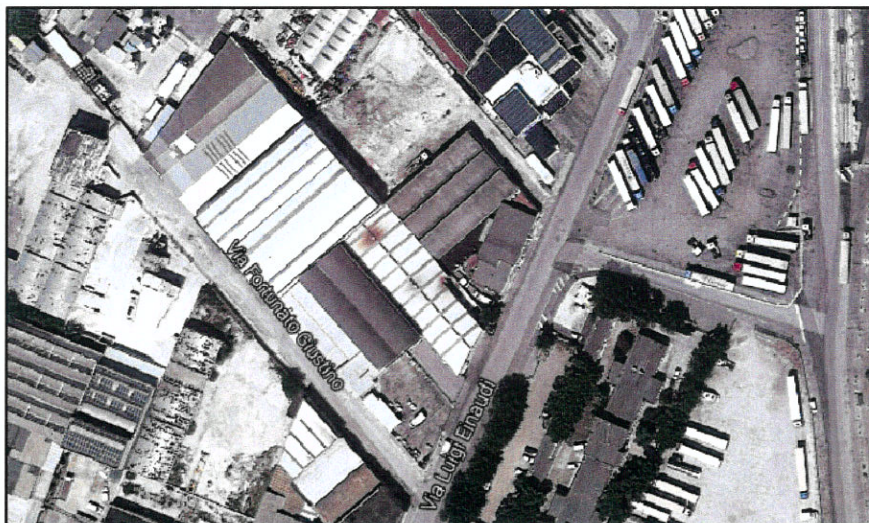


COMUNE DI ANCONA



RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO EDIFICIO SITO IN VIA EINAUDI 16

DITTA PROPRIETA': IMMOBILIARE ANDREA S.R.L.
DITTA LOCATARIA: CPN srl

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Tavola n.

Scala:

REV. N°	DATA:	DESCRIZIONE:
01	DICEMBRE 2014	INSERIMENTO COLONNINA RICARICA ELETTRICA
02		
03		

Data: **MAGGIO 2014**

Progettista:

File disegno:

\\...lcorrente\IMMOBILIARE ANDREA\2014\14.01.29_TAV 3_STATO ATTUALE_VOLUMI.dwg

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il progetto prevede la ristrutturazione con parziale demolizione di un capannone industriale ed il suo aumento volumetrico per innalzare le vie di corsa dei carri ponte esistenti.

L'edificio oggetto di intervento è distinto al catasto urbano al foglio N° 11 Mappale 102-103 categoria D7 di proprietà della Società Immobiliare Andrea Srl.

L'intero edificio è stato dato in locazione per anni 6 (sei +sei) dalla società Immobiliare Andrea srl alla Società CPN Srl che vi esercita l'attività del tipo industriale con specializzazione in riparazioni di mezzi navali , riparazione container, allestimento motori ecc.

La Società conduttrice per proprie necessità operative ha l'esigenza di modificare l'attuale edificio per renderlo più efficiente sotto l'aspetto operativo, in particolare innalzare la quota di esercizio dei carri ponte già presenti, stante l'evoluzione nel settore navalmeccanico che prevede la costruzione di blocchi di maggior altezza.

Tale modifica consente alla Società conduttrice di ampliare l'attività acquisendo più commesse e/o eseguire lavori abbreviando i tempi di consegna oltre a svolgere ulteriori attività per le quali ha specifica iscrizione camerale.

Sotto il profilo Urbanistico l'edificio ricade nella Zona regolamentata dall'art 4.1 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato del Porto che prevede per gli immobili costruiti la possibilità di innalzare l'altezza fino a ml 15,00 ed ampliare il volume nella misura del 20% di quello esistente.

L'edificio ha superficie utile lorda pari a Mq 1195,7 per una volumetria complessiva di Mc 7742,00 ed è regolarmente legittimato dalla L.E.N° 631/1973 dai Permessi di Costruire in Sanatoria rilasciati N°10402/N/2010 del 11/06/2010 ,N° 694/2010 de 16/07/2010 N° 730/2010 del 19/10/2010, N°731/2010 del 19/10/2010.

Sull'edificio sono in corso lavori di manutenzione straordinaria per i quali è stata presentata SCIA prot 33834 del 08/04/2011 con validità fino al 2016.

Il progetto in dettaglio prevede :

Demolizione dell'intero piano primo;

L'arretramento del fronte su Via Einaudi;

L'innalzamento della copertura dall'altezza di ml 9,25 a ml 12,25;

L'eliminazione dei servizi e magazzini con il loro riposizionamento all'interno dell'involucro;

L'adeguamento della struttura portante in ferro con opere di consolidamento delle fondazioni;

Ricollocazione dei binari di scorrimento dei carri ponte;

Modifica ed integrazione dell'impianto elettrico , idrico sanitario;

Adeguamento anello antincendio;

L'interesse quindi della Società conduttrice è mantenere e aumentare i livelli occupazionali e di sviluppo aziendale nell'ambito portuale dove svolge le attività indicate nella ragione societaria che rientrano nell'uso urbanistico U3/3 porto, quali appunto officina di riparazioni mezzi navali, deposito, smistamento, stoccaggio, commercializzazione di propulsori marini, allestimenti per la pesca, ecc.

(Vedere certificato rilasciato dalla Camera di Commercio di Ancona).

La normativa urbanistica vigente non consente aumenti volumetrici oltre la quota del 20% della volumetria esistente che per le esigenze richieste risulta insufficiente.

E' da precisare che gran parte degli edifici presenti nella sottozona B regolata appunto dall'art.4 delle N.T.A. del PPE Porto sono di altezza inferiore a quella ammessa e sono costruiti in aderenza l'un con l'altro con pochi spazi interstiziali oltre ad essere posti a filo strada o di poco arretrati, secondo una concezione urbanistica risalente agli anni 50-60 .

Il PPE del Porto ha mantenuto in sostanza l'impianto urbanistico preesistente confermando per questa zona una utilizzazione fondiaria pari a $U_f = U_{fe}$ concedendo solo un aumento volumetrico diffuso del 20% in caso di conversione agli usi U3/3.

Nulla viene precisato nella normativa circa le distanze da mantenere in caso di utilizzo dell'aumento volumetrico quasi a sotto intendere che le distanze sono derogate trattandosi di un Piano Attuativo la cui planimetria di progetto per

l'esistente riporta l'impianto a terra degli edifici, ciò in conformità a quanto stabilito dalle N.T.A. del PRG all'art 9 lettera b) **distanze dal ciglio strada** penultimo comma e lettera d) **distanze tra gli edifici** ultimo comma, che prevede deroghe a tali parametri nell'ambito dei Piani Attuativi.

Il progetto proposto non aumenta la superficie utile esistente anzi ne diminuisce di poco la quantità in quanto l'interesse è rivolto esclusivamente al migliore utilizzo dei carri ponte e il maggior volume rispetto a quello ammesso è in sostanza un volume tecnico necessario allo scorrimento dei carri ponte per consentire un'altezza sotto il gancio di ml 9,40.

La società proprietaria Immobiliare Andrea Srl ha rilasciato il proprio assenso al progetto controfirmando la richiesta di Permesso di Costruire in linea con quanto previsto al punto 11 del contratto di locazione che in copia si allega .

Aspetti progettuali

Il progetto varia la sagoma piano volumetrica sia in altezza che nell'attacco a terra rivisitando il fronte lungo la via Einaudi per regolarizzazione dell'attuale facciata obliqua ; la superficie utile lorda sarà pari a mq 933,66 < di mq 1195,72 esistenti il volume sarà pari a mc 11591 con un incremento di mc 3849,00 rispetto all'attuale . La distanza dalla strada rimarrà inalterata nello spigolo Nord-Est mentre arretrerà nello spigolo Nord-ovest ; è prevista la costruzione a confine con le proprietà limitrofe avendo ottenuto tutti gli assensi dalle proprietà confinanti ed allegati alla presente relazione .

Sulla porzione esterna del piazzale verrà posta in opera una colonnina di ricarica con una presa tipo memnekes da 3,7 Kw monofase accesso libero in conformità all'ART 4 comma 1 ter del DPR N° 380/2001 e successivi aggiornamenti

Nello specifico le proprietà confinanti hanno dato il loro assenso a che l'innalzamento volumetrico e riordino della sagoma sia eseguito a confine senza aperture di finestra, in modo consentire alle altre proprietà eventuali futuri

interventi da realizzarsi in aderenza all'edificio oggetto del presente intervento.

Da quanto in precedenza relazionato il progetto **non risulta conforme** alle normative urbanistiche vigenti in quanto prevede una volumetria eccedente il 20% di quella esistente, oltre alle distanze dagli edifici e dalla viabilità non specificatamente indicate nella normativa del PPE ma previste dal PRG .
pertanto la proposta progettuale viene inoltrata da Impresa avente le caratteristiche previsti dall'art 1 della legge N° 447/98 con il ricorso all'art 8 della legge N° 160/2010 che prevede il rilascio del Permesso di Costruire in variante alle norme del PRG ed in questo caso del PPE del PORTO vigente a mezzo dello Sportello Unico delle Attività Produttive .

Il progetto completo degli elaborati tecnici è conforme alle disposizioni vigenti per gli aspetti ambientali, sanitari e di sicurezza del lavoro, oltre quelli strutturali per il miglioramento sismico che si andrà ad ottenere con la ristrutturazione.

ELABORATI ALLEGATI:

TAV 1A PLANIMETRIA GENERALE STRALCIO STRUMENTI URBANISTICI

TAV 2A STATO DI FATTO PIANTE

TAV 3A STATO DI FATTO SEZIONI PROSPETTI

TAV 4A STATO DI PROGETTO PIANTE

TAV 5A STATO DI PROGETTO SEZIONI PROSPETTI

TAV 6A STATO DI FATTO CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI

TAV 7A STATO DI PROGETTO CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI

TAV 8A STATO DI FATTO-DI PROGETTO PLANIMETRIA ESPLICATIVA DEROGHE

RELAZIONE GEOLOGICA

Il progettista

Ing. Paolo Zoppi