

**COMUNE DI APIRO**  
PROVINCIA DI MACERATA

PROPOSTA DI PROGETTO PER IL POTENZIAMENTO DEGLI INVESTIMENTI NELL'AMBITO DEL CONTRATTO DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO (PPP) PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO DEL COMUNE DI APIRO SITO NELL'AREA DELL'ABBAZIA DI SANT'URBANO E PER LO SVILUPPO DELLA VALLE DI SAN CLEMENTE IN CUI LO STESSO È INSERITO

proponente

**AEA s.r.l**  
Via Fiume, 16  
60030 Angeli di Rosora (AN)



progetto

**REALIZZAZIONE DI NUOVO DEPOSITO COMUNALE**  
sito in Contrada Piaggia, Apiro

**PROGETTO PRELIMINARE**

progettazione

**lpsa** lando pieragostini studio di architettura  
via angeli 30 angeli di mergo an | via fermi 43 senigallia an  
tel 347 4773 112 | lando\_pieragostini@libero.it | www.lpsa.it

n. elaborato

**01**

titolo elaborato

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**  
Planimetrie ctr, ortofoto prg, afg, mappa catastale  
Documentazione fotografica

scala/pagine

data **novembre 2018**  
aggiornamenti

codice elaborato  
codice file

timbri e firme

# COMUNE DI APIRO

Provincia di Macerata

PROPOSTA DI PROGETTO PER IL POTENZIAMENTO DEGLI INVESTIMENTI NELL'AMBITO DEL CONTRATTO DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO (PPP) PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO DEL COMUNE DI APIRO SITO NELL'AREA DELL'ABBAZIA DI SANT'URBANO E PER LO SVILUPPO DELLA VALLE DI SAN CLEMENTE IN CUI LO STESSO È INSERITO

*Proponente: AEA S.r.l., Gruppo Loccioni*

## **REALIZZAZIONE DI DEPOSITO COMUNALE**

Sito in Contrada Piaggia

## **PROGETTO PRELIMINARE**

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

### **I. PREMESSA**

Il progetto riguarda la realizzazione di un Edificio con destinazione Deposito e Autorimessa su lotto di proprietà del Comune di Apero in Contrada Piaggia, su cui insiste un edificio prefabbricato con la medesima destinazione.

La realizzazione si inserisce nell'ambito della *“Proposta di progetto per il potenziamento degli investimenti nell'ambito del Contratto di Partenariato Pubblico-Privato (PPP) per la valorizzazione del patrimonio del Comune di Apero sito nell'area dell'Abbazia di Sant'Urbano e per lo sviluppo della Valle di San Clemente in cui lo stesso è inserito”*, di cui costituisce parte integrante.

### **II. INQUADRAMENTO CATASTALE E URBANISTICO**

Il lotto oggetto di intervento è localizzato in Contrada Piaggia, individuata dal PRG di Apero in zona D1 “Artigianali esistenti”, regolamentata all'art. 30 delle NTA.

E' distinta al Catasto Terreni al foglio 25, part. 55 sub. 3; al fabbricato è attribuita la categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro).

La tipologia del fabbricato in progetto è individuato all'Abaco dei tipi Industriali e Artigianali in Classe 3 – Capannoni. Ai fini della potenzialità edificatoria valgono pertanto le prescrizioni più restrittive, ai sensi dell'art. 14 delle NTA (*Cfr. Verifica Standard Urbanistici*).

### **III. STATO DI FATTO**

Il lotto oggetto di intervento è parte di un'area produttiva originariamente unitaria, caratterizzata da un profilo del terreno digradante da Nord Est a Sud Ovest lungo la direttrice della SP 3 "Apero-Poggio san Vicino"; l'accesso al lotto avviene presso la strada di lottizzazione posta a valle lungo il confine ovest. Sull'area insiste un fabbricato adibito a magazzino e autorimessa, realizzato con elementi prefabbricati in calcestruzzo secondo una tipologia costruttiva caratterizzata da struttura a vista e copertura a volticchiole tipica degli anni 60. Il fabbricato sviluppa una superficie utile lorda di mq, di un piano fuori terra per un'altezza di ml 7.

Il fabbricato è parte di un complesso originariamente unitario, che contempla un ulteriore fabbricato, realizzato con le medesime caratteristiche, di analogo ingombro planimetrico ma sviluppo di due piani fuori terra, collocato in aderenza all'immobile di proprietà comunale. Tale fabbricato è proprietà della Provincia di Macerata; attualmente è adibito a deposito; è dotato di corte esterna di pertinenza contigua alla proprietà comunale. Entrambi i fabbricati presentano la medesima quota di imposta e quindi di accesso carrabile, originariamente stabilita in relazione alla pendenza naturale del terreno e alla destinazione unitaria del complesso.

L'area oggetto di intervento presenta un piazzale di accesso che sale con pendenza uniforme al fronte nord del fabbricato, dove l'accesso è posto a circa ml 1,20 rispetto al piano di campagna; un percorso in ghiaia si sviluppa presso i confini del lotto per ricongiungersi presso il fronte sud alla medesima quota. Al centro del lotto è presente un poggio, presumibilmente risultante dalle movimentazioni di terreno per la realizzazione del complesso, su cui è stata realizzata una rampa per consentire l'accesso carrabile al fabbricato presso il fronte ovest.

L'area mantiene la sistemazione a verde di alcune fasce residuali presso i confini con le strade pubbliche e del poggio, laddove si segnala la presenza di un albero di dimensioni rilevanti.

### **IV. PROGETTO**

#### **IVa. NUOVA COSTRUZIONE.**

#### **ASPETTI TIPOLOGICI, MORFOLOGICI, DIMENSIONALI**

Il progetto persegue la realizzazione di un fabbricato delle massime dimensioni planimetriche possibili, compatibilmente con i vincoli urbanistici e l'accessibilità del lotto, capace di sviluppare in copertura una superficie idonea all'installazione dell'impianto fotovoltaico attualmente installato sulla copertura delle ex stalle di Sant' Urbano.

Si prevede pertanto la realizzazione di un corpo di fabbrica adiacente all'edificio esistente delle dimensioni planimetriche di ml 38,50 x 21 (massimo ingombro consentito dai confini sud e ovest), pari ad una superficie utile lorda di mq. 661,50. La copertura aggetterà frontalmente e lateralmente oltre il perimetro dell'edificio definendo due pensiline sui fronti nord e sud della profondità di ml 5,05, per uno sviluppo complessivo in proiezione orizzontale della struttura di mq 906,88.

Il nuovo fabbricato sarà impostato ala quota compatibile con la realizzazione di un accesso carrabile sul piazzale lungo il fronte nord del complesso, laddove migliori sono le possibilità di manovra e stazionamento. Tale quota coincide con il livello del terreno al piede del fabbricato esistente, così da mantenere inalterate le condizioni alla base della struttura; il piano di imposta così determinato presenta un dislivello di cm 110 rispetto al solaio del fabbricato esistente. Conseguentemente, il profilo del terreno sarà livellato con l'eliminazione del poggio di natura antropica, di fatto ripristinando un profilo del terreno più aderente alla situazione originale dell'area. Il percorso carrabile esistente presso il confine ovest sarà sostanzialmente mantenuto, con modesti adeguamenti per il raccordo alle quote di progetto.

Il fabbricato svilupperà la massima altezza realizzabile (ml 7), sviluppandosi dal piede alla sommità dell'edificio esistente; la copertura svilupperà cinque falde asimmetriche, massimizzando lo sviluppo delle falde esposte a sud; sarà dotata di pendenza trasversale atta ad allontanare le acque dal fabbricato esistente e raccoglierle in pluviali presso il fronte ovest; la superficie sviluppa complessivamente 955 mq, risultando idonea al ricollocamento integrale dell'impianto fotovoltaico proveniente dal sito di Sant'Urbano, che nel nuovo contesto potrà beneficiare di un rilevante aumento di produttività grazie ad esposizione ed inclinazione ottimali.

#### IVb. ASPETTI FUNZIONALI, STRUTTURALI, PRESTAZIONALI

L'edificio viene progettato secondo i requisiti prestazionali di un locale deposito e autorimessa; i locali non saranno riscaldati.

La struttura di fondazione sarà realizzata in c.a.; la struttura in elevazione in travi e pilastri in elementi prefabbricati in c.a.v; la struttura di copertura sarà realizzata in acciaio, con profili semplici o composti; la pavimentazione interna sarà in calcestruzzo liscio finito al quarzo.

Le pareti di tamponamento saranno realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.v.; la copertura con pannello autoportante del tipo sandwich a profilo grecato con lastre esterne in lamiera di acciaio e anima in poliuretano o lana di roccia dello spessore minimo di mm 50; le caratteristiche del pannello saranno precisate in modo da soddisfare i requisiti di legge con l'aggiunta di un sovraccarico atto a consentire il montaggio di impianto fotovoltaico; profili di finitura, scossaline e pluviali in alluminio.

La parete d'ambito del fabbricato esistente inglobata dall'ampliamento sarà qualificata attraverso il tamponamento delle aperture e la realizzazione di una controparete in cartongesso REI 120.

Gli infissi saranno costituiti da finestre perimetrali a nastro in alluminio con specchiature in policarbonato con ante apribili a norma di legge (specchiature apribili pari ad 1/25 della superficie di pavimento e superfici di areazione fisse prive di serramento pari a 3/1000 della superficie di pavimento); i portoni saranno del tipo avvolgibile sezionale in pannello sandwich con integrata porta uscita di sicurezza e apertura motorizzata e telecomandata.

All'interno dell'edificio sarà realizzato un box in struttura leggera (lamiera di acciaio e cartongesso) atto a contenere una serie di locali: due ripostigli, un nucleo di servizi igienici, un locale tecnico. Il nucleo di servizi igienici ospiterà uno spogliatoio con lavandino, un bagno e un locale doccia. Il locale tecnico conterrà i quadri elettrici e gli inverter dell'impianto fotovoltaico, e sarà accessibile esclusivamente dall'esterno. La copertura del box sarà dimensionata per un carico di 200 kg/mq.

La pavimentazione sarà di tipo industriale in calcestruzzo finita al quarzo; prevista la realizzazione di una fossa di lavoro per autofficina coperta con grigliato metallico rimovibile.

L'edificio sarà dotato di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice a norma di legge 220-380 V.

Sarà realizzato un impianto fotovoltaico in copertura attraverso la ricollocazione dei pannelli e degli altri componenti provenienti dal sito ex stalle di Sant'Urbano.

#### IVc. INTERVENTI SUL FABBRICATO ESISTENTE

Il fabbricato esistente sarà oggetto di un intervento essenzialmente mirato alla compartimentazione della struttura esistente ed alla realizzazione di un accesso carrabile sul fronte nord, in sostituzione di quello non più praticabile a causa della costruzione in aderenza. Comporterà:

- qualificazione della parete esterna d'ambito su cui si attesta l'intervento di ampliamento con controparete REI 120; tamponamento con muratura e/o cartongesso delle aperture insistenti sulla medesima parete;
- realizzazione di un vano nella tamponatura di una campata del fronte nord per l'inserimento di un portone sezionale per l'accesso carrabile, con apertura motorizzata e telecomandata;
- realizzazione nell'ambito delle vetrate fisse sui timpani dei prospetti est e ovest di specchiature apribili atte a garantire l'areazione del locale in ragione di 1/25 della superficie di pavimento;
- adeguamento del profilo del terreno in modo da realizzare una rampa di accesso dal piazzale esistente, in conformità agli accessi del fabbricato adiacente, raccordandosi alle quote esistenti lungo il confine di proprietà; la sistemazione del terreno consentirà il raccordo con l'uscita di sicurezza esistente attraverso un percorso in piano o con pendenza contenuta entro l'8%;
- ripristino delle finiture e ritinteggiature delle pareti interessate dagli interventi.

#### IVd. INTERVENTI SULLE PERTINENZE

Sarà realizzata una rampa di accesso all'edificio lungo il fronte nord con pavimentazione in cls vibrato; le pertinenze carrabili saranno realizzate in misto stabilizzato compatto in conformità alla sistemazione attuale; sarà realizzato il raccordo dei dislivelli con stesa e modellazione di terreno proveniente dagli scavi.

Per la realizzazione dell'intervento è previsto l'abbattimento di un albero di alto fusto interferente con le sistemazioni di progetto.

#### IVe. ALLACCI RETI TECNOLOGICHE INVARIANZA IDRAULICA

Gli impianti della nuova costruzione saranno allacciati alla rete elettrica e idrica dell'edificio esistente. L'impianto fotovoltaico sarà allacciato alla cabina Enel situata presso il confine del lotto lungo la nuova strada di lottizzazione.

E' prevista la realizzazione di un nuovo impianto fognario al servizio del nuovo fabbricato, composto da fossa imhoff e pozzetto sgrassatore, presso il quale saranno convogliati i reflui dell'edificio esistente di proprietà comunale. I reflui potranno essere recapitati alla pubblica fognatura attraverso la condotta esistente previa verifica dell'adeguatezza di quest'ultima; in caso contrario si procederà alla realizzazione di un nuovo allaccio.

La realizzazione dell'intervento comporta un incremento dell'impermeabilizzazione dell'area; vanno pertanto adottate misure perequative dell'invarianza idraulica ai sensi della L.R. 22/2011; si prevede quindi la realizzazione di una vasca di laminazione in pvc o c.a. collegata alla rete fognaria.

#### IVf. REQUISITI NORMATIVA PREVENZIONE INCENDI

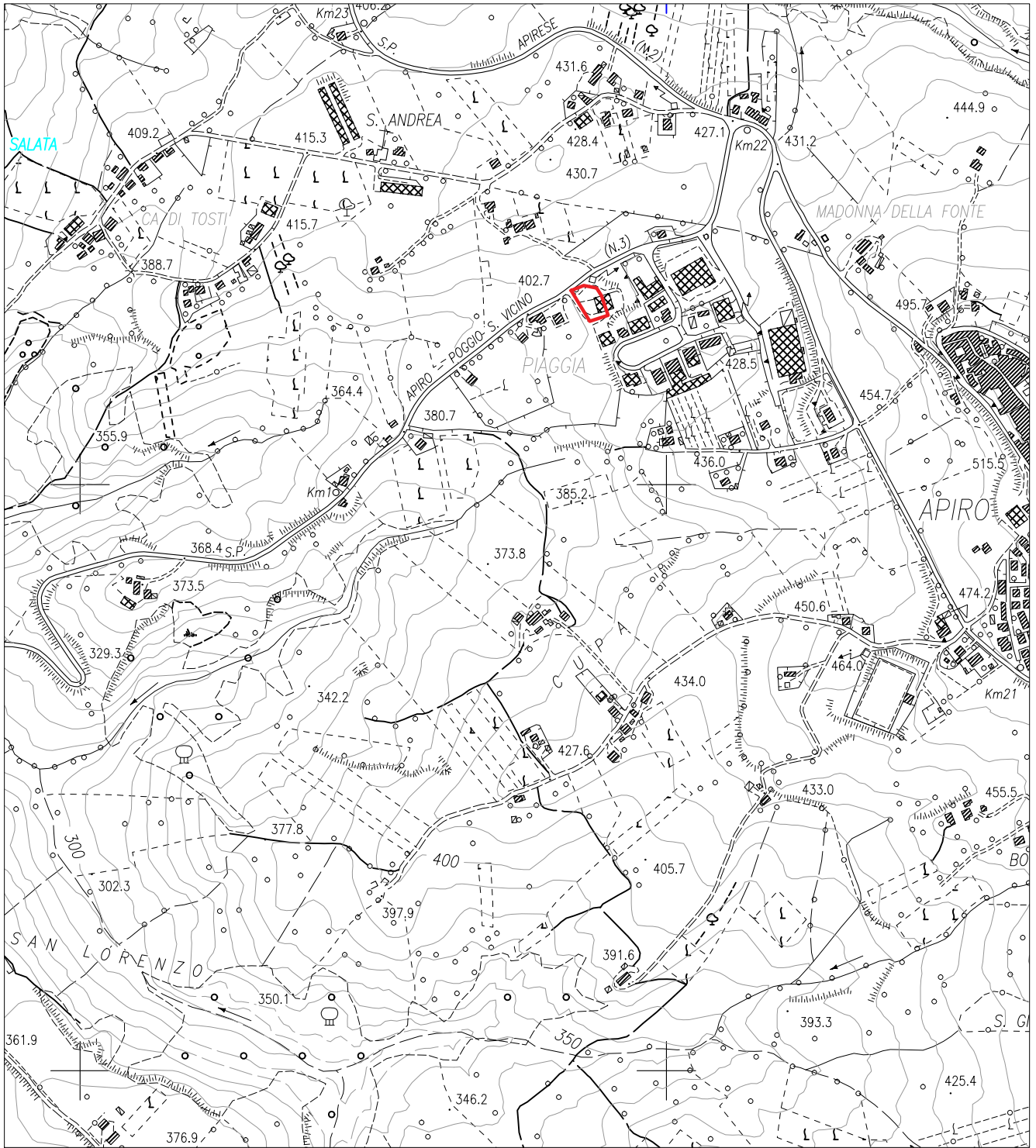
Ai sensi della norma di prevenzione incendi DM 01/02/1986 ss.mm.ii. Il fabbricato di nuova realizzazione costituisce autorimessa inferiore ai 1.000 mq, isolato, fuori terra, non sorvegliato, con capacità di parcheggio superiore a 9 autoveicoli; è pertanto inquadrato come autorimessa appartenente alla attività VVF nr.75 categoria "A".

E' prevista la realizzazione delle strutture portanti con qualifica REI 120; tale qualifica è garantita dal dimensionamento degli elementi in c.a.v e da opportuni trattamenti degli elementi in acciaio (verniciatura). Va garantito l'isolamento da strutture esistenti con pareti REI 120. I pannelli di copertura dovranno essere conformi alla nota DcPrev prot.1324 del 07/02/2012.

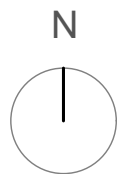
L'impianto elettrico dovrà essere certificato e dotato di pulsante di sgancio generale. Prevista l'installazione di n. 6 estintori per fuochi di classe 21A-89B (*Cfr allegato Relazione Tecnica Normativa di Prevenzione Incendi*).

Allegati:

- PLANIMETRIA CTR
- ORTOFOTO
- ESTRATTO PRG
- ESTRATTO MAPPA CATASTALE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- RELAZIONE TECNICA PREVENZIONE INCENDI



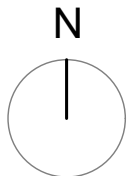
— area oggetto di intervento

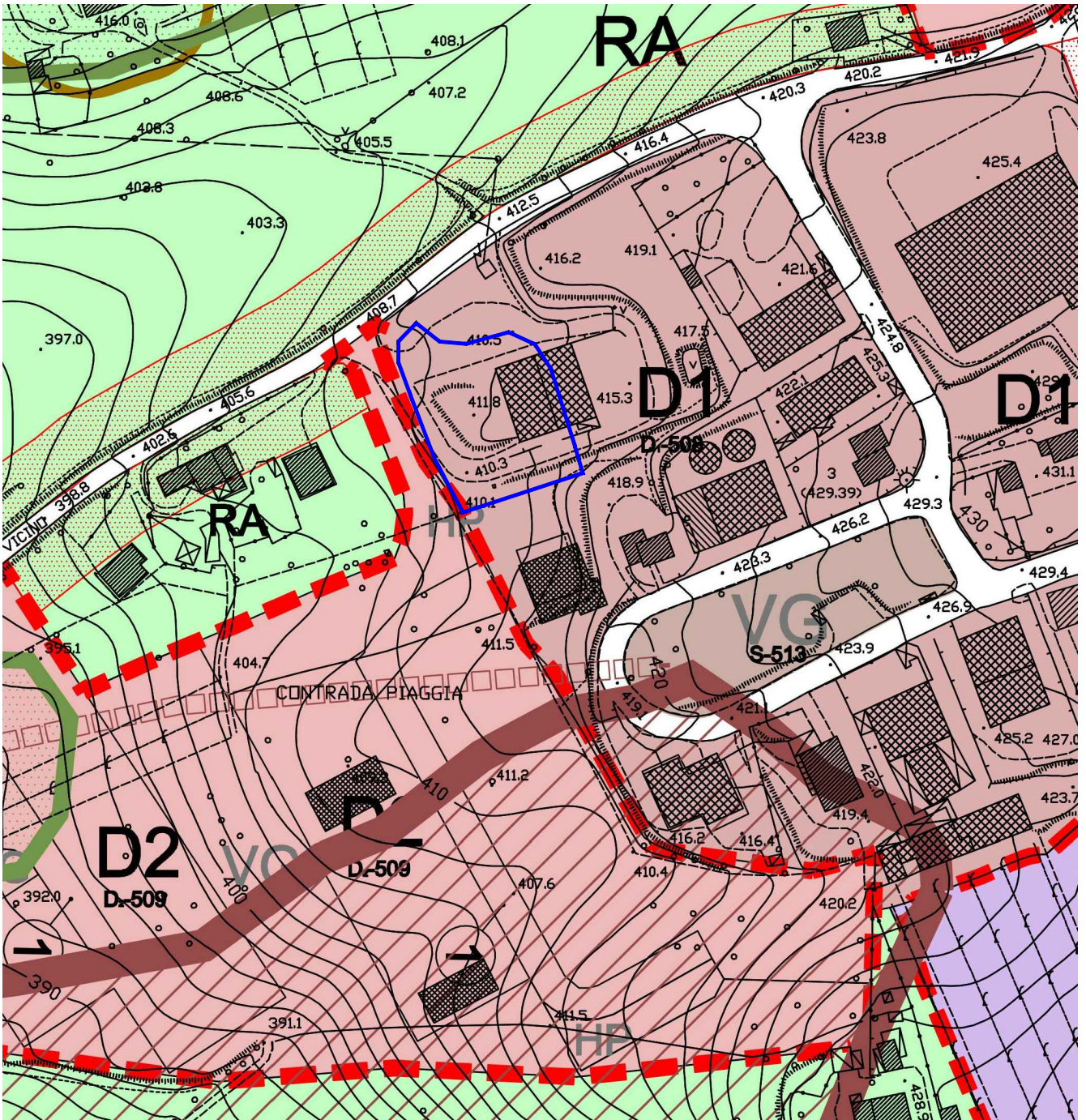




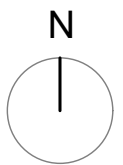


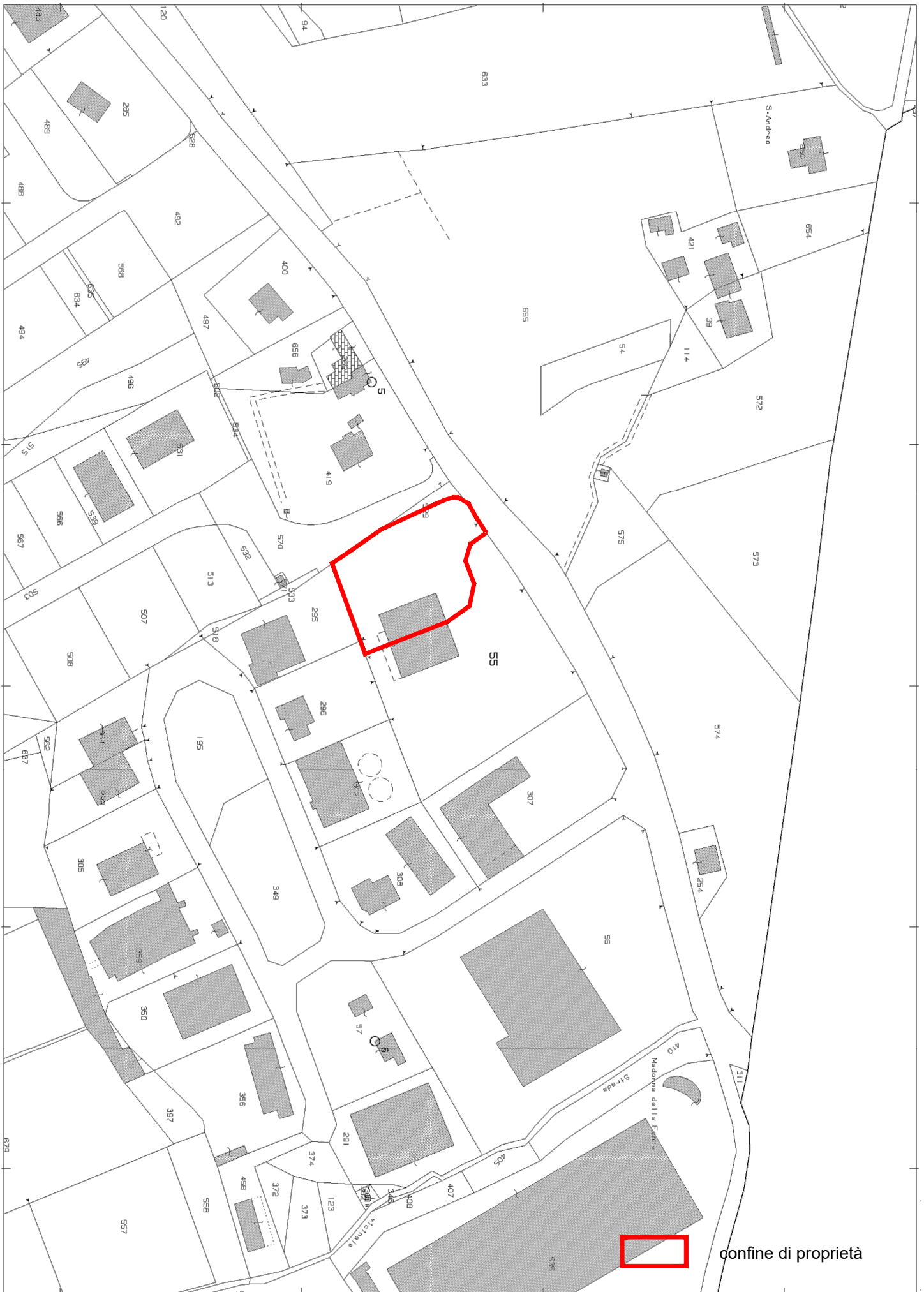
area oggetto di intervento





area oggetto di intervento





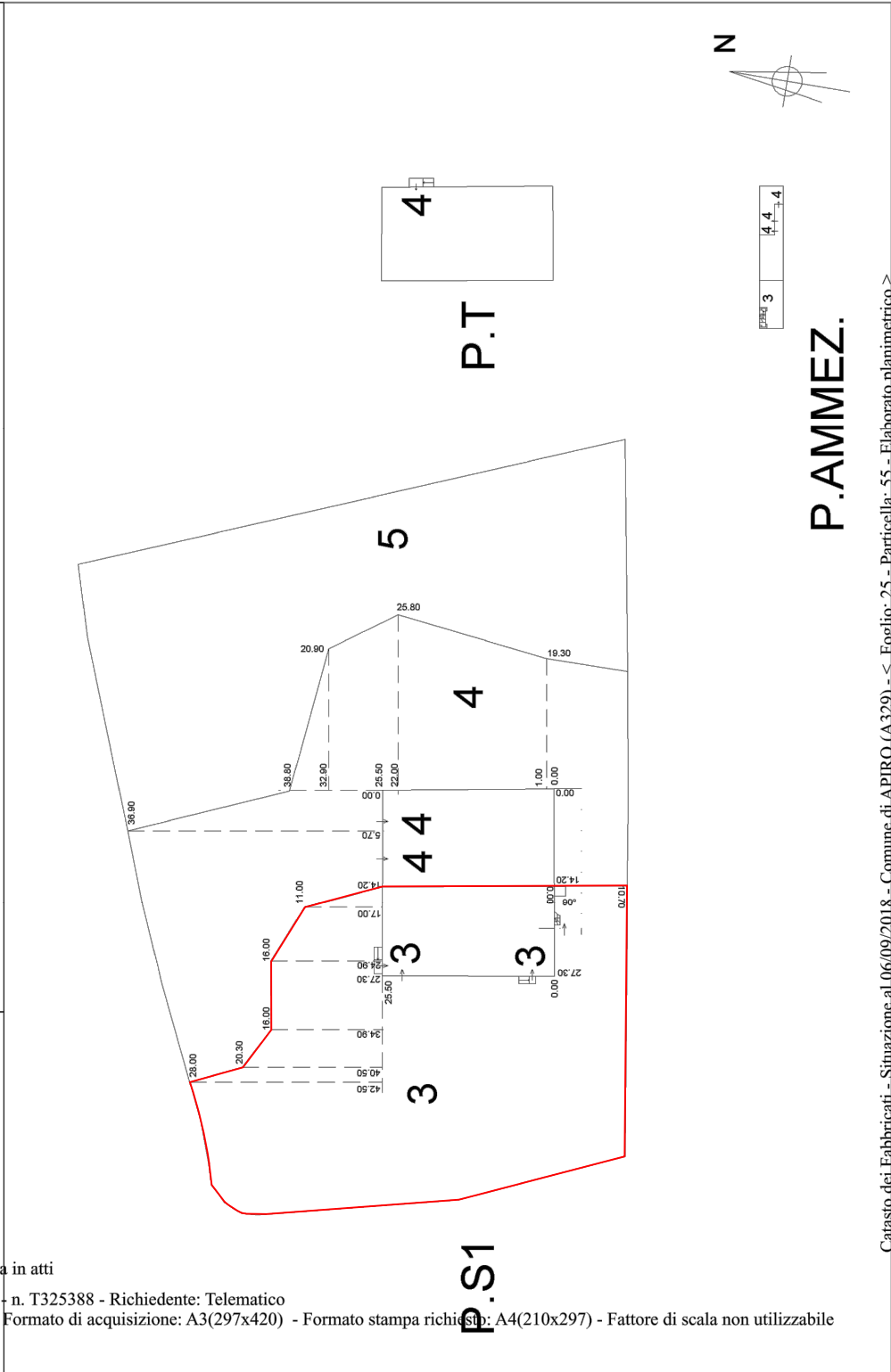
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Sparapani Fabio	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Macerata	N. 660
Comune di Airo	Sezione: Foglio: 25	Particella: 15	Pr. 18/05/2009 del	
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. del				
Scala 1 : 500				

Agencia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Macerata

Ultima planimetria in atti

Data: 06/09/2018 - n. T325388 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



**P.AMMEZ.**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2018 - Comune di AIRO (A329) - < Foglio: 25 - Particella: 15 - > Elaborato planimetrico >

— confine di proprietà

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/08/2018

Data: 03/08/2018 - Ora: 15.35.53 Fine

Visura n.: T161435 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di APIRO ( Codice: A329)</b>
	<b>Provincia di MACERATA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 25 Particella: 55 Sub.: 3</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>25</b>	<b>55</b>	<b>3</b>			<b>C/6</b>	<b>3</b>	<b>345 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 451 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 130,07</b>	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/12/2017 protocollo n. MC0054913 in atti dal 04/12/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9935.1/2017)
<b>Indirizzo</b>					CONTRADA PIAGGIA SNC piano: S1-T;							
<b>Annotazioni</b>					classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)							

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI APIRO con sede in APIRO	00311510432*	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/2010 Trascrizione in atti dal 06/09/2010 Repertorio n.: 753 Rogante: STEFANIA BOLLI NATA A FOL Sede: APIRO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.2303/2010 (n. 8099.1/2010)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





**Studio di Ingegneria dott. Ing. Marco Durazzi**

via S.S.Adriatica Sud, 14/a Marzocca - 60019 Senigallia (AN)

c.f. DRZMRC62P21I608D p.iva 01283220422

tel 338 8570051 e-mail durazzi@yahoo.com

**COMUNE DI APIRO**

Provincia di Macerata

PROPOSTA DI PROGETTO PER IL POTENZIAMENTO DEGLI INVESTIMENTI NELL'AMBITO DEL CONTRATTO DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO (PPP) PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO DEL COMUNE DI APIRO SITO NELL'AREA DELL'ABBAZIA DI SANT'URBANO E PER LO SVILUPPO DELLA VALLE DI SAN CLEMENTE IN CUI LO STESSO È INSERITO

*Proponente: AEA S.r.l., Gruppo Loccioni*

**REALIZZAZIONE DI DEPOSITO COMUNALE - ANTINCENDIO**

Sito in Contrada Piaggia

**TRATTASI AUTORIMESSA APPARTENENTE ALLA ATTIVITA' VVF NR.75 CATEGORIA 'A' IN QUANTO INFERIORE AI 1000 MQ.**

LA NORMA DI PREVENZIONE INCENDI APPLICATA E' IL DM 01/02/1986 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI.

PER LE CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA PROGETTATA L'AUTORIMESSA SARA' DEL TIPO: ISOLATO, FUORI TERRA, NON SORVEGLIATA, CAPACITA' DI PARCAMENTO SUPERIORE A NOVE AUTOVEICOLI.

ISOLAMENTO: DA ALTRE STRUTTURE CON PARETI REI 120

STRUTTURE: LE STRUTTURE PORTANTI DEI LOCALI DOVRANNO ESSERE REI 120

VENTILAZIONE NATURALE: SUPERFICIE NON INFERIORE A 1/25 DELLA SUPERFICIE IN PIANTA E 0.003 MQ OGNI MQ DI PAVIMENTO DEVE ESSERE PRIVA DI SERRAMENTI

VIE DI USCITA: LA STRUTTURA SARA' PREVISTA DI 4 PORTE DOTATE DI MANIGLIONE ANTIPANICO, AVENTI DIMENSIONI MINIME 120X220 UBICATE DUE SUI PORTONI SEZIONABILI E ALTRE DUE SULLA STESSA PARETE

NON SONO PREVISTI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

L'IMPIANTO ELETTRICO SARA' CERTIFICATO E DOTATO DI PULSANTE DI SGANCIO GENERALE

ESTINTORI: SARA' PREVISTA L'INSTALLAZIONE DI 6 ESTINTORI PER FUOCHI DI CLASSE 21A-89B

I LOCALI ALL'INTERNO DELLA STRUTTURA DOVRANNO ESSERE COMPARTIMENTATI REI60 CON PARETI E PORTE REI 60 MENTRE IL LOCALE TECNICO DOVRA' ESSERE REI120 CON ACCESSO



DALL'ESTERNO.

**PER QUANTO RIGUARDA L'IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA SI DEVE RISPETTARE LA NOTA DCPREV PROT.1324 DEL 07/02/2012**

QUESTA NORMA RICHIEDE CHE LA INSTALLAZIONE VENGA ESEGUITA SU ELEMENTI DI COPERTURA INCOMBUSTIBILE DI CLASSE 0 (DM 26/06/1984) O DI CLASSE A1 (DM 10/03/2005) OPPURE PUO' ESSERE INSTALLATO, TRA I MODULI ED IL PIANO DI APPOGGIO UNO STRATO DI MATERIALE DI RESISTENZA AL FUOCO EI30 ED INCOMBUSTIBILE (CLASSE 0 O A1)

BISOGNA GARANTIRE L'ACCESSIBILITA' ALLA COPERTURA E EFFETTUARE LA VALUTAZIONE DELL'ANTICADUTA CON LINEE GUIDA E QUANT'ALTRO.

SENIGALLIA, 19/11/2018

