parte a vista al piano terra.

Verifica condizioni tecnico sanitarie

Da un punto di vista tecnico la normativa sanitaria risulta verificata in quanto:

- tutti gli ambienti hanno un'altezza minima la piano terra 2,70 ml, al piano primo 3,60 ml, al piano secondo 3,00 ml.
- gli ambienti oggetto di modifica e nuova realizzazione, come da elaborati grafici, avranno le superfici finestrate superiori a 1/8 della superfici calpestabili, ad esclusione dei locali ad uso spogliatoio e wc dotati di aerazione forzata;
- gli ambienti ad uso wc e spogliatoio avranno pavimenti e rivestimenti in ceramica fino ad un'altezza di ml.2,00;
- tutti gli ambienti avranno una adeguata aerazione e climatizzazione con impiantistica posta nei controsoffitti;
- gli impianti fognari e di adduzione non subiranno modifiche in quanto già collegati alle linee pubbliche.

Nuovi parametri urbanistici

La Variante Urbanistica interessa il lotto 5 interno al piano attuativo del comparto di intervento coordinato "i" Santa Vittoria -Zona Artigianale.

Art. 87 (comma 2 bis)

Gli usi ammessi nella zona D2 sono:

Attività per commercio all'ingrosso (C1); attività della grande distribuzione (CGD); Attività commerciali al dettaglio; pubblici esercizi (CD); Attività espositive di varia natura (ESP); Attività artigianali di servizio (AS); Depositi e magazzini (DM); Parcheggi ad uso pubblico (FH).

~~Sono inoltre ammessi, in misura non superiore al 20% della S.U.L., spazi per funzioni complementari, quali:~~

~~Terziario diffuso non commerciale (TD-FB1-AS); Attrezzature private per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo (SS).~~

Art. 81 (comma 6 bis)

Per il lotto n° 5 del "Comparto i Santa Vittoria - Zona Artigianale" valgono i seguenti parametri interventi sulla struttura esistente valgono i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria $I_f = 0,77 \text{ mq/mq}$
- Rapporto massimo di copertura R.C. = **0,47**
- ~~- Superficie permeabile minima > 35%.~~
- Numero massimo dei livelli fuori terra: **4**
- Altezza massima di ciascun fronte: ml **16,00**
- Distanza minima dai confini di proprietà: m. 5,00.
- Distanza minima tra gli edifici: m. 10,00.
- Distanza minima dalle strade: m. 5,00 dal filo stradale.

Fermo, li 26/06/2017

In fede
Arch. Luca Nasini

Rilievo Fotografico



FOTO 01



FOTO 02

Progetto: G.D.N. Associati Studio di Architettura
Architetti Giuseppe Guerrieri , Sandro Di Ruscio, Luca Nasini
Viale Trieste n°33- 63900Fermo tel./fax 0734/226811 p.i. 01446260448 - e.mail studio@gdnarchitetti.it
Realizzazione Grafica: GDN IB&PROGET S.R.L.
Viale Trieste n°33, 63900Fermo tel/fax 0734/226811 p.i. 01879720447



FOTO 03



FOTO 04

Progetto: G.D.N. Associati Studio di Architettura
Architetti Giuseppe Guerrieri , Sandro Di Ruscio, Luca Nasini
Viale Trieste n°33- 63900Fermo tel./fax 0734/226811 p.i. 01446260448 - e.mail studio@gdnarchitetti.it
Realizzazione Grafica: GDN IB&PROGET S.R.L.
Viale Trieste n°33, 63900Fermo tel/fax 0734/226811 p.i. 01879720447

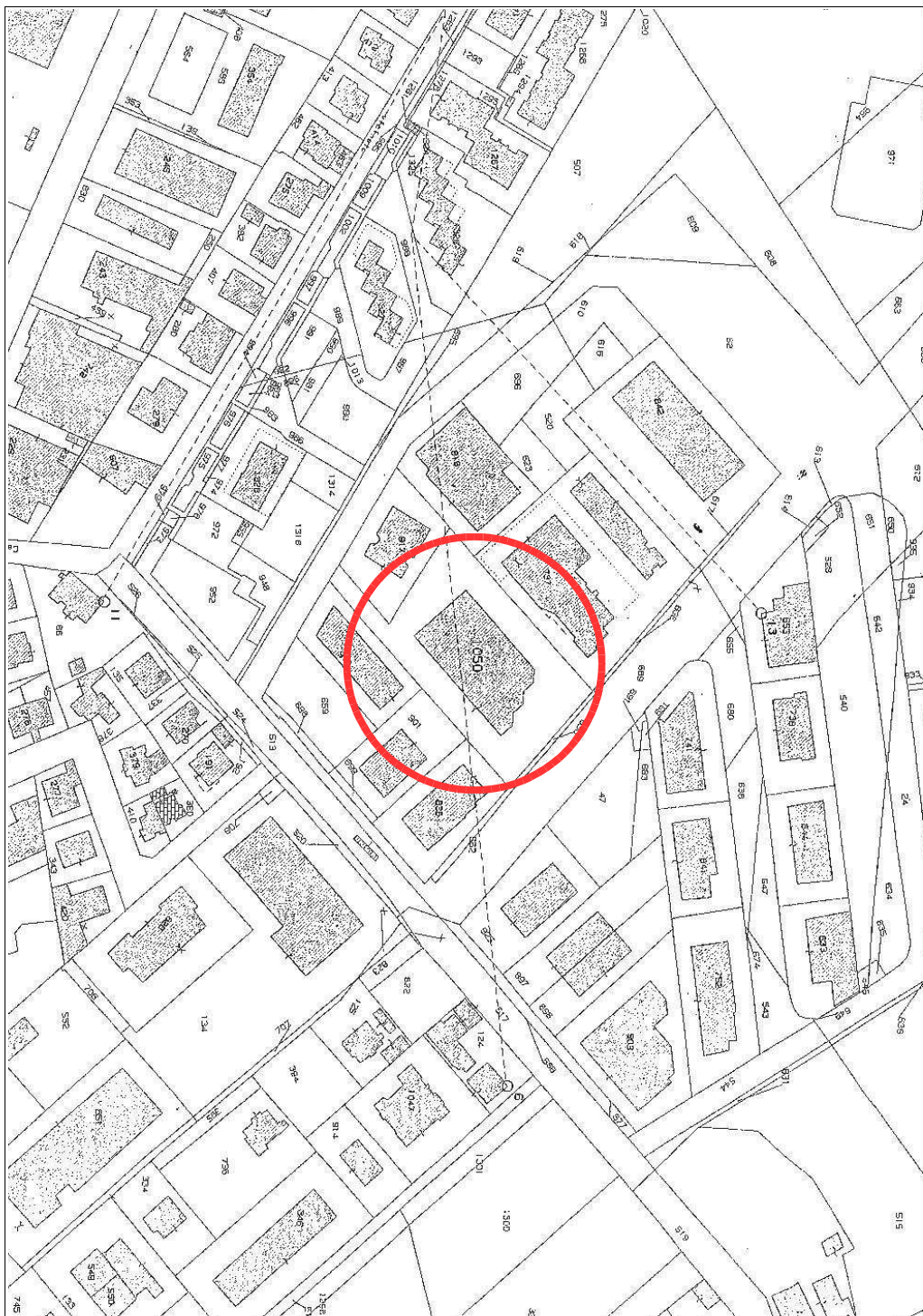


FOTO 05

Progetto: G.D.N. Associati Studio di Architettura
Architetti Giuseppe Guerrieri , Sandro Di Ruscio, Luca Nasini
Viale Trieste n°33- 63900Fermo tel./fax 0734/226811 p.i. 01446260448 - e.mail studio@gdnarchitetti.it
Realizzazione Grafica: GDN IB&PROGET S.R.L.
Viale Trieste n°33, 63900Fermo tel/fax 0734/226811 p.i. 01879720447

Stralcio Planimetria Catastale

Rif.Cat. : foglio 10, part. n.1050 sub. 16



Progetto: G.D.N. Associati Studio di Architettura
Architetti Giuseppe Guerrieri , Sandro Di Ruscio, Luca Nasini
Viale Trieste n°33- 63900Fermo tel./fax 0734/226811 p.i. 01446260448 - e.mail studio@gdnarchitetti.it
Realizzazione Grafica: GDN IB&PROGET S.R.L.
Viale Trieste n°33, 63900Fermo tel/fax 0734/226811 p.i. 01879720447

Oggetto: **DICHIARAZIONE CONFORMITÀ L. 13/89**

Variante Urbanistica al piano di lottizzazione “comparto S.Vittoria”
AMPLIAMENTO EDIFICIO ARTIGIANALE
immobile sito in via Calzecchi Onesti e via Edison
Rif.Cat.: N.C.E.U. Foglio 10 particella n.1050 sub 16

SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE ai sensi del DPR n°160/2010

Proprietà:

UNICREDIT LEASING S.p.a.

sede: via Rivani, 5 – Bologna

LEGALE RAPPRESENTANTE: Sig. Sauro Nunziati

FIRMA PER DELEGA DITTA UTILIZZATRICE:

ECOCOSTRUZIONI s.a.s. Di Franceschini Gianluca & C.

sede: via T. Calzecchi Onesti n.20 – 63822 Porto San Giorgio (FM)

LEGALE RAPPRESENTANTE: Sig. Gianluca Franceschini

Committente:

FENDI srl

PROCURATORE DELEGATO: Fabrizio Bartolucci

Il sottoscritto arch. Luca Nasini, nato a Porto San Giorgio il 30/03/1964, ed residente in Porto San Giorgio, viale A.Gramsci n°19, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Fermo al n° 123 sez.A , c.f. NSN LCU 64C30 G920W, nella sua qualità di progettista dell'opera sopra citata,

DICHIARA

che le opere progettate sono conformi a quanto previsto dalla L.13/89 per l'eliminazione delle barriere architettoniche e l'accessibilità.

Fermo, li 23/03/2017

In fede
Arch. Luca Nasini

Oggetto: **DICHIARAZIONE ESENZIONE VAS**

Variante Urbanistica al piano di lottizzazione "comparto S.Vittoria"
AMPLIAMENTO EDIFICIO ARTIGIANALE
immobile sito in via Calzecchi Onesti e via Edison
Rif.Cat.: N.C.E.U. Foglio 10 particella n.1050 sub 16

SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE ai sensi del DPR n°160/2010

Proprietà:

UNICREDIT LEASING S.p.a.

sede: via Rivani, 5 – Bologna

LEGALE RAPPRESENTANTE: Sig. Sauro Nunziati

FIRMA PER DELEGA DITTA UTILIZZATRICE:

ECOCOSTRUZIONI s.a.s. Di Franceschini Gianluca & C.

sede: via T. Calzecchi Onesti n.20 – 63822 Porto San Giorgio (FM)

LEGALE RAPPRESENTANTE: Sig. Gianluca Franceschini

Committente:

FENDI srl

PROCURATORE DELEGATO: Fabrizio Bartolucci

Il sottoscritto arch. Luca Nasini, nato a Porto San Giorgio il 30/03/1964, ed residente in Porto San Giorgio, viale A.Gramsci n°19, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Fermo al n° 123 sez.A , c.f. NSN LCU 64C30 G920W, nella sua qualità di progettista dell'opera sopra citata,

DICHIARA

che le opere sono esenti da VAS (Valutazione Ambientale Strategica) in base al Punto 8 dell'Art. 13 (Ambito di applicazione) del D.G.R. n°1813 del 21.12.2010 "Aggiornamento delle linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento a D. Lgs 152/2006 così come modificato dal D.Lgs 128/2010".

Fermo, li 23/03/2017

In fede

Arch. Luca Nasini

Oggetto: **DICHIARAZIONE DI NON INTERFERENZA**

Variante Urbanistica al piano di lottizzazione "comparto S.Vittoria"
AMPLIAMENTO EDIFICIO ARTIGIANALE
immobile sito in via Calzecchi Onesti e via Edison
Rif.Cat.: N.C.E.U. Foglio 10 particella n.1050 sub 16

SPORTELLINO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE ai sensi del DPR n°160/2010

Proprietà:

UNICREDIT LEASING S.p.a.

sede: via Rivani, 5 – Bologna

LEGALE RAPPRESENTANTE: Sig. Sauro Nunziati

FIRMA PER DELEGA DITTA UTILIZZATRICE:

ECOCOSTRUZIONI s.a.s. Di Franceschini Gianluca & C.

sede: via T. Calzecchi Onesti n.20 – 63822 Porto San Giorgio (FM)

LEGALE RAPPRESENTANTE: Sig. Gianluca Franceschini

Committente:

FENDI srl

PROCURATORE DELEGATO: Fabrizio Bartolucci

Il sottoscritto arch. Luca Nasini, nato a Porto San Giorgio il 30/03/1964, ed residente in Porto San Giorgio, viale A.Gramsci n°19, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Fermo al n° 123 sez.A , c.f. NSN LCU 64C30 G920W, nella sua qualità di progettista dell'opera sopra citata,

DICHIARA

che le opere in oggetto non interferiscono con fasce di rispetto di elettrodotti, metanodotti o altri sottoservizi, né con essenze arboree e/o arbustive tutelate dalla L.R. N°6/2005.

Fermo, li 23/03/2017

In fede
Arch. Luca Nasini