



S.P.S. STUDIO PROFESSIONISTI ASSOCIATI

ARCH. L. SANCHINI - GEOM. F. PACI - GEOM. T. SANCHINI - GEOM. D. CAMPANELLI
VIA DEGLI ABETI, 10/A/B - 61122 - PESARO (PU)
TEL. 0721.405701 FAX 0721.269608 - info@spsstudio.191.it
P.I. 02160450413

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA INTEGRATA

- **AMPLIAMENTO DEL CAPANNONE A SITO IN COMUNE DI GRADARA, VIA G. SANTI N. 44 DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "ANDREANI SERVICE S.R.L." GIA' SOCIETA' "T.C.M. DI ANDREANI EGIDIO & C. S.N.C." UTILIZZATO ATTUALMENTE DALLA SOCIETA' NUOVA T.C.M. S.R.L.;**
- **AMPLIAMENTO DEL PIAZZALE UBICATO ALL'INTERNO DELL'AREA API.b "AMBITO PRODUTTIVO DI MASSIGNANO" CHE COMPORTA VARIANTE A P.R.G.**

SOCIETA' PROPRIETARIA

Andreani Service s.r.l.

SOCIETA' UTILIZZATRICE

Nuova T.C.M. S.r.l.

Pesaro, 11.06.2018

Il Tecnico
Dott. Arch. Lucilla Sanchini

L'allegato progetto a nome della società "Andreani Service s.r.l." con sede in Grada via G. Santi n. 44, riguarda l'ampliamento del capannone A che è parte del complesso industriale sito in comune di Gradara via G. Santi., utilizzato dalla società proprietaria; il complesso industriale comprende il capannone A e il capannone C elemento C1, l'elemento C2 è di altra proprietà.

L'ampliamento è previsto sul retro del capannone A e occuperà gran parte del piazzale di sosta e di manovra degli automezzi che riforniscono il materiale da lavorare e trasportano alla clientela il prodotto finito.

L'ampliamento del capannone sulla destra non consentirebbe l'accesso degli automezzi al piazzale esistente.

La scelta di realizzare l'ampliamento sul retro del capannone invece consente di realizzare un efficiente piazzale all'interno dell'area API.b dal quale è possibile raggiungere il capannone A, così come ampliato, sul retro per lo scarico e il carico del materiale da lavorare e lavorato.

Con una semplice marcia indietro i mezzi possono ritornare al piazzale ampliato per poi proseguire in avanti fino a raggiungere la strada pubblica.

Il limitato spazio occupato dagli automezzi per le manovre di entrata e di uscita al complesso industriale rende libero gran parte del piazzale ampliato necessario per le attività aziendali di stoccaggio del materiale da lavorare e di quello lavorato.

L'ampliamento del piazzale si estende per mq. 297,65 sul verde privato, tale quantità di verde privato viene recuperata con verde privato di uso pubblico, per completare il percorso pedonale corrente all'interno del parco fluviale, tratto di percorso che si sviluppa sulla proprietà "ANDREANI SERVICE S.r.l.". Si evidenzia che già il progetto di completamento del complesso industriale, sito in comune di Gradara Via G. Santi n. 44, di proprietà della società "ANDREANI SERVICE S.r.l.", autorizzato con Titolo Unico del 11.11.2016 prot. n. 109447 del 14.11.2016, prevedeva per il soddisfacimento dello standard di verde integrando le quantità di verde privato di P.R.G. di mq. 493,28 con verde privato di uso pubblico di mq. 222,108 per la realizzazione del percorso pedonale su area di proprietà della società "ANDREANI SERVICE S.r.l." destinata a parco fluviale; la verifica del verde privato, così come integrato, è riportata nella Tav. n. 4, che si trasmette in allegato, del progetto di completamento autorizzato con il menzionato TITOLO UNICO.

Proprio per la sottrazione dei mq. 297,65 di verde privato per fare luogo all'ampliamento del piazzale all'interno dell'area API.b ed il relativo recupero con verde privato di uso pubblico è necessaria la variante al P.R.G.

Nella SCHEDA I-FANANO-LOCALITA' AMSSIGNANO: AMPLIAMENTO AREA ARTIGIANALE, SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO – SCALA 1:1000 DI P.R.G., è riportata sia l'area edificabile con destinazione ZTI.1 che l'area edificabile confinante API.b – AMBITO MASSIGNANO (consolidamento dell'ambito produttivo attraverso l'ampliamento di attività già insediate).

A valle, verso nord, dell'area destinata a ZTI.1 nella quale la Società OMAG S.r.l. ha realizzato il proprio capannone, è prevista una fascia di verde di protezione non edificabile ricadente all'interno del limite di massima piena del Torrente Tavollo per TR di 500 anni.

Per l'area API.b, con indice di utilizzazione fondiaria di 0,50 mq/mq, il vigente P.R.G. prescrive che deve essere lasciata a verde una fascia di profondità pari a ml. 15,00 dal limite nord del comparto (lato corso d'acqua); tale fascia di verde privato ricade tutta esternamente al limite di massima piena del torrente Tavollo per TR di 500 anni.

Nella Tav. 0.1 (stralcio della Tav. 2 del P.R.G. 2008- sovrapposizione alla carta geomorfologica) nella Tav. n. 17 di progetto sono riportati i limiti di massima piena del torrente Tavollo per TR di 200 anni

(colore rosso) e 500 anni (colore blu), limite quest'ultimo che ricade esternamente all'ambito produttivo Massignano API.b.

Nella Tav. 0.2 (SCHEDA – FANANO – LOCALITA' MASSIGNANO – AMPLIAMENTO AREA ARTIGIANALE) che comprende sia l'area edificabile API.b, che l'area confinante destinata dal P.R.G. 2008 a ZTI.1 di proprietà della Società OMAG S.r.l., sono stati riportati i limiti di massima piena del torrente Tavollo per TR di 200 anni e per TR di 500 anni; il "**verde di protezione**", riportato nella "SCHEDA I – MASSIGNANO" ricade all'interno del limite di massima piena del torrente Tavollo per TR di 500 anni.

Per quanto sopra specificato, considerato inoltre che l'intera area API.b, verde privato compreso, ha un indice di edificabilità, pari a 0,50 mq/mq., e che la realizzazione di tale quantità edificatoria per norma di P.R.G. può essere realizzata esternamente all'area API.b medesima. Nel caso specifico è stato scelto di utilizzare la quantità edificatoria consentita ampliando in capannone A sul retro del medesimo quale "*consolidamento dell'ambito produttivo attraverso l'ampliamento di attività già insediate*". Tale scelta ha consentito di poter realizzare un efficiente piazzale sull'area API.b che permette agevoli manovre agli automezzi, in entrata e in uscita al complesso industriale della Società Andreani Service S.r.l., per la fornitura dei materiali da lavorare e per la consegna dei prodotti lavorati nonché per lo stoccaggio dei medesimi. Per quanto riguarda gli standards dei parcheggi pubblici P1 e del verde pubblico V1 richiesti per l'ampliamento del capannone A, tali standard sono previsti su area di proprietà della società "ANDREANI SERVICE S.R.L."

Lo standard dei parcheggi pubblici P1 è stato posizionato sull'area di pertinenza del fabbricato C, elemento C1, raggiungibile dalla corsia di manovra dei parcheggi pubblici esistenti.

Lo standard di verde pubblico V1 è stato posizionato a confine del percorso pedonale all'interno del parco fluviale ed esternamente al limite di massima piena del torrente Tavollo per T.R. 500 anni.

I parcheggi PC sono stati posizionati all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato A. Conseguentemente all'ampliamento del piazzale è stata incrementata la superficie impermeabile pertanto è stato necessario incrementare il volume della vasca di laminazione già prevista nel progetto autorizzato con titolo unico del 11.11.2016 prot. 109447 del 14.11.2016;

nella RELAZIONE TECNICA – IMPIANTI FOGNARI è descritto sia l'impianto di scarico delle acque chiare e nere che le modifiche alla vasca di laminazione.

Il progetto di ampliamento del capannone A e del piazzale è costituito dai segmenti elaborati tecnici:

- **Progetto di sviluppo aziendale**
- **Relazione tecnica illustrativa;**
- **Relazione tecnica dell'impianto fognario delle acque chiare;**
- **Relazione geologica;**
- **Tav. 0.0** Documentazione fotografica
- **Tav. 0.1** Stralcio di P.R.G. 2008 – Sovrapposizione della Carata Geomorfologica – Scala 1:2000;
- **Tav. 0.2** - Scheda – Fanano – Località Massignano
 - Ampliamento area artigianale area destinata dal vigente P.R.G. a ZTI.1
 - Verde di protezioneScala 1:1000;
- **Tav. n. 1** Stralcio di P.R.G., Stralcio Catastale;
- **Tav. n. 2** -Schema di intervento relativo al progetto di completamento del capannone (A+A1) di proprietà della Società "ANDREANI SERVICE S.R.L.", già Società "T.C.M. di ANDREANI EGIDIO & C. S.N.C.", utilizzato dalla Società "NUOVA T.C.M. S.R.L."

-Calcolo computerizzato superficie fondiaria SF del lotto A esistente e ampliamento A1, destinati dal P.R.G.1996 a "ZTI.1-tessuto prevalentemente artigianale e industriale denso- art. 38 delle N.T.A."; dal P.R.G. vigente tali lotti sono destinati a "ZTI-Tessuto artigianale industriale a media intensità - art. 43 delle N.T.A."

-Calcolo computerizzato superficie fondiaria SF delle aree adiacenti al lotto (A+A1), destinate dal P.R.G. vigente al consolidamento dell'ambito produttivo attraverso l'ampliamento di attività esistenti (API.a-API.b).

-Calcolo computerizzato superficie utile lorda SUL di porzione di capannone A esistente e relativi ampliamenti realizzati in vigore dei permessi di costruire n.2006/79 che ha assorbito anche il permesso di costruire n.2004/95.

-Verifica superficie utile lorda "SUL" consentita in riferimento all'art.38 delle N.T.A. del P.R.G. 1996 vigente al momento del rilascio del permesso di costruire n. 2004/95 e n. 2006/79

-Verifica superficie utile lorda "SUL" realizzabile per futuro ampliamento del capannone esistente utilizzando le aree destinate dal vigente P.R.G. a "API.a - API.b" di complessivi mq. 2053,43;

Scala 1:500;

- **Tav. n. 3** -Limite area di intervento;
-Limite area ampliata con il titolo unico del 11-11-2016 prot. 109447;
-Limite area da ampliare;
-Ampliamento Capannone A;
-Ampliamento piazzale;
-Distacchi dai confini del Capannone A esistente e dell'ampliamento.
Scala 1:500;
- **Tav. n. 4** - Planimetria piano terra – Scala 1:200-1:500;
- Calcolo superficie parcheggi pubblici P1;
- Calcolo superficie verde privato V1;
- Calcolo superficie verde privato di uso pubblico V1;
- Calcolo superficie verde pubblico V1;
- **Tav. n. 5** - Piano terra (livello porte e finestre) – Scala 1:200;
- **Tav. n. 6** - Piano terra (livello finestre) – Scala 1:200;
- **Tav. n. 7** - Piano primo (livello finestre) – Scala 1:200;
- **Tav. n. 11** - Prospetti e sezioni – Scala 1:200;
- **Tav. n. 13** - Schema scarichi acque chiare e nere nei collettori comunali realizzati durante la validità del permesso di costruire n. 2006/78;
- Schema scarichi acque chiare di nuovo impianto;
- Schema vasca di laminazione richiesta per l'ampliamento della zona pavimentata all'interno dell'area API.b, con scarico di fondo e del troppo pieno nel torrente Tavollo
Scala 1:250;
- **Tav. n. 14** - Planimetria piano terra-anello antincendio – Scala 1:200;
- **Tav. n. 15** -Calcolo superfici illuminanti e ventilanti – Scala 1:200;
- **Tav. n. 16** - Particolari esecutivi per la realizzazione della recinzione dell'area progetto API.b
Scala 1:50 – 1:20;
- **Tav. n. 17** - Calcolo del volume e dello scarico di fondo della vasca di laminazione;

- Vasca di laminazione con scarico di fondo e troppo pieno;
- Particolari esecutivi dei pozzetti di ispezione delle fogne chiare, della canaletta a cielo aperto per lo scarico delle acque chiare nel torrente Tavollo, delle caditoie
Scala 1:100 - 1:20.

Per un facile raffronto con le tavole di progetto autorizzato con Titolo Unico dell'11.11.2016 prot. 109447 del 14.11.2016, alle tavole del presente progetto di ampliamento del capannone A e del piazzale, a partire dalla Tav. n. 4 sono state date le stesse numerazioni del precedente progetto di completamento autorizzato con il sopra menzionato Titolo Unico.

Allegati:

-Tav. n.4 del progetto autorizzato con Titolo Unico del 11-11-2016 prot. n.109447 del 14-11-2016.

1° INTEGRAZIONE E SOSTITUZIONE DI ELABORATI:

a) In riferimento alla documentazione integrativa richiesta dal SUE del Comune di Gradara è stato prodotto:

- La relazione geologica aggiornata ai sensi della normativa vigente.
- La asseverazione sulla invarianza idraulica della trasformazione territoriale (D.G.R. n. 53 del 27.01.2014)

b) Sostituzione di elaborati tecnici del progetto presentato:

Il minore riempimento della vasca naturale di espansione del torrente Tavollo, ha comportato una variante (spostamento verso monte) del percorso pedonale all'interno del Parco Fluviale individuato nelle Tav. n. 4 e 17, nelle stesse sono riportate anche le piccole modifiche del percorso del collettore di scarico delle acque piovane nella vasca di laminazione, nonché le quote del tratto di piazzale a forma triangolare con ipotenusa adiacente al piazzale già realizzato.

Nella Tav. n. 13 sono state riportate le piccole modifiche del percorso del collettore di scarico delle acque piovane nella vasca di laminazione, pertanto si trasmette, in sostituzione dei medesimi elaborati tecnici presentati la Relazione Tecnica Illustrativa nonché la Tav. n. 4-13-17.

2° INTEGRAZIONE E SOSTITUZIONE DI ELABORATI:

A seguito della richiesta di integrazione della REGIONE MARCHE, SERVIZIO TUTELA GESTIONE DEL TERRITORIO, P.F. Tutela del Territorio di Pesaro-Urbino

SI TRASMETTE

- a) Stralcio di P.R.G. in variante con definizione delle destinazioni di zona derivanti dal nuovo assetto degli ambiti ZTI, API.a, API.b.
- b) La verifica di compatibilità idraulica.
- c) La valutazione delle condizioni di stabilità, in corrispondenza per la quale è stata richiesta la variazione della fascia di rispetto di ml. 15.00 dalla scarpata fluvio-torrenziale, sia dello stato attuale di progetto.
- d) Valutazione della compatibilità degli interventi in progetto ricadenti nella fascia di tutela integrale del corso d'acqua.
- e) Per il recapito delle acque piovane in destra idraulica del Torrente Tavollo, autorizzate ai sensi del R.D. n. 523/1904 con repertorio n. 2363/ma-co del 28-07-2016, i lavori di costruzione del collettore fognario per acque chiare fino la sua immissione nel Torrente Tavollo e della vasca di laminazione, sono stati iniziati in data 22-06-2017 e ultimati nel mese di ottobre 2017; in tale data è stata portata a termine anche la rimodellazione della scarpata a valle della vasca

- di laminazione.
- f) Per le verifiche di cui alle lettere b-c-d, è stata aggiornata la Tav. n. 17 che si trasmette in sostituzione del medesimo elaborato tecnico del progetto per l'ampliamento del Capannone A, nonché del piazzale in variante al progetto autorizzato con TITOLO UNICO del 11-11-2016 prot. 109447 del 14-11-2016.
- g) Per il reperimento delle aree di stoccaggio dei materiali da lavorare e dei materiali lavorati è stata aggiornata la Tav. n. 4 che si trasmette in sostituzione.
- h) Per quanto riguarda la compatibilità degli interventi proposti con le prescrizioni di cui all'Art. 29 del P.P.A.R. e Art. 75 delle NTA del P.R.G. del Comune di Gradara, si fa presente che l'area in oggetto ricade fra quelle che godono della esclusione di cui all'Art. 60 del P.P.A.R. A tale proposito in riferimento alla Conferenza dei Servizi Decisoria in forma simultanea, dovranno essere presenti anche i Tecnici della Provincia di Pesaro-Urbino competenti in materia edilizia.
- i) Inoltre si producono ad integrazione le Tav. n. 17' e 18.
- j) Per quanto riguarda i chiarimenti richiesti da Marche Multiservizi S.p.a. con nota del 16-03-2018 prot. 3253 si fa presente quanto appresso:
- Rischio dilavamento delle sostanze indicate dall'Art. 42, comma 2 delle norme tecniche di attuazione del P.T.A. della Regione Marche:
In merito a tale rischio evidenziamo che lo stoccaggio dei rifiuti ferrosi da lavorazione è effettuato in contenitori ermetici chiusi ed al riparo da acque meteoriche;
Inoltre i materiali metallici (peraltro NON trattati) che vengono stoccati esternamente al fabbricato sono coperti da teli impermeabili resistenti alle intemperie e rialzati dal piano del piazzale stesso (alleghiamo scheda tecnica), pertanto non sussiste il rischio di dilavamento delle sostanze di cui all'art. 42 comma 2.
Nella Tav. n.4 sono riportate le aree di stoccaggio.
 - Scarichi delle acque nere nei collettori comunali:
Gli scarichi delle acque nere nei collettori comunali sono quelle provenienti dai servizi all'interno del complesso industriale (bagni, lavandini e doccia), individuati nella Tav. n.13.
HERA ha rilasciato il nulla osta per l'allaccio alla fognatura comunale in data 01-04-2011 prot. n. 58921/11 che si trasmette in allegato.
Per quanto riguarda il sifone ubicato nel lato destro del capannone, tale sifone è stato realizzato ma non utilizzato così dicasi per gli altri sifoni sul lato destro.