

Città di Roseto degli Abruzzi

Povincia di Teramo

PROGETTO

“RADIOSANIT S.R.L.” Ristrutturazione
Cambio di destinazione d'uso Struttura
Sanitaria esistente mediante variante
semplificata ai sensi dell'art. 8 del D.P.R.
160 del 07/09/2010” e costruzione nuovo
padiglione - PROGETTO -

SITO

Via Scozia n. 13 angolo Via Irlanda
64026 Roseto degli Abruzzi

DITTA

"RADIOSANIT S.R.L." Amministratore
Unico Comm. Mario Verdecchia

- RELAZIONE TECNICA

TAV.

PROTOCOLLO

APPROVAZIONE

data:
febbraio 2025

progettista:

CITTA' DI ROSETO DEGLI ABRUZZI

PROVINCIA DI TERAMO

OGGETTO: "RADIOSANIT S.R.L." Ristrutturazione Cambio di destinazione d'uso Struttura Sanitaria esistente mediante variante semplificata ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160 del 07/09/2010" e costruzione nuovo padiglione.

Ditta: "RADIOSANIT S.R.L." Amministratore Unico Mario Verdecchia

RELAZIONE TECNICA



PREMESSA

La "RADIOSANIT S.R.L." nasce nel 1980, inizia come studio radiologico e di terapia fisica convenzionato con le mutue del tempo, in una zona centrale di Roseto degli Abruzzi. Negli anni, Radiosanit cresce continuamente, cambia ancora sede nel 1990 e si insedia in una struttura di 300 mq. Nel 1998 un altro importante passaggio la nuova sede, spaziosa e moderna, in via Scozia dove è ubicata attualmente.

Radiosanit si evolve e si modernizza continuamente investendo in un servizio ed un modo di lavorare concretamente alternativo rispetto a quello che offre il SSN, adottando procedure ed organizzazione aziendali rigorose, certificazioni, customer care, marketing oltre ad un continuo miglioramento di attrezzature e strumentazioni biomedicali.

Radiosanit è una delle strutture sanitarie che si distingue nel panorama della sanità perché offre ai propri utenti uno standard di prestazioni e servizi di alta qualità costante nel tempo.

La struttura eroga servizi moderni ed efficaci che comprendono visite specialistiche e indagini diagnostiche di livello avanzato, utilizzando strumenti e tecnologia di ultimissima generazione.

La struttura possiede anche un ampio spazio adibito a palestra di riabilitazione e centro di fisiokinesiterapia, dotato delle più moderne attrezzature per il recupero funzionale del paziente.

Inoltre, consapevole dell'importanza di garantire un'assistenza globale, Radiosanit dispone anche di un laboratorio analisi e di diverse sale per ecografie ed ecocolordoppler.

Radiosanit s.r.l., con sede a Roseto degli Abruzzi (TE) in Via Scozia n.13, accreditata e struttura convenzionata per l'erogazione di servizi per conto del Sistema Sanitario Nazionale, aderisce alle richieste istituzionali di rendere pubblici i principi ai quali si ispira come obbligo verso i cittadini e nel rispetto della Legge Regionale n. 32/2007, ai sensi degli artt. 4 - 11, **giusta autorizzazione n.10 del 02/11-2012**, è dotata della Carta dei Servizi, un documento dinamico a favore della tutela della salute dei cittadini che viene continuamente revisionata e, ove necessario, modificata/adequata, al fine di garantire servizi sempre efficienti, aggiornati ed in grado di soddisfare le richieste degli Utenti secondo i principi fondamentali di - Uguaglianza ed Imparzialità - Rispetto - Diritto di Scelta - Partecipazione - Efficacia ed Efficienza - Continuità.

E' un punto di riferimento per la sanità privata ed è un valido aiuto al Servizio Sanitario Nazionale per l'abbattimento delle liste d'attesa per alcuni esami diagnostici.

Questa realtà imprenditoriale rosetana ora dà lavoro a diversi dipendenti e collaboratori con un continuo investimento in macchinari di ultima generazione e in nuovi, confortevoli, spazi per i pazienti.

Un'azienda in continua evoluzione, con visioni imprenditoriali brillanti e crescenti esigenze di nuovi spazi in ampliamento della esistente struttura al

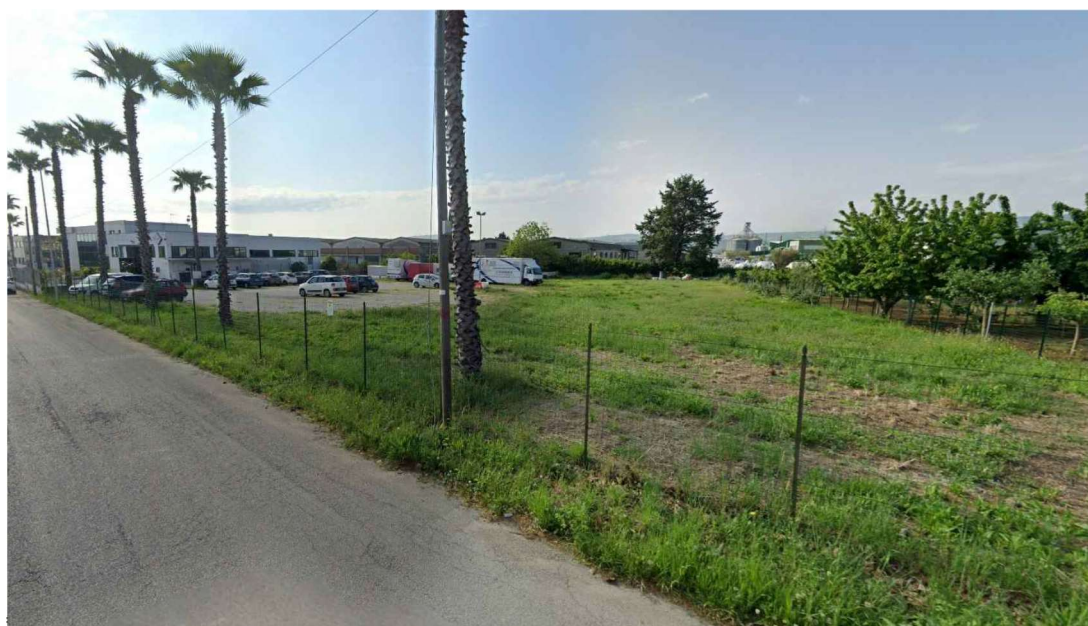
fine di soddisfare il crescente apprezzamento del servizio erogato.

UBICAZIONE

La sede della Società "RADIOSANIT S.R.L.", è ubicata in Via Scozia, 13, Contrada Voltarrosto del Comune di Roseto degli Abruzzi.



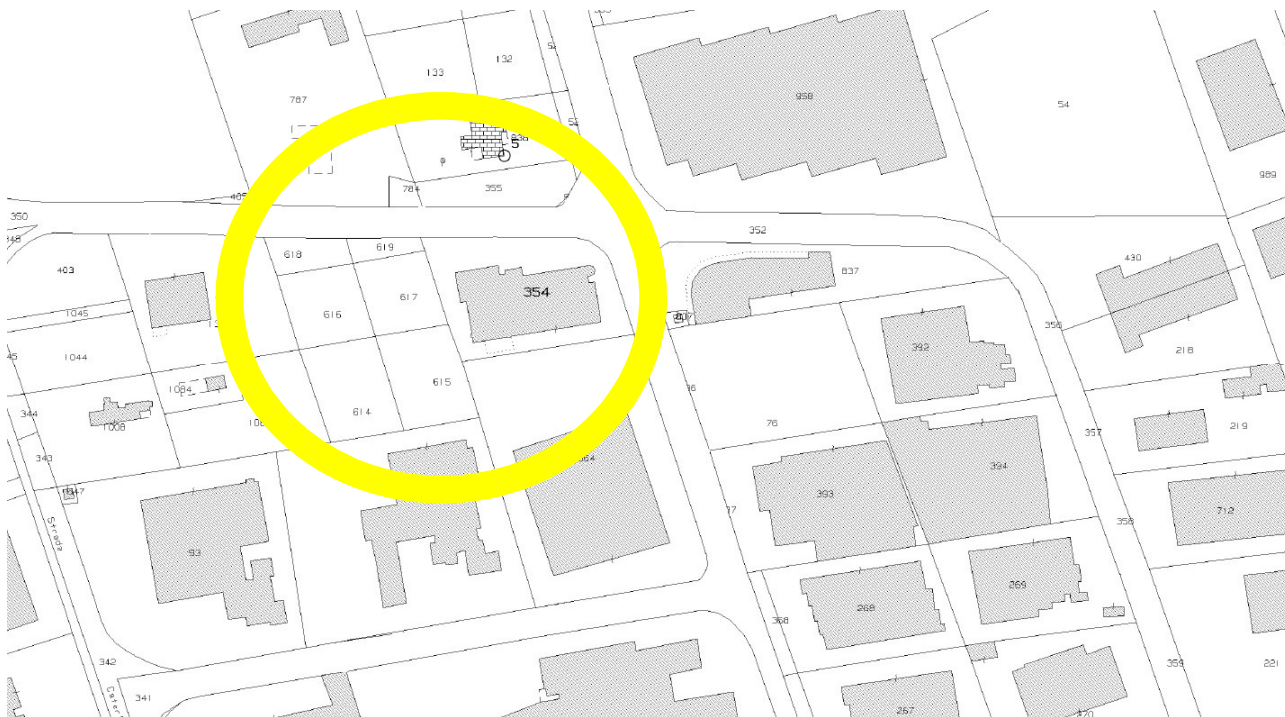
VISTA AEREA DELL'AREA INTERESSATA



VISTA DELL'AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO

l'attuale struttura non avendo una specifica attinenza con la destinazione urbanistica della zona, è stata legittimata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 20/01/2015 (Pratica n. 799/2014) mediante permesso di costruire in deroga n. 18 del 02/02/2015, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/01, all'interno della medesima struttura esistente, distinta in catasto al

foglio 52 particella 354, con lotto di pertinenza di mq. 2.452, nella porzione ad OVEST risulta un locale di circa **mq. 298,45**, destinato a rimessa, in adiacenza, a confine ovest della struttura sanitaria esistente, di proprietà della stessa Società, è presente un'area libera di mq. 3.490,00, distinta in catasto al foglio 52 particelle (614-615-616-617-618-619).



Stralcio planimetri catastale foglio 52 p.lle (354-614-616-617-618-619)

Per i motivi specificati in premessa ed al fine di conformare l'intera area alla specifica destinazione urbanistica pertinente l'attività svolta, tenuto conto anche della **necessità di migliorare e ampliare la propria attività**, chiede l'attivazione della procedura SUAP di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, sia per la **variazione della destinazione d'uso del locale di circa mq. 298,45**, attualmente destinato a rimessa, da destinare a magazzino, archivio e area ristoro, sia per la **variazione della destinazione urbanistica dell'intera area di pertinenza della struttura esistente foglio 52 particella 354 di mq. 2.452, includendo anche le aree libere limitrofe distinte in catasto al foglio 52 particelle 614 – 615 – 616 – 617 – 618 – 619 di mq. 3490, per una superficie complessiva di mq. 5.942** Tale richiesta viene avviata dalla ditta Mario Verdecchia in qualità di Amministratore unico della Società "RADIOSANIT S.R.L.", C.F./ P.IVA: 00277930673 per impellente necessità di ampliamento della struttura e potenziamento dei servizi erogati.

La richiesta di attivazione della procedura "SUAP" di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 è motivata principalmente dal riuso di una struttura esistente, non più utilizzata per uso artigianato, ubicata in Via Scozia, nella zona artigianale di Voltarrostro del Comune di Roseto degli Abruzzi, attualmente destinata a zona urbanistica di P.R.G. "D" "Sottozona D2 – Artigianato), Zona già dotata di piano attuativo, di tutte le urbanizzazioni, dei servizi e delle infrastrutture, **da variare in Zona "F" Attrezzature ed impianti di interesse generale. Sottozona "F3 attrezzature ed impianti pubblici art. 26 N.T.A." del vigente PRG.**

DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO,

L'intervento in progetto, tenuto conto dell'ubicazione, dell'immobile esistente, dell'attività che dovrà essere svolta/insediata si configura Variante urbanistica semplificata e viene proposta ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160 del 7/9/2010, dalla ditta Mario Verdecchia in qualità di Amministratore unico della Società "RADIO SANIT S.R.L.", C. F./ P. IVA: 00277930673 sull'immobile distinto in catasto al foglio 52 (Particelle: 354 – 614 – 615 – 616 – 617 – 618 – 619), di complessivi mq. 5.942 di proprietà della Società "RADIO SANIT S.R.L. ubicata in Via Scozia, nella zona artigianale di Voltarrostro del Comune di Roseto degli Abruzzi.

Per la parte in cui la Variante consiste nella variazione di destinazione d'uso dei locali esistenti, attualmente destinati a rimessa da destinare a magazzino, archivio e area ristoro si evidenzia che tale variante non modifica lo stato dei luoghi poiché trattasi, per circa mq. 298,45, di riuso di una parte di immobile esistente già approvato con permesso di costruire n. 18/2015 in deroga ai sensi dell'art. 14 del D. P. R. 06/06/2001 n. 380 giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 20/01/2015 del Comune di Roseto degli Abruzzi, resta da adeguare urbanisticamente l'area di pertinenza della struttura esistente e l'area adiacente ad OVEST distinta in catasto al foglio 52 (Particelle: 354 – 614 – 615 – 616 – 617 – 618 – 619), al fine di consentire la costruzione di un nuovo padiglione di mq. 1705,60, lordi, disposti su due livelli di piano con le seguenti superfici lorde:

- piano terra **mq. 992,80 lordi;**
- piano primo **mq. 712,80 lordi;**

TOTALE mq. 1.705,60 < di 1.745,00

da edificarsi sull'adiacente area libera posta a confine ovest del padiglione esistente.

SUPERFICIE NETTA E DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI:

Piano terra (ALA "A") sup. netta:		
Locale tecnico	mq.	8,19
Autorimessa unità mobili	mq.	152,00
Magazzino	mq.	98,22
Ingr. accett. attesa e W.C.	mq.	129,49
Ambulatori	mq.	104,87
Ambulatori, servizi e disimpegni	mq.	78,47
Piano terra (ALA "B") sup. netta:		
Medicina dellavoro	mq.	173,68
Ambulatori e servizi	mq.	63,60
Corridoi e disimpegni	mq.	58,00
P. T. TOT. netti	mq.	866,52

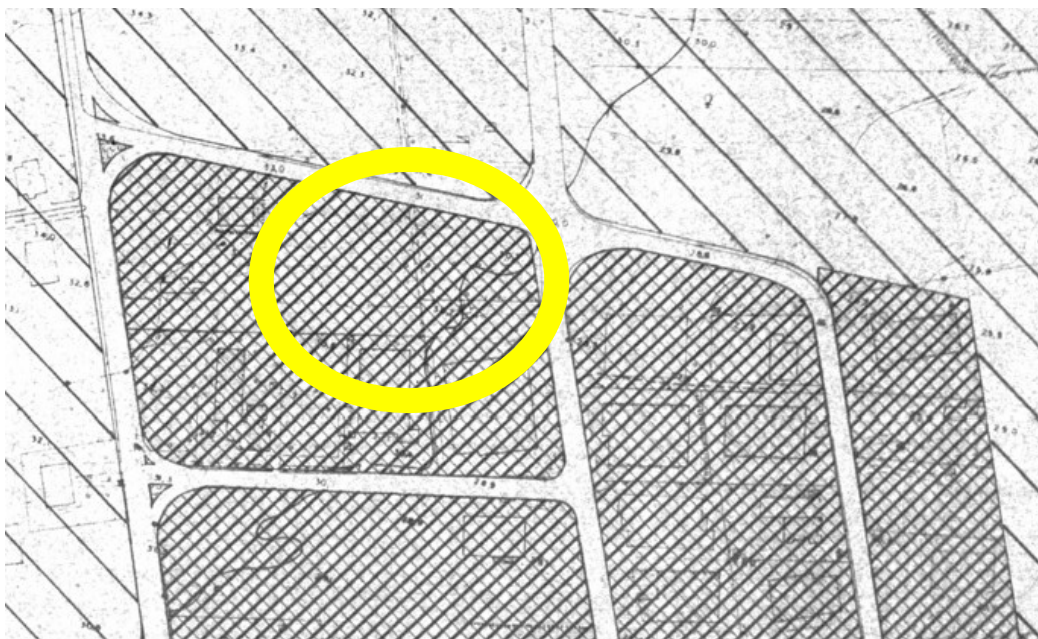
Piano primo (ALA "A") sup. netta:		
Ingr. Accett. Attesa e W.C. Pubblico	mq.	121,12
Ambulatori, servizi e corridoio	mq.	180,22
Piano primo (ALA "B") sup. netta:		
Uffici, Sala riunione, servizi	mq.	210,72
P. 1° TOT. netti:	mq.	512,06
TOTALE COMPLESSIVO NETTO (P.T.+P1°)	mq.	1378,58

Pertanto, in sintesi il progetto prevede, in parte il cambio di destinazione d'uso dei locali esistenti senza realizzazione di nuovi volumi mentre per la restante parte, come sopra specificato, consiste nella costruzione del nuovo padiglione, ad Ovest dell'esistente padiglione, in ampliamento della struttura poliambulatorio, in linea con l'obiettivo dell'azzeramento del consumo di suolo definito a livello europeo con la Strategia tematica per la protezione del suolo, obiettivo rafforzato dal Parlamento Europeo con l'approvazione del Settimo Programma di Azione Ambientale.

DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELLA ZONA

Attualmente l'intero immobile distinto in catasto al foglio 52 Particelle 354 – 614 – 615 – 616 – 617 – 618 – 619 **di complessivi mq. 5.942** ricade in Zona "D" Sottozona "D2 Artigianato" **art. 24 N.T.A.** del vigente PRG con i seguenti parametri edificatori:

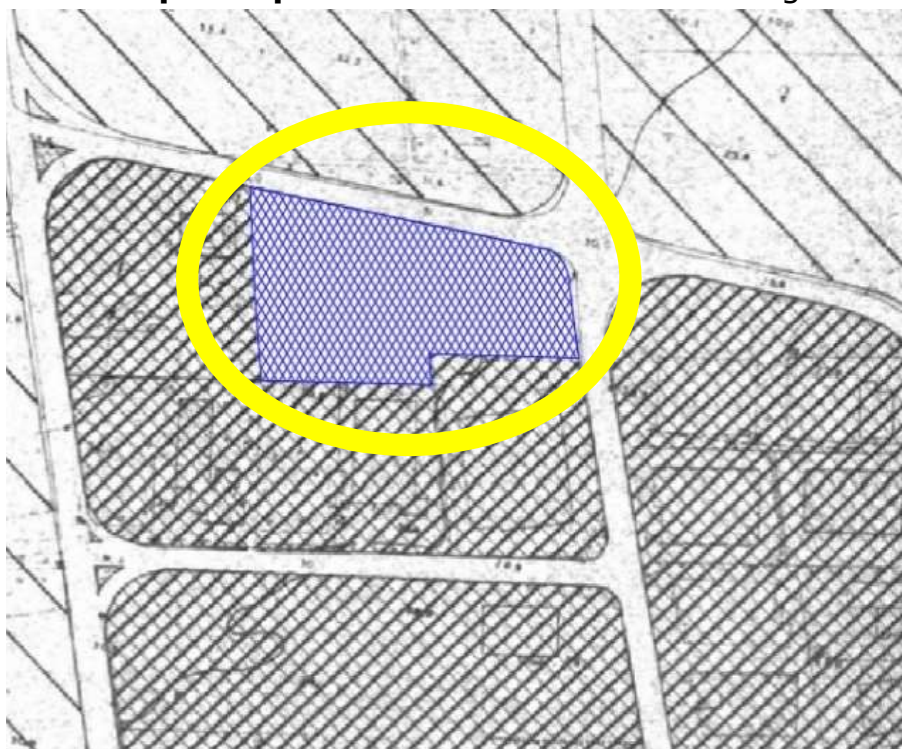
- *"indice di utilizzazione fondiaria 0,50 mq/mq;*
- *lotto minimo pari a 1.000 mq.*
- *altezza max ml. 6,50 (salvo che per particolari volumi come torri, camini, silos, ecc...);*
- *distacchi da confini: minimo assoluto di ml 6,00 dai confini del lotto, tranne lungo il ciglio della strada di accesso per le quali sono fissate distanze minime di ml. 10,00;*
- *parking nella misura prevista all'art. 7.4*
- *superficie utile residenziale max pari a 120 mq per ogni complesso produttivo".*



STRALCIO P.R.G. vigente Zona "D" Sottozona "D2 Artigianato"

DESTINAZIONE URBANISTICA PROPOSTA IN VARIANTE SEMPLIFICATA (ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 160 del 7/09/2010).

Immobile distinto in catasto al foglio 52 Particelle 354 – 614 – 615 – 616 – 617 – 618 – 619 **di complessivi mq. 5.942** da destinare in Zona urbanistica di P.R.G. "F" Attrezzature ed impianti di interesse generale. **"Sottozona F3 attrezzature ed impianti pubblici" art. 26 N.T.A.** del vigente P.R.G.;



STRALCIO P.R.G. **proposto in variante**

**Norme Tecniche di Attuazione valide solo per lo specifico intervento:
Atteso che trattasi di variante semplificata ai sensi dell'art. 8 del D.P.R.
n. 160/2010 con contestuale rilascio di Permesso di Costruire, è
consentito intervento diretto con i seguenti parametri edificatori:**

- "indice di utilizzazione fondiaria 0,50 mq/mq;
- lotto minimo pari a 1.000 mq.
- altezza max ml. 7,50 (salvo che per particolari volumi tecnici come torri, camini, silos, ecc...);
- distacchi da confini:
Minimo assoluto di ml 6,00 dai confini del lotto, tranne lungo il ciglio della strada di accesso per le quali sono fissate distanze minime di ml. 10,00;
- parcheggi nella misura prevista all'art. 7.4 delle vigenti N.T.A.

Il procedimento

che si propone all'esame del "SUAP" (Sportello Unico per le Attività Produttive) comporta l'attivazione della procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, in quanto tale condizione comporta sia la variazione della destinazione d'uso della porzione dei locali attualmente destinati a rimessa, sia la variazione della destinazione urbanistica dell'intera area di pertinenza che attualmente ricade in Zona "D" Sottozona "D2 Artigianato" **art. 24 N.T.A.** del vigente PRG, da modificare in Zona urbanistica di P.R.G. "F" Sottozona F3 attrezzature ed impianti pubblici" **art. 26 N.T.A.** del vigente Piano Regolatore Generale.

L'immobile esistente risulta:

- conforme agli strumenti di pianificazione Comunali, generali e sovraordinati;
- l'area di pertinenza risulta sufficiente per lo svolgimento dell'attività commisurato circa l'estensione dell'area interessata dalla variante alle specifiche ed esclusive esigenze delle attività prospettate nel progetto;
- conformità alla documentazione tecnica presentata;
- congruità e rispetto alle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti, anche in considerazione che la zona è ampiamente dotata di infrastrutture, servizi e reti;
- dotazione degli di standards urbanistici prescritti dalle vigenti norme in materia.

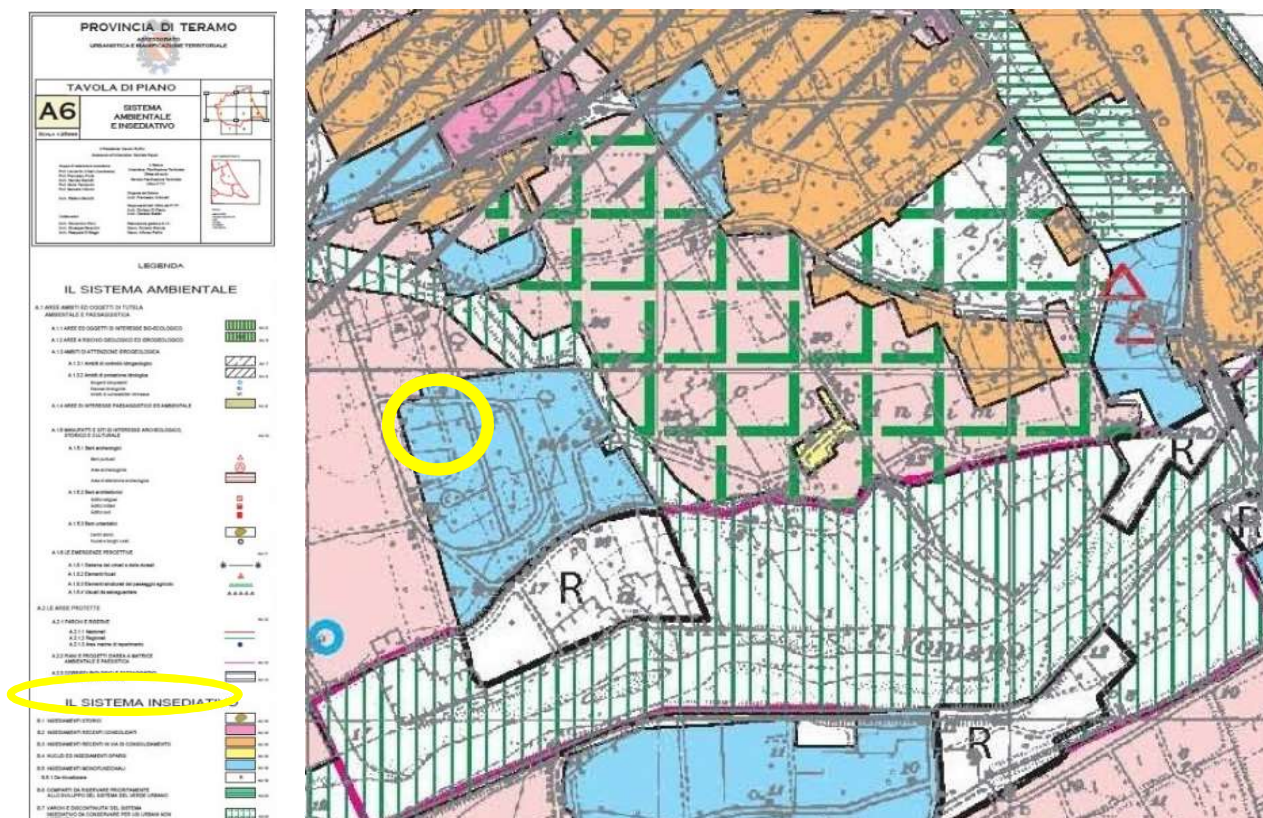
Standards Urbanistici

Ai sensi dell'art. 5. Del D.M.1444 del 1968 e ai sensi all'art. 18 della legge n. 765 come trasformato nell'art.41-sexies (art. 18) della Legge 17 agosto 1942, n. 1150" gli standard già realizzati esistenti nella zona risultano ampiamente soddisfatti.

PIANI SOVRAORDINATI

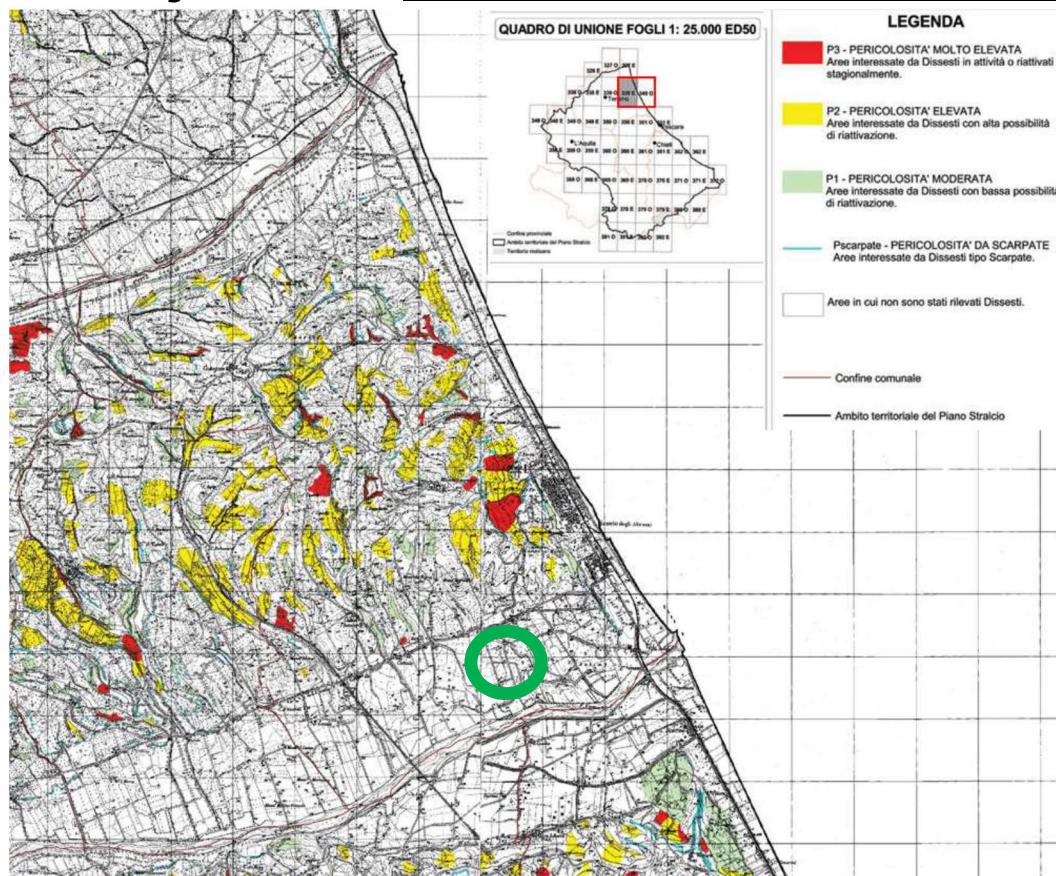
Compatibilità con la Nuova legge urbanistica sul governo del territorio L. R. Abruzzo 20/12/2023, n. 58 ai sensi dell'art. 78 (Varianti ai sensi dell'articolo 8 del d.p.r. 160/2010).

Nel **Piano Territoriale Provinciale** l'ambito interessato dall'intervento risulta ricompreso nel **"SISTEMA INSEDIATIVO"** (**B.5 INSEDIAMENTI MONOFUNZIONALI**) in linea con le indicazioni emanate dalla Provincia di Teramo nelle N.T.A. del P.T.P. di cui agli artt. 17 - 19 e [20 c. 4 lettera a) p. 2] (Poliambulatori), punto 7. *"Gli insediamenti monofunzionali individuati nelle tavole 1:25.000 di tipo produttivo industriale e/o artigianale, situati all'interno degli insediamenti recenti consolidati, o contigui ad essi, costituiscono ambiti di elevata propensione alla trasformazione di rilevanza strategica per l'assunzione di nuove funzioni a scala urbana e territoriale". Gli strumenti urbanistici comunali dovranno individuare quelle defunzionalizzate o di prevedibile defunzionalizzazione e definirne specifici indirizzi e regole di utilizzo e trasformazione."* e [20 c. 4 lettera a) p. 2], pertanto compatibile con la proposta progettuale.

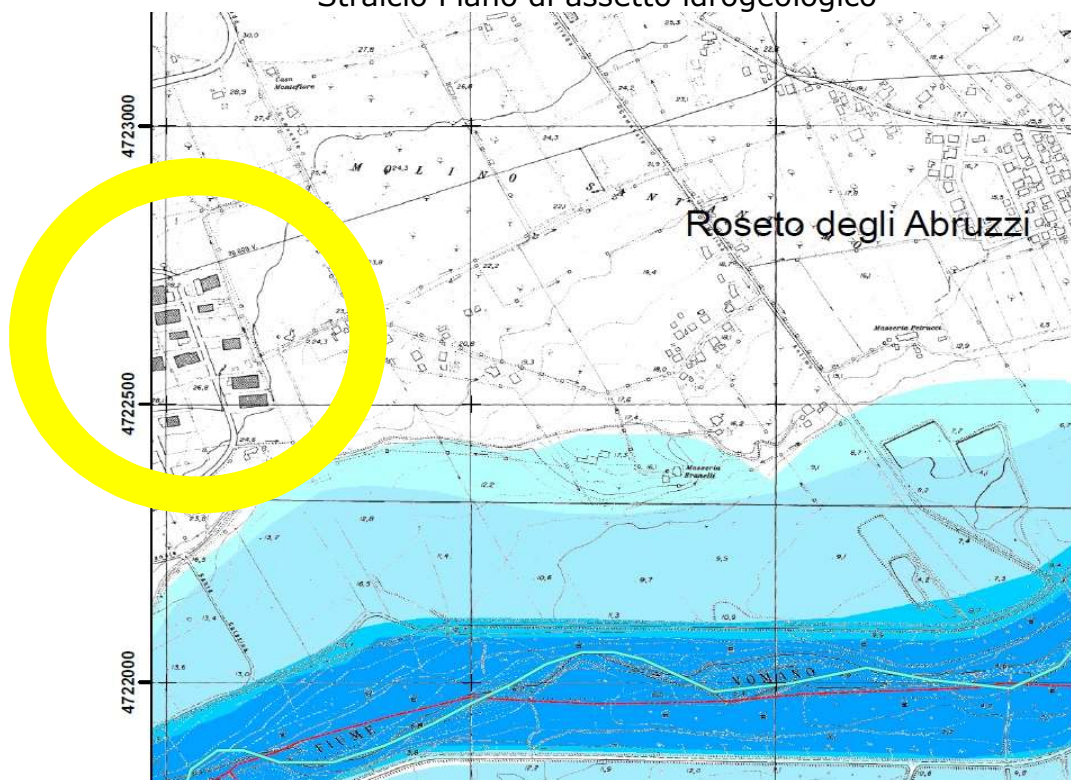


Stralcio P.T.P. Teramo (**B.5 INSEDIAMENTI MONOFUNZIONALI Art. 19**)

I Piano di assetto idrogeologico e la Carta della Pericolosità del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico "Fenomeni gravitativi e Processi Erosivi" della Regione Abruzzo **non individua zone a rischio in tale ambito.**



Stralcio Piano di assetto idrogeologico



Stralcio Difesa Alluvioni non individua zone a rischio in tale ambito

Legenda P.R.P.

- Conservazione integrale - A1
- Conservazione integrale - A1C2
- Conservazione integrale - A1C3
- Conservazione integrale - A1D1
- Conservazione integrale - A1a-A1b
- Conservazione integrale - AO1
- Conservazione parziale - A2
- Conservazione parziale - A3
- Trasformabilità condizionata - C1**
- Trasformabilità condizionata - C2
- Trasformabilità mirata - B1
- Trasformabilità mirata - B2
- Trasformazione a regime ordinario - D



STRALCIO P.R.P. non individua zone tutelate in tale ambito.

PROGETTO

Il progetto prevede in parte esclusivamente il cambio di destinazione d'uso dei locali esistenti, senza realizzazione di nuove opere, solo realizzazione e modifiche di tramezzature interne, per circa mq. 298,45 in riuso di parte dell'immobile esistente, già approvato con permesso di costruire in deroga n.18/2015, ai sensi dell'art. 14 del D. P. R. 06/06/2001 n. 380 giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 20/01/2015 del Comune di Roseto degli Abruzzi.

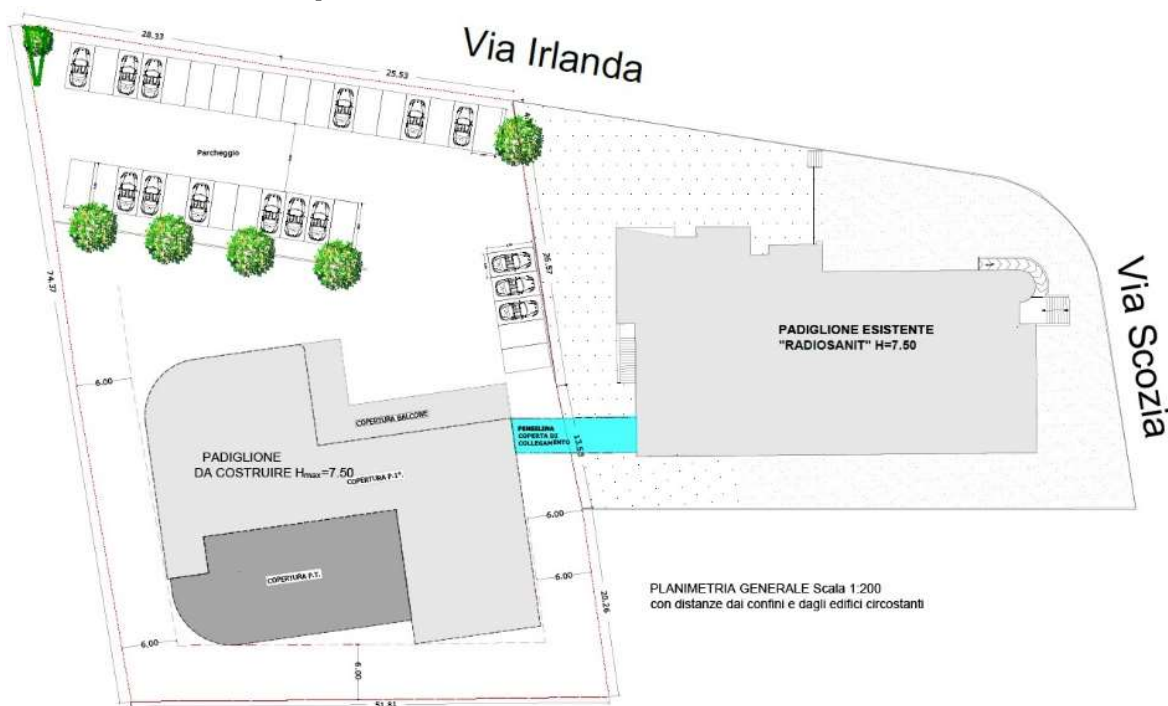




PIANTA PIANO TERRA STATO DI PROGETTO

Resta da adeguare urbanisticamente l'area di pertinenza della struttura esistente e l'area adiacente ad OVEST distinta in catasto al foglio 52 (Particelle: 354 - 614 - 615 - 616 - 617 - 618 - 619), al fine di consentire la futura costruzione di un nuovo padiglione di mq. 1.705,60, lordi, disposto su due livelli di piano, di cui al piano terra per mq. 992,80 lordi, mentre al piano primo mq. 712,80 lordi, da edificarsi sull'adiacente area libera posta a confine ovest del padiglione esistente e collegato con lo stesso mediante un percorso protetto.

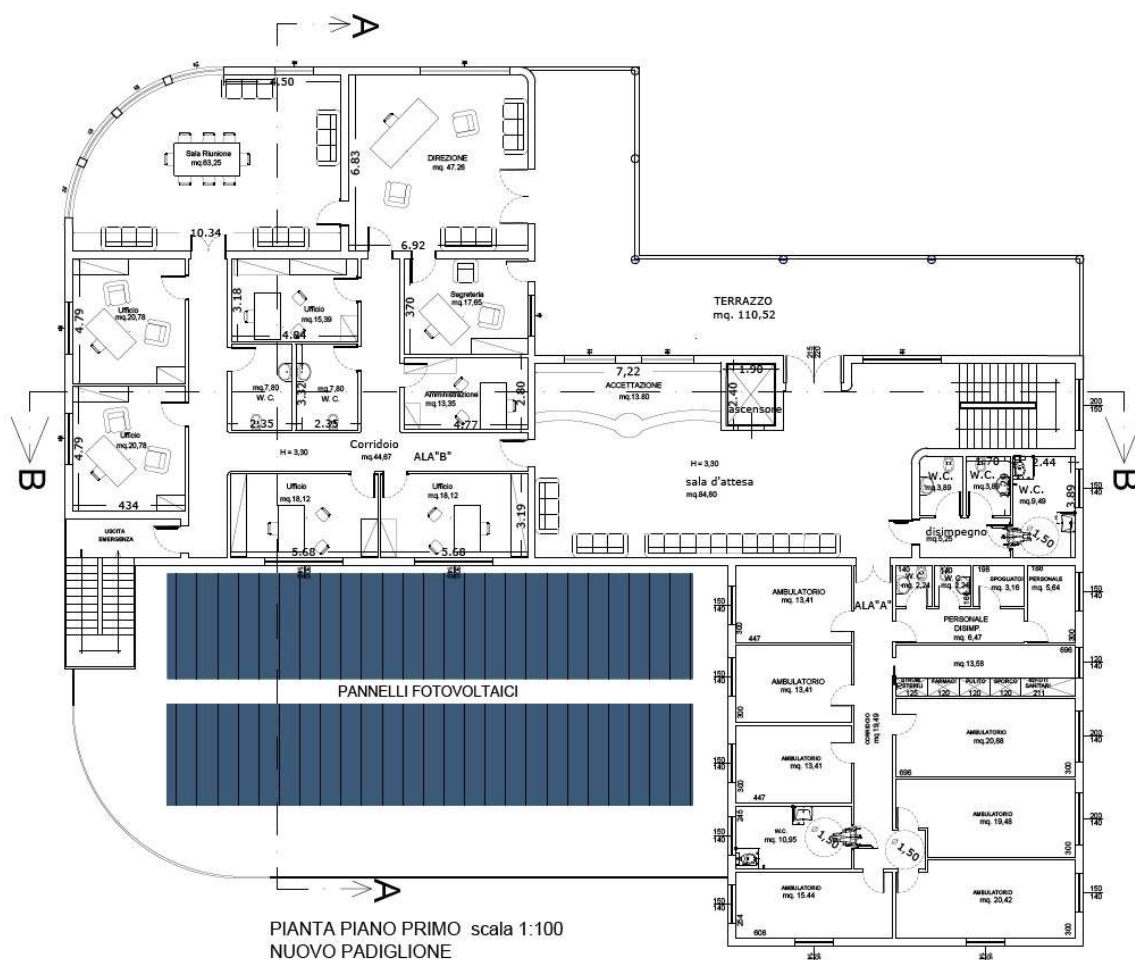
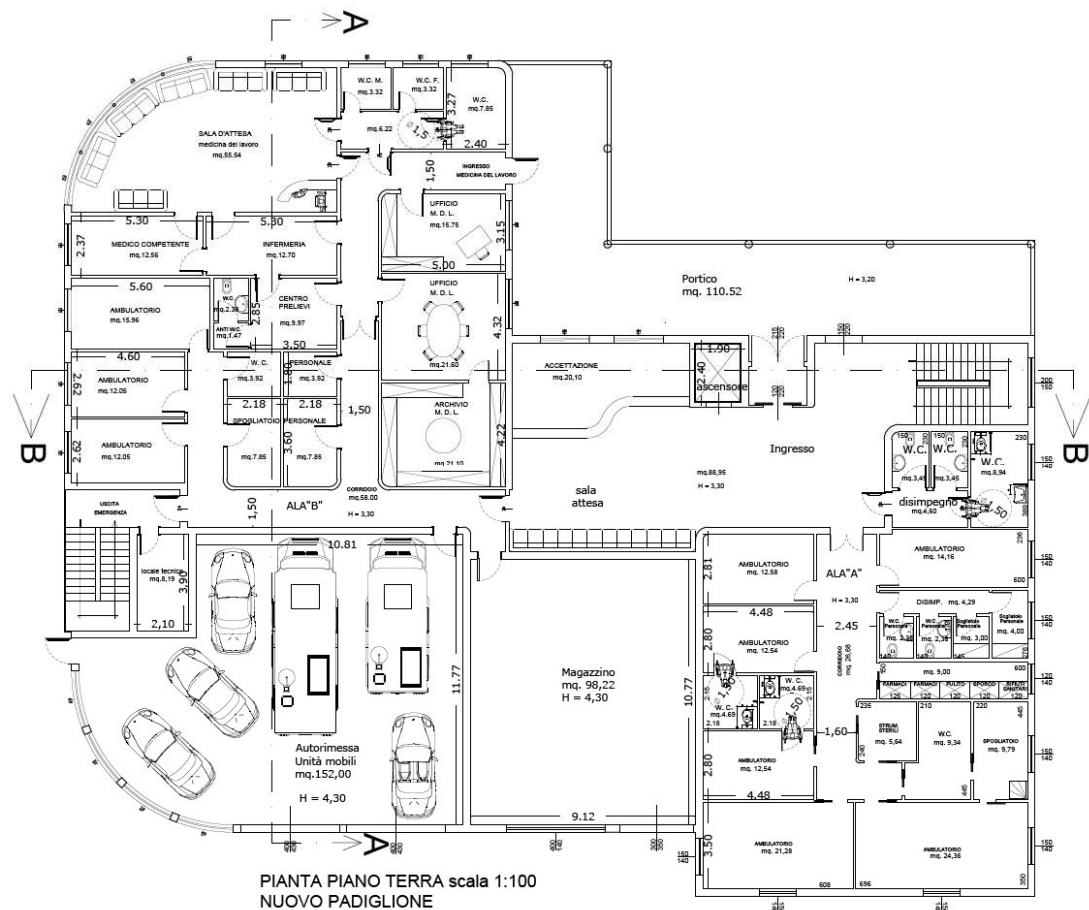
- **piano terra** **mq. 992,80 lordi;**
- **piano primo** **mq. 712,80 lordi;**
- TOTALE** **mq. 1.705,60 < di 1.745,00**



Tutti gli ambienti sono illuminati e ventilati naturalmente nel rispetto dei requisiti minimi previsti delle vigenti norme mentre i servizi igienici e alcuni locali che non hanno aperture esterne saranno dotati di ventilazione meccanica per il ricambio d'aria e di illuminazione artificiale come rappresentato nelle Tavole 3 - 4 - 5 dei grafici allegati.

SUPERFICIE NETTA E DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI

Piano terra (ALA "A") sup. netta:		
Locale tecnico	mq.	8,19
Autorimessa unità mobili	mq.	152,00
Magazzino	mq.	98,22
Ingr. accett. attesa e W.C.	mq.	129,49
Ambulatori	mq.	104,87
Ambulatori, servizi e disimpegni	mq.	78,47
Piano terra (ALA "B") sup. netta:		
Medicina dellavoro	mq.	173,68
Ambulatori e servizi	mq.	63,60
Corridoi e disimpegni	mq.	58,00
P. T. TOT. netti	mq.	866,52
Piano primo (ALA "A") sup. netta:		
Ingr. Accett. Attesa e W.C. Pubblico	mq.	121,12
Ambulatori, servizi e corridoio	mq.	180,22
Piano primo (ALA "B") sup. netta:		
Uffici, Sala riunione, servizi	mq.	210,72
P. 1° TOT. netti:	mq.	512,06
TOTALE COMPLESSIVO NETTO (P.T.+P1°)	mq.	1378,58





Nuovo padiglione vista da NORD-EST



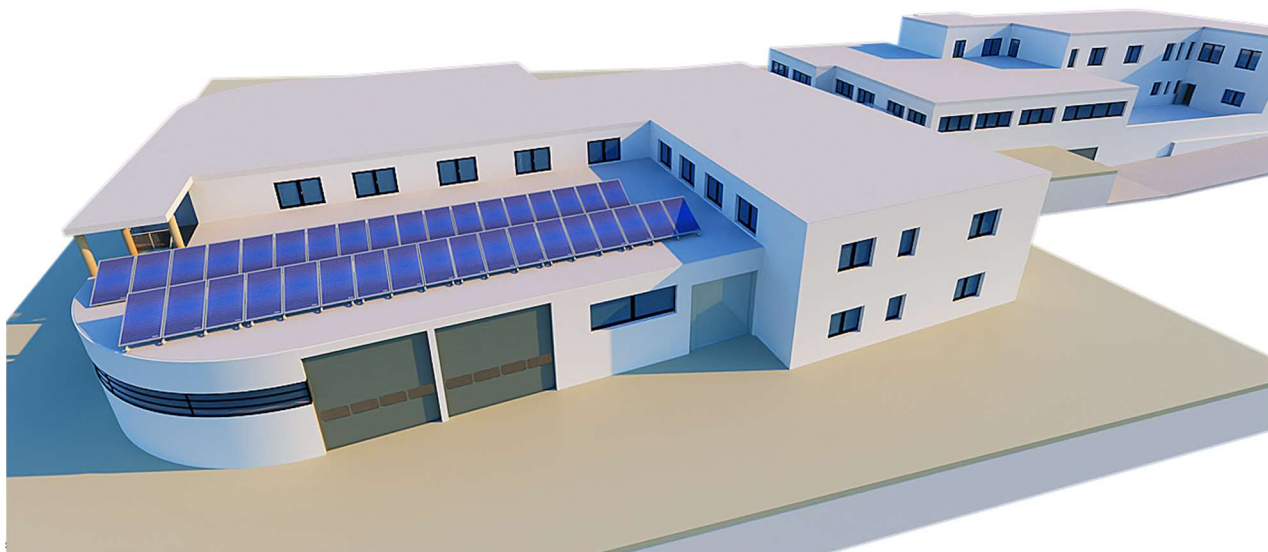
Nuovo padiglione vista da SUD-EST



Nuovo padiglione vista da EST



Nuovo padiglione particolare scala di emergenza



planivolumetrico - VISTA DA SUD-OVEST



planivolumetrico - VISTA DA NORD-EST

Roseto degli Abruzzi, 18.02.2025

IL TECNICO