



STUDIO TECNICO RIMONDI

Architettura - Urbanistica
BOLOGNA - Via Fioravanti 57
tel. 051.355772
mail str@studiorimondi.it
www.studiotecnicorimondi.com



COMUNE

ANZOLA DELL'EMILIA

OGGETTO

PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DI
NUOVI FABBRICATI AD USO LABORATORIO E UFFICI,
OLTRE A SPAZI COPERTI PER LO STOCCAGGIO DI
MATERIALI E IMPIANTI, DA REALIZZARSI IN
VIA AMEDEO ZANINI, N°2-4, ANZOLA DELL'EMILIA (BO),
LOTTO IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI E
TERRENI AL FOGLIO 42 MAPPALE 232.

PROPRIETA'

FRAER LEASING S.P.A.

COMMITTENTE

SAN LAZZARO INVEST S.R.L. - VENTURI AMBIENTE S.R.L.

PROGETTISTA

RIMONDI ARCH. GIACOMO

RIMONDI ARCH. MARCO

RIMONDI GEOM. GIAN PAOLO

DIRETTORE LAVORI

RIMONDI ARCH. MARCO

OGGETTO

RELAZIONE TECNICA

ALLEGATO

DATA

25/06/2024

G01

PROTOCOLLO

A TERMINI DI LEGGE SI RISERVA LA PROPRIETA' DI QUESTO DISEGNO

RELAZIONE TECNICA

Premessa

Su incarico dell'utilizzatore del complesso immobiliare (munito di delega), **SAN LAZZARO INVEST S.R.L.** con sede a Bologna, CAP 40138, in Via del Tipografo n. 2, C.F. / P.IVA 02779031208, in qualità di **Legale Rappresentante** Alessandro Venturi, residente ad Anzola dell'Emilia (BO), CAP 40011, in Via della Canapa n. 2/A, C.F. VNTLSN76A26A944S, il sottoscritto **Arch. Marco Rimondi**, libero professionista con studio in Bologna, CAP 40129, Via Fioravanti n. 57, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Bologna al n. 4034, C.F. RMNMRC89P25A944M, ha redatto un Permesso di Costruire per l'edificazione di due nuovi fabbricati da realizzarsi all'interno del lotto sito in via Amedeo Zanini n.2-4 ad Anzola dell'Emilia (BO).

Contestualizzazione

L'area oggetto di intervento è censita al Catasto fabbricati e terreni al Foglio 42, Mappali 232 (tutti i subalterni) ed è identificata come area produttiva AP_1 (Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato) Art. 42 del RUE del Comune di Anzola dell'Emilia (BO).

I precedenti edilizi relativi all'area in oggetto sono i seguenti:

- **Permesso di Costruire – n. 49/2003 rilasciato il 03/10/2003 - Pratica Edilizia n. 39/2003 – Richieste del 14/07/2003 con Prot. 11674;**

- **Permesso di Costruire in variante – n. 12/2004 rilasciato il 04/05/2004 - Pratica Edilizia n. 53/2003 – Richieste del 18/10/2003 con Prot. 17591;**
- **D.I.A. – Prot. 22236 del 13/12/2007 – 140/2007;**
- **DIA a sanatoria - PG 8431 del 13/05/2010 – modifiche interne, alcuni locali vengono interclusi;**
- **SCIA in sanatoria con opere – PG 23182 del 22/12/2011, integrazione del 07/02/2012 PG 1927 - Fine lavori PG 4357 del 15/03/2012 – Venturi;**
- **Installazione insegne – PG 7267 del 03/05/2012 – Venturi;**
- **Installazione insegne – PG 10103 del 11/06/2012 – Venturi;**
- **Deposito Strutturale e Denuncia Opere in C.A. – Prot. 9999 del 23/02/2004 - 126/2004.**

Progetto

Il lotto oggetto di intervento risulta attualmente edificato con tre edifici: uno ad uso cabina elettrica, uno ad uso stoccaggio materiali comburenti e un edificio principale ad uso industriale.

Attualmente l'immobile risulta locato alla San Lazzaro Invest S.R.L. e sub locato alle aziende Venturi Autospurghi S.R.L. – Venturi Ambiente S.R.L. e Venturi Services S.R.L., aziende che svolgono attività di pulizia strade e piazzali, auto spurgo, gestione e pulizia depuratori, bonifiche ambientali, collaudi, prove di tenuta tracciati fognari e risanamento non distruttivo di tutte le canalizzazioni idriche e fognarie.

Il RUE di Anzola dell'Emilia identifica il lotto come area AP_1, che corrisponde alle parti di territorio, parzialmente o totalmente edificate, destinate ad insediamenti a

prevalente funzione produttiva, ad assetto urbanistico consolidato, definendone gli standard urbanistici da applicare per gli interventi edilizi.

L'intervento riguarda la redazione di un Permesso di Costruire per la realizzazione di due nuovi fabbricati a destinazione d'uso U.18b (Attività operanti nel settore dei rifiuti).

Il posizionamento dei due nuovi fabbricati viene definito nel rispetto delle distanze prescritte dal RUE di Anzola dell'Emilia (D1-D2-D3-D4). Per quanto concerne le dimensioni, le superfici da realizzarsi e gli spazi verdi di progetto saranno verificati attraverso gli standard urbanistici da applicare alla superficie fondiaria del lotto, sottraendo le superfici già realizzate.

Di seguito la descrizione dei due fabbricati oggetto della presente pratica.

Fabbricato A

Il capannone coperto è destinato prevalentemente a deposito materiali ed utilizzo di impianti a completamento dell'attività principale. L'edificio, costruito in c.a. prefabbricato, ha dimensioni in larghezza 27,92 m e di profondità 10,42 m con un'altezza interna utile di 7.00 m. La copertura è caratterizzata dalla presenza di shed che garantiscono adeguata illuminazione degli spazi, unitamente alle finestrate aperte in facciata. L'accesso avviene attraverso un portale a tutta altezza dal piazzale a sud, di dimensioni da permettere l'ingresso per lo scarico/carico degli autocarri (vedere allegati architettonici).

Fabbricato B

La superficie del fabbricato è destinata per metà a deposito coperto, come per il fabbricato A, larghezza 10,66 m e profondità 17,72 m, oltre che ad un piccolo locale

tecnico impianti e una centrale termica, mentre per l'altra metà, di larghezza 10,66 m e profondità 15,16 m, con spazi chiusi ad uso laboratorio, uffici, spogliatoi e servizi, che si sviluppa su due piani fuori terra. L'altezza utile del fabbricato è di 7,00 m, nella parte deposito, mentre all'interno, al piano terra e al piano primo, un'altezza utile di 3,20 m.

La copertura è caratterizzata dalla presenza di shed, sulla porzione del deposito, che garantiscono adeguata illuminazione, oltre ad essere completamente aperta su due facciate, mentre sulla porzione degli spazi chiusi abbiamo una copertura piana, ad installazione degli impianti. Gli accessi pedonali all'edificio avvengono attraverso due ingressi, uno principale sul fronte Est e uno secondario sul fronte Ovest, di accesso al laboratorio dal piazzale.

Il piano terra e primo dell'edificio sono interamente accessibili ai portatori di handicap.

Area esterna

Il progetto prevede l'inserimento di aree verdi e parcheggi quantificati mediante gli indici forniti dal RUE di Anzola dell'Emilia. Le aree permeabili del lotto che verranno occupate dalla realizzazione dei nuovi interventi edili, comporta una ridistribuire del verde pertinenziale nel lotto in modo tale da garantirne la superficie minima richiesta (vedere disegni allegati).

Oneri

L'intervento risulta oneroso:

- NUOVA COSTRUZIONE (SU = 716,70 mq, SL = 803,03 mq)

STUDIO TECNICO RIMONDI

Arch. MARCO RIMONDI

Bologna 11/04/2024

- Oneri di urbanizzazione U1 e U2 → dovuti
- Contributi “D” e “S” → dovuti
- Contributo straordinario → non dovuto
- QCC → non dovuto
- PU → dotazioni da monetizzare

Si allegano i relativi calcoli (allegato D).

Nell'allegato B è presente la documentazione fotografica relativa all'area, mentre nell'allegato C sono stati inseriti gli estratti catastali e quelli del RUE del Comune di Anzola dell'Emilia. L'allegato E riporta le prescrizioni normative di riferimento.

Il Progettista

Arch. Marco Rimondi

RELAZIONE TECNICA SUL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

ai sensi legge 13/89 e s.m.i.

Normativa di riferimento

In fase di progettazione si è tenuto conto della seguente legislazione:

- Legge 9.01.1989, n.13 - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati - e successivi aggiornamenti;
- D.M. 14.06.1989, n. 236 - Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

Criteri generali di progettazione – Unità immobiliari

Secondo l'art.3 ogni unità immobiliare, qualsiasi sia la sua destinazione, deve essere visitabile. Il requisito di visitabilità si intende soddisfatto se il soggiorno o il pranzo, un servizio igienico ed i relativi percorsi di collegamento interni alle unità immobiliari sono accessibili.

Gli interventi edilizi in progetto sulle unità immobiliari sono stati progettati in conformità e nel rispetto della normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 per garantire la visitabilità delle unità in argomento, così come previsto dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236.

Criteri di progettazione per la visitabilità - Unità immobiliari

STUDIO TECNICO RIMONDI

Arch. MARCO RIMONDI

Bologna 11/04/2024

Per la progettazione si fa riferimento a quanto prescritto nel D.M. 236/89. Nelle unità immobiliari visitabili di edilizia residenziale, di cui all'art.3, deve essere consentito l'accesso, da parte di persona su sedia a ruote, alla zona di soggiorno o di pranzo, ad un servizio igienico e ai relativi percorsi di collegamento.

- **PORTE:** La luce netta della porta di accesso di ogni edificio e di ogni unità immobiliare deve essere di almeno 80 cm. La luce netta delle altre porte deve essere di almeno 75 cm.
- **PAVIMENTI:** Eventuali dislivelli non supereranno i cm 2,5.
- **SERVIZI IGIENICI:** Negli alloggi di edilizia residenziale nei quali è previsto il requisito della visitabilità, il servizio igienico si intende accessibile se è consentito almeno il raggiungimento di una tazza w.c. e di un lavabo, da parte di persona su sedia a ruote. Per raggiungimento dell'apparecchio sanitario si intende la possibilità di arrivare sino alla diretta prossimità di esso, anche senza l'accostamento laterale per la tazza w.c. e frontale per il lavabo.

Per quanto non rientrante nei seguenti criteri, le restanti parti si considerano adattabili quando, tramite l'esecuzione differita nel tempo di lavori che non modificano né la struttura portante, né la rete degli impianti comuni, possono essere rese idonee, a costi contenuti, alle necessità delle persone con ridotta o impedita capacità motoria, garantendo il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme relative alla accessibilità e visitabilità.