

Studio di Architettura ed Urbanistica Dott. Arch. Pasquale Favara
Via Maiella n. 5 - 65027 - Scafa (PE) Tel. 085.8542394
e-mail: pfavara@libero.it - pec: pasquale.favara@archiworldpec.it



CITTA' DI ROSETO DEGLI ABRUZZI
Provincia di Teramo

RAPPORTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.



RELAZIONE TECNICA

"PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE PRIVATO AI
SENSI DEL REGOLAMENTO VIGENTE ALLEGATO AI PROGRAMMI URBANI
COMPLESSI (P.U.C.)"

Il Progettista

Dott. Arch. Pasquale Favara

Studio di Architettura e Urbanistica - Dott. Arch. Pasquale Favara
Via Maiella 5 65027 Scafa (PE) - Tel. e Fax 085/8542394
C.F.:FVRPQL48P26I754U - P.I.: 00251080685
Email: pfavara@libero.it pec: pasquale.favara@archiworldpec.it

COMMITTENTE:“BRICK SRL” con sede in Comune di Monsampolo del Tronto (AP), Frazione Stella, Via A.Manzoni n°14

COMUNE :ROSETO DEGLI ABRUZZI – TERAMO

OGGETTO:“PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE PRIVATO AI SENSI DEL REGOLAMENTO VIGENTE ALLEGATO AI PROGRAMMI URBANI COMPLESSI (P.U.C.).”

RELAZIONE TECNICA

Con la presente la Soc. BRICK SRL propone all'Amministrazione Comunale il progetto definitivo per la Realizzazione di un edificio commerciale privato ai sensi del regolamento vigente allegato ai Programmi Urbani Complessi (P.U.C.).

L'ambito oggetto della proposta di PUC comprende dei terreni identificati catastalmente nel foglio 26 part.1536-209-544 per un'estensione di circa 7.220,00 mq.

NUOVA PROPOSTA DEFINITIVA

PREMESSA

Il progetto riguarda un intervento già inoltrato in fase di progettazione preliminare approvato dalla Giunta Comunale in data 13.09.2021 Delibera n° 224.

Dopo la conclusione della fase preliminare, viene inoltrata tutta la documentazione relativa alla fase successiva e cioè il progetto definitivo con tutti gli elaborati richiesti dal Regolamento dei Piani Urbani Complessi.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area, nella disponibilità della BRICK SRL, è ubicata nella zona nord del Comune di Roseto degli Abruzzi, sulla SS16 Adriatica sul lato est, al km 416,82.

Essa è formata da tre particelle contigue che ha una forma pressoché rettangolare allungata con andamento pianeggiante, con due ampi ingressi fronteggianti la SS16 Adriatica. È delimitata a nord dalla Sottostazione delle Ferrovie dello Stato con la presenza di tralicci dell'alta tensione, ad est dalla linea ferroviaria Bologna-Bari, a sud con due proprietà private.L'area ha una superficie totale di mq. 7.220,00 ed è contraddistinta al NCEU del Comune di Roseto degli Abruzzi al :

- Foglio 26 particella 1536 di mq. 6.220,00;
- Foglio 26 particella 544 di mq. 377,00;
- Foglio 26 particella 209 di mq. 623,00.

Sulla particella n. 209 insiste un fabbricato in cemento armato, ancora allo stato grezzo, esso è stato regolarmente autorizzato con Permesso di Costruire n. 135 del 08.08.2014, rilasciato dal comune di Roseto, tale immobile sarà opportunamente demolito al fine di destinare tale area ad ulteriori parcheggi per l'attività che sarà realizzata .

Oltre al permesso di costruire, per tale immobile fu rilasciato il NULLA-OSTA BB.AA. in data 20.03.2014 n.15.



Figura 1:ORTOFOTO CON INDICAZIONE DELL'AREA

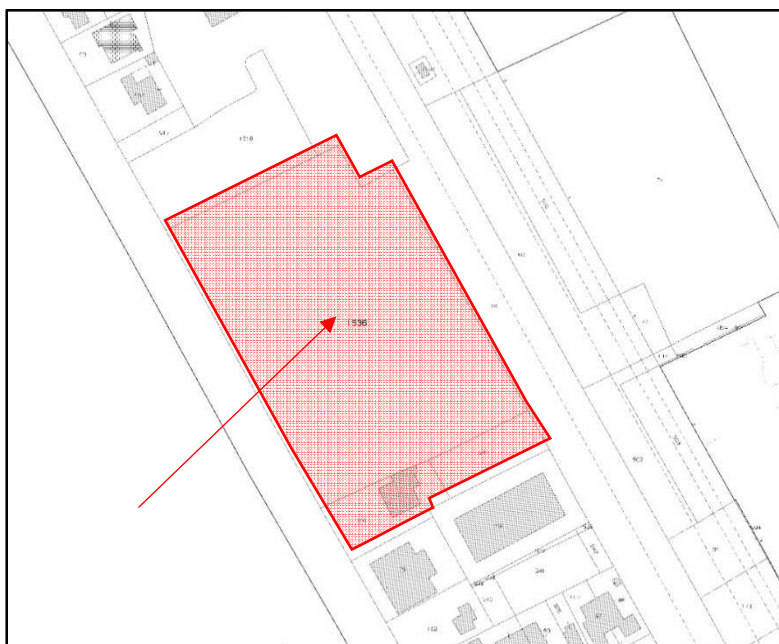


Figura 2:PLANIMETRIA CATASTALE

1) DESTINAZIONE URBANISTICA

Le aree risultano avere una molteplice destinazione urbanistica ricavata dal PRG vigente del Comune di Roseto e precisamente:

La particella del foglio 26 n°1536 è inserita nel PRG vigente del Comune di Roseto per la maggior parte in zona destinata a spazi di sosta e parcheggio (art.29 delle NTA).,

L'area , inoltre, è sottoposta a vincolo quinquennale ormai decaduto.

Le particelle 209 e 544 ricadono in zona B3 di completamento (art.22 delle NTA).

In tale zona B3, il PRG si attua attraverso l'intervento edilizio diretto e su comparti di progettazione unitaria ex art. 26 legge regionale 12/3/83, n° 18.

È consentita l'edificazione di edifici isolati e intervento di ristrutturazione edilizia ed urbanistica entro i seguenti limiti:

- indici di utilizzazione fondiaria pari a 0,50 mq/mq;
- altezza massima ml. 10,50.

RILIEVO FOTOGRAFICO



Figura 3



Figura 4



Figura 5



Figura 6



Figura 7

SITUAZIONE URBANISTICA

Attualmente, l'area in oggetto, è inserita nel PrG vigente e ricade per la maggior parte ,con destinazione a “**parcheggio**” ,mentre per la restante parte ad “**allargamento stradale**”.

L'area ,inoltre, è sottoposta a vincolo quinquennale ormai decaduto (vedi certificazione urbanistica allegata).

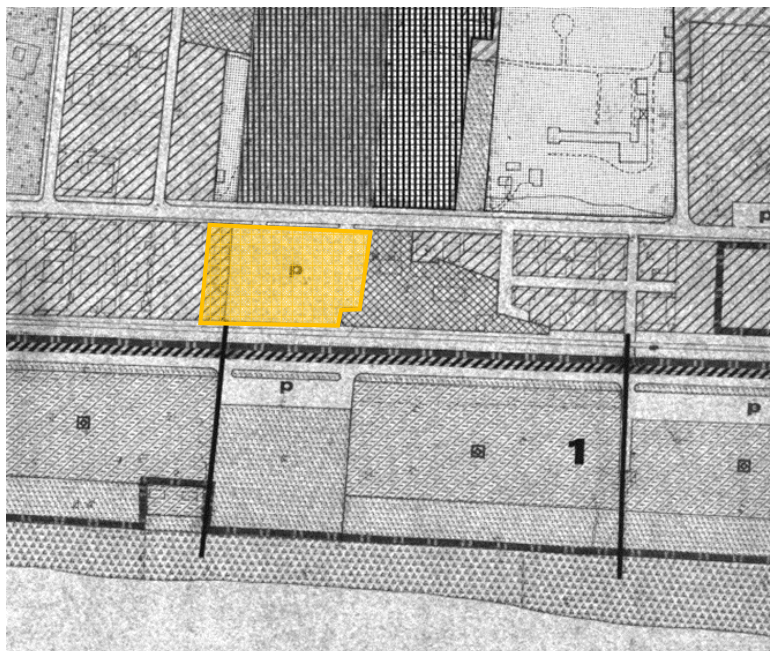
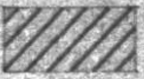


Figura 7:ESTRATTO PRG

LEGENDA

B	B₃		completamento	22
			parcheggi	29

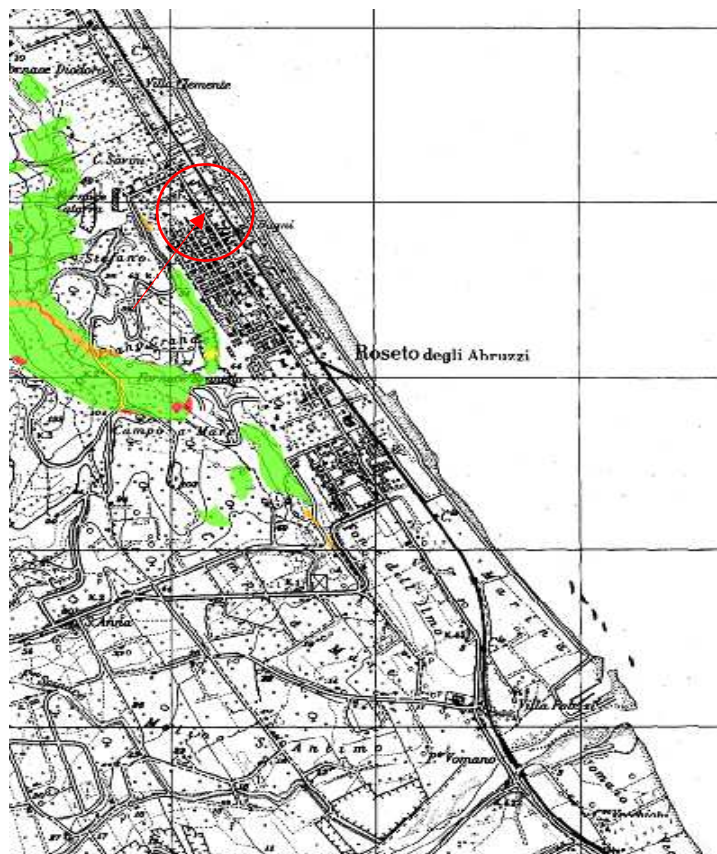


Figura 8:ESTRATTO DEL PAI

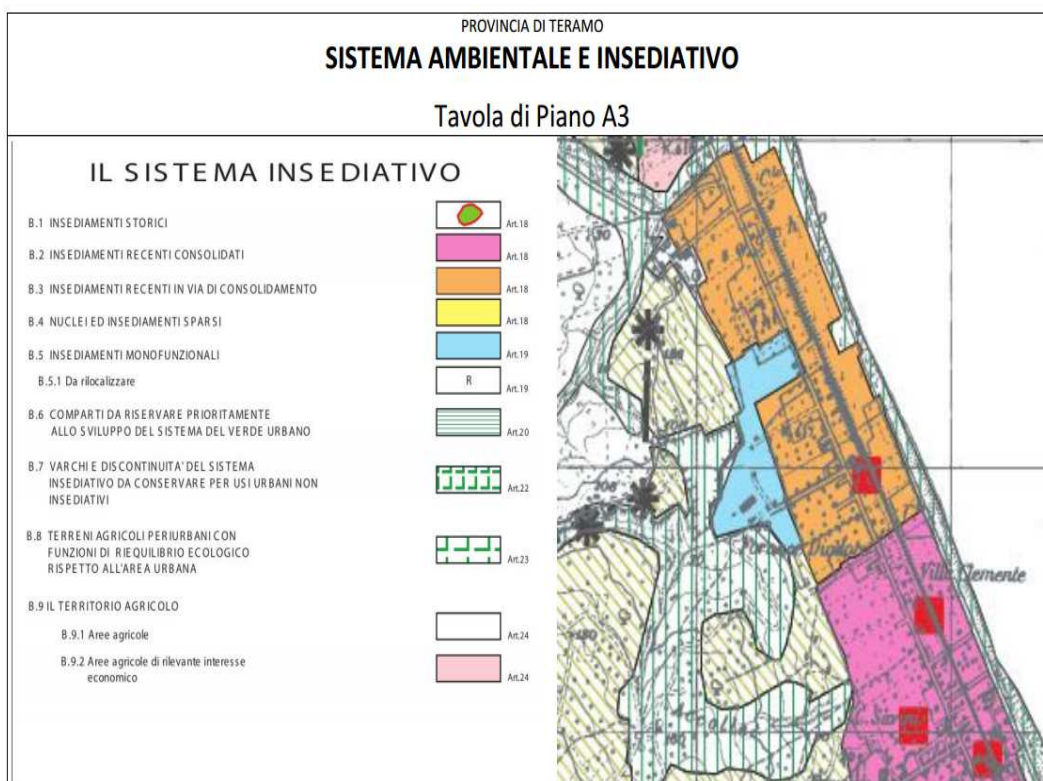


Figura 10:PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

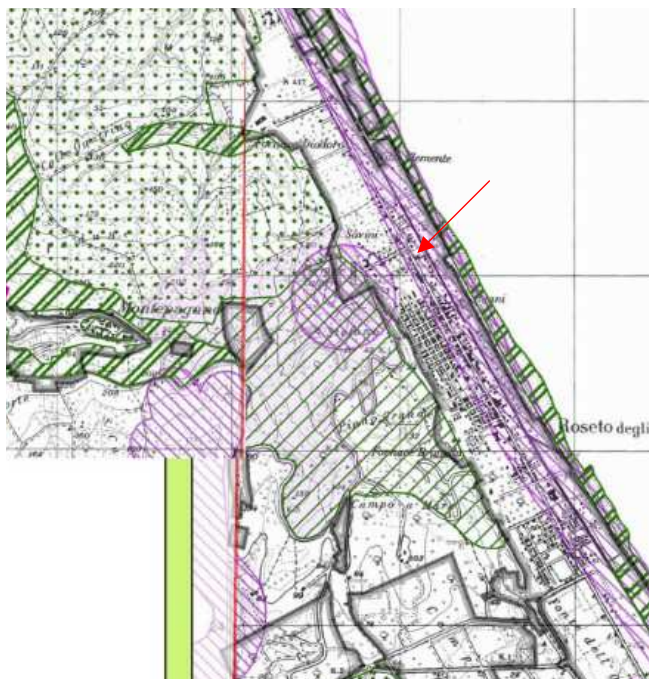


Figura 11:STRALCIO PIANO REGIONALE PAESAGGISTICO

**Art. 142
(vincoli ex L. 431/85)**

lett. a) Fascia di risp. della costa	
lett. b) Fascia di risp. dei laghi	
lett. c) Fascia di risp. fiumi e torr.	

VINCOLI

STRADA STATALE 16 ADRIATICA

La competenza del tratto di strada compreso tra il km 416.060 ed il km 421.600 è passata dall'Anas al Comune di Roseto degli Abruzzi in data 21/03/1994.

FERROVIE DELLO STATO

L'area in oggetto è interessata dal vincolo di rispetto ferroviario di cui al DPR 11 luglio 1980 n.753 .

VINCOLI QUINQUENNALI DECADUTI

L'area è sottoposta a vincolo quinquennale preordinato all'espropriazione ai sensi dell'art.9 comma 3 del DPR 380/2001 . Il vincolo è ormai decaduto .

TRALICCI ALTA TENSIONE

Le distanze di prima approssimazione (DPA) dai tralicci dell'alta tensione sono normate dal D.P.C.M. dell'8 luglio 2003 (in G.U. n.200 del 29.08.2003).

VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE

Fascia di rispetto della costa.

SITUAZIONE URBANISTICA DI PROGETTO

La proposta che la Soc.BRICK SRL ha inoltrato all'attenzione dell'amministrazione comunale è stata approvata con **D.G.C. 224 del 13/09/2021**, prevedendo una classificazione urbanistica D1 delle particelle riportate al foglio 26 n°1536-209-544.

Specificatamente le attività ammesse sono:

- NEGOZI PER LA VENDITA AL MINUTO
- SUPERMARKET ed ATTIVITA' AUSILIARIE AL COMMERCIO

- ALBERGHI - SERVIZI DELLO SPETTACOLO – SALE CONGRESSI
- SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE SOCIALI E RICREATIVE (palestre)
- ATTREZZATURE CONNESSE AI TRASPORTI (officina riparazione veicoli, impianti di distribuzione carburanti)

- Indice utilizzazione fondiaria 0,85 mq/mq ;
- Altezza massima dei fabbricati 13,50 ml ;
- Distanza minima dai confini fronte strada pari a mt.6,00 salvo allineamenti esistenti e dai lotti contigui ,mt.5,00;
- Superficie coperta : 39% Sf

IL PROGETTO

La Soc. BRICK SRL , prevede la realizzazione di un edificio commerciale avente le seguenti caratteristiche e dati progettuali :

- Superficie area mq. 7.220,00;
- Superficie realizzabile mq.7.220,00x 0,85 mq/mq = mq. 6.137,00;
- Destinazione d'uso : SUPERMARKET
- Superficie fabbricato mq. 2.283,00 < mq. 6.137,00 realizzabili;
- Altezza del fabbricato ml. 4,50 < ml. 13.50 realizzabile ;
- Distanze fronte strada ml.10,00 e dai confini > di mt.5,00;dalla ferrovia > 20,00mt ;
- **L.R. 23/2018**

Art.32 comma 3.a

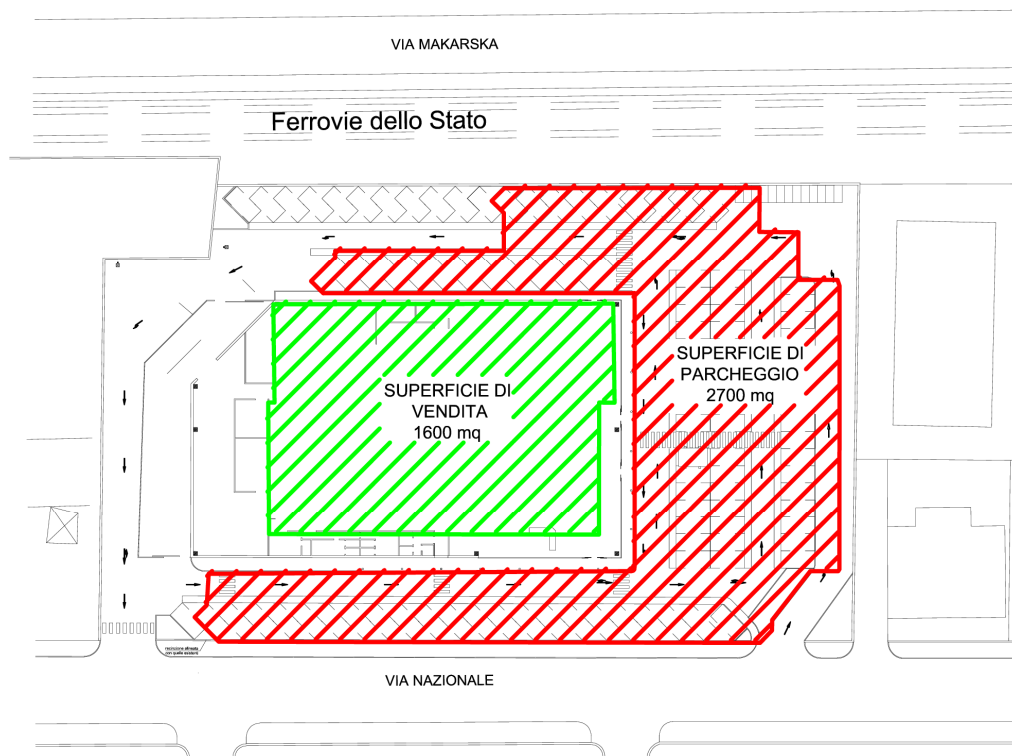
Per i nuovi insediamenti commerciali si applicano i seguenti parametri urbanistici: rapporto di copertura del lotto inferiore al quaranta per cento di superficie fondiaria;

- Superficie coperta ammissibile : mq. 7220,00x0,39 = 2815,80 mq.
- Superfici coperta di progetto : mq. 2455,20 < 2815,80 mq.
- Parcheggi come da art.7.4 delle N.T.A . e come LR 23/2018 art. 32 comma d.2

L.R. 23/2018

Art. 32 comma d.2

- d.2 :”superficie dei parcheggi riferita a quelli di specifica pertinenza con esclusione di quelli di servizio alla struttura, per **carico** e scarico merci, per il personale dipendente e per quelli a destinazione pubblica previsti da atti convenzionali con l'Amministrazione” :
- Parcheggi: 1,00 mq di superficie a parcheggio uguale alla superficie di vendita
- Superficie a parcheggio , di progetto , mq 2700,00 > della Superficie di vendita mq 1600,00



- **Art. 32 comma g**
- “ accessi e uscite veicolari dalle aree di parcheggio aventi lunghezza, prima dello sbocco su strade di primaria importanza, non inferiore a quindici metri per ogni sessanta posti auto ricavati dalla superficie del parcheggio diviso per quattordici metri quadrati per auto”;
- Gli accessi e le uscite sono ambedue maggiori di 15,00 mt. per ogni 60 posti auto, poiché i posti auto sono 92
- Sono stati calcolati 15,00 mt di lunghezza per i primi 60 posti auto e 15,00 mt per i restanti 32 posti auto, per un totale di 30,00 mt. per ogni uscita .
- Le due uscite di progetto hanno una lunghezza rispettivamente di 65, 00 mt. In entrata e 72,00 mt. In uscita , di molto superiori a quelli previsti dalla legge i .

L'intervento così proposto prevederà inoltre, la sistemazione dell'area con adeguata piantumazione, illuminazione a led e segnaletica stradale.

CESSIONI

Ai sensi del DM 1444/68 dovranno essere cedute le seguenti superfici di cui almeno la metà adibite a parcheggi privati ad uso pubblico ed il resto a verde pubblico

a) Per gli ambiti commerciali , DM .1444/68 art.5 comma 2:

P2= mq.80/mq.100 di SL di cui almeno la metà da destinare a parcheggi ed il resto a verde;

Superficie da realizzare mq. 2.283,00

Cessioni: $0,80 \text{ mq/mq} \times \text{sup. comm.} = 0,80 \times \text{mq.2.283,00} = \text{MQ. 1.826,40}$ di cui

Mq. 913,20 a verde pubblico

Mq.913,20 a parcheggi

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Per il calcolo della superficie complessiva alla quale viene applicato il costo unitario è riportato nella seguente tabella:

	S.U.L.	Coeff. di ragguaglio	Superficie complessiva
Commerciale	Mq. 2.283,00	1.00	Mq. 2.283,00
Superficie esterna	Mq. 4.937,00	0,10	Mq. 493,70
TOTALE			Mq. 2.776,70

CALCOLO VANTAGGIO PUBBLICO

PARAMETRI

- Prezzo di vendita € 1.800,00/mq (Tab.2)
- Costo di costruzione **COME DA COMPUTO ALLEGATO**
- Vantaggio pubblico 25% Un
- Superficie complessiva mq. 2.283,00

	ALIQUOTE	IMPONIBILI	CONTO ECONOMICO
Ric MQ. 2.776,70x€1.800/MQ (VALORE OMI)			4.998.060,00
Ca) Costo area	10% Ric	4.996.800	499.806,00
Cc) Costo di costruzione (da computo)			2.110.000,00
Sp) Spese generali	2% Ric	4.998.060	99.961,20
Ct) TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE E _{Ca+Cc+Sp}			2.709.767,20
St) Spese tecniche, prog. , DLL, Sicur.ecc	6,4 % Cc	2.110.000	135.040,00
Sc) Spese commerciali	2% Ric	4.998.060	99.961,20
Cp) COSTO DI PRODUZIONE (Ct+St+Sc)			2.944.768,40
Ul) Utile lordo (Ric-Cp)			2.053.291,60
Ta) Tasse e oneri fiscali	30% Ul	2.053.291,60	615.987,48
Un) Utile netto (Ul-Ta)			1.437.304,12
VANTAGGIO PUBBLICO % Un	25% Un	1.437.304,12	359.326,03

MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI

Gli standard urbanisti dovuti ai sensi del DM 1444/68 art. 5 comma 2 e calcolati per una superficie commerciale pari a mq. 2.283,00

Tale superficie deve essere destinata per metà a " **parcheggi privati di uso pubblico** " e la restante metà " **a verde pubblico** ". Per cui si ha:

STANDARD ai sensi dell'art.5 comma 2 del DM 1444/68 :

MQ 2.283,00 X 0,80 MQ/MQ= MQ. 1.826,00 dei quali

Mq. 1.826,00/2= **mq913,20 da destinare a parcheggi di uso pubblico,**

mentre i restanti **mq. 913,20, saranno destinati a Verde pubblico.**

Ai sensi dell'art.4.3 del regolamento dei Programmi Urbani Complessi, se tali superfici non si possono reperire, viene calcolata la monetizzazione con la determinazione degli importi commisurati al costo di acquisizione di altre aree equivalenti per estensione e comparabili per destinazione a quelle per le quali sussiste l'obbligo di cessione, ponendo a riferimento i valori vigenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia per il Territorio, così come prevede la L.R. 49/2012.

La Società proponente intende monetizzare gli standard nelle modalità specificate dal Capitolo III del Regolamento così come modificato nell'allegato "A" alla Delibera Consiglio Comunale n.10 del 07.03.2019.

VALORI OMI ZONA C10

L'area ,oggetto della presente proposta , si configura nella zona OMI C10 e pertanto si hanno i seguenti valori di mercato delle aree:

- POSTI AUTO SCOPERTI min.€. 260 –max €.380
- AREA PER VERDE PUBBLICO €. 69,21mq.

Per stabilire questo valore si è preso come riferimento il costo dell'area che risulta dalla precedente tabella riferita al calcolo del Vantaggio Pubblico e cioè €. 499.680,00.

Per cui si ha: €. 499.680,00/mq 7.220 (sup.dell'area) = €. 69,21 mq.

SUPERFICI DA CEDERE :

Parcheggi di uso pubblico : mq.913,20 parcheggi ;
Superficie a verde pubblico : mq. 913,20 verde pubblico;

CALCOLO MONETIZZAZIONE

In riferimento ai valori calcolati nel paragrafo precedente, si hanno i seguenti valori :

- Area a verde pubblico mq. 913.20 x €. 69,20/mq = €. 63.202,57
- Area a parcheggi pubblicimq. mq 913.20 x €.380,00/mq = €. 347.016,00
- TOTALE €. 410.218,57**

1) VANTAGGIO PUBBLICO €. 359.326,03Plus-valore

2) MONETIZZAZIONE STANDARD €.410.218,57(a scomputo degli oneri di urbanizz. primaria)

TOTALE	€. 769.554,60
---------------	----------------------

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Trattasi della realizzazione di un capannone prefabbricato da destinare ad attività commerciale.

Esso avrà una forma trapezoidale con la parte mancante rivolta verso la proprietà delle ferrovie. L'immobile sarà munito di percorso coperto pedonale adiacente allo stesso, nella parte fronteggiante la SS Nazionale e lateralmente verso est.

Questo avrà le strutture portanti verticali ed orizzontali in conglomerato cementizio armato prefabbricato.

Le fondazioni saranno costituite da travi rovesce ed alle intersezioni perimetrali saranno posizionati i sistemi "armatubo" per l'alloggiamento dei pilastri.

Le tamponature saranno costituite in parte da lastre in c.a. con all'interno materiale isolante termico e in parte con pannelli vetrati trasparenti antiriflesso.

I pannelli esterni saranno tinteggiati con color arancione chiaro.

La copertura sarà realizzata con tegoli a doppio T ribassati con sovrastante sistema di impermeabilizzazione costituito da un sistema di tralicci che sorreggono lastre in lamiera zincata.

La canalizzazione delle acque meteoriche avverrà immettendole nei discendenti inseriti nei pilastri in c.a. precompressi.

La sistemazione interna prevederà nella zona nord un'ampia area destinata al deposito delle merci, sul lato strada gli spogliatoi, i servizi igienici e l'ufficio del direttore, oltre un'area per il

ristoro. La restante parte sarà destinata alla vendita con i vari scomparti per la preparazione degli alimenti freschi.

L'intervento così proposto prevederà inoltre, la sistemazione dell'area con adeguata piantumazione ,illuminazione a led e segnaletica stradale.

Acque nere

Le acque nere provenienti dai bagni saranno incanalate in tubi in PVC-U policloruro di vinile rigido non plastificato per fognature bianche e nere, non in pressione, interrate, con giunzioni del tipo a bicchiere con guarnizioni e tenuta in materiale elastomerico.

I tubi saranno inseriti all'interno di trincee su letto di posa di sabbione; il rinterro sarà realizzato con misto di cava ben compattato.

La profondità minima di posa delle tubature fognarie è pari ad 1,00 mt, la pendenza non sarà inferiore all'1%. Per l'ispezione dell'impianto fognario sono previsti pozzetti di cemento vibrato delle dimensioni 60x60 cm. L'altezza dei pozzetti varierà a seconda della quota prevista per le tubazioni e all'interno le tubazioni saranno provviste di sifone.

I chiusini saranno carrabili e realizzati con sagoma cava in ghisa riempita del pavimento di pertinenza. La ghisa dei chiusini sarà del tipo sferoidale.

Le acque saranno convogliate, previo trattamento mediante degrassatore, nella condotta principale della fognatura comunale sulla strada statale.

Acque bianche

La rete di raccolta delle acque bianche verrà realizzato con l'utilizzo di tubazioni in PVC del tipo pesante con diametro variabile a seconda della quantità di acqua da raccogliere e convogliare nella fognatura comunale sulla strada statale.

Le tubazioni saranno intercettate da pozzetti di ispezione prefabbricati in c.a. lavorato in modo da ottenere perfetta permeabilità ed una resistenza meccanica $R_{ck} > 400 \text{ kg/cm}^2$, posti ad interasse non superiore a 25mt, ed in corrispondenza degli stessi verranno previsti gli altri allacciamenti.

Impianto di smaltimento delle acque meteoriche

L'impianto di smaltimento delle acque meteoriche ricadenti sulle pavimentazioni all'aperto previste dall'intervento comporta la realizzazione dell'insieme degli elementi di raccolta ed il convogliamento e recapito ai collettori della fognatura comunale.

La raccolta delle acque meteoriche dell'intera area avverrà attraverso un sistema di modellazione della pavimentazione in modo da convogliare le acque verso le caditoie dotate di griglie.

Le tubazioni di convogliamento delle acque meteoriche saranno in PVC del tipo pesante, realizzate in opera con le stesse modalità descritte per le acque nere.

Le acque meteoriche del parcheggio, così raccolte, saranno convogliate entro vasche di prima pioggia , prima di immetterle nella fognatura comunale.

Per la raccolta delle acque meteoriche sono previste caditoie grigliate costituite da pozzetti di cemento vibrato delle dimensioni 50x50 cm. L'altezza dei pozzetti varierà a seconda della quota prevista per le tubazioni e all'interno le tubazioni saranno provviste di sifoni.

Le griglie saranno carrabili e realizzate con sagoma forata e cava in ghisa.

La ghisa per le griglie sarà del tipo sferoidale.

Le acque pluviali raccolte dalle coperture saranno convogliate in un sistema di tubazioni che smaltiranno le stesse nella condotta comunale delle acque bianche, con una linea separata dalle acque raccolte dal parcheggio.

Tutte le acque saranno canalizzate in un diseolatore e successivamente nella canalizzazione comunale.

Servizi igienici per disabili

Nei servizi igienici saranno garantite, con opportuni accorgimenti spaziali, le manovre di una sedia a ruote necessarie per l'utilizzazione degli apparecchi sanitari.

Le porte si apriranno verso l'esterno.

I pavimenti saranno orizzontali e non sdruciolevoli. Eventuali differenze di livello saranno superate tramite rampe con pendenza adeguata in modo da non costituire ostacolo al transito di una persona con sedia a ruote.

I bagni avranno le pareti rivestite in piastrelle di ceramica per un'altezza di 2,00 mt.

Impianto antincendio

Le attività che si andranno ad insediare nei capannoni necessitano di un sistema di protezione antincendio, mediante la realizzazione di una serie di anelli collegati tra loro, per ottenere alla stessa pressione gli idranti posti all'esterno degli stessi.

La loro ubicazione è stata prevista in prossimità delle vie di uscita. Saranno alimentati mediante tubo in polietilene del diametro 2"½.

Inoltre saranno realizzati due serbatoi interrati, di adeguata capacità per l'attingimento in caso di pericolo, mediante pompe che saranno alimentate da un gruppo elettrogeno che interverrà in caso di interruzione dell'energia elettrica.

Il gruppo sarà alloggiato insieme alle pompe in un piccolo locale posizionato in prossimità del fabbricato destinato a negozi.

Impianto di illuminazione esterno

L'illuminazione esterna del parcheggio sarà garantita da una serie di lampioni posizionati in modo da garantire un'adeguata visibilità all'interno dell'area.

CONCLUSIONI

La presente proposta viene inoltrata attraverso la normativa che regola i Programmi Urbani Complessi che definiscono gli interventi pubblici e privati, tra loro coordinati, per migliorare l'assetto e la qualità di un ambito urbano mediante l'integrazione tra risorse di attori pubblici e privati.

Sulla base di tali presupposti, si inoltra il progetto definitivo affinché la Commissione possa verificarne la fattibilità .

Roseto degli Abruzzi 20/12/2021

Il Tecnico

Dott. Arch. Pasquale Favara