

# COMUNE DI ARGELATO

## PROGETTO

DI AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE  
DEL FABBRICATO AD USO PRODUTTIVO  
SITO IN VIA CANALETTA N. 64

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

Proprietà

Iccrea BancaImpresa spa

Ditta utilizzatrice dell'immobile:

Felmec srl

Progettista e D.L.

Ing. Mirco FANTONI

## STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

Ing. Mirco FANTONI

Ing. GIOVANNI MATTIOLI

Via Due Ponti, 11 - Argelato (Bo) - tel. 051/6637230 - E-mail dueponti11@gmail.com-Pec mirco.fantoni@ingpec.eu

TAVOLA	<b>RELAZIONE TECNICA</b>		COLLABORATORI: - Geom. M. AVENA
DATA SET. 2019	AGG.		

## RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

### 1. Generalità

Il complesso immobiliare oggetto di intervento è costituito da uno stabilimento produttivo, composto da opificio e palazzina uffici e servizi, sede della Felmec srl, azienda appartenente alla Famiglia Brighenti da generazioni.

La Felmec srl è un'azienda attiva nel campo delle macchine automatiche,

Il bene immobile è situato ad Argelato (Bo) in via Canaletta n. 64, in "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola" disciplinato dall'art. 32 del RUE, in particolare dal paragrafo 5-Attività extragricole in ambito rurale, scheda C) Insediamento via Canaletta 66.

L'attuazione del presente progetto di ampliamento avviene mediante richiesta Provvedimento Unico, con la procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 del 07/09/2010, con le modalità di cui all'art. 53 della LR 24/2017 del 21/12/2017.

Da un punto di vista edilizio, la richiesta di Permesso di costruire costituirà variante alla SCIA prot. 16264 dell'08/03/2019.

### 2. Variante urbanistica

Le ragioni per le quali si richiede una variante urbanistica al RUE sono le seguenti:

- Necessità di prevedere un incremento di superficie utile Su, per una superficie pari a 150 mq, mentre, attualmente, la citata scheda C) dell'art. 32 del RUE, paragrafo 5-Attività extragricole in ambito rurale, non prevede incrementi di Su;
- Inserimento dell'uso UP2 -Attività manifatturiere artigianali non laboratoriali (> 300mq), diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6. Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva artigianale, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali, deposito di materiali edili. Comprende le attività di trasporto e di corriere; l'inserimento dell'uso UP2 rappresenta la rettifica di un refuso, visto che, da sempre, l'uso che viene destinato lo stabilimento in oggetto è l'UP2;
- Modifica di parametri "Distanze";
- Rettifica numerazione civica dello stabilimento, il 64 invece che il 66;
- Inserimento del parametro Superficie permeabile minima SP.

Nel seguito si riporta la formulazione della nuova scheda C):

C) Insediamento via Canaletta 64	
Superficie minima di intervento	Come definito negli elaborati grafici del RUE. L'area è identificata da perimetrazione di colore viola.
Interventi ammessi	MO, MS, RE, AM
Capacità edificatoria max	Superficie utile esistente (Sue) + 150 mq di Su
Usi	UC12, UC14, UC18, UP2
Parametri =	<ul style="list-style-type: none"><li>- Altezze: uguale all'esistente</li><li>- Distanze fra edifici: distanza minima fra pareti finestrate m 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di progetto planivolumetrico.</li><li>- Distanze dai confini: distanza minima dai confini m 5; è ammessa la costruzione sul confine.</li><li>- Distanza dalle strade: distanza minima dalle strade m 5</li><li>- Parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 36 successivo. I parcheggi pubblici vanno monetizzati.</li><li>- Verde pubblico: 60 mq/100 mq di SC da monetizzare.</li><li>- Superficie permeabile minima (SP): 1.360 mq, pari al 30% della superficie del lotto.</li></ul>

### 3. Descrizione dell'immobile

Il complesso immobiliare oggetto del presente progetto è formato da tre corpi di fabbrica in aderenza e comunicanti fra loro; il primo corpo di fabbrica è dato da un capannone a struttura intelaiata prefabbricata in cemento armato, con copertura costituita da tegoli binervati in cemento poggianti su travi in c.a. a doppia pendenza.

Il capannone ha pianta rettangolare di dimensioni 35,00 m x 20,00 m; all'interno è attualmente presente un opificio; in aderenza al capannone, lungo il lato nord è presente un vano a struttura metallica adibito a magazzino senza permanenza di persone, accessibile sia dall'esterno mediante due portoni posti in testa alla tettoia, sia dall'interno mediante due varchi presenti lungo la parete dell'opificio.

Questo secondo corpo di fabbrica ha dimensioni 34,03\*3,98 mt, per una altezza in media di 3,00 mt.

In aderenza al capannone lungo il lato est, è presente una palazzina organizzata su due livelli fuori terra, avente struttura mista in acciaio e muratura.

Al piano terra è presente un magazzino per il carico/scarico delle merci con annessi locali di servizio dati da ingresso, disimpegno, sala d'attesa, due ripostigli, refettorio, due servizi igienici, spogliatoio, alloggio caldaia.

Tramite una scala metallica interna al magazzino e tramite un ascensore si accede al piano primo ove è presente una zona uffici formata da corridoio, ufficio, due spazi riservati ad ufficio, sala riunioni, alloggio contatori, archivio, due sale per dimostrazioni senza permanenza di persone e tre bagni con antibagni.

Il complesso immobiliare è stato realizzato in più fasi, sulla scorta di successivi titoli edilizi; il corpo di fabbrica ove è presente l'opificio è stato realizzato a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 630 del 09/08/1982 mentre la palazzina magazzino, uffici/servizi è stata realizzata successivamente, a partire dagli anni novanta.

L'ultimo titolo edilizio rilasciato per il complesso immobiliare è la D.I.A. n. 1.900 del 27/02/2006.

Al termine dei lavori è stata presentata la domanda di Autorizzazione di Abitabilità e/o Agibilità prot. 705 del 22/01/2007 cui ha fatto seguito il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità prot. 4.166 del 03/05/2007.

#### **4. Interventi**

Il presente progetto prevede la demolizione del corpo di fabbrica a struttura metallica adibito a magazzino posto lungo il fronte nord dello stabilimento e l'ampliamento del capannone vero e proprio, sia sul fronte ovest che su quello nord, in parte dell'area attualmente occupata dal corpo di fabbrica destinato alla demolizione.

L'ampliamento sul fronte ovest è finalizzato all'incremento, seppure modesto, degli spazi destinati alla produzione; l'attività svolta dalla Felmec srl, infatti, prevede l'assemblaggio di macchinari complessi, spesso anche in linea, con ingombri talvolta importanti; l'attuale lunghezza dell'area di produzione non consente il dispiegamento di detti macchinari e la possibilità di operarvi nell'intorno.

L'ampliamento sul fronte nord, viceversa, è finalizzato alla realizzazione di uno spazio definito Felmec Lab, nuova divisione in cui concentrare le seguenti funzioni:

- Ricerca e sviluppo di nuove tecnologie
- Ricerca e sviluppo per utilizzo nuovi materiali costruttivi
- Prove e sviluppo nuovi processi produttivi del gruppo
- Prove e sviluppo nuovi processi per conto dei clienti

Maggiori informazioni sono riportate nel Piano Industriale Strategico Felmec 2018-2012C, allegato.

In particolare, nel nuovo Laboratorio Felmec Lab è prevista l'assunzione di n. 4 ingegneri.

I corpi di fabbrica in ampliamento, che, da un punto di vista statico, saranno due, collegati da giunti sismici, verranno realizzati con struttura in acciaio, in analogia con la palazzina uffici.

Il progetto prevede, altresì, il restyling esterno dello stabilimento esistente, mediante due principali interventi:

- La risagomatura di una parte delle forature esterne, al fine di perseguire una maggiore omogeneità dimensionale delle stesse, compreso la sostituzione dei serramenti a nastro, attualmente in u-glass, con finestre in alluminio e vetro-camera, e dei portoni lato sud;
- Il rivestimento del paramento murario esterno, attualmente in muratura di bimattoni a vista, con un più moderno rivestimento in Alucobond, anche al fine di una maggiore omogeneizzazione con la facciata continua della palazzina uffici.

Il progetto prevede, inoltre, alcune modeste modifiche alle partizioni interne, così come rappresentate nel progetto di cui alla SCIA prot. 16.264 del 08/03/2019.

Per quanto riguarda l'ampliamento, è parte integrante del presente progetto la relazione di cui all'Allegato A della Delibera di giunta regionale 1373 del 26/09/2011.

Gli interventi di modifiche, rispetto alle previsioni della SCIA attualmente in essere, ai sensi della Delibera della Giunta regionale n. 2272/2016-allegato 1, sono privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici in quanti identificati ai punti B.4.3-B.4.4.c.

## **5. Superfici**

Sulla base di quanto riportato nell'allegato fascicolo "Tabella superfici", i principali parametri urbanistici sono i seguenti:

Superfici esistenti

$S_u = 1.244,91 \text{ mq}$

$S_a = 6,70 \text{ mq}$

Superfici di progetto

$S_u = 1.368,13 \text{ mq}$

$S_a = 6,70 \text{ mq}$

Gli incrementi di superfici, in conseguenza del presente progetto, sono, pertanto, i seguenti:

$S_u = 123,22 \text{ mq}$

$S_a = 0,00 \text{ mq}$

## **6. Oneri**

Gli oneri di concessione sono computati nell'allegato Fascicolo di calcolo del contributo di concessione.

Oltre agli oneri di concessione, sono dovuti gli oneri di perequazione urbanistica, stante il fatto che l'ampliamento previsto non può avvenire sulla scorta di una potenzialità edificatoria residua, che è nulla sul lotto in oggetto, bensì sulla scorta di una edificabilità aggiuntiva scaturente dalla variante al RUE.

Ai fini del calcolo della perequazione urbanistica si fa riferimento all'Aggiornamento 2017 dei valori di stima delle aree fabbricabili nel Comune di Argelato e determinazione del valore di mercato ai fini dell'applicazione del tributo locale, nonché alle disposizioni contenute nel recente Avviso pubblico -Invito a presentare proposte costituenti "Manifestazione d'interesse" ai sensi dell'art. 4 della LR 21/12/2017 n. 24.

In sostanza, mediante l'Aggiornamento 2017 dei valori stima, si determina l'incremento di valore che si attua, relativamente al sito Felmec, in conseguenza dell'ampliamento previsto.

Successivamente, dato l'incremento di valore sopra definito, si determina l'onere di perequazione secondo il disposto dell'Art. 7 -Contributo di sostenibilità del citato Avviso pubblico.

Ai fini della definizione dell'incremento di valore, si considera la Tabella "Valore delle aree in PSC e inserite in POC con POC approvato – Valorizzazione al 100% che, in Argelato Capoluogo prevede una tariffa di 193,63 €/mq di Su.

L'art. 7 -Contributo di sostenibilità, del citato Avviso pubblico prevede, per gli ambiti produttivi un contributo di sostenibilità  $K = 0,40$ .

Ne consegue che la tariffa di perequazione urbanistica del sito in oggetto è pari a:

$$T = 193,63 \text{ €/mq} * 0,40 = 77,45 \text{ €/mq di Su.}$$

Dal momento che l'incremento di superficie utile Su previsto è di 123,22 mq, l'onere della perequazione urbanistica è pari a  $123,22 \text{ mq} \times 77,45 \text{ €/mq} = 9.543,39 \text{ €}$ .

## **6 Legge 13/1989**

L'edificio oggetto di intervento di ristrutturazione è di tipo privato; gli interventi da realizzare non modificheranno l'accessibilità delle diverse parti dell'immobile ai portatori di handicap.

## **7 Impianti**

L'edificio esistente sarà interessato da modifiche dell'impianto esistente, limitatamente all'area produttiva; in particolare si provvederà a portare all'esterno le caldaie dei generatori di aria calda, al fine di escludere la presenza di gas metano all'interno dell'area produttiva; in conseguenza di questa scelta, l'attività non rientrerà più fra quelle sottoposte alle specifiche discipline in tema di prevenzione incendi.

I corpi di fabbrica in ampliamento saranno dotati di nuovi impianti termici, con caldaie poste sempre all'esterno, secondo quanto previsto dall'allegato progetto termico.

Anche per quanto riguarda l'impianto elettrico, l'edificio esistente non sarà interessato da modifiche dell'impianto esistente; il progetto di impianto elettrico allegato alla presente richiesta di PdC riguarderà, pertanto, solo i nuovi corpi di fabbrica.

## **8 Dotazioni territoriali**

Per quanto riguarda le dotazioni territoriali, sia i parcheggi pubblici P1 che il verde pubblico andranno monetizzati.

I parcheggi pubblici P1 andranno monetizzati nella misura di 10 mq ogni 100 mq di Su, alla tariffa di 129,36 €/mq, così come stabilito dalla specifica Determina del Settore Gestione e sviluppo del territorio.

Stante una superficie Su in ampliamento di 123,22 mq, l'importo di monetizzazione dei parcheggi pubblici sarà:

$$123,22 \text{ mq} * 10/100 * 129,36 = 1.593,97 \text{ €}$$

Il verde pubblico andrà monetizzato nella misura di 60 mq ogni 100 mq di Sc, alla tariffa di 106,13 €/mq, così come stabilito dalla specifica Determina del Settore Gestione e sviluppo del territorio.

Stante una superficie Sc in ampliamento di 123,22 (Su) + 0,00 (Sa)= 123,22 mq, l'importo di monetizzazione de verde pubblico sarà:

$$123,22 \text{ mq} * 60/100 * 106,13 = 7.846,40 \text{ €}$$

Per quanto attiene, infine, ai parcheggi privati P3, la dotazione è di 15 mq ogni 100 mq di Su in ampliamento.

La consistenza minima dei parcheggi privati P3 sarà:

$$123,22 * 15/100 = 18,48 \text{ mq, per l'ampliamento, pari a n. 2 parcheggi.}$$

La dotazione complessiva dei parcheggi sarà pari alla somma degli stalli indicati nei titoli edilizi precedenti, ovvero n. 15 parcheggi (corrispondenti a 187,50 mq) e dei n. 2 nuovi parcheggi dovuti per l'ampliamento dell'edificio, per un totale complessivo di n. 17 parcheggi (corrispondenti a 212,50 mq); detti parcheggi sono rappresentati nella Tavola n. 2-"Progetto-Planimetria generale".