

SCHEDE DESCRITTIVA LOTTO C)

Allegato 4)

– EDIFICIO PRODUTTIVO MAGAZZINI + SILOS + CORTI + IMPIANTO FOTOVOLTAICO

UBICAZIONE:

I fabbricati sono situati in Contrada San Urbano, distano circa 140 ml. dall'Abbazia di San Urbano, in posizione di fondo valle, a quota altimetrica di 250 ml s.l.m., distano 8 km dal capoluogo di Apiro a km 27 da Jesi e 35 Km Fabriano Ricade in contesto di "zona rurale" collinare a vocazione agricola.

Il fabbricato ad ovest confina ed ha accesso alla strada Provinciale San Urbano (SP117), confina a sud, est e nord con terreni agricoli.

DESCRIZIONE:

L'edificio è individuato al Catasto Fabbricati Comune di Apiro al Foglio 6 Particella 200 sub. 2 Cat. D7 e sub. 3 Cat.D1 Trattasi di n 2 stabili ad uso magazzini/deposito, entrambi ad 1 piano, tetto a capanna della superficie U.L. rispettivamente di mq. 1313 e 543 mq , altezza utile 3,40 in gronda, + fossa silos scoperta avente basamento e 3 lati in c.a. della superficie di mq 315 + corte circostante complessiva di mq. 9000

Tali stabili, sono stati ideati e realizzati dalla Comunità Montana del Sn Vicino in ambito di progetto di realizzazione di centro zootecnico, in più fasi negli anni 80 come stalle per bovini, rispettivamente come segue:

la 1^a stalla (quella grande) con progetto del 1982, costruita da diverse ditte nel 1982-1983,

la 2^a stalla (quella piccola) con progetto del 1983, costruita dalla ditta Latini Primo nel 1985-1988, su base della Concessione Edilizia n. 129/85 del 10.02.1986, progetto di variante approvato con Delibera di G.C. n. 131 del 24.06.1986, collaudo strutturale del 22.02.1988;

- completamento per massetti, intonaci interni, canalizzazioni, infissi nel 1990

I silos a fossa sono stati realizzati nel 1986 dalla ditta Sopranzetti Ugo e Giuseppe, su base della Concessione Edilizia n. 128/85 del 09.02.1986, progetto approvato con Delibera di C.C. n. 153 del 7.12.1984, collaudo statico del 22.2.1988.

- sostituzione del manto di copertura da elementi in laterizio in lastre di lamiera zincata nel 2013, propedeutiche alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico a tetto,

Gli edifici sono stati realizzati per essere adibiti in origine a stalle bovini, ma mai ultimati e utilizzati a tale scopo solo saltuariamente per mostre bovini (stalla grande) e come stalla emergenziale post sisma nel 1997-99.

Le strutture portanti di entrambi gli stabili sono in pilastri in C.A., copertura con solaio latero cemento e 2 falde e manto con lastre in lamiera (realizzato nel 2013) , tamponatura in blocchi di cemento, intonaco interno, pavimento in cls, infissi in ferro.

L'edificio è privo di qualsiasi impianto tecnologico.

L'impianto fotovoltaico è stato realizzato nel 2013 sul tetto dell'edificio più grande. E' collegato tramite locali inverter ed apposita cabina elettrica di misurazione e consegna alla linea Enel per la consegna con abbinamento per lo scambio sul posto

CONSISTENZA :

- Magazzino grande – dimensioni esterne ml. 73,30x17,00 – locale inverter- Altezza: in gronda ml. 3,40, al colmo 5,60 Superficie utile mq. 1188

- Magazzino piccolo - dimensioni esterne ml. 40,00 x13,00 – Altezza utile: in gronda ml. 3,40, al colmo 5,15 Superficie utile mq. 467

- Silos esterni a fossa - dimensioni interne ml. 16,20x10,00 e ml. 14,00x10,00, pareti su 3 lati H= 4,00 ml.

INQUADRAMENTO EDILIZIO/URBANISTICO:

Nel Piano Regolatore Comunale vigente l'edificio è collocato in zona D4 – produttive extraurbane esistenti- art.33 NTA ed oggetto di prescrizione a vincolo conformativo (adottato ai sensi art. 15 c.5 L.R. 34(1992 con Delibera di C.C. n. 34 del 28.09.2018), che prevede espressamente "Limitatamente all'area individuata con la sigla D4.101 – zona D4 in C.da San Urbano sono vietate le seguenti destinazioni d'uso :

-impianti di depurazione delle acque reflue;

-fabbricati a servizio dell'agricoltura e della pastorizia;

-allevamenti zootecnici di qualsiasi natura sia agricoli che intensivi e/o a carattere industriale;

-lavorazioni di prodotti agricoli aziendali di tipo industriale;"

Non ricade in ambito di tutela paesaggistica, né a vincolo idrogeologico; non è soggetto alla verifica dell'interesse culturale in quanto di età di costruzione inferiore ai 70 anni.

Gli edifici sono stati sottoposti a collaudo strutturale, non esiste certificato di agibilità.

L'accatastamento corrisponde allo stato attuale dell'immobile.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO A TETTO

L'impianto fotovoltaico, è stato realizzato nell'anno 2014 , è collocato su porzioni di entrambe le falde tetto del magazzino grande, ha una potenza complessiva di 115 Kw, è suddiviso in 5 impianti, rispettivamente 4 da 16,5 Kw ed 1 da 45 Kw., costituito da n. 444 pannelli Marca Brandoni da 250W, n 2 ABB MOD TRIO 27.6-TL -OUTD -S2X-400 , n. 4 AURORA POWER ONE mod. TRIO 20.0-TL-OUTD S2X-400.

L'impianto è attivo ed è asservito con contratto con il GSE di scambio sul posto con n5 utenze elettriche intestate al Comune di Apiro.

- Gli inverter dell'impianto fotovoltaico, sono collocati in appositi locali sull'angolo nord-est del magazzino sottostante, delle dimensioni interne ml. 8,00 x1,90 – H utile media 3,75 Superficie utile mq. 15,60

- L'impianto dispone di apposita Cabina Elettrica e locale contatori delle dimensioni esterne ml. 12,50 x4,80 H utile = 2,30

VARIE

Gli edifici, le fosse silos e corte sono liberi.

La consistenza planimetrica attuale sui lati sud, ovest e nord corrisponde con la recinzione

VALORE complessivo del lotto € 560.000,00, di cui € 440.000,00 per gli edifici ed € 120.000,00 per l'impianto fotovoltaico con il relativo locale inverter e cabina elettrica