

COMUNE DI BASCIANO
(Provincia di Teramo)

RICHIESTA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO - IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI - PER LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UN OPIFICIO, SITO IN CONTRADA BRECCIOLA (BASCIANO).

- Ristrutturazione Edilizia a mezzo demolizione e ricostruzione rif. Art. 3 comma 1 lettera d) del Dpr 380/2001 e smi, accesso al sismabonus -

COMMITTENTE: Valleriani Enrico S.r.l.

Via Salara, 64030 - Basciano [TE]

mail: info@vallerianienrico.it – Pec: vallerianienrico@pec.it

PROPOSTA DI VARIANTE P.R.E.:

RELAZIONE TECNICA

Teramo, 28/08/2024

1) PREMESSE

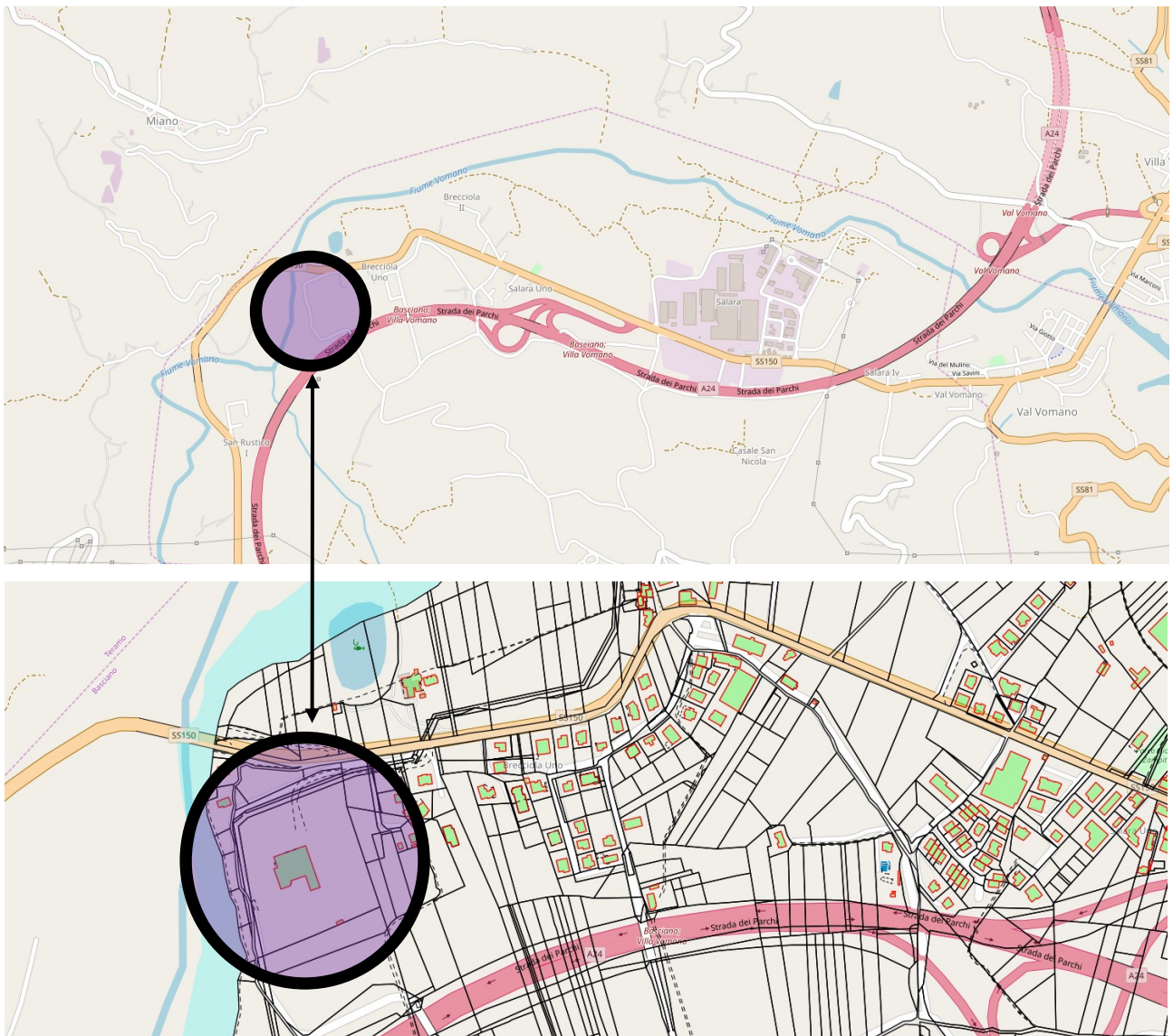
La sottoscritta ing. Anna DI SAVERIO, iscritta all'Ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Teramo al n. 1401, con studio professionale c/o Corso Cerulli 59, Teramo (TE), telefono 377 4948923, email: annadisaverio@gmail.com, a seguito di incarico conferito dalla società Valleriani Enrico S.r.l. (committente) per la redazione del progetto di "DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI) DI UN OPIFICIO SITO IN CONTRADA BRECCIOLO, NEL COMUNE DI BASCIANO", ha constatato quanto segue.

Premesso che, con decreto in data 05.09.2018 il Giudice della Procura di Teramo disponeva la vendita senza incanto degli immobili in oggetto, in data 11.12.2018 il Sig. Valleriani Enrico, nella qualità di legale rappresentante dell'impresa Valleriani Enrico S.r.l., si aggiudica l'immobile distinto al N.C.E.U. del Fig.1 – Part. 47 – Cat. D/7.

(Decreto di Trasferimento – Rep. 21/2019 – Cron.415, del 22.02.2019).

2) INQUADRAMENTO DELL'AREA

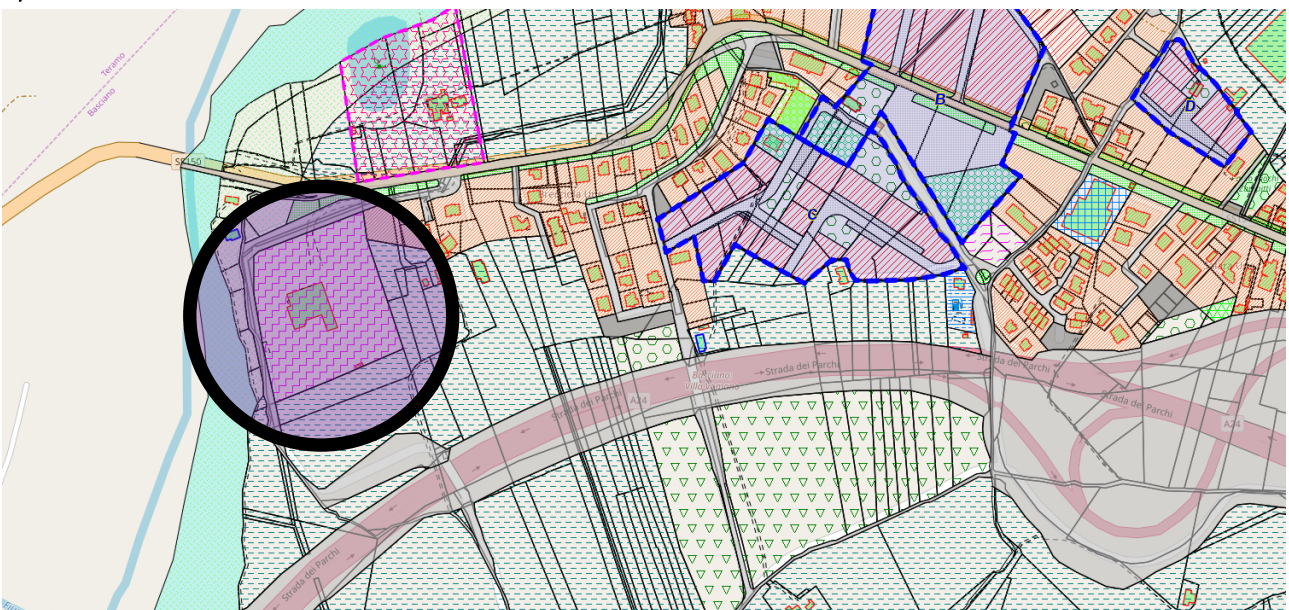
L'area di interesse è situata all'interno del comparto denominato **BRECCIOLO UNO**:





L'area risulta distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 1, particella 47. L'opificio industriale attualmente in disuso e le aree annesse sono ubicati nelle vicinanze della S.S. 150 della Valle del Vomano, nel tratto che collega Val Vomano a Montorio al Vomano. Nei pressi della proprietà, a circa 1.5 km, è ubicata l'uscita autostradale della A24 Roma – Teramo (località Zampitto). Il contorno dell'opificio risulta poco urbanizzato e destinato principalmente all'attività agricola: tutte le altre attività industriali sono ubicate in prossimità dell'uscita autostradale. L'accesso all'opificio ed alle aree pertinenziali avviene da strada comunale. Annessi all'edificio principale sono presenti un manufatto destinato a cabina elettrica ed alcune vasche per l'accumulo delle acque. L'opificio ha una superficie coperta di circa 1500 mq, oltre ad un portico di ingresso della superficie di 45mq. Nell'ala nord – est del fabbricato è presente un soppalco della superficie lorda di 40 mq. L'area di pertinenza dell'impianto ha una superficie complessiva di circa 17460 mq. La cabina elettrica sviluppa 28mq al piano terra e 13 mq al piano primo. Fanno inoltre parte del lotto oggetto di proposta alcune aree marginali esterne alla recinzione di circa 5879 mq complessivi. Parte di esse, come si è potuto verificare in fase di rilievo topografico, sono occupate dalla strada comunale di accesso alla proprietà (parte della particella 426). Parte delle aree risultano destinate a deposito di materiale a cielo aperto.

3) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA



L'area oggetto della presente relazione è governata dal P.R.E. del Comune di Basiano, approvato con Del. C.C. n° 31 del 22.11.2003 e pubblicato sul B.U.R.A. n°1 ordinario del 16.01.2004.

La particella 47 ricade per la quasi totalità in **ZONA D - Insediamenti a carattere produttivo (articolo 7.3 delle NTA): Commerciale – Direzionale di nuovo impianto**. Sono aree libere destinate prevalentemente ad attività specializzate (attrezzature commerciali, sedi per operatori economici e relativi servizi, servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato, residenze di servizio, ecc.) limitrofe al centro abitato.

Gli interventi sono del tipo diretto regolati dai seguenti parametri urbanistici:

- Ut= indice di utilizzazione territoriale = 0,50 mq/mq;
- H = altezza massima dell'edificio = ml 10,00;
- Sc = rapporto massimo di copertura = 0,40 mq/mq;
- VI= indice di visuale libera = 1,0 ml/ml;
- D =
 - Distacco tra edifici = ml 10,00;
 - Distacco dai confini stradali, aree o spazi pubblici = ml 20,00
 - Distacco dai confini urbanistici = ml 10,00;
 - Distacco dai confini di proprietà = ml 10,00;
- P2= Parcheggi privati di uso pubblico:
 - Centri commerciali
 - Sv inferiore a 1000 mq = 1,0 mq/mq di Sv;
 - Sv da 1001 a 1500 mq = 1,1 mq/mq di Sv;
 - Sv superiore a 1500 mq = 2,0 mq/mq di Sv;
 - Centri direzionali = 0,8 mq/mq di Se
 - Esposizioni, mostre e fiere = 0,8 mq/mq di Se
- P3= Parcheggi privati di pertinenza degli edifici = 0,3 mq/mq di Se
- S1= superficie per opere di urbanizzazione primaria = 20% della St.

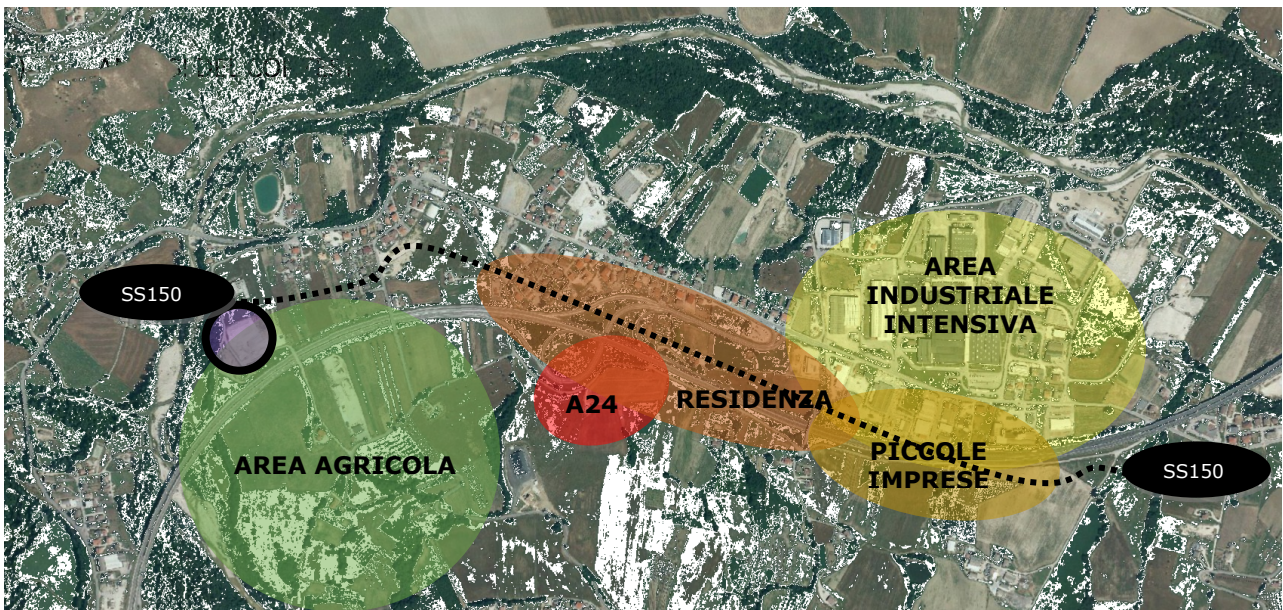
Gli usi consentiti sono:

- Centri commerciali che comprendono: attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, magazzini e depositi nei settori alimentari ed extralimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, ed i relativi uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari;
- Centri direzionali (servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato) che comprendono: sedi per ricerca, uffici per import-export, per la gestione industriale, il marketing, il leasing, il factoring, uffici per l'elettronica applicata, ivi compresi i processi produttivi complementari, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione dei servizi reali alle imprese. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, agli spazi di supporto e di servizio, le mense ed altri servizi, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici;
- Esposizioni, mostre, fiere ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, che agli spazi di servizio e di supporto, che ad uffici, agenzie ed altri usi complementari all'attività fieristica;
- Attrezzature e servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali, limitate all'utenza automobilistica.

- Impianti a rete pubblici o di pubblico interesse e relativi accessori (cabine, serbatoi, etc.) destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas metano e allo smaltimento di liquami (fognature e fosse biologiche);
- Residenza per il proprietario o personale di custodia di "Se" max. 150 mq, per ogni intervento con superficie fondiaria non inferiore a mq 1.000.

4) VINCOLI DELL'AREA

Sull'area è previsto un vincolo archeologico indiretto, ovvero risulta essere una **zona attenzionata**. Pertanto, sono consentiti i manufatti e gli usi ammessi dal P.R.E., previa redazione di piani o progetti formati d'intesa con la competente Soprintendenza.



Ad una scala maggiore, è possibile determinare le macro aree che definiscono l'uso del suolo del contesto su cui dovrebbe insediarsi il nuovo impianto. Come indicato nel grafico sovrastante, possiamo facilmente affermare che l'espansione urbana dell'area periferica di Basciano Centro, sia stata dettata dallo sviluppo della S.S.150; è possibile identificare, lungo il suo tragitto, il concatenarsi di quattro aree ben circoscritte:

- I. **AREA RESIDENZIALE:**
Immediatamente a ridosso dell'uscita autostradale, in posizione centrale rispetto al chilometraggio di sviluppo della dorsale carrabile, facilmente raggiungibile dal centro storico.
- II. **AREA INDUSTRIALE INTENSIVA:**
Direttamente collegata alla S.S.150, nell'area pianeggiante più ampia del comprensorio, a confine con il centro di Villa Vomano e cinta dall'alveo fluviale.
- III. **PICCOLE IMPRESE:**
Prospiciente il nucleo industriale più sviluppato, lungo la S.S.150, nascono come piccole e medie attività di quartiere a conduzione familiare.
- IV. **AREA AGRICOLA:**
Raggiungibile dalla S.S.150 attraverso strade secondarie comunali, nell'area marginale a ridosso del Fiume Vomano, la destinazione è quasi completamente seminativa. Ricca di appezzamenti inedificati e/o lotti agricoli sui quali insistono residenze di conduzione del fondo.





6) IL PROGETTO:

In Contrada Brecciola, in un contesto prevalentemente agricolo e suburbano, si trova l'area su cui insiste l'opificio per cui si propone la demolizione e ricostruzione di nuovo impianto. L'area risulta destinata a "zona D – commerciale/direzionale" nel vigente Piano Urbanistico Esecutivo.

La presente relazione contiene al suo interno le seguenti richieste:

- Variante al P. R. E., relativamente alla particella 47, foglio 1 del Catasto Fabbricati;
- Permesso di Costruire relativo alla demolizione e ricostruzione di opificio esistente, secondo quanto meglio specificato nella seguente relazione e per quanto altro non specificato, si rimanda agli elaborati grafici allegati.

L'area oggetto della presente proposta di recupero è attualmente di proprietà della Società Valleriani Enrico S.r.l., acquisita con Decreto di Trasferimento (Rep.21/2019 Cron.415) del 11/12/2018.

Il complesso industriale suddetto, composto da un aggregato di tre ali circoscriventi un portico, è delimitato a nord dalla strada comunale (che lo collega alla S.S. 150), ad est da aree agricole di altra proprietà, a sud dall'autostrada A24 Roma - L'Aquila e ad ovest dal fiume Vomano.



Gli immobili oggetto del presente intervento, fino a poco tempo facente parte di un opificio industriale destinato alla produzione di salumi e insaccati, ad oggi si trovano in pessimo stato di manutenzione, paragonabili ad un rudere.

L'area risulta già cancellata dall'Anagrafe Regionale dei siti potenzialmente contaminati e le prove archeologiche effettuate in loco, hanno escluso ritrovamenti di qualsiasi genere.

Di seguito vengono riportate immagini afferenti a documentare la condizione dei luoghi, in parziale scomposizione (a seguito della rimozione dell'amianto in copertura) e in avanzato stato di degrado e deterioramento.





In considerazione dello stato di conservazione dell'opificio, del suo grado di vetustà, dell'obsolescenza funzionale e tecnica in cui versa, è inverosimile ipotizzare un recupero dello stesso.

Si richiede pertanto la sua trasformazione, previa demolizione, in un complesso di tre edifici a diversa destinazione: un capannone industriale, un blocco direzionale ed un interrato destinato a rimessa mezzi d'opera. Il tutto recuperando l'intera volumetria, preservando quanto possibile le aree libere di pertinenza.

Gli obiettivi della proposta di recupero sono i seguenti:

1. Riconsiderare l'area nel suo insieme, non più dedicata ad una particolare produzione, al fine di riorganizzare il complesso produttivo in una realtà differenziata;
2. Raggiungere l'obiettivo sopra descritto senza costi ambientali e senza consumo di territorio;
3. Recuperare sia i fabbricati che le pertinenze;
4. Migliorare l'accessibilità all'area e la sua percorribilità interna, revisionare e integrare le opere di urbanizzazione esistenti.

Il complesso produttivo, a seguito di un'integrazione delle urbanizzazioni, degli standard della viabilità e degli accessi, potrà essere suddiviso in lotti, omogenei per caratteristiche architettoniche, al fine di poterne differenziare l'utilizzo e l'utenza.

DATI TECNICI: i parametri urbanistici dello stato attuale (ZONA D: commerciale – direzionale di nuovo impianto) sono i seguenti:

- $U_t = 0,50$ mq/mq;
- $H_{max} = ml$ 10,00;
- $S_c = 0,40$ mq/mq;
- $V_l = 1,0$ ml/ml;
- $D =$
 - o Distacco tra edifici = ml 10,00;
 - o Distacco dai confini stradali, aree o spazi pubblici = ml 20,00
 - o Distacco dai confini urbanistici = ml 10,00;
 - o Distacco dai confini di proprietà = ml 10,00;
- $P_2 =$ Parcheggi privati di uso pubblico:
 - o Centri commerciali
 - Sv inferiore a 1000 mq = 1,0 mq/mq di Sv;
 - Sv da 1001 a 1500 mq = 1,1 mq/mq di Sv;
 - Sv superiore a 1500 mq = 2,0 mq/mq di Sv;
 - o Centri direzionali = 0,8 mq/mq di Se
 - o Esposizioni, mostre e fiere = 0,8 mq/mq di Se
- $P_3 =$ Parcheggi privati di pertinenza degli edifici = 0,3 mq/mq di Se
- $S_1 =$ superficie per opere di urbanizzazione primaria = 20% della St.

La destinazione d'uso proposta è quella dell'edificio produttivo (artigianale-industriale), con l'esclusione dell'industria insalubre di prima classe.

I parametri urbanistici proposti nello stato di progetto sono quelli propri della ZONA D: industriale – artigianale di nuovo impianto (aree urbanizzate in via di completamento destinate prevalentemente ad attività specializzate - industrie, laboratori artigianali, residenze di servizio - all'interno e/o limitrofe al centro abitato) e sono i seguenti:

- $S_c = 0,50$ mq/mq;
- $H_{max} = ml\ 8,50$;
- $VI = 0,50$ ml/ml;
- $D =$
 - Distacco tra edifici = ml 10,00;
 - Distacco dai confini stradali = ml 10,00;
 - Distacco dai confini urbanistici = ml 5,00 elevato a ml 15,00 per le aree in aderenza alle zone residenziali;
 - Distacco dai confini di proprietà = ml 5,00;
- $P2 =$ Parcheggi privati di uso pubblico = 0,25 mq/mq di S_e ;
- $P3 =$ Parcheggi privati di pertinenza degli edifici = 0,30 mq/mq di S_e .
- $S1 =$ superficie per opere di urbanizzazione primaria = 20% della S_t .

SI ALLEGANO TABELLE RIASSUNTIVE DEI PARAMETRI CONSIDERATI E DELLA COMPARAZIONE TRA LE SUPERFICI ED I VOLUMI DELLO STATO DI FATTO E QUELLI DELLO STATO DI PROGETTO.

Il tutto meglio descritto e specificato negli elaborati tecnici allegati alla presente relazione tecnica generale.

LOTTO DI INTERESSE				17460
INDICI P.R.E. – ART.7.6 NTA – COMMERCIALE DIREZIONALE				
Ut		0,5	mq/mq	8730
h max		10	ml	
Sc		0,4	mq/mq	6984
VI		1	ml	
D	distacchi			
	<i>tra edifici</i>	10	m	
	<i>strade</i>	20	m	
	<i>confini urbanistici</i>	10	m	
	<i>confini di proprietà</i>	10	m	
P2	<i>parcheggi privati ad uso pubblico direzionali</i>	0,8	mq/mq di Se	6984
P3	<i>parcheggi privati di pertinenza</i>	0,3	mq/mq di Se	2619
S1	<i>opere di urbanizzazione primaria</i>	20,00%	di St	1746
INDICI IN VARIANTE – ART.7.6 NTA – INDUSTRIALE ARTIGIANALE				
Sc		0,5	mq/mq	8730
h max		8,5	ml	
VI		0,5	ml	
D	distacchi			
	<i>tra edifici</i>	10	m	
	<i>strade</i>	10	m	
	<i>confini urbani</i>	da 5 a 15	m	
	<i>confini di proprietà</i>	5	m	
P3	<i>parcheggi privati di pertinenza</i>	0,3	mq/mq di Se	2619
S1	<i>opere di urbanizzazione primaria</i>	10,00%	di St	873
VERIFICA INDICI DI PROGETTO - ART.7.6 NTA – INDUSTRIALE ARTIGIANALE				
Sc		0,5	mq/mq	2403
h max		8,5	ml	
VI		0,5	ml	
D	distacchi			
	<i>tra edifici</i>	10	m	
	<i>strade</i>	10	m	
	<i>confini urbani</i>	da 5 a 15	m	
	<i>confini di proprietà</i>	5	m	
Se di Progetto				3.000,20
P3	<i>parcheggi privati di pertinenza</i>	0,3	mq/mq di Se	900,06
S1	<i>opere di urbanizzazione primaria</i>	10,00%	di St	300,02

STATO DI FATTO

LOCALE	DESTINAZIONE USO	MQ	ALTEZZA	VOLUME
1	Deposito	43,00	4,50	193,50
2	Ripostiglio	27,00	4,50	121,50
3	Ripostiglio	17,00	4,50	76,50
4	Deposito	45,00	4,50	202,50
5	Deposito	31,00	4,50	139,50
6	Deposito	32,00	4,50	144,00
7	Deposito	32,00	4,50	144,00
8	Deposito	25,00	4,50	112,50
9	Ripostiglio	14,00	4,50	63,00
10	Ripostiglio	23,00	4,50	103,50
11	Ripostiglio	13,00	4,50	58,50
12	Disimpegno	142,00	4,50	639,00
13	Ripostiglio	12,00	4,50	54,00
14	Ripostiglio	11,00	4,50	49,50
15	Deposito	69,00	4,50	310,50
16	Deposito	268,00	5,85	1.567,80
17	Ripostiglio	49,00	4,50	220,50
18	Disimpegno	22,00	4,50	99,00
19	Ripostiglio	33,00	4,50	148,50
20	Ripostiglio	14,00	4,50	63,00
21	Magazzino	61,00	4,85	295,85
22	Portico	42,00	6,15	258,30
23	Deposito	48,00	4,32	207,36
24	Ripostiglio	5,00	2,00	10,00
25	Deposito	119,00	6,15	731,85
26	Ripostiglio	12,00	3,25	39,00
27	Ripostiglio	25,00	3,25	81,25
28	Ripostiglio	30,00	3,25	97,50
29	Magazzino	46,00	4,85	223,10
30	Ripostiglio	16,00	2,88	46,08
31	Serviz – Rip	5,00	2,88	14,40
32	Serviz – Rip	5,00	2,88	14,40
33	Ripostiglio	8,00	3,90	31,20
34	Deposito	11,00	3,90	42,90
35	Ripostiglio	7,00	3,40	23,80
36	Deposito	31,00	3,09	95,79
37	Locali di sgombero	928,19	5,85	5.429,91
TOTALI (S.d.F)		2321,19		12153,492

STATO DI PROGETTO				
LOCALE	DESTINAZIONE USO	MQ	ALTEZZA	VOLUME
Opificio 1				
1	Ingresso	37,00	3,00	111,00
2	ripostiglio	5,10	3,00	15,30
3	Magazzino 1	8,75	3,00	26,25
4	Mensa	19,90	3,00	59,70
5	Filtro	3,15	3,00	9,45
6	Magazzino 2	27,40	3,00	82,20
7	Spogliatoio	11,35	3,00	34,05
8	Bagni	10,15	3,00	30,45
9	Uffici Open Space	74,00	3,30	244,20
10	Archivio	5,60	3,30	18,48
11	A.B.	1,90	3,30	6,27
12	Wc	3,05	3,30	10,07
13	Ufficio 1	18,50	3,30	61,05
14	Disimpegno	9,40	3,30	31,02
15	Ufficio 2	37,90	3,30	125,07
16	Sala Riunioni	35,20	3,30	116,16
17	Direzione	35,00	3,30	115,50
18	A.b.	2,05	3,30	6,77
19	Bagno	4,05	3,30	13,37
20	Magazzino principale	685,75	6,30	4.320,23
		1035,2		5436,57
Opificio 2				
14	Rimessa mezzi	997,00	8,50	8.474,50
15	Direzionale – p. terra	484,00	3,00	1.452,00
16	Direzionale – p.primo	484,00	3,00	1.452,00
		1965		11378,5
TOTALI (S.d.P)		3.000,20		16.815,07

ACCESSIBILITÀ E VIABILITÀ:

l'unico accesso attualmente presente al sito è centrale, collocato sul lato nord dell'area. Fondamentale è il potenziamento degli accessi diretti al sito, per cui si prevede di mantenere il varco centrale come accesso pubblico al sito ed inserirne due laterali, da considerare a natura privata ciascuno per ogni edificio produttivo. L'aumento del numero di ingressi è propedeutico al potenziamento ed all'adeguamento del sistema di mobilità interna al lotto.

La rete distributiva interna, anche alla luce delle demolizioni proposte, verrà riorganizzata attraverso la istituzione di sensi unici di percorrenza e per mezzo della delimitazione (cordoli e marciapiedi) fra i vari lotti funzionali.

Viene inserita nell'intervento anche la fascia di parcheggio pubblico fronte strada, esterna alla recinzione esterna del complesso, adeguandola alla viabilità esistente e migliorando le manovre di ingresso e di uscita.

Le aree esterne saranno inoltre dotate di un'adeguata segnaletica verticale ed orizzontale e dello smaltimento delle acque meteoriche; l'illuminazione verrà incrementata lungo tutto lo sviluppo del lotto, soprattutto fronte strada.

DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI:

il piano delle demolizioni prevede la totale demolizione dell'attuale insediamento produttivo ed il recupero completo della volumetria edificata con un aumento complessivo di circa 6 300 mc.

La volumetria demolita (12 153,49 mc) verrà totalmente recuperata all'interno dell'area, proponendo un cambio di destinazione da zona D – art 7.3 a zona D – art 7.6, per la ricostruzione di due nuovi edifici produttivi, con un ampliamento pari a circa 50% dell'attuale consistenza volumetrica, ovvero pari a circa 1/3 della volumetria complessiva di progetto.

STANDARD URBANISTICI:

per il dimensionamento delle aree a parcheggio, così come per le opere di urbanizzazione, si fa riferimento all'art 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.E. del Comune di Basciano.

OPERE DI URBANIZZAZIONE A RETE:

lo stabilimento è già dotato di tutte le opere di urbanizzazione a rete, esse necessitano comunque di manutenzione e revisione e in alcuni casi anche di integrazioni. Verranno realizzati un sistema di scarico di acque meteoriche e di smaltimento reflui (attraverso appositi sistemi di depurazione) che serviranno tutto il comparto, compresi viabilità e parcheggi. Si prevede l'integrazione delle urbanizzazioni a rete esistenti, relativamente a fornitura di acqua potabile, fornitura di energia elettrica e rete fognaria. Rispetto agli scarichi esistenti sono previste alcune modifiche nella zona nord collegandosi alla fognatura pubblica e nella zona sud, al fine di integrare nella rete due nuovi tratti di scarichi. Si prevede infine l'integrazione delle forniture di energia elettrica esistenti con la realizzazione di impianti fotovoltaici sulle coperture dei fabbricati. L'integrazione architettonica del fotovoltaico come strumento tecnologico progettuale, nel nostro caso può avere una duplice valenza, sia architettonica che di risparmio energetico negli edifici.

Il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici.

Teramo, Agosto 2024

Il Progettista e Direttore dei Lavori
ing. Anna Di Saverio