



Comune di Porto Sant'Elpidio

Provincia di Fermo

OGGETTO:

**Richiesta di Permesso di Costruire
per la realizzazione di un
fabbricato a carattere artigianale
e industriale.**

PIANO LOTTIZZAZIONE AREA PIP LOCALITA SAN FILIPPO

COMMITTENTE:

ECOMEGA SRL

PROGETTISTI:

TAVOLA

A1

scala

ELABORATO

**-RELAZIONE TECNICA-
-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA-**

protocollo

revisione

1A

data

20/07/2021

Oggetto : Richiesta di Permesso di Costruire di un edificio a carattere artigianale e industriale.
(PIANO LOTTIZZAZIONE AREA PIP LOCALITÀ SAN FILIPPO)

Richiedente : **Maccarrone Mariavittoria** in qualità di legale rappresentante della
“ECOMEGA srl .
titolare di un contratto di opzione per l'acquisto dell'appezzamento di terreno
con sede in Porto Sant'Elpidio (FM), via San Francesco D'Assisi , n°66 cap 63821

Progettista : Geom. Sauro Petrini
Ing. Adolfo Granatelli

Relazione tecnica

I sottoscritti Geom. Sauro Petrini iscritto collegio dei geometri e geometri laureati di Fermo al n° 402, Ing. Adolfo Granatelli iscritto al Ordine degli Ingegneri di Fermo al n°A-142 in qualità di tecnici incaricati della redazione di un **“Progetto per la realizzazione di un capannone artigianale”**, per conto della società **ECOMEGA srl** con sede in Porto Sant'Elpidio (FM), Via San Francesco D'Assisi , n°66 cap 63821, titolare di un contratto di opzione per l'acquisto dell'appezzamento di terreno edificabile, ubicato nel Comune di Porto Sant'Elpidio, identificato all'Agenzia del Territorio Catasto Terreni Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno al foglio 23 particelle n°558-559-560-561, di superficie complessiva pari a mq 2000, relaziona quanto segue:

Il **PIP vigente**, individua l'area in oggetto compresi nel nuovo insediamento produttivo adibito a **terreno edificabile**, di mq 2000;

Nel rispetto della normativa vigente e degli stessi parametri che la regolamentano, si è così potuto procedere alla progettazione dell'edificio in oggetto e nello specifico si è ottenuta la seguente tabella riassuntiva:

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	DA PROGETTO		DA PIP
<u>Uso</u>	U 3/1 Artigianato produttivo e industria	=	U 3/1 Artigianato produttivo e industria
<u>Indice di fabbricabilità</u>	966.83 mq/2000 mq = 0.48 mq/mq	<	max 0.60 mq/mq
<u>H max</u>	7,00 m	<	max 8.50 m
<u>Superficie fondiaria (lotto minimo)</u>	Foglio 23 part. 558 500 mq Foglio 23 part. 559 500 mq Foglio 23 part. 560 500 mq Foglio 23 part. 561 500 mq TOTALE 2000 mq	>	min. 1500 mq
<u>Distanze dai confini</u>	Dc (distanze dai confini) min 5.00 m Ds (distanze dalle strade) min 10.00 m Df (distanza fabbricati) – min 10.00 m -	> > >	min. 5.00 m min. 10.00 m min 10.00 m
<u>Superficie a parcheggio</u>	1091.26 mq	>	1mq/10mc del volume totale=603.75 mq
<u>Permeabilità dell'area non occupata da edifici da progetto</u>	Sup. permeabile/(sup lotto – sup edificio) = 600,00/(2000-967,47)= 0.58 mq/mq (52% dello spazio non occupato da edifici)	>	0.50 mq/mq (50% dello spazio non occupato da edifici)
<u>H min interna dei locali adibiti alla produzione limitatamente al piano terra</u>	7.00 m	>	H min 4.50 m

Parametri Urbanistici:

Le norme tecniche di attuazione del P.I.P. prevedono, per i lotti che hanno i requisiti di **lotto minimo** e cioè per quelli maggiori di 1500 mq, **indice di fabbricabilità** pari a 0.60 mq/mq; data la superficie del lotto in oggetto pari a mq 2000 ne scaturisce una capacità edificatoria pari a 1'200,00 mq, maggiore della superficie in progetto, che è pari a 966,83 mq.

Vengono inoltre rispettate le **condizioni particolari inerenti l'edificazione sui lotti (Art.13 del regolamento per la cessione in proprietà dell'area approvato con D.C. 15/05)**, che prevedono una

consistenza del fabbricato in progetto pari almeno all' 80% della Sul massima realizzabile.

Infatti la Sul in progetto è pari a 966.83 mq, maggiore dell' 80% della Sul massima realizzabile, pari a (1200,00 mq x 80%) = 960,00 mq.

L'**altezza massima** del fabbricato, misurata all'estradosso della trave di copertura, sarà di ml 7,00 minore dell'altezza massima realizzabile pari a m 8.50.

Per quanto riguarda la distanza dei confini	dal lato <i>EST</i>	ml 5.50	>	ml 10.00
	dal lato <i>NORD</i>	ml 5.00	>	ml 5.00
	dal lato <i>OVEST</i>	ml 10.00	>	ml 5.00
	dal lato <i>SUD</i>	ml 10,00	>	ml 5.00

La distanza minima dagli edifici	dal lato <i>EST</i>	ml 10,00	>	ml 10.00
	dal lato <i>NORD</i>	ml 10.00	>	ml 10.00
	dal lato <i>OVEST</i>	ml 10.00		(Strada)
	dal lato <i>SUD</i>	ml 10,00		(non edificato)

La **permeabilità del lotto** sulla superficie non occupata dal fabbricato, sarà assicurata dal fatto che, la pavimentazione del piazzale sarà parzialmente realizzata in betonella permeabile, ad eccezione del passaggio carrabile asfaltato che permette il passaggio dei mezzi intorno all'edificio; sarà quindi rispettato l'indice che ne vuole permeabile almeno il 50%.

Gli **ingressi carrabili** saranno tre e verranno realizzati sul lato ovest del lotto, entrambi muniti di cancello automatico, di ampiezza pari a m 5.50 e posti ad una quota di +0.20 m rispetto al caposaldo.

L'ingresso pedonale principale sarà anch'esso realizzato sul lato ovest, munito di cancello automatico, in posizione centrale rispetto alla facciata dell'edificio e posto ad una quota di + 0.20 m rispetto al caposaldo, definendo un ingresso a raso all'edificio.

La **superficie a parcheggio privato** sarà di mq 1091,26, in misura maggiore di quanto richiesto dalle norme del PIP (1mq/10mc del volume di progetto), pari a di 603.75 mq.

Le **recinzioni con i lotti** contigui avranno le stesse caratteristiche ornamentali e dimensionali di quelle prospicienti l'asse viario. Saranno costituite da un muro in c.a. dello spessore di 30 cm e sormontate da recinzione metallica tipo ORSOGRILL, come da specifiche della lottizzazione.

Caratteristiche costruttive:

L'edificio in progetto è composto da un unico corpo di fabbrica, avente forma rettangolare posizionato parallelamente alla strada di lottizzazione.

Al suo interno saranno ricavate due zone, una produttiva di altezza utile interna pari a 7.00 ml ed una direzionale che occuperà la parte sud-ovest del fabbricato, il piano terra di altezza utile interna pari a 4.00 ml dove saranno ricavati due ufficio e due bagni, mentre al piano primo di altezza 2,70 ml realizzato tramite una struttura in ferro a cui si accederà tramite una scala anch'essa in ferro appoggiata al muro lato sud dove verranno ricavate direzione uffici e sala riunione.

Il soffitto dei locali al piano terra e primo sarà interamente contro soffittato con pannelli isolanti termo-acustici al fine di creare un cavedio orizzontale naturale per il passaggio degli impianti che al contempo rifinisce il volume interno agli uffici.

Vista la morfologia del terreno ed il profilo della strada di lottizzazione si è scelto di posizionare il fabbricato ad una quota di + 0.20m rispetto al caposaldo, posto sul marciapiede, al lato ovest, con lo scopo di garantire due accessi carrabili utili allo stabile.

Le fondazioni dell'edificio saranno su plinti, collegati da opportune travi di collegamento in c.a.

L'intero edificio sarà realizzato con struttura di pilastri e travi in c.a. prefabbricato, calcolate, prodotte e montate secondo la normativa in vigore sul cemento armato prefabbricato ed in rispetto delle caratteristiche di resistenza al fuoco REI 120.

Le tamponature esterne saranno eseguite con pannelli di spessore 20cm, coibentati con strato interno di isolante in polistirolo, posti in piano, ancorati ai pilastri e alle travi ed esternamente rifiniti a graniglia o a materiale scelto dalla D.L.

La copertura verrà realizzata con tegolo tipo Sideral o similare e per quanto riguarda il manto della stessa sarà di pannelli d'alluminio ondulati il tutto debitamente isolato con materassino in lana di vetro dello spessore di 6-9 cm.

Le opere di completamento e di finitura saranno costituite da divisori realizzati in cartongesso, di opportuno spessore.

Gli infissi esterni saranno in alluminio preverniciato con vetri termici e le aperture saranno dimensionate in modo tale da garantire i coefficienti di illuminazione ed arieggiamento secondo le normative igienico sanitarie vigenti.

Le finiture interne dal punto di vista delle **tinteggiature** saranno eseguite con pittura idrorepellente tranne che per i locali bagni dove verrà impiegata la ceramica per i rivestimenti.

Per quanto riguarda **gli impianti elettrici, idrici, termici ed antincendio** saranno effettuati mediante materiali e norme rispondenti alle leggi che li regolamentano, inoltre verranno rispettate le normative riguardanti il risparmio energetico.

Sarà inoltre prevista, in ottemperanza all'**art.98 bis del REC (DLgs 28/11)**- produzione di energia elettrica da fonti rinnovabile- ,l'installazione di impianti per la produzione di energia pari a 18 kW da fonti rinnovabili, nella fattispecie, pannelli fotovoltaici.

Gli **impianti di smaltimento acque nere e acque bianche** saranno convogliati dai pozzetti di raccolta alla fognatura pubblica che serve la zona dove sorgerà l'edificio in progetto.

Una migliore visione si può avere nell'elaborato in triplice copia.

Mi pongo sempre a vostra disposizione per ulteriori chiarimenti, nell'attesa distintamente saluto.

Porto Sant'Elpidio, Luglio 2021

Il Tecnico

Geom. Petrini Sauro

Il Tecnico

Ing. Adolfo Granatelli



FOTO-A



FOTO-B



FOTO-C



FOTO-D