

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

Il presente Progetto prevede la richiesta di Titolo Unico per l'esecuzione di vari interventi tra cui la manutenzione straordinaria di un ricovero attrezzi esistente, la ristrutturazione edilizia di un fienile, la realizzazione di un ulteriore accessorio agricolo con adiacente silos e la pavimentazione del piazzale esterno, con contestuale richiesta di attivazione della procedura di Variante al P.R.G. ai sensi dell'Art. 8 - comma 1 del D.P.R. 160/2010 al fine di consentire gli interventi in questione.

I suddetti lavori interesseranno gli immobili siti nel Comune di Fano, Località Madonna Ponte n°35 (ora Strada Comunale San Michele), distinti al N.C.E.U. al Foglio 64, mappale 92 sub. 4 / parte, di proprietà dei Sigg.:

- **EUSEBI Maurizio** (quota di 2/3), nato a Fano il 28/01/1956, residente a Fano, Via Madonna Ponte n°35, Codice Fiscale: SBE MRZ 56A28 D488R.
- **EUSEBI Emilio** (quota di 1/3), nato a Fano il 06/11/1935, residente a Fano, Via Madonna Ponte n°35, Codice Fiscale: SBE MLE 35S06 D488Q;

Il **Committente dei lavori** risulta essere l'Azienda agricola affittuaria:

**"AZIENDA AGRICOLA EUSEBI EMILIO & C. Società Semplice Agricola"**

con sede a Fano (PU), Località Madonna Ponte n°35 - Partita I.V.A.: 00744980418.

L'intera Proprietà è composta da un fabbricato costruito in epoche diverse, formato da un nucleo originario risalente ai primi anni del '900 disposto su due piani fuori terra e destinato al piano terra a magazzino / ricovero attrezzi e ad abitazione al 1° piano, in adiacenza al quale è stato realizzato alla fine degli Anni '80 un ampliamento destinato ad ulteriore abitazione.

Nei pressi dell'immobile sono presenti un ricovero attrezzi, un fienile ed un pozzo, oltre allo scoperto in comune a tutte le unità immobiliari della superficie di mq. 5.853 compreso l'area di sedime dei fabbricati. La proprietà conta infine su un ampio terreno agricolo della superficie catastale di mq. 67.510 portando quindi la superficie complessiva a mq. 73.363.

Dal punto di vista urbanistico gli immobili risultano legittimati dai seguenti Titoli abilitativi:

- il fabbricato originario disposto su due piani è stato realizzato intorno agli Anni '20 dello scorso secolo e la sua conformazione è stata riportata negli elaborati grafici allegati alla Concessione n°1067/87 del 01/02/88 per l'ampliamento e ristrutturazione della casa colonica;

- l'ampliamento è stato poi oggetto di successiva Variante approvata con Concessione Edilizia n°767/89 del 23/11/1989, alla quale è seguito il rilascio della relativa Autorizzazione di Abitabilità in data il 12/04/1994.

Gli accessori esterni costituiti dal ricovero attrezzi, fienile e pozzo, sono stati invece costruiti in data antecedente al 1° Settembre 1967, dopo di che non sono state apportate modifiche.

Per quanto concerne l'utilizzo degli immobili si precisa che l'intero terreno agricolo e parte degli immobili sono stati ceduti in locazione all'Azienda Agricola "EUSEBI EMILIO & C. di Eusebi Emilio, Giovanni e Maurizio S.S.A" a partire dal 15/02/2006 tramite regolare Contratto d'Affitto. Più precisamente la porzione di fabbricato ceduta in locazione risulta essere l'intero nucleo originario disposto su due piani e precisamente i locali destinati a magazzini e ricoveri attrezzi al piano terra della superficie di circa mq. 310, la soprastante abitazione al piano primo di mq. 190 circa, un ampio locale di mq. 160 al piano seminterrato dell'ampliamento, oltre al ricovero attrezzi e fienile posti sul lato sud-ovest.

Tale situazione è rimasta invariata fino al 20/02/2020 quando è stato stipulato un nuovo Contratto d'Affitto, della durata di 15 anni, dovuto alle diverse esigenze abitative del nucleo familiare dei proprietari che di fatto ha comportato una consistente riduzione dei fabbricati concessi in affitto.

Allo stato attuale l'azienda agricola affittuaria può contare esclusivamente sul ricovero attrezzi della superficie coperta di mq. 62,55 ed il fienile di mq. 86,87, con relativo scoperto esclusivo di circa 990 mq., oltre a tutto il terreno agricolo, venendo meno l'intero fabbricato originario disposto su due piani e l'ampio locale al piano seminterrato dell'ampliamento con grave pregiudizio al regolare svolgimento dell'attività.

Per far fronte alla suddetta riduzione di spazi necessari alla gestione del terreno agricolo viene pertanto presentato il presente Progetto di ristrutturazione edilizia del fienile esistente e nuova costruzione di un ulteriore ricovero attrezzi, oltre ad ulteriori opere di minore entità.come di seguito elencate.

Gli immobili secondo il vigente P.R.G. del Comune di Fano, ricadono in Zona "E3 - Agricola di rispetto", senza alcun Vincolo o Tutela, all'interno delle quali sono ammessi esclusivamente gli interventi riportati nella Legge Regionale n°13 del 08/03/1990 e successive modificazioni.

Inoltre le Norme Tecniche di Attuazione prevedono ulteriori limitazioni alle attività consentite in dette zone e precisamente è permesso:

- ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
- **attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, nel rispetto dell'indice edificatorio previsto dalla L.R. 13/90 fino a un massimo di mq. 36**  
**Le costruzioni dovranno avere altezza massima di ml. 2,50 ed essere realizzate in legno;**
- serre;
- opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zona agricola;
- le attività agrituristiche e di turismo rurale.

Tali prescrizioni di fatto impediscono l'esecuzione degli interventi proposti in quanto superiori ai limiti di superficie fissati in 36 mq., all'altezza massima di 2,50 ml. ed alla tipologia costruttiva prevista in legno.

**Per superare le limitazioni innanzi descritte, pertanto, si rende necessaria la contestuale richiesta di Variante al P.R.G. ai sensi dell'Art. 8 - comma 1 del D.P.R. 160/2010.**

La suddetta richiesta viene presentata dalla Società Agricola affittuaria nel rispetto delle disposizioni dal Regolamento SUAP in ordine al procedimento di variante urbanistica, la cui richiesta può essere avanzata da Aziende in affitto per l'ampliamento di immobili in cui esercitano l'attività a condizione che gli stessi siano occupati da almeno 5 anni e che i proprietari si impegnino ad affittare l'immobile per un periodo non inferiore a 12 anni.

Nel suo complesso la Variante al P.R.G. proposta non ha effetti rilevanti sull'ambiente circostante in quanto non modifica la destinazione urbanistica generale che rimarrà agricola, e riguarderà esclusivamente l'eliminazione del vincolo imposto dalle N.T.A. per le attrezzature e infrastrutture necessarie al diretto svolgimento dell'attività agricola in riferimento al limite di altezza a ml. 2,50, la tipologia costruttiva il legno e la superficie massima di mq. 36 che, nel caso specifico, trattandosi di un'azienda operante su una superficie di oltre 7 ettari, appaiono fortemente limitativi.

Inoltre l'attuazione dell'intervento produrrà evidenti effetti positivi, tra cui:

- ✓ il fienile esistente risulta inutilizzato ed in stato di semiabbandono. L'intervento di ristrutturazione edilizia con tamponamento perimetrale comporterebbe la creazione di un nuovo volume ma di fatto la struttura è già presente. Inoltre una sua riconversione a ricovero attrezzi implicherebbe il rifacimento dell'intera struttura con conseguente adeguamento sismico dell'immobile oltre che un sensibile miglioramento estetico per l'intera area;
- ✓ il nuovo accessorio avrà le medesime caratteristiche costruttive del fienile ristrutturato e consentirà, nell'insieme, di ottenere indubbi benefici all'interno dell'azienda agricola. Innanzi tutto le attrezzature necessarie alla conduzione del fondo verranno concentrate in un'area ben delimitata, strutturalmente adeguata e consona alle esigenze dell'azienda, oltre che vicina al fondo da coltivare, riducendo la movimentazione dei tanti attrezzi a disposizione e razionalizzando le energie e gli spostamenti a beneficio dei consumi. Inoltre la formazione dei nuovi accessori potrà garantire l'autosufficienza dell'Azienda in quanto non sarà costretta a cedere i mezzi che rimarranno senza riparo a seguito della consistente riduzione dei locali di ricovero come precedentemente esposto. Di conseguenza verranno mantenute tutte le lavorazioni grazie ai mezzi già in dotazione ed alla manodopera familiare, senza ricorrere a terzi ma svolgendo autonomamente l'intero ciclo produttivo;
- ✓ si provvederà a rimuovere e smaltire le coperture con lastre contenenti amianto sia del ricovero attrezzi esistente che del fienile, che verranno sostituite con pannelli coibentati.

Appare infine corretto precisare che la volumetria degli immobili esistenti risulta già superiore a quanto consentito dall'indice edificatorio prescritto dalla L.R. n°13/90 pari a 0,03 mc./mq. e a tale scopo viene allegata la Relazione Tecnica Agronomica a firma dell'Agronomo Dott. Stefano Bartolucci, necessaria alla richiesta di nulla osta da parte dell'Ufficio Agricolo, dove è stata dettagliatamente illustrata la necessità di realizzare tali ulteriori spazi per poter proteggere i numerosi mezzi in possesso dell'azienda e condurre adeguatamente il fondo agricolo.

Nello specifico il Progetto in esame prevede l'esecuzione dei seguenti lavori:

**RICOVERO ATTREZZI ESISTENTE:**

- rimozione della copertura realizzata con lastre in amianto (Eternit) tramite Ditta specializzata, per la quale verranno richieste le preventive Autorizzazioni da parte dell'A.S.U.R;
- realizzazione di nuova copertura con pannello coibentato denominato "Sandwich", costituito da due rivestimenti in lamiera metallica dotati di micronervature, di cui quello interno liscio e quello esterno grecato di colore rosso, tra i quali è interposto uno strato di schiuma isolante in poliuretano espanso dello spessore di cm. 4; I pannelli verranno montati sulla struttura portante esistente ed invariata;
- completamento della copertura con montaggio di scossaline, grondaie e pluviali in alluminio anodizzato preverniciato di colore testa di moro.

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA del FIENILE:**

- rimozione della copertura realizzata con lastre in amianto (Eternit) tramite Ditta specializzata, per la quale verranno richieste le preventive Autorizzazioni da parte dell'A.S.U.R;
- smontaggio della struttura portante in ferro costituita da pilastri e travi reticolari della copertura, il tutto risalente alla sua costruzione ed in cattivo stato di conservazione;
- adeguamento delle fondazioni esistenti con rinforzo e collegamento delle stesse, secondo quanto verrà stabilito dal tecnico incaricato alla redazione del progetto strutturale;
- montaggio della nuova struttura in profilati in acciaio per costruzioni, costituita da pilastri, travi principali e secondarie della copertura, che costituirà l'ossatura portante dell'immobile secondo quanto previsto dal Progetto Strutturale.

Si precisa che la sagoma del fabbricato, altezze ed area di sedime, verranno mantenute inalterate rispetto a quelle esistenti e pertanto rimarranno invariate sia la superficie coperta dell'immobile che la volumetria e le distanze dai confini e dagli immobili limitrofi;

- realizzazione di un soppalco interno in struttura metallica, collegato agli elementi portanti del fabbricato principale, posto ad un'altezza di ml. 3,00 e completato con un pavimento in lastre in acciaio che verrà utilizzato come ricovero di attrezzi più piccoli il cui utilizzo risulta meno frequente. Il soppalco sarà raggiungibile tramite una scala in ferro removibile (non strutturale), mentre gli attrezzi di lavoro verranno movimentati grazie ad un montacarichi agganciato alla struttura del fabbricato.
- copertura con pannello coibentato "sandwich", costituito da due rivestimenti in lamiera metallica dotati di micronervature, di cui quello interno liscio e quello esterno grecato di colore rosso, con interposto strato di schiuma isolante in poliuretano espanso dello spessore di cm. 4;
- montaggio di scossaline, grondaie e pluviali in alluminio anodizzato preverniciato di colore testa di moro;
- esecuzione di tamponamenti esterni tramite l'utilizzo di pannello coibentato "sandwich" dello spessore di circa cm. 5, costituito da due rivestimenti in lamiera metallica dotati di micronervature, lisci e di colore bianco grigio su entrambi i lati, con interposto uno strato di

schiuma isolante in poliuretano espanso dello spessore di cm. 4, il tutto fissato all'esterno dei pilastri della struttura portante;

- montaggio dei due portoni d'ingresso delle dimensioni di ml. 3,00 ed altezza di ml. 3,50 compreso finestratura superiore; le porte saranno a libro a impacco laterale con guida inferiore, telaio in acciaio zincato e pannelli dello spessore di 52 mm. coibentati con schiuma poliuretana e rivestiti da lamiera liscia preverniciata;
- la pavimentazione sarà costituita da una gettata in cemento con rete metallica tale da garantire una adeguata resistenza e facilità di pulizia, previa formazione di adeguata massicciata di supporto;
- la destinazione d'uso dell'immobile verrà modificata da fienile in ricovero attrezzi per venire incontro alle necessità dell'Azienda di creare adeguati spazi per la rimessa dei propri mezzi.

### **NUOVO ACCESSORIO AGRICOLO:**

- realizzazione di opere di fondazioni tipo travi rovesce o simili, secondo quanto verrà stabilito nel progetto strutturale;
- montaggio della struttura portante in profilati in acciaio per costruzioni, costituita da pilastri, travi principali e secondarie della copertura, che costituirà l'ossatura portante del fabbricato;  
Le dimensioni esterne misureranno ml. 6,50 x 10,50 con altezza alla gronda di ml. 3,40 e di ml. 4,16 al colmo. La struttura sarà posta alla distanza minima di ml. 10,00 dai fabbricati agricoli limitrofi e a ml. 11,00 dal fabbricato residenziale. A tal proposito si precisa che l'accessorio posto in aderenza al fabbricato residenziale verrà demolito nell'ambito dei prossimi lavori di ristrutturazione edilizia che interesseranno l'immobile stesso, e pertanto non verrà considerato per la verifica del rispetto della distanza tra i fabbricati;
- copertura con pannello coibentato "sandwich", costituito da due rivestimenti in lamiera metallica con micronervature, di cui quello interno liscio e quello esterno grecato di colore rosso, con interposto strato di schiuma isolante in poliuretano espanso dello spessore di cm. 4;
- montaggio di scossaline, grondaie e pluviali in alluminio anodizzato preverniciato di colore testa di moro;
- tamponamento esterno del lato nord-est dell'immobile (verso gli altri accessori agricoli) con pannello coibentato "sandwich" dello spessore di circa cm. 5, costituito da due rivestimenti in lamiera metallica con micronervature, lisce e di colore bianco grigio su entrambi i lati, con interposto uno strato di schiuma isolante in poliuretano espanso da cm. 4, il tutto fissato all'esterno dei pilastri della struttura portante dell'immobile. Su tale lato verrà prevista una porta ad anta per poter raggiungere il piazzale sul retro e gli altri accessori;
- sui restanti tre lati della struttura verranno invece montati due portoni su ciascun lato, del tipo a libro a impacco laterale con guida inferiore, telaio in acciaio zincato e pannelli dello spessore di 52 mm. coibentati con schiuma poliuretana e rivestiti da lamiera liscia preverniciata;
- la pavimentazione sarà costituita da una gettata in cemento con rete metallica tale da garantire una adeguata resistenza e semplicità di pulizia;
- l'immobile verrà utilizzato esclusivamente come ricovero attrezzi a disposizione dell'azienda, apribile sui tre lati così da gestire e disimpegnare meglio l'utilizzo dei mezzi.

### **PAVIMENTAZIONE del PIAZZALE:**

- formazione di pavimentazione esterna in battuto di cemento su parte dello scoperto concesso in affitto all'Azienda agricola committente, attualmente in ghiaia lavata ed in parte in terra e prato. La lavorazione comporterà la rimozione superficiale dal terreno vegetale, la formazione di un cassonetto con ghiaia e stabilizzato sopra il quale verrà realizzata la soletta in calcestruzzo dello spessore di circa cm. 15 armato con rete metallica;
- l'intera superficie pavimentata verrà progettata con pendenze adeguate a garantire il regolare deflusso delle acque e la loro regimazione tramite apposite griglie e caditoie che convogliano le acque in una vasca volano per poi essere smaltite tramite un sistema di subdispersione (vedi elaborato esplicativo all'interno della Tavola n°1). La superficie complessiva che verrà pavimentata misura mq. 536,50 circa compreso l'area di sedime del nuovo fabbricato, e pertanto ricade nell'ambito di applicazione delle disposizioni relative all'invarianza Idraulica. A tal proposito si rimanda all'elaborato di progetto redatto dal Geologo Antinori Alberto nel quale vengono riportate tutte le prescrizioni inerenti il corretto smaltimento delle acque.

### **ISTALLAZIONE di un SILOS:**

- installazione di silos in ferro per lo stoccaggio di materie prime agroalimentari; nel caso specifico verrà utilizzato come deposito di mais per utilizzo interno all'azienda o per la vendita a terzi. Esternamente il silos verrà finito con una verniciatura protettiva.
- la struttura verrà montata direttamente sul piazzale in calcestruzzo mediante ancoraggi alla soletta anche se risulterà facilmente amovibile. Per la sua ubicazione si è optata una posizione centrale rispetto a tutti gli accessori, garantendo comunque la possibilità di una agevole circolazione dei mezzi.

Si precisa che le opere strutturali verranno realizzate nel pieno rispetto di quanto previsto dalle attuali Normative e, prima dell'inizio dei lavori, verrà presentata l'apposita Pratica presso l'Ufficio Sismico della Regione Marche - ex Genio Civile di Pesaro.

Allo stesso modo anche il Piano di lavoro riguardante lo smaltimento delle coperture in lastre di amianto verrà predisposto prima della comunicazione di inizio lavori.

Per ulteriori informazioni in merito all'ubicazione degli immobili oggetto di intervento, ai dati tecnici di progetto, dimensionali delle strutture esistenti o da ristrutturare / costruire, al posizionamento del sistema di smaltimento delle acque del piazzale ed altro, si consultino le Tavole grafiche allegate.

Calcinelli, lì 29 Giugno 2020.

Il Progettista architettonico  
Geom. ANNIBALLI Stefano