

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: S.C.I.A. ai sensi D.P.R. 380/01 relativa ai lavori di ristrutturazione e riorganizzazione interna degli spazi dell'attività commerciale "La Marina" ubicata nel fabbricato di maggiore consistenza sito in Via Manin n° 11, angolo Via Dei Trabaccolari, angolo Via Bragadin del comune di San Benedetto del Tronto;

La proposta in esame interessa il locale commerciale denominato "La Marina" ubicato su porzione del piano terra del fabbricato di maggiore consistenza sito in Via Manin angolo Via Dei Trabaccolari angolo Via Bragadin del Comune di San Benedetto del Tronto, censito al NCEU al foglio 5 p,lla 860 sub 1, ricadente all'interno del Piano regolatore del Porto, ambito di interazione città porto della zonizzazione vigente .

Il fabbricato, limitatamente alla proprietà della ditta Trevisani Pietro srl che comprende oltre al locale commerciale anche il deposito del freddo (piking) adiacente ad est, è in concessione quarantennale in forza dell'atto formale n° 01/2012 del registro degli atti formali, rilasciato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti . Si specifica a maggior chiarimento che la superficie complessiva concessa in uso sviluppa mq. 1760 (conforme a quanto riportato nell'atto formale) e comprende oltre al negozio "La Marina" con la cabina Enel, anche il deposito del freddo oltre a uffici e servizi vari della ditta Trevisani.

Recentemente (anno 2017) sono state eseguite opere di ristrutturazione esterna del fabbricato limitatamente alla porzione in concessione, con il risanamento delle facciate, la sostituzione della copertura della grande cella frigo ecc., opere eseguite in forza della S.C.I.A. prot. n°21762 del 07/04/2017.

L'attività commerciale tratta la vendita al minuto di oltre 300 prodotti surgelati oltre a preparati a base di pesce cotto da asporto.

Il locale commerciale inaugurato nel 2007 abbisogna di una totale riorganizzazione, per stare al passo con il mercato che impone nuove scelte commerciali oltremodo

evidenziate dall'emergenza sanitaria in corso, tipo il delivery, il porta a porta verso le zone interne del territorio, un pò abbandonate commercialmente, tanto più per le restrizioni agli spostamenti imposte dalle norme anti covid 19, che di fatto hanno rappresentato una fetta consistente di mancati guadagni dell'attività.

L'altro aspetto su cui la proprietà intende intervenire è quello della sostenibilità energetica, indirizzata al rinnovamento degli impianti (elettrico, di riscaldamento e raffrescamento) e delle attrezzature frigorifere ormai obsolete ed oltremodo inefficienti visti i notevoli consumi di corrente elettrica che la ditta si trova a sostenere.

Il piano di rinnovamento è stato in qualche modo "accelerato" dall'autorizzazione concessa dall'Enel di spostare la vecchia cabina elettrica posta all'interno del locale, in altro sito che la ditta Trevisani ha messo a disposizione in un locale di sua proprietà posto poco più avanti su Via Manin. Lo spostamento della cabina Enel che fornisce corrente elettrica quasi esclusivamente all'attività della ditta Trevisani, unitamente alla possibilità di eliminare la cabina in bassa tensione di proprietà, posta in adiacenza, (incassando sul muro perimetrale un piccolo armadio accessibile dall'esterno), permetterà di ampliare la superficie commerciale fino a mq. 249, dai 200 attuali circa, anche grazie allo spostamento del gruppo bagni e spogliatoi del personale. A tal proposito ribadisce che la cabina Enel rientra come ingombro nella superficie concessa in uso (1760 mq. come da atto formale) .

Nello specifico gli interventi previsti riguarderanno:

- L'ampliamento della zona occupata dal negozio come sopra spiegato, con la rimozione delle due cabine, dove sarà completamente rivista l'organizzazione interna, a partire dalla "bussola" di ingresso che sarà ampliata rispetto a quella trapezoidale esistente, organizzandone una rettangolare che prevederà un ingresso ed un'uscita poste a debita distanza e chiaramente individuabili, entrambe utilizzabili come uscita di sicurezza antincendio in caso di necessità, continuando con il completo rinnovo interno, la realizzazione

- nuove controsoffittature a mascherare la parte impiantistica per il riscaldamento e raffrescamento, la realizzazione di contropareti in cartongesso di arredo, nuova illuminazione e nuovo impianto di filodiffusione; saranno inoltre riorganizzati gli spazi espositivi, disponendo i banco frigo con i prodotti in maniera più razionale e prevedendo percorsi più comodi ;
- L'ampliamento a filo di colonne dell'ingresso esistente su via Manin, in modo da avere più spazio per l'accesso dei clienti; l'intervento porterà alla modifica dei due scivoli esistenti necessari al superamento delle barriere architettoniche, in modo da raccordare la differenza di quota esistente tra il piano di calpestio del locale e il marciapiede stesso.
 - L'ampliamento della zona preparazione e cucina, posta in adiacenza al negozio, vero punto nevralgico dell'intera struttura commerciale, opportunamente rivisto negli spazi, rinnovato nelle attrezzature, con una maggiore superficie di aerazione ed illuminazione (ampliando la finestra esistente su Via Manin), prevedendo la quasi completa eliminazione dell'alimentazione a gas metano che resterà per alimentare alcune piastre di cottura con una potenza calorica che dovrebbe essere inferiore al 50.000 Kcal. , quindi non soggetto a particolari accorgimenti circa le norme di sicurezza antincendio; l'intervento prevede inoltre l'apertura di una porta-vivande per la comunicazione diretta con il locale commerciale.
 - Lo spostamento del gruppo servizi igienici e spogliatoio sul lato ovest, dove sarà realizzato il nuovo accesso alla struttura, che comprenderà due aperture vicine, una per il passaggio della merce, protetta da una serranda ad impacchettamento verticale , l'altra per l'ingresso del personale dipendente, che sarà utilizzata anche come uscita di sicurezza nel rispetto delle norme antincendio; i nuovi servizi saranno posti in prossimità dell'ingresso, divisi per sesso, con un ingresso/spogliatoio dove saranno disposti gli armadietti per il cambio del personale, ed un bagno con doccia. Il bagno delle donne avrà aerazione naturale diretta, mentre quello degli uomini avrà a disposizione un

idoneo impianto meccanico per il ricambio d'aria. Gli scarichi dei nuovi servizi, saranno ricondotti all'attuale fosse esistente, che scarica le acque reflue alla fognatura pubblica posta su Via Manin.

- La realizzazione di un laboratorio per la lavorazione del pesce, nella zona in precedenza occupata da due celle frigo; il locale avrà adeguata aerazione naturale, grazie all'apertura di una finestra sulla parete ovest; nella parte sottostante la finestra, sarà posizionato "l'armadio Enel di B.T." che andrà ad alimentare il quadro generale posto all'interno del locale in prossimità dell'ingresso;
- La realizzazione nell'angolo sud-ovest, al posto dell'attuale sala macchinari, di due uffici di cui uno direzionale, accessibile dalla zona ingresso per mezzo di un corridoio. Vista la nuova destinazione del locale, saranno sostituite con finestre le due aperture grigliate che attualmente fungono da ricambio d'aria della sala macchine e leggermente ampliate, per uniformarle a quelle presenti sul lato sud.
- La predisposizione in corrispondenza del vecchio ingresso alla zona laboratorio da via Manin, di un deposito e di un ulteriore laboratorio; in entrambi i locali l'aerazione sarà assicurata da un idoneo impianto meccanico; si procederà alla sostituzione dell'attuale portone, sulla stessa tipologia di quello esistente, che conterrà una porta con maniglione antipanico ed apertura verso l'esterno, da utilizzare come uscita di sicurezza supplementare per la cucina;
- La posa di un rivestimento esterno del tipo a "cappotto" con la predisposizione di un pannello da cm. 4 di polistirolo e rifinitura a tonachino a colore, in modo da eliminare il rilievo delle colonne esistenti ed uniformare il prospetto sud per tutto il fronte dell'attività, assicurando contemporaneamente il miglioramento delle prestazioni energetiche. l'intervento di fatto lascia la larghezza del marciapiede di cm. 132 (attuale larghezza in prossimità delle colonne a rilievo);

- La rimozione dell'attuale pavimento del marciapiede sud , per l'intero fronte in concessione, per la posa di una mattonella con un valore maggiore di rugosità (R11), in modo da essere meno scivolosa;
- La modifica delle due aperture finestrate esistenti in corrispondenza della cucina e dei nuovi uffici, ampliate ed uniformate in altezza alle nuove aperture ad ovest; sullo stesso fronte saranno chiuse tutte le altre aperture, sia le porte delle attuali cabine, che le due finestre poste dietro ai due "murales" che verranno smantellati.
- La posa di una nuova pavimentazione sul marciapiede del lato ovest, che sarà dello stesso tipo e caratteristiche di quella del marciapiede sud; si procederà inoltre sull'angolo nord-ovest all'incrocio tra via Dei Trabaccolari e Via Bragadin a smussare il marciapiede esistente con la realizzazione di due scivoli di pendenza inferiore all'8%, con il doppio scopo di permettere l'accessibilità alle persone diversamente abili e la possibilità di trasportare con transpallett elettrico piccoli bancali fino all'ingresso dell'attività;
- L'installazione di nuovi impianti frigoriferi che saranno predisposti sul lastrico solare di copertura del locale, distaccati da Via Dei Trabaccolari, in modo da porsi a debita distanza dagli edifici limitrofi ad ovest (caserma dei Carabinieri) e da non essere visibili dalla strada," protetti " dal parapetto esistente che delimita il lastrico solare; a tal proposito saranno eseguite opportune misurazioni circa l'impatto acustico dei nuovi macchinari che a livello di rumore prodotto sarà sensibilmente inferiore a quello attuale, visto che i nuovi impianti avranno idonei cuscinetti "assorbi rumore", considerato inoltre che trattasi di macchine di ultima generazione altamente performanti in termini di rumore.
- La predisposizione di nuovi impianti elettrico, di riscaldamento e raffrescamento oltre che ricambio d'aria, tutti realizzati nel rispetto della L.46/90 e ss.mm.ii. ; L'impianto di climatizzazione a servizio del negozio e uffici sarà di tipo centralizzato, composto da sistema VRF a pompa di calore ad

espansione diretta collegate all'unità interne costituite da unità di climatizzazione del tipo a cassette e canalizzate; le unità interne saranno collegate alle pompe di calore installate sul lastrico solare mediante tubazioni in rame cariche di gas e liquido R32. Per quanto concerne il ricambio d'aria, l'impianto sarà dimensionato per garantire la adeguata qualità dell'aria come stabilito dalla norma UNI 10339, alle condizioni di massimo regime. L'impianto del tipo a doppio flusso con recupero di calore a sviluppo orizzontale adatto alla ventilazione bilanciata di locali ove sia richiesto un continuo ricambio d'aria per mantenere un alto standard di qualità dell'aria in ambiente. Questa tipologia di macchina permetterà di coniugare il massimo confort ambientale con un sensibile risparmio energetico (il tutto come meglio evidenziato negli elaborati impiantistici).

L'intervento non andrà a modificare l'accessibilità del locale attualmente consentita dalle due rampe esistenti (modificate a seguito dell'ampliamento dell'ingresso, come sopra illustrato) che raccordano la differenza di quota tra via Manin e la quota di calpestio del locale. Nessun impedimento sarà presente nella zona negozio, dove saranno previsti percorsi tra i banco frigo di almeno 1.20 mt e punti con allargamenti di oltre 1.50 in modo da permettere l'incrocio tra due persone su sedia a ruote ed inversioni di marcia.

Le opere sopra descritte, non sono a parere del sottoscritto soggette ad autorizzazione paesaggistica, trattandosi per lo più di interventi interni, ad esclusione delle aperture finestrate, che risultano comunque consentiti ed esenti da alcuna autorizzazione in forza dell'art. 4 ed allegato A punti A.2, A.4, A.5,A.10,A.17 del D.P.R. 31 del13/02/2017.

L'insieme dei lavori suddetti, sarà eseguito nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, nell'osservanza delle ulteriori prescrizioni imposte dall'emergenza coronavirus.

Tanto dovevasi.

San Benedetto del Tronto li.....

Il Tecnico

Geom. Novelli Luigi

Modulor
STUDIO ASSOCIATO

Giov. Luigi Novati
via Loreo Curti, 2
03014 - San Benedetto del Tronto (AP)
Tel/Fax 0735 740962 - www.studio-modulor.com

Comune di **San Benedetto del Tronto**

1
Stato Attuale
Tavola

Il tecnico

Scale 1:100
Il Proprietario

marzo 2021
Data

cod. edif. 1-118-002

Oggetto
S.C.I.A. relativa alla riorganizzazione interna degli spazi dell'attività commerciale denominata "La Marina" ubicata in Via Manin...

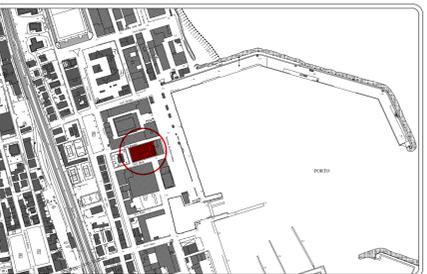
Riferimenti
SCIA PROT. N° 21762 DEL 07/04/2017

Elaborato
Stralico planimetrico, piante

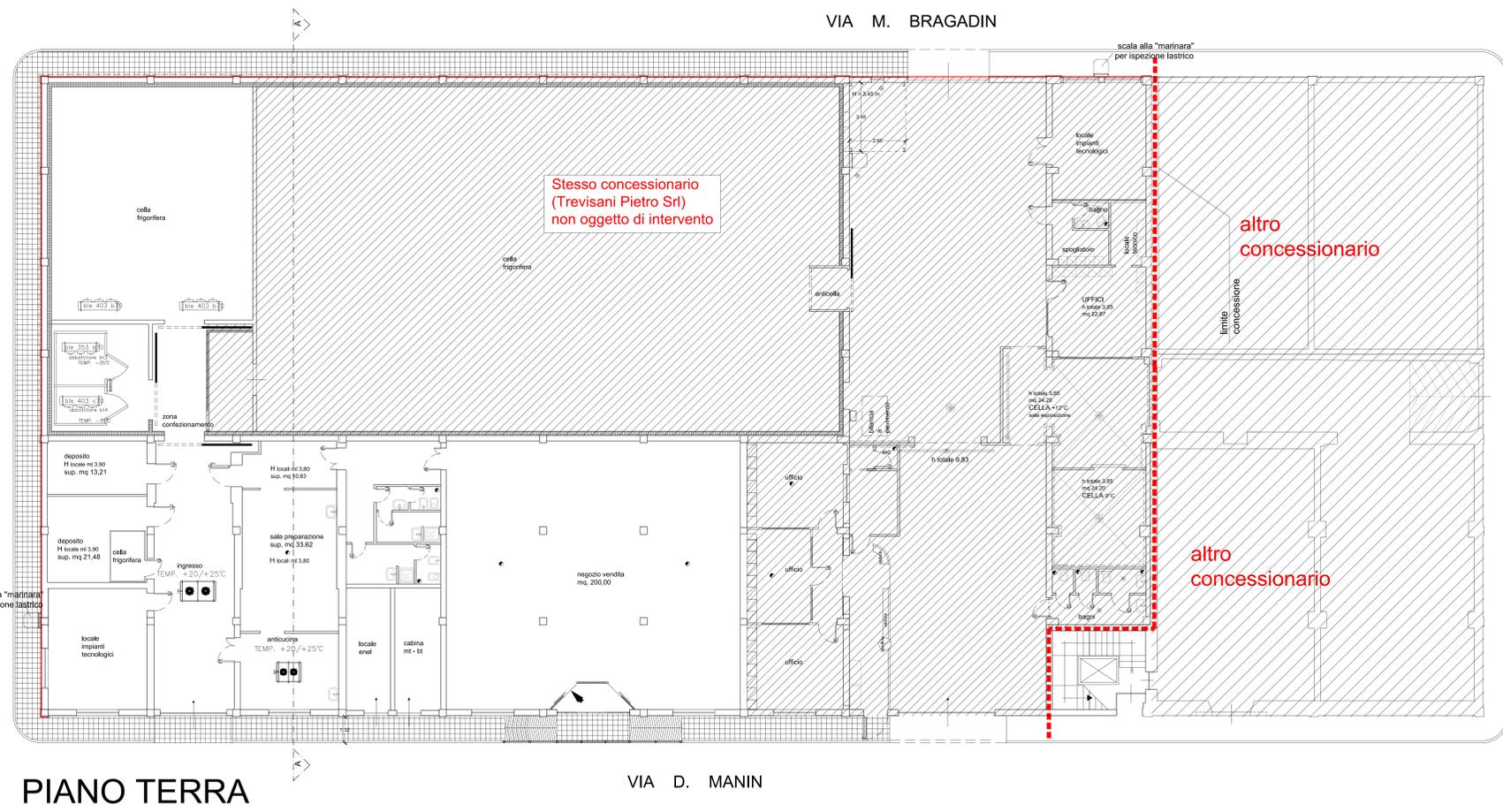
Proprietà
Trevisani Pietro srl
via Papinista, 14
50134 S. Benedetto del Tronto AP



Vista Aerea dell'immobile interessato dall'intervento



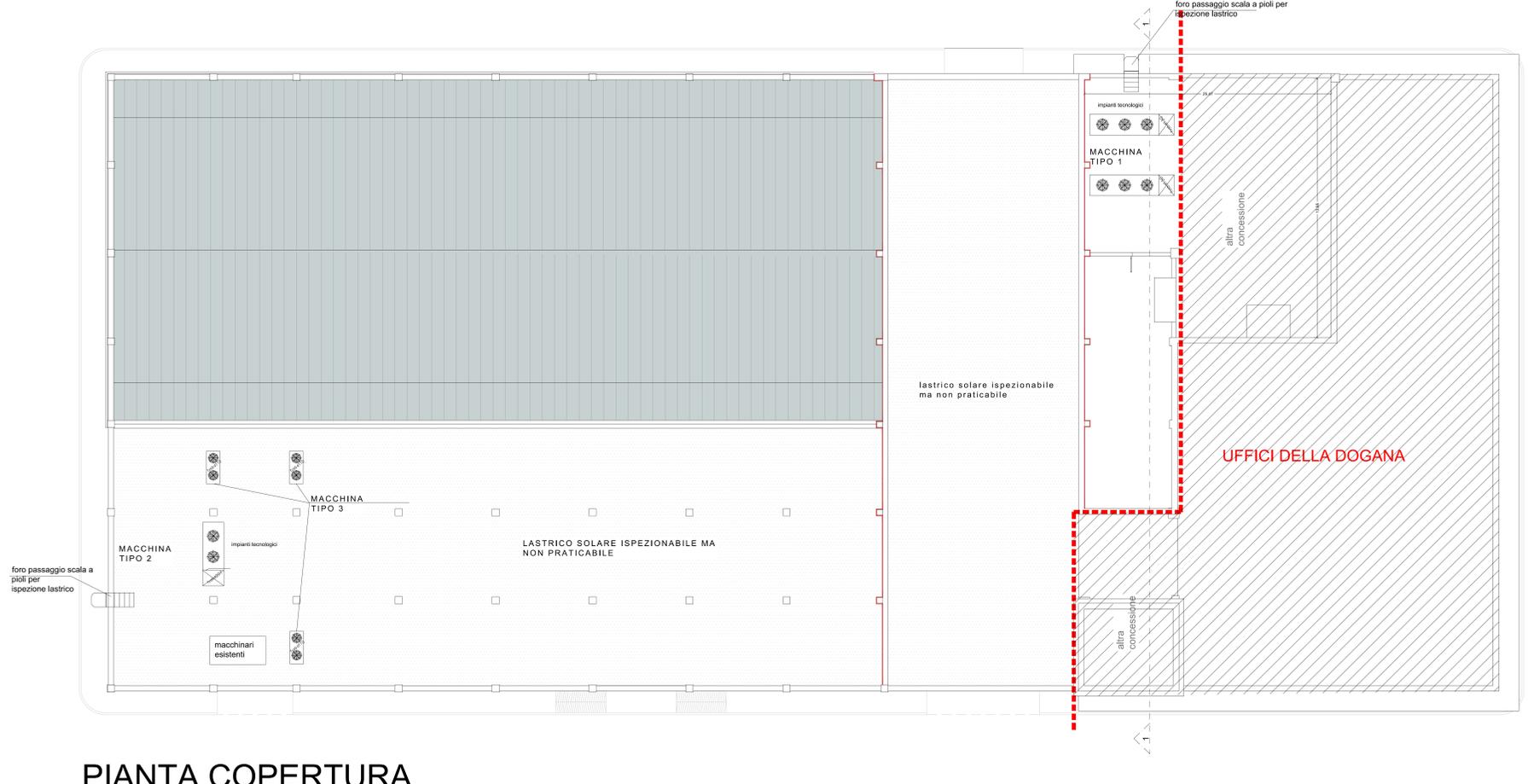
Stralico foglio planimetrico scala 1:2000



PIANO TERRA

VIA D. MANIN

BANCHINA RIVA NORD Malfizia



PIANTA COPERTURA

Modulor
STUDIO ASSOCIATO

Geom. Luigi Novelli
via Leone Carlo, 2
63024 - San Benedetto del Tronto (AP)
Tel/Fax 0715 780992 - www.studio-modulor.com

Comune di **San Benedetto del Tronto**

1
Stato Modificato

Tavola

Il tecnico

Il Proprietario

settembre 2021
Data

cod. edif. 1-118-002

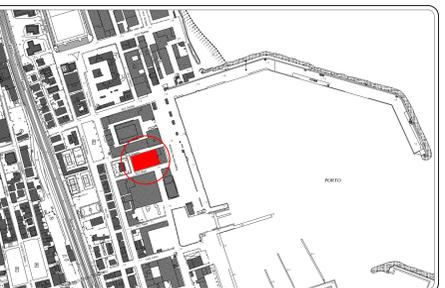
Oggetto: S.C.I.A. relativa all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione interna e riorganizzazione degli spazi dell'attività commerciale denominata "La Marina" ubicata in Via Manin.

Riferimenti:
- PROT. N° 21762 DEL 07/04/2017
Elaborato: Statico planimetrico, piante

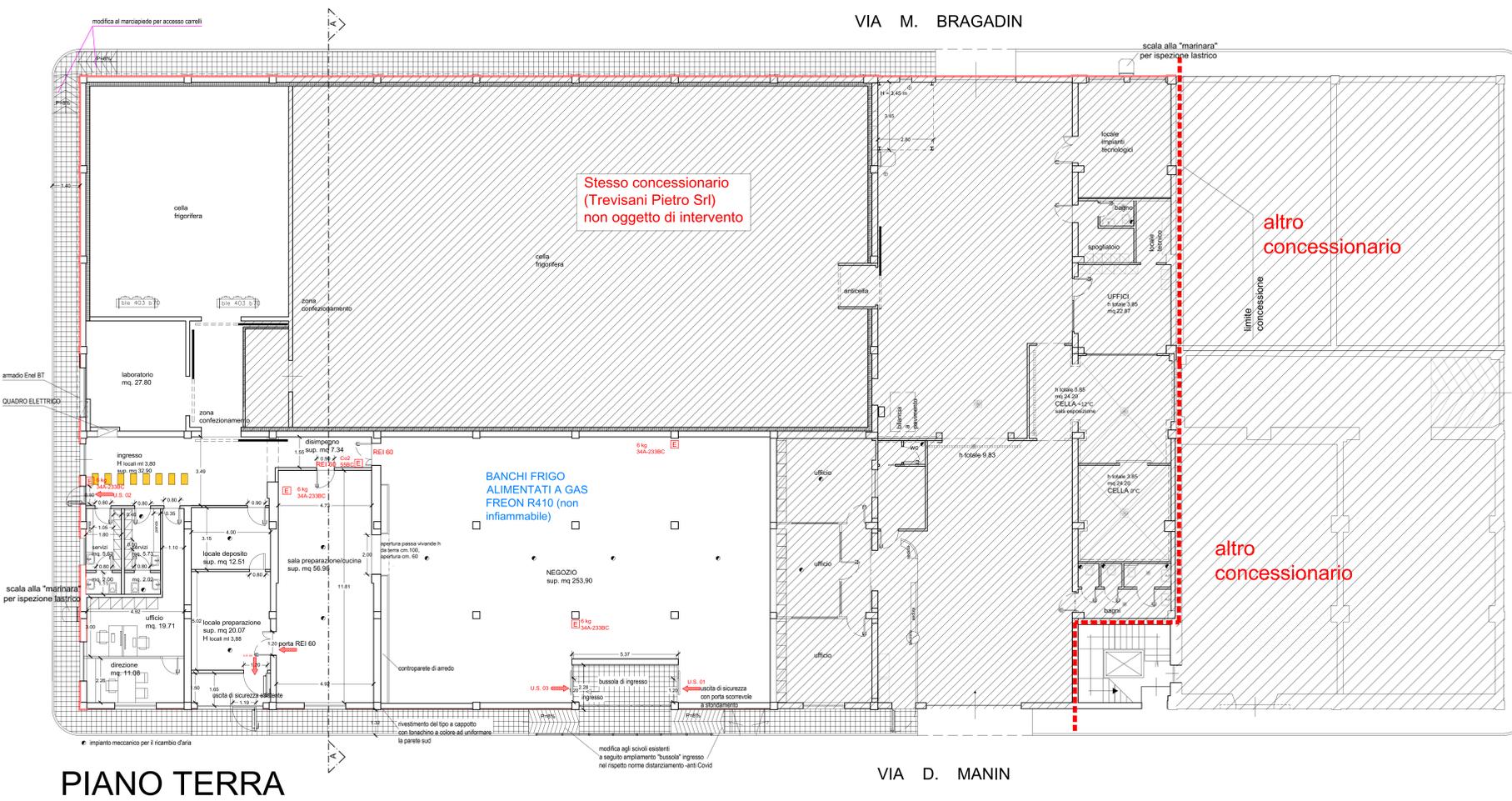
Proprietà:
Trevisani Pietro srl
via Marina, 14
63074 S. Benedetto del Tronto AP



Vista Aerea dell'immobile interessato dall'intervento

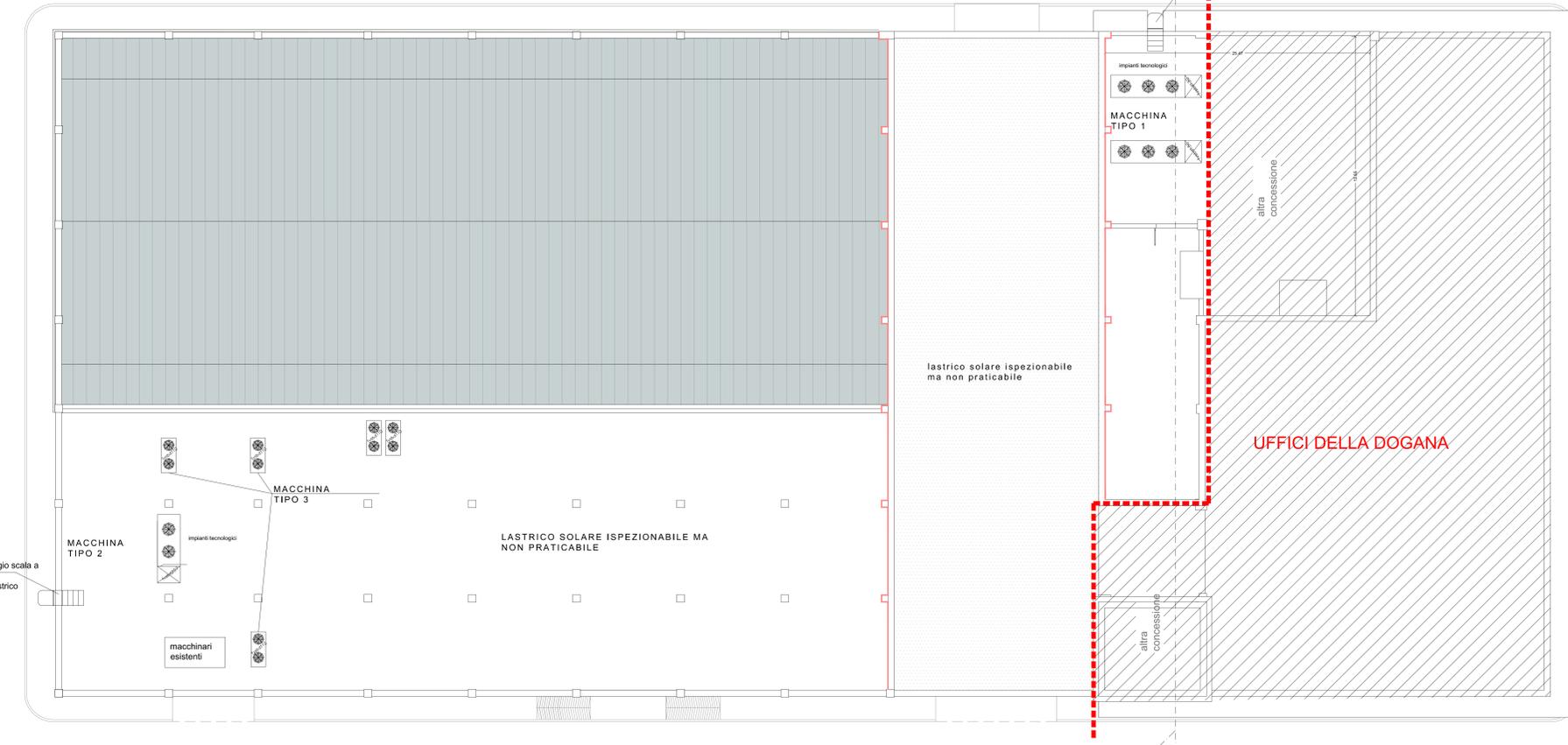


Stralcio foglio planimetrico scala 1:2000



PIANO TERRA

BANCHINA RIVA NORD MALFIZIA



PIANTA COPERTURA

Modular
STUDIO ASSOCIATO

Geom. Luigi Novelli
Via Leone Cusi, 2
63074 - San Benedetto del Tronto (AP)
Tel/Fax 0735 780902 - www.studiomodular.com

Comune di **San Benedetto del Tronto**

Stato Attuale: **2**

Tavola: Il tecnico

Scala: 1:100

Elaborato: prospetti e sezione

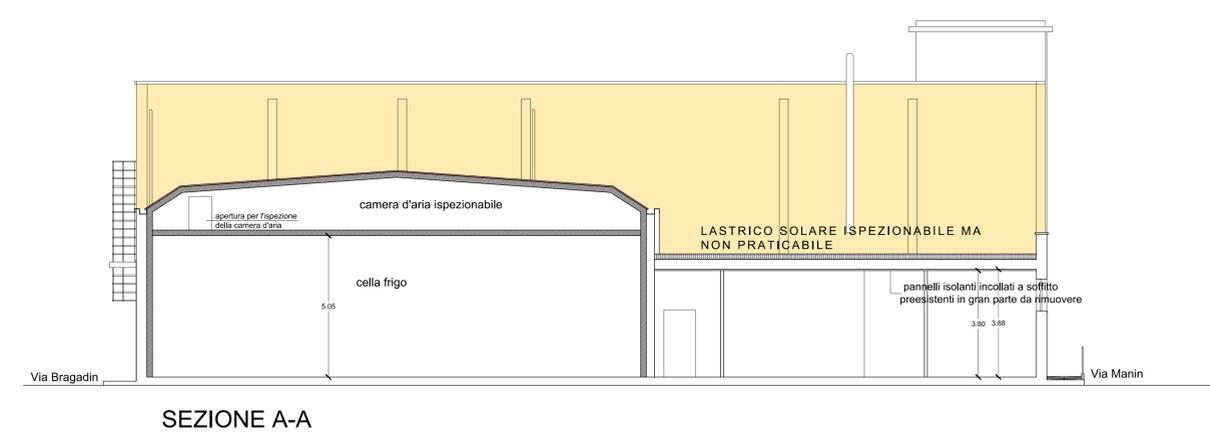
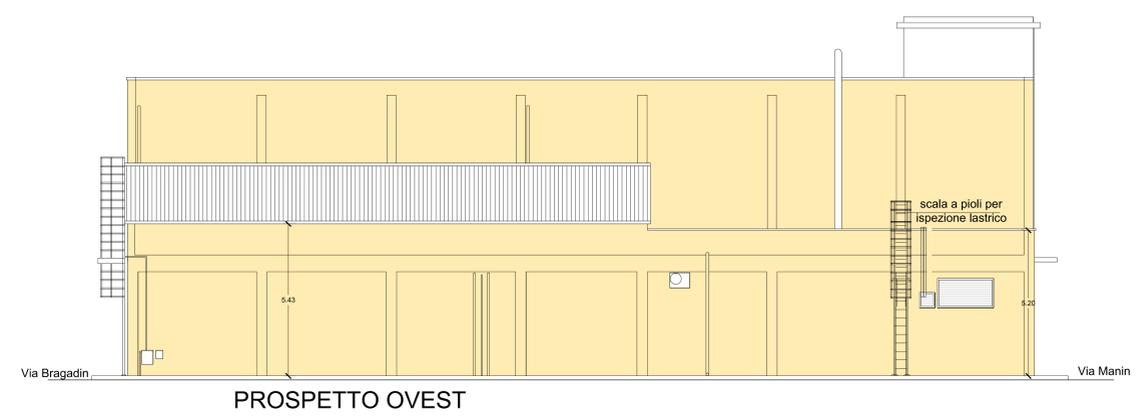
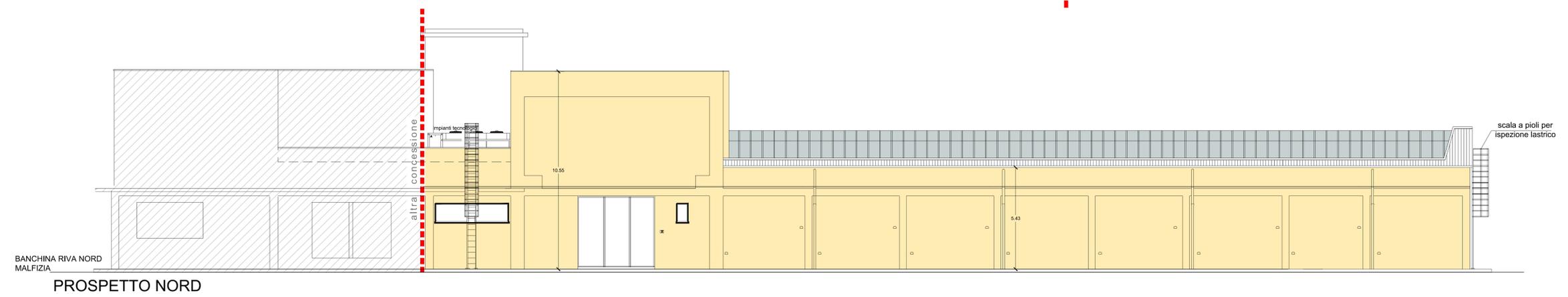
Proprietà: Trevisani Pietro srl
Via Maglietta, 16
63074 S. Benedetto del Tronto AP

cod. edif. 1-118-002

marzo 2021
Data

Oggetto: S.C.I.A. relativa alla riorganizzazione interna degli spazi dell'attività commerciale denominata "La Marina" ubicata in Via Manin.

Riferimenti: SCIA PROT. N° 21762 DEL 07/04/2017



Modular
STUDIO ASSOCIATO

Geom. Luigi Novelli
via Leone Curzi, 2
63074 - San Benedetto del Tronto (AP)
Tel/Fax 0735 780992 - www.studiomodular.com

Comune di **San Benedetto del Tronto**

2
Stato Modificato

Tavola Il tecnico

Scala 1:100

settembre 2021
Data

Il Proprietario

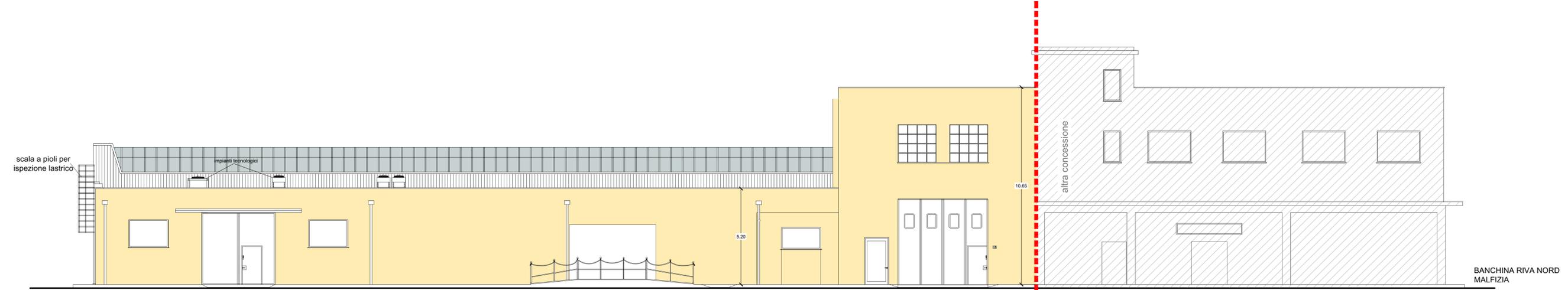
cod. edif. 1-118-002

Oggetto
S.C.I.A. relativa all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione interna e riorganizzazione degli spazi dell'attività commerciale denominata "La Marina" ubicata in Via Manin.

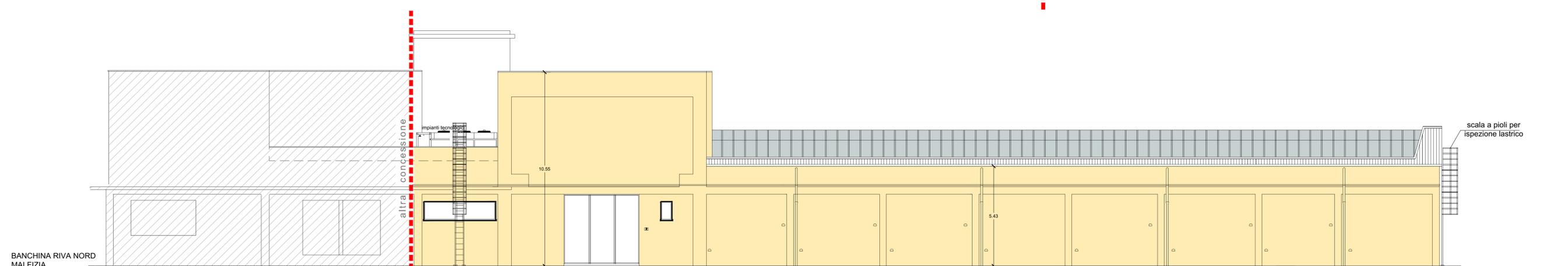
Riferimenti
SCIA PROT. N° 21762 DEL 07/04/2017

Elaborato
prospetti e sezione

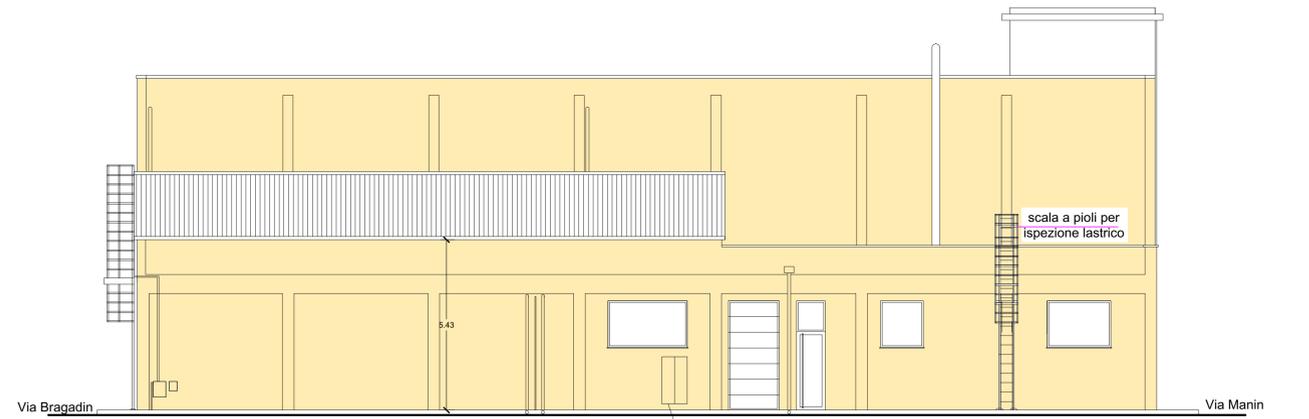
Proprietà
Trevisani Pietro srl
via Pigiarella, 16
63074 S. Benedetto del Tronto AP



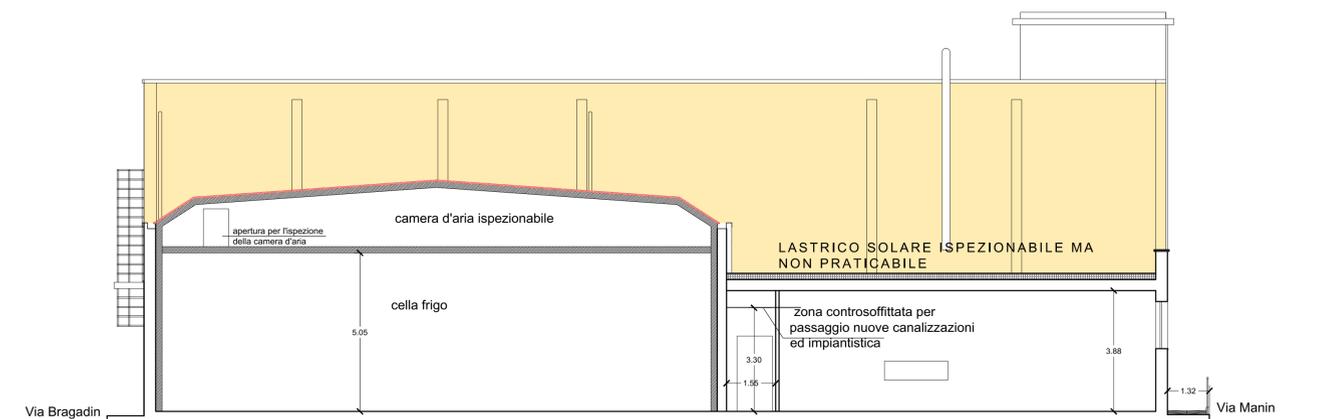
PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD (non oggetto di intervento)



PROSPETTO OVEST



SEZIONE A-A

