Alessandro Costa - Paolo Casadei

ARCHITETTO - GEOMETRA

PROCEDIMENTO UNICO (L.R. 24/2017, art. 53, C., lett.B)
PER CAMBIO DESTINAZIONE A PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE
SITO IN SANTARCANGELO DI ROMAGNA, VIA DEL GRANO N.235

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Deposito di istanza per Procedimento Unico (L.R. 24/2017, art. 53, C., lett.b) per cambio destinazione a porzione di fabbricato ad uso artigianale sito in Santarcangelo di Romagna, via del Grano n.235.

DITTA RICHIEDENTE: **PWG Pezzi Wall Group srl** Via Giovanni Prati 9/a - 38010 Vigo di Ton (TN) - Codice Fiscale e Partita IVA 01950210227 (Holding di controllate **ANAUNIA srl** ed **ESTFELLER PARETI srl**).

PREMESSA

La presente relazione descrive lo stato di fatto attuale dell'immobile esistente e quello aziendale ed illustra l'intervento in progetto di ampliamento di SU per la trasformazione di superficie destinata a soppalco/ deposito in uffici per l'attività produttiva all'interno del fabbricato esistente a destinazione produttiva, sito nel comune di Santarcangelo di Romagna (RN), via del Grano235 di proprietà Ditta Pezzi Wall Group SRL, individuato catastalmente al foglio 21, particella 1114.

L'ampliamento si rende necessario vista la costante crescita dimensionale e organizzativa dell'azienda che partita nel 2006 con un fatturato pari a circa 2.000.000 di euro, con un organico composto da 14 addetti si ritrova oggi con oltre 35 addetti e con un fatturato di circa 10.000.000 (numeri destinati a crescere).

Il gruppo industriale PWG srl è costituito da due società operative: Anaunia Srl ed Estfeller Pareti Srl. Entrambe le aziende si occupano di produzione e commercializzazione di manufatti in legno, ferro e alluminio, nello specifico di attività di progettazione, produzione, commercializzazione e installazione di pareti manovrabili insonorizzate.

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE ESISTENTE

Il fabbricato in oggetto e relativa area pertinenziale facente parte del comparto D3 n.6 denominato Bornaccino è stato edificato con Permesso di Costruire n. 15 del 26/09/2019 e SCIA Prot. 11995 del 05/08/2020. Nel 2020

è stata presentata una SCIA (Prot. 15524 del 08/10/2020) per l'installazione di filtro esterno.
Il fabbricato esistente insiste su un'area su fondiaria 7.550,33mq. ed ha una superficie complessiva di mq. 3.009,72. L'edificio si sviluppa è costituito da piano terra destinato all'attività produttiva, uffici e servizi di mq.2.903,52 e piano primo di mq. 106,20 destinato ad uffici e servizi dell'attività produttiva. Completavano gli spazi una superficie di mq. 124.77 in esenzione di SU (Art. 22 del REC) destinata a soppalco/deposito.

PROGETTO DI INTERVENTO

Il progetto di ampliamento prevede l'occupazione della parte a soppalco attualmente destinato a deposito al primo piano (non conteggiata nella Superficie complessiva iniziale – esenzione art. 22 REC) e la trasformazione in uffici e servizi dell'attività produttiva. La superficie totale dell'ampliamento è di 178,26mq con una SU di 119,30mq e la destinazione è la C27 (*Attività manifatturiere industriali o artigianali) ex D3 del PRG.*
L'ampliamento verrà direttamente unito agli uffici al primo piano (essendone di fatto un prolungamento degli stessi) e anche con un ulteriore scala interna che lo collegherà alla zona ricreativa/smistamento personale posta al piano terra.
L'intero soppalco esistente, già con medesime caratteristiche strutturali della porzione di solaio già destinata ad uffici (di fatto unica porzione di solaio). I sovraccarichi variabili adottati sono compatibili con la destinazione d'uso uffici in quanto progettato per sopportare 2.00 kN/mq (Sovraccarichi permanenti) e 3.00 kN/mq (Sovraccarichi variabili) come da asseverazione prodotta dal progettista strutturale allegata alla presente istanza per Procedimento Unico (L.R. 24/2017, art. 53, c., lett.b).
In relazione ai sovraccarichi permanenti, la stratigrafia del solaio e la tipologia delle pareti in progetto verranno realizzati nelle medesime caratteristiche della porzione di solaio già destinata ad uffici nel prolungamento di quella oggetto di intervento come di seguito specificate.
Le nuove opere da realizzare rappresentate graficamente nelle tavole grafiche Tav. 03 e Tav 04 sono costituite da:

- sottofondi e massetti sopra al solaio grezzo esistente
- nuovi impianti meccanici ed elettrici e di scarico per la zona uffici e nuovo bagno
- nuove pareti divisorie in lastre di cartongesso
- nuova scala di accesso dal piano terra
- pavimentazioni galleggianti per gli uffici
- pavimenti nei servizi in GRES e rivestimento in ceramica o pittura lavabile per un'altezza minima pari

ad H= 2,00ml.

I nuovi uffici avranno ventilazione e illuminazione naturale non inferiore a 1/8 della superficie calpestabile per ogni locale.

CARATTERISTICHE ESTERNE DEL FABBRICATO

Le caratteristiche esterne del fabbricato rimarranno quelle esistenti previste dall'abaco tipologico del PUA realizzato. Il prospetto esistente, si sviluppa su un unico piano verticale articolato dal disegno dei pannelli prefabbricati orizzontali con superficie in graniglia di colore bianco su cui vengono intagliate le ampie finestrature a nastro.

L'ampliamento non comporta variazioni all'involucro edilizio attuale.

AREA ESTERNA DI PERTINENZA

All'interno della superficie fondiaria dedicata sono presenti tutti gli standard privati richiesti di parcheggio e superfici permeabili nelle quantità sopra menzionate, (quelli pubblici erano stati ricavati all'interno del comparto).

In merito ai parcheggi pertinenziali, l'ampliamento per complessivi 178,26mq (di cui SU 119,30mq) prevede secondo normativa RUE (Tabella dotazioni parcheggi pertinenziali (PR) in relazione agli usi) 1 posto auto ogni 65mq di SU quindi 1,83mq che corrispondono a 1 posto auto. Tale posto verrà ricavato all'interno dell'area di pertinenza.

Rimini, lì 24-06-2026

I Progettisti

Arch. Alessandro Costa

Geom. Paolo Casadei
(collaboratore)