

# COMUNE DI GIULIANOVA

VIA A. GRAMSCI



Committente

VALORI IMMOBILIARI ELLECI srl (Roma)

FARMACIA DEL LEONE s.a.s. di Carla Di Pentima

Progettista

Arch. Raffaele Di Pancrazio  
collaboratore

Arch. Gabriele Iampieri

Timbri:

Via Nazionale, 8  
64020 BELLANTE st. (TE)  
Tel. 0861 610782 - Fax 0861 611268

Progetto:

**RECUPERO FUNZIONALE DI UN FABBRICATO IN VIA  
GRAMSCI**

**Allegato all'istanza di riesame**

TAV.

Oggetto tavola:

**RELAZIONE TECNICA**

**R01**

# COMUNE DI GIULIANOVA

(Provincia di Teramo)

## RELAZIONE TECNICA

### Progetto di recupero funzionale di un fabbricato polifunzionale in via Gramsci

**Allegato all'istanza di riesame**

#### Premessa generale

Tra le scelte di programmazione del territorio ed il recupero funzionale di edifici esiste un rapporto importante ed immediato. Risulta sempre più evidente la necessità di una politica urbanistica ed edilizia a carattere integrato, ove le politiche edilizie e la pianificazione urbana interagiscono nella definizione dello sviluppo della città.

L'attuale diminuzione di disponibilità delle risorse pubbliche ai fini del potenziamento dei servizi, può essere compensata dal ricorso a modelli di programmazione concertata da rinvenire in accordi, intese, forme di partenariato tra istituzioni pubbliche e soggetti privati, operazioni queste che esigono, però, tempestività e certezza dell'azione amministrativa.

In questa nuova metodologia della pianificazione si evidenzia quanto sia fondamentale eliminare qualsiasi diaframma tra pubblico e privato, con scelte flessibili e procedure abbreviate su proposte e progetti dei privati. Si tratta, di riscoprire e valorizzare la progettualità per ogni intervento proposto al fine di salvaguardare l'identità dei luoghi e di contrastare il processo costruttivo standardizzato.

E' volontà della società proprietaria e della società locataria proporre all'Amministrazione Comunale un intervento di valorizzazione riqualificazione e riuso di un edificio di uso pubblico (ex sede dell'agenzia delle entrate) per attività produttive, da tempo non utilizzato, con l'obiettivo di contribuire a dare una risposta seppure quantitativamente non elevata ai fabbisogni occupazionali. E' appena il caso di sottolineare, infatti, che la destinazione imposta all'edificio dagli strumenti urbanistici negli anni 80 con il Piano Particolareggiato del Centro Storico, in un periodo storico agli antipodi rispetto a quello attuale, appare abbastanza superata per le nuove esigenze emerse, esigenze avvalorate dalle nuove strategie nazionali e regionali di programmazione urbanistica ed edilizia ("Piano Casa, Piano delle Città di Rigenerazione Urbana, Legge sull'edilizia della regione Abruzzo ecc.").

#### Raccordi procedurali con gli strumenti urbanistici

L'autorizzazione unica, per il recupero funzionale del fabbricato polifunzionale in via Gramsci 41, in parziale contrasto con il piano particolareggiato del C.S., da destinare a farmacia, ad attività ambulatoriali per la somministrazione dei servizi sanitari speciali coordinati e connessi a quello farmaceutico e magazzini, è richiesta "congiuntamente dalla Farmacia del Leone s.a.s. in qualità di conduttore e dalla società Valori Immobiliari Ellecì s.r.l. in qualità di locatore", attraverso l'applicazione dell'art. 8 comma 1 del D.P.R. 160/2010 con le motivazioni di seguito evidenziate.

- La Farmacia del Leone s.a.s. svolge attualmente l'attività farmaceutica in locazione al piano terra del fabbricato contiguo con il fabbricato ex ufficio del registro in via Gramsci 45 con le altre attività coordinate connesse e il magazzino sparsi in altri edifici limitrofi in maniera incongrua rispetto ad una gestione razionale ed efficiente dell'attività.
- La precarietà e la frammentarietà dei locali dove attualmente vengono svolte le attività farmaceutiche, unitamente alle nuove e crescenti attività coordinate e connesse (indispensabili per un integrato funzionale e moderno servizio farmaceutico), impongono il trasferimento del complesso delle attività in un unico ed adeguato edificio da ricercare all'interno del perimetro della zonazione disciplinante il bacino di utenza e le distanze esistenti inferiori a ml. 200 rispetto ad altre farmacie limitrofe.
- Dopo ampia ricerca all'interno della zonazione di riferimento, in cui è possibile spostare la farmacia nel rispetto delle normative vigenti, l'immobile già destinato a servizi e confacente ad ospitare il complesso delle attività necessari è stato individuato nell'ex edificio del registro in via Gramsci 41, contiguo e confinante "per mezzo di area posseduta in comproprietà" con l'attuale locale della Farmacia.
- Il fabbricato individuato per il trasferimento della farmacia rispetta gli stessi vincoli di bacino di utenza e di distanza (ml. 200) esistenti come disciplinato dal piano di zona delle farmacie.
- Per il fabbricato individuato "già destinato a servizi" del quale la farmacia ha locazione, il proprietario, si è reso disponibile ad effettuare l'intervento edilizio adeguato alle esigenze necessarie al complesso delle attività farmaceutiche.
- l'intervento edilizio necessario a soddisfare tutte le necessità derivanti dal complesso delle attività farmaceutiche ivi compreso i magazzini per lo stoccaggio dei medicinali, comunque contrasta con le prescrizioni del piano particolareggiato del C.S., ed in particolare con la sostituzione dei solai e la realizzazione dell'interrato.
- Gli interventi proposti in parziale contrasto con le prescrizioni del piano particolareggiato del C.S., risultano indispensabili sia per soddisfare le molteplici attività farmaceutiche sia per rispettare le vigenti e cogenti normative in materia di contenimento energetico ed adeguamento sismico.
- Il recupero funzionale del fabbricato in parziale contrasto con le con le prescrizioni del piano particolareggiato del C.S. è conforme con gli strumenti di pianificazione sovraordinata ( P.T.P., P.R.P., P.A.I., ecc.).
- Il fabbricato proposto al recupero funzionale per le attività farmaceutiche, non è stato oggetto nel tempo di interventi abusivi.
- Come innanzi detto, nell'ambito del perimetro della zonazione comunale delle farmacie, non si è riusciti ad individuare edifici (con soluzioni progettuali tali da escludere il parziale contrasto con il piano particolareggiato del C.S.) aventi le caratteristiche e gli spazi adeguati alle esigenze della Farmacia del Leone s.a.s. locatrice dell'edificio contiguo individuato.
- La dimensione del fabbricato oggetto del recupero funzionale interessato a variante specifica in base all'art. 8 comma 1 del D.P.R. 160/2010, in parziale contrasto con il piano

particolareggiato del C.S., è strettamente commisurato alle esigenze produttive della Farmacia del Leone s.a.s. dettagliate nelle tavole progettuali.

## Individuazione catastale

Il fabbricato e l'area di sedime sono siti in Giulianova via Gramsci n. 41 ed è distinto al Catasto Urbano al foglio "7" particelle "412, 477, 971, 974".

## Stato di conservazione fabbricato

Il fabbricato presenta:

- un aspetto architettonico con obsolescenze sufficientemente marcate;
- una condizione strutturale in antitesi con la nuova normativa antisismica;
- una energivortà sostanziale per la mancanza di qualsiasi intervento tendente al risparmio energetico.

## Descrizione, ubicazione e consistenza dell'immobile

Il fabbricato e l'area di sedime sono ubicati in Via Gramsci n° 41.

Sono delimitati ad ovest da Via Gramsci ad est da Strada Statale n 262 a nord e sud da altri fabbricati.

Il fabbricato ex sede dell'Agenzia delle Entrate insiste sul lato ovest dell'area di proprietà ed è prospiciente via Gramsci.

Il fabbricato è composto da quattro piani con le divisioni per piano, le dimensioni e le altezze di piano di seguito riportate:

- Piano terra a forma quadrata della sup. lorda di **mq. 263.37** e della sup. utile di **mq. 191.80, ml.3.64;**
- Piano primo a forma rettangolare della sup. lorda di **mq. 173.07** e della sup. utile di **mq. 138.85, ml. 4.10;**
- Piano secondo a forma rettangolare della sup. lorda di **mq. 173.07** e della sup. utile di **mq. 137.46, ml. 3.00;**
- Piano terzo sottotetto a forma rettangolare della sup. lorda di **mq. 173.07** e della sup. utile di **mq. 144.64, altezza (lato più basso ml. 0.50, colmo ml. 2.30;**
- altezza complessiva fabbricato: sui lati esterni ml. 11.68 al colmo ml. 14.22

L'area di sedime ha un'estensione di (217+32+80+210) mq. **539.00.**

Il recupero funzionale del fabbricato, prevede lavori di ristrutturazione all'interno della sagoma del fabbricato esistente con abbassamento dei solai al primo ed al secondo piano oltre alla realizzazione di un piano completamente interrato, con la conservazione della volumetria ed il numero dei piani esistenti.

La ristrutturazione come si evince, conserva la volumetria ed il numero dei piani ma ridefinisce la conformazione distributiva funzionale all'attività della farmacia e degli spazi ambulatoriali per la

somministrazione dei servizi sanitari speciali coordinati e connessi a quello farmaceutico, come segue:

- Piano Interrato della sup. lorda mq **174.72** e della sup. netta mq **141.22** di cui mq **47.38** realizzata sotto il fabbricato esistente e mq **93.84** nell'area di sedime, destinato a magazzini;
- Piano terra a forma quadrata della sup. lorda mq **261.51** e della sup. utile mq. **189.90** altezza ml. **3.64**, destinato a farmacia;
- Piano primo a forma rettangolare della sup. lorda di mq. **173.07** e della sup. utile di mq. **117.57**, altezza ml. **2.70**, destinato ad attività complementari alla farmacia;
- Piano secondo a forma rettangolare della sup. lorda di mq. **173.07** e della sup. utile di mq. **118.00**, altezza ml. **2.70**, destinato ad attività complementari alla farmacia;
- Piano terzo della sup. lorda di mq. **173.07** e della sup. netta di mq. **105.58**, altezza (lato più basso ml. **1.76**, colmo ml. **3.24**), destinato a sottotetto.

## **Caratteristiche tecniche ed architettoniche del recupero funzionale**

La proposta progettuale modificando all'interno l'altezza dei piani, nel suo complesso, non modifica l'ingombro del fabbricato esistente né planimetricamente né altimetricamente, senza alterare, di conseguenza, lo stato dei luoghi, atteso anche, che il locale ubicato nell'area retrostante verrà realizzato completamente interrato.

L'architettura del fabbricato conserva le sue caratteristiche fondamentali, il tetto viene realizzato strutturalmente con legno lamellare e la copertura con il riutilizzo dei coppi esistenti. L'aspetto cromatico in armonia con i fabbricati circostanti verrà realizzato in base alle indicazioni del piano del colore. Lo skyline dell'edificato non viene assolutamente alterato, come anche il profilo trasversale del terreno sottostante che viene sistemato con la messa a dimora di nuove piante, lasciando inalterato la percezione visiva del paesaggio.

Gli aspetti di maggiore rilevanza della proposta progettuale riguardano la distribuzione più razionale e funzionale degli spazi interni, il miglioramento sismico ed il contenimento energetico.

L'efficientamento energetico dell'edificio fortemente energivoro è indispensabile in base alle normative vigenti e necessario per contenere i costi economici e ridurre l'inquinamento atmosferico.

L'intervento di ristrutturazione prevede tutti gli accorgimenti necessari contenitivi dell'energia, le diverse soluzioni adottate portano a migliorare le performance termiche dell'involucro e al soddisfacimento dei requisiti stabiliti dalle norme di legge sul risparmio energetico, in particolare si sono adottati soluzioni per risolvere problemi di dispersione termica e cattiva tenuta all'aria delle chiusure verticali, con riduzione delle altezze dei piani, infissi con vetri termici, cappotto ed intonaci termici oltre al tetto in legno con isolamento in fibra di legno.

A completare la riduzione dei consumi energetici verrà realizzata un'impiantistica adeguata alle più recenti prescrizioni legislative con l'inserimento, di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e del solare termico per la produzione di A.C.S.

Oltre al contenimento energetico, l'intervento prevede l'adeguamento sismico conformemente alle nuove normative in materia, con realizzazione di una struttura in c.a. interna al fabbricato, del consolidamento delle volte a piano terra e la ricollocazione dei solai del primo e secondo piano a quote diverse dall'esistente.

Il miglioramento sismico come sopra detto, a fronte della necessità architettonica di conservare la scatola esterna originale e della opportunità di introdurre piani di imposta degli impalcati ad altezze differenti dallo stato di fatto, verrà eseguito con l'innesto di una nuova ossatura in c.a. interna al fabbricato in grado di assolvere a tutte le esigenze statiche e sismiche relegando la muratura esterna a semplice rivestimento con massa sismica opportunamente ancorata alla nuova struttura.

### **Destinazioni d'uso adeguate alla attività della farmacia e delle attività ambulatoriali per la somministrazione dei servizi sanitari speciali coordinati e connessi a quello farmaceutico**

Il recupero funzionale il fabbricato (ex ufficio del registro) contiguo alla attuale Farmacia del Leone s.a.s., da destinare a nuova sede della farmacia, alle attività ambulatoriali per la somministrazione dei servizi sanitari speciali coordinati e connessi a quello farmaceutico ed a magazzini, impone la ridistribuzione funzionale dei suoi spazi come segue:

Il **piano interrato** viene destinato a magazzino per il deposito dei prodotti farmaceutici con prelievi manuali ed automatici:

- Magazzino per impianto automatico (mq 52.13);
- N° 6 Magazzini per deposito farmaci (mq 10.56 – mq 11.28 - mq 10.00 - mq 10.15 – mq 7.88 – mq 6.90);
- Ripostiglio (mq 5.45);
- Servizi igienici e spogliatoi (mq 9.06);
- Disimpegno (mq 17.81);

per una superficie utile complessiva di **mq 141.22**

I **piani terra, primo e secondo** sono destinati per il complesso delle attività farmaceutiche:

#### **Piano Terra:**

- vendita di prodotti farmaceutici (mq 168.40);
- n° 2 laboratori (mq 4.29 – mq 9.25);
- ripostiglio (mq 7.96);

per una superficie utile complessiva di **mq 189.90**

Gli spazi ambulatoriali per la somministrazione dei servizi sanitari speciali coordinati e connessi a quello farmaceutico situato al piano terra sono localizzati nei piani primo e secondo con la seguente distribuzione:

#### **Piano Primo:**

- Prelievo per analisi di laboratorio;

- Fisioterapia;
- Infermeria;
- Aerosol terapia e inalazioni;

Sono presenti, inoltre, una sala di attesa e due servizi igienici per disabili per una superficie utile complessiva di **mq 117.57**.

#### **Piano Secondo:**

- Psicoterapia;
- Osteopatia posturale e movimento;
- Studio polifunzionale;
- Inestetismi cutanei.

Sono presenti, inoltre, una sala di attesa e due servizi igienici per disabili per una superficie utile complessiva di **mq 118.00**.

Il **Piano Terzo** è destinato a sottotetto per una superficie netta complessiva di **mq 105.58**.

#### **Verifica dotazione parcheggi**

In base all' art. 1.6.2. delle N.T.A. del P.R.G. per le destinazioni d'uso previste la superficie da destinare a parcheggio è di mq 159.31 (mq 531.05 sup. utile X 0.30 = mq 159.31).

La superficie realizzata a parcheggio è di **mq 163.37** > mq 159.31

**Giulianova li 12.10.2016**

**Il progettista**  
**Arch. Raffaele Di Pancrazio**

**Il collaboratore**  
**Arch. Gabriele Iampieri**