



COMUNE DI RIMINI

PROGRAMMA DI QUALIFICAZIONE E SVILUPPO AZIENDALE In Variante al P.Q.S.A. Approvato con D.C.C. n. 63 del 15/12/2016

PROGETTO PER IL RESTAURO CONSERVATIVO DI EDIFICIO FORNACE, PER OPERE DA ESEGUIRSI SUI FABBRICATI ESISTENTI, PER LA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO AD USO DIREZIONALE E DI UN FABBRICATO AD USO PRODUTTIVO DA ERIGERSI IN RIMINI

COMMITTENTE

PESARESI GIUSEPPE S.P.A.

Via Emilia 190
47922 Rimini

PROGETTO ARCHITETTONICO, STRUTTURE E D.L.

Arch. PIER VITTORIO MORRI

Via Circonvallazione Nuova, 69/A
47921 Rimini - tel. 0541.791569
e-mail. studio@architettomorri.com

arch. Renzo Broccoli arch. Davide Raffaelli
arch. Monica Trevisani ing. Pier Giorgio Rossi

PROGETTO DEL VERDE

**PAMPA progetto ambiente paesaggio
Dott. Piva Filippo - Dott.For.guidi Cristian**

Via Ezio Balducci, 53 - 47899 RSM
tel. 0549.900014
www.pampastudio.eu

OGGETTO: Relazione tecnica descrittiva degli interventi in variante

Allegato 2/Var.

GIUGNO 2023

RIMINI

PROGRAMMA DI QUALIFICAZIONE E SVILUPPO AZIENDALE

DITTA PESARESI S.P.A.

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICIO/EX FORNACE, LA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO AD USO DIREZIONALE E DI UN FABBRICATO AD USO PRODUTTIVO.

RELAZIONE TECNICA– **Variante al progetto approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 15/12/2016.**

1) Premessa

Il PQSA è riferito a "RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICIO EX FORNACE, OPERE DA ESEGUIRSI SUI FABBRICATI ESISTENTI, COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO AD USO DIREZIONALE E DI UN FABBRICATO AD USO PRODUTTIVO", regola gli interventi di natura edilizia, ambientale ed infrastrutturale dell'area sita in Rimini Via Emilia n. 190 in ditta "Soc. Pesaresi Giuseppe S.P.A.".

Il presente PQSA comporta variante al PQSA approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 15/12/2016.

In ragione di sopravvenute esigenze che contemperino aggiornamenti tecnologici innovativi e qualità dei processi produttivi, la presente variante prevede la rimodulazione dei manufatti esistenti ed autorizzati dal PQSA, al fine gestire ed organizzare al meglio le superfici nelle rispettive funzioni ed i relativi aspetti normativi ed amministrativi che regolano il processo di attuazione del piano stesso.

Fermo restando agli impegni assunti con l'attuazione dell'intervento di PQSA relativi alla creazione dell'"Oasi Naturalistica" quale rinaturalizzazione delle aree un tempo interessate all'attività estrattiva, gli aspetti amministrativi che coinvolgono l'attuazione dei singoli interventi richiedono ulteriori 5 anni rispetto al periodo quinquennale di efficacia del POC e, in ragione dell'evoluzione tecnologica, sono previste ottimizzazioni dei corpi edilizi esistenti e di progetto, interventi in ragione delle più aggiornate tecnologie affini alle attività della Pesaresi SPA attraverso le quali è possibile conseguire una più performante e tecnologicamente avanzata metodologia di lavoro, rispettosa dell'ambiente.

Il miglioramento in termini ambientali è duplice, il previsto nuovo impianto, ecologicamente più performante, da inserire all'interno del capannone di progetto, una volta a regime consentirà lo smantellamento di quello attualmente collocato in area demaniale fuori dal PQSA.

Le esigenze e le necessità ampiamente documentate ed elencate nella relazione del P.Q.S.A. (Allegato1- Relazione programmatica ed -economico finanziaria) hanno evidenziato come il trend evolutivo dell'azienda possa essere migliorato attraverso il superamento delle criticità rappresentate dalla necessaria perfettibilità dei cicli produttivi e dei luoghi per il deposito e lavorazione al chiuso di una specifica categoria di inerti (Carbargyl/SORYL), dalla formazione di nuovi ambiti da destinarsi al ricovero, rimessaggio e manutenzione degli automezzi e dalla riqualificazione dei luoghi direzionali.

La presente variante progettuale recepisce le sopravvenute esigenze in un ambito di ottimizzazione lavorativa con particolare attenzione agli aspetti paesaggistici e ambientali.

L'innovazione proposta tende ad aumentare la qualità del sistema organizzativo produttivo e contestualmente ad elevare il livello di protezione dei lavoratori e di sostenibilità degli impianti.



PQSA – stato autorizzato planimetria



PQSA - Planimetria renderizzata di progetto - stato autorizzato

2) Obiettivi della variante

La variante non modifica sostanzialmente l'entità delle superfici previste né la conformazione planivolumetrica né il posizionamento dei fabbricati e si rende necessaria per aspetti fondamentali inerenti la mera attuazione del piano stesso il quale richiede un cronoprogramma con una marginalità temporale più ampia tale da consentire la ragionevole possibilità di dare seguito al progetto complessivo, contemperando variabili dettate dalle sopravvenute tecnologie finalizzate alle eccellenze produttive che distinguono la Pesaresi SPA che la collocano all'avanguardia nella sfera industriale di appartenenza.

La necessità di riqualificare anche gli immobili esistenti la rimodulazione interessa in particolare aspetti che riguardano i fabbricati di progetto **F** ed **G** e quelli esistenti **C** e **D**.

All'interno del fabbricato **F** (capannone) come da elaborati grafici allegati vi è prevista la collocazione dell'impianto di conglomerato attualmente posto in area demaniale fuori dal PQSA.

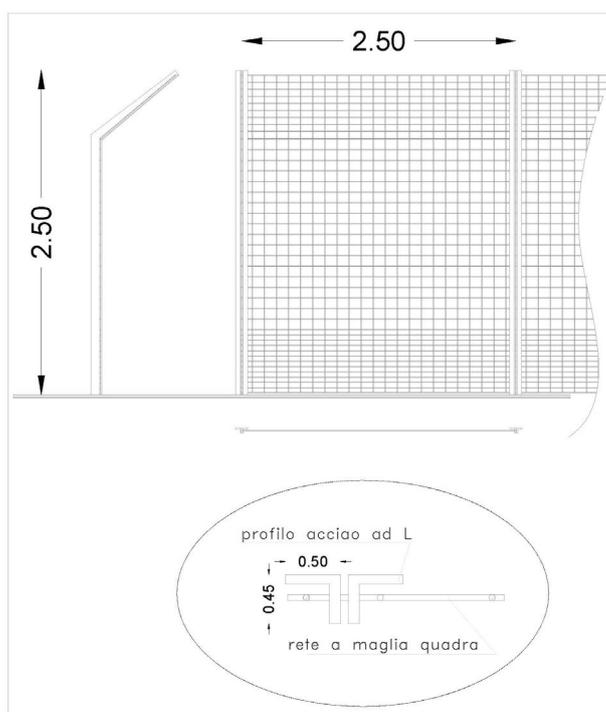
In particolare è previsto:

Interventi oggetto di variante

L'impianto generale del progetto resto invariato e le variabili sono individuate nei seguenti punti:

- Collocazione di un nuovo impianto per la produzione del conglomerato all'interno del capannone (F) ed integrazione delle funzioni di produzione e deposito degli inerti;

- Collegamento tra gli edifici esistenti (**C-D**) e riduzione delle superfici nel direzionale di progetto (**G**)
- Si propone di recintare parte dell'area libera in prossimità del capannone di progetto (ca. 2000mq), come delimitata nella planimetria generale, al fine di proteggere la flotta degli automezzi aziendali durante il parcheggio notturno.
- La recinzione costituita, da pali e rete metallici, avrà un'altezza max h 2.50 metri. L'illuminazione sarà posta su pali metallici, h max 8m ca. Per tale finalità l'illuminazione sarà desunta tra prodotti che rispettano la normativa antinquinamento del tipo IP66ik08.



Tipologia di pali e rete a protezione degli automezzi aziendali.



Planimetria di progetto in variante

L'attuale impianto di produzione del conglomerato bituminoso in area demaniale cerchiato in rosso sarà collocato all'interno del fabbricato **F**



Il fabbricato **G** fermo restando la sua conformazione planivolumetrica vede una rimodulazione in termini di superfici, finalizzate ad implementare le funzioni dei fabbricati **C** e **D**, in particolare servizi e direzionale esistente.

3) Progetto

Fabbricato **F** - Capannone di progetto – Carbargyl -Soryl

Il fabbricato **F** definito il capannone non viene modificato nella sua conformazione trapezoidale planimetrica, vedrà integrate le funzioni di produzione e deposito degli inerti quale il Carbargyl e Soryl.

La copertura del capannone **F** non sarà oggetto di posizionamento di pannelli fotovoltaici, previsti solo nel capannone **D** per una quantità pari od inferiore a 500 mq complessivi.

Oltre alla funzione di deposito e gestione degli inerti, parcheggio mezzi ed uffici, ospiterà un impianto per la produzione del conglomerato bituminoso.

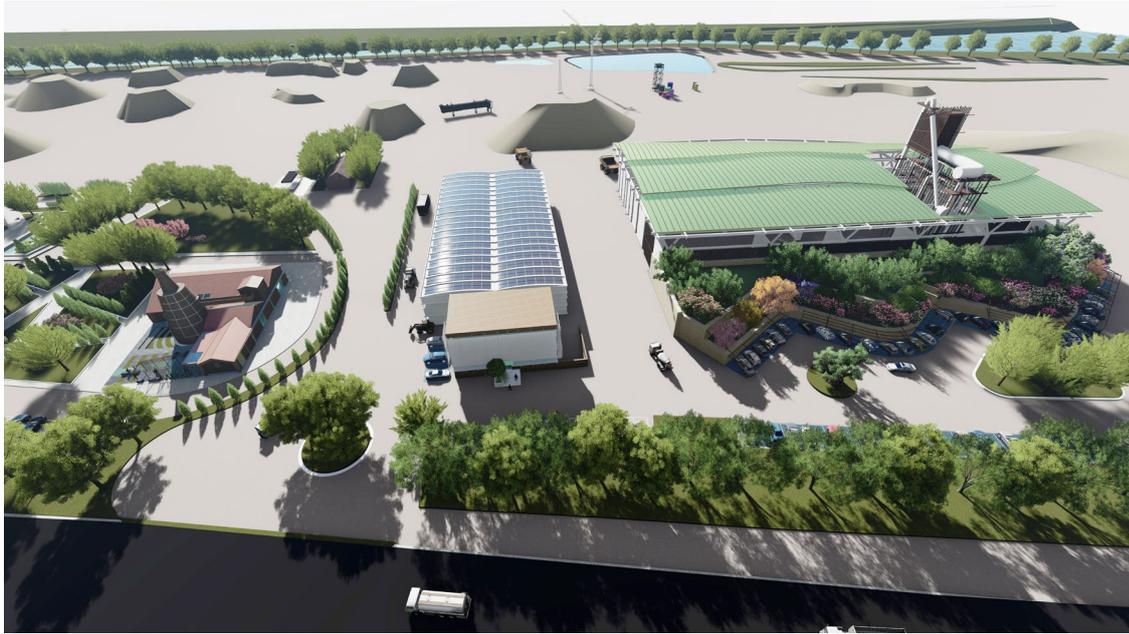
Questo inserimento impiantistico all'interno della struttura consentirà di conseguire un miglioramento funzionale tale da ottimizzare il ciclo produttivo con un minor costo energetico.

L'impianto previsto, comporterà un innalzamento della quota interna del capannone, per consentire la movimentazione dei mezzi idonei e funzionali alle operazioni di carico e scarico, e puntualmente, per la miscelazione termica degli inerti, si svilupperà in altezza, in un ambito ecologicamente più vantaggioso rispetto l'impianto esistente, coadiuvato dall'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili attualmente sul mercato. Per agevolare la movimentazione degli automezzi nelle operazioni di carico e scarico degli inerti il sistema delle strutture di copertura si innalzerà di circa 1,50 ml passando da ml 6,90 a ml 8.45. mentre l'impianto avrà un'altezza puntuale massima di 35 ml.



Il sistema strutturale fondazioni e pilastri e travi reticolari e spaziali in acciaio e la copertura integrata da pannelli fotovoltaici restano invariati.

La messa a regime dell'impianto comporterà la dismissione dell'attuale impianto posto all'esterno del PQSA, in area demaniale.



4) Fabbricato G

Il progetto in variante del fabbricato G prevede una rimodulazione delle superfici senza comportare una variazione in termini di occupazione planimetrica.

La sottrazione di volumi in copertura ha suggerito la continuità dei prospetti mediante l'inserimento di frangisole funzionali anche al sistema del giardino pensile di progetto.

I frangisole saranno in alluminio conformi a quelli autorizzati.



Rivisitazione del fabbricato G



Rivisitazione del fabbricato G Terrazzo con giardino pensile

5) Edificio direzionale esistente C - Foglio 62 Mapp. 524

E' il fabbricato più prossimo alla via Emilia, costituito da un interrato e tre piani fuori terra, presenta una copertura piana, una facciata continua scandita da finestre a nastro, rivestita di materiale ceramico.

Il previsto collegamento con il capannone contiguo **D** comporta una redistribuzione degli ambiti interni coinvolti nell'intervento.

Il collegamento tra i due corpi di fabbrica sarà costituito da una struttura indipendente mediante pilastri e travi in acciaio, i tamponamenti laterali in vetro, la copertura in lamiera coibentata controsoffittata internamente.

Per calmierare la differenza di quota tra i piani da collegare, la pavimentazione, costituita da lamiera grecata e massetto cementizio, assumerà la funzione di rampa con pendenza inferiore all'8%, rivestita da materiale antisdrucchiolo (gomma, lapidea, ecc.).



Collegamento tra il corpo C e D

6) Capannone – D deposito esistente - Foglio 62 Mapp. 524

Il capannone esistente, adibito a magazzino uffici e spogliatoi per il personale è collocato immediatamente a ridosso dell'ufficio direzionale C, è costituito da una intelaiatura di pannelli e coperture prefabbricate in c.a.

Fatto salvo quanto previsto dal PQSA autorizzato quale la collocazione in copertura dei pannelli fotovoltaici, internamente sarà implementata la parte a doppio volume, revisionata in funzione della riqualificazione degli esistenti spazi quali: uffici, mensa, spogliatoi-docce per il personale.

Il soppalco sarà costituito da una struttura in acciaio indipendente dal sistema costruttivo del capannone esistente.

I rapporti illuminanti ed aeranti di tutti i locali sono conformi a quanto previsto dalle normative vigenti in materia.

Gli impianti elettrici saranno dotati di tutti gli accorgimenti che li rendono conformi alla Legge 37/08.

Gli edifici sono inoltre progettati nel rispetto delle norme di sicurezza, e di prevenzione incendi con particolare riguardo al connettivo ed alle uscite di sicurezza. La progettazione dei percorsi orizzontali e verticali rispetta la normativa per

l'abbattimento delle barriere architettoniche (L.13/89 e relativo regolamento di attuazione D.M. 236/89).

7) Progetto generale e Dati tecnici

PRECEDENTI EDILIZI

LIC. ED. N. 1261/73
AUT. ED. N. 1550/87
AUT. ED. N. 1519/88
CONC. ED. N. 1131/88
CONC. ED. N. 199/91
DIA N. 232 DEL 24/07/96
DIA N 228 DEL 23/03/96
DIA N. 409 DEL 22/11/96
CONC. IN SANATORIA REG. 45011
DIA N. 194/2011
SANATORIA N.28133/18
SANATORIA N.28134/18
SANATORIA N.28135/18
SANATORIA N.28136/18
SANATORIA N.28137/18
SCIA IN SANATORIA N. 2349/20

LEGENDA FABBRICATI A FORNACE E LOCALI ATTIGUI B CASA COLONICA/CABINA ELETTRICA C EDIFICIO DIREZIONALE- UFFICI D EDIFICIO PRODUTTIVO DEPOSITO E CASA DEL CUSTODE F NUOVO DEPOSITO G NUOVI UFFICI
--

TABELLA SUPERFICI						VOLUME AI FINI DEL RISPETTO DELLA L. 122/89		
EDIFICIO	STATO DI FATTO		PROGETTO		MQ.	H	MC	
	PRG MQ.	RUE MQ.	PRG MQ.	RUE MQ.				
A FORNACE	441,00	366,02	514,32	455,69	9890,81	3,00	29672,415	
PORZIONE DI EDIFICIO CROLLATO MA DERIVANTI DA VECCHIO CATASTO	79,2	79,2			29672,42/10=MQ 2967,24 DA DESTINARSI A PARCHEGGIO PERTINENZIALE			
B CASA COLONICA/CABINA ELETTRICA	284,85		36,54	0				
C EDIFICIO DIREZIONALE UFFICI	650,82	692,98	650,82	692,98	SUP. AUTORIMESSE DI PROGETTO art. 2 L. 122/89			
D EDIFICIO PRODUTTIVO DEPOSITO	2144	1998,47	2144	1998,47	F	NUOVO DEPOSITO 42,8*17,9+50,40*36,7+3, 7*17,9	MQ. 2015	
E CASA DEL CUSTODE	161,80	114,51	161,80	114,51				
F NUOVO DEPOSITO			4998,77	3731,9	C	EDIFICIO DIREZIONALE UFFICI	MQ. 2,5*5*4=50,00	
G NUOVI UFFICI			1384,56	1068,42	PARCHEGGI ESTERNI		MQ. 2,5*5*99=1237,5	
TOT.	3761,67	3251,18	9890,805	8061,97	TOT. PARCHEGGI MQ.		3302,5 > 2967,24	

Fig. 8 Superfici di stato di fatto e di progetto approvate

TABELLA SUPERFICI P.Q.S.A in VARIANTE					VOLUME AI FINI DEL RISPETTO DELLA L. 122/89		
EDIFICIO	STATO APPROVATO	STATO DI FATTO / SANATORIE	PROGETTO IN VARIANTE	MQ. Edificio F	MC Edificio G	MC totali	
	RUE MQ.	RUE MQ.	RUE MQ.				
A FORNACE	455,69	424,48	424,48	28847,91	4569,78	31417,69	
PORZIONE DI EDIFICIO CROLLATO MA DERIVANTI DA VECCHIO CATASTO	0	0		31.417,69/10=MQ 3141,76 DA DESTINARSI A PARCHEGGIO PERTINENZIALE P3			
B CASA COLONICA/CABINA ELETTRICA	0	0	0				
C EDIFICIO DIREZIONALE UFFICI	692,98	686,11	686,98	SUP. AUTORIMESSE DI PROGETTO art. 2 L. 122/89			
D EDIFICIO PRODUTTIVO DEPOSITO	1998,47	2008,18	2194,79	F	NUOVO DEPOSITO	1310,26	
E CASA DEL CUSTODE	114,51	154,58	154,58				
F NUOVO DEPOSITO	3731,9	3731,9	3708,61	C	EDIFICIO DIREZIONALE UFFICI (mq. 2,5*5*4)+(3,2*5)	66	
G NUOVI UFFICI	1068,42	1124,17	1362,28	PARCHEGGI ESTERNI (mq. 2,5*5*132)+(5*3,2*5)+452 mq		2165	
TOT.	8061,97	8129,42	8531,72	TOT. PARCHEGGI MQ.		3541,26 > 3141,76	

Superfici approvate e progetto in variante

Arch. Pier Vittorio Morri

Giugno 2023