

COMUNE DI GIULIANOVA

VIA A. GRAMSCI



Committente
VALORI IMMOBILIARI ELLECI srl (Roma)

Progettista
Arch. Raffaele Di Pancrazio

Timbri:

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

Progetto:

PROGETTO DI RECUPERO FUNZIONALE E
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN FABBRICATO
POLIFUNZIONALE IN VIA GRAMSCI

TAV.

Oggetto tavola:

- RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA -

R02

COMUNE DI GIULIANOVA

(Provincia di Teramo)

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Progetto di recupero funzionale di un fabbricato polifunzionale in via Gramsci

Premessa generale

La società **Valori Immobiliari Elleci s.r.l.** ha proposto 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 (servizi farmaceutici più servizi sanitari speciali coordinati e connessi con i servizi farmaceutici), 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.").

Evoluzione storica dell'edificio

Il corpo base del fabbricato è di antica costruzione (inizio 900) ed è stato adibito a "Casa del Fascio" fino al 1943.

Successivamente con l'acquisizione allo stato dei beni del disciolto partito fascista, l'immobile ampliato è diventato di proprietà demaniale ed è stato utilizzato per molti anni come sede dell'Ufficio di Registro.

All'epoca della creazione dell'Agenzia delle Entrate non potendo essere ulteriormente ampliabile, non ha potuto ospitare ulteriori uffici, quindi è stato prima utilizzato come archivio e successivamente dismesso.

Con decreto del 18.06.2007 del Ministero dell'Economia e delle Finanze è stato conferito al Fondo Immobili Pubblici, conservando comunque la destinazione di ufficio pubblico.

Alla fine degli ampliamenti succedutesi nel corso degli anni, l'edificio è articolato su tre piani più il piano sottotetto, collegato verticalmente da:

- una scala tra il piano terra ed il primo piano;
- un ascensore tra piano terra e piano primo;
- un'altra scala posta lateralmente alla scala del piano terra che collega il piano primo al secondo piano.

Dalla dismissione dell'attività dell'ufficio di registro (anno 2007) fino alla sua alienazione anno 2011 non è stato più oggetto di nessun tipo di manutenzione mostrando evidenti segni di cedimenti strutturali oltre muffa ed umidità in tutte le pareti perimetrali.

Va precisato che l'edificio realizzato con strutture portanti in mattoni pieni e pietre, con volte al piano terra e travi di ferro a doppio T e tavelloni in laterizio agli altri piani ivi compreso piano sottotetto non presenta caratteristiche architettoniche di pregio ad eccezione della sua valenza di edificio testimoniale.

Difatti, il fabbricato non presentando un'architettura di qualità non rientra tra gli edifici di pregio a norma della legge 20.06.1909 n. 364 come previsto dall'art. 128 del DLgs 42/2004.

Raccordi procedurali con gli strumenti urbanistici

L'autorizzazione unica, per il recupero funzionale del fabbricato polifunzionale in via Gramsci 41, da destinare a farmacia, ad attività ambulatoriali per la somministrazione dei servizi sanitari speciali coordinati e connessi a quello farmaceutico e magazzini, è stata richiesta dalla società Valori Immobiliari Ellecì s.r.l., attraverso **l'applicazione dell'art. 8 comma 1 del D.P.R. 160/2010 senza aumento dei carichi urbanistici senza costituire variante al Piano Particolareggiato in base all'art. 8 ter della L.R. 49 del 15.10.2012**, 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 (mq. 94 a farmacia e mq. 85° magazzino) contiguo con l'edificio ex ufficio del registro in via Gramsci 45 con le altre attività coordinate connesse 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", si è previsto un intervento edilizio adeguato alle esigenze delle attività farmaceutiche.
- Nel fabbricato individuato "già destinato a servizi" verrà **trasferita la farmacia con le relative attività ambulatoriali per la somministrazione dei servizi sanitari speciali coordinati e connessi a quello farmaceutico e magazzini**, attualmente esercitati in locazione al piano terra del fabbricato (mq. 94 a farmacia e mq. 85 magazzino) contiguo con l'edificio ex ufficio del registro in via Gramsci 45.
- **Trattandosi, del trasferimento delle attività farmaceutiche esercitate nella confinante farmacia e non di una nuova attività farmaceutica, i carichi urbanistici non vengono aumentati e, per gli effetti dell'art. 8 ter della L.R. n . 49 del 15.10.2012 il recupero funzionale del fabbricato polifunzionale in via Gramsci 41 non costituisce variante al Piano Particolareggiato.**

- **Il recupero funzionale del fabbricato sito in Via Gramsci, 41 viene attuato con l'applicazione dell'art. 8 comma 1 del D.P.R. 160/2011 in quanto:**

(L'insufficienza di aree o immobili a destinazione produttiva nel caso delle farmacie, dove la localizzazione sottende una forma di regolamentazione e/o contingentazione dal punto di vista dislocativo e/o quantitativo per analogia l'insufficienza può essere riferita anche al livello qualitativo dell'immobile.

Regolamentazione definita dalla pianta organica delle farmacie che determina per ogni singola farmacia, l'ambito territoriale ed il numero degli abitanti di riferimento.

La pianta organica delle farmacie nel Comune di Giulianova per la Farmacia ex Galli oggi Farmacia Del Leone s.a.s. per 3.128 abitanti, prevede una zonazione con i seguenti confini:

NORD: tratto a confine con il territorio del Comune di Mosciano, compreso tra via Pannella e via Cavoni;

SUD: tratto compreso tra piede collina e via Gramsci, nei punti di intersezione con il proseguimento immaginario da via Simoncini, proseguendo poi con via Bompatri e traversa Bonpatri fino al fosso di acque bianche che divide Villa Pozzoni con il Cimitero;

EST: idem come OVEST Farmacia "Ielo" e OVEST Farmacia "Di Felice" proseguendo a Sud lungo la ferrovia nel tratto che va dall'intersezione immaginaria con la traversa Turati all'intersezione immaginaria del proseguimento di via Simoncini;

OVEST: proseguimento verso nord della direttrice del fosso di scarico acque bianche esistente tra il cimitero e Villa Pozzoni fino ad incontrare via Cupa, via Cupa dal punto precedente fino all'incrocio con via Cerulli fino alla P.zza della Libertà, Corso Garibaldi, V.le dello Splendore, via Cavoni fino al confine di Mosciano.

In detta zonazione, così come delimitata nei suoi confini, che bisogna individuare l'immobile, qualitativamente e quantitativamente congruo alle crescenti esigenze della farmacia Del Leone, sottodimensionata rispetto alle esigenze del suo bacino di utenza per carenza di locali adeguati.

Nell'ambito del perimetro della zonazione comunale (*definito nella pianta organica delle farmacie*) di pertinenza della Farmacia Del Leone (ex Farmacia Galli), nel rispetto delle distanze di ml 200 con altre farmacie, non si è riusciti ad individuare nella via principale "via Gramsci" della zonazione di riferimento, edifici disponibili aventi le caratteristiche e gli spazi adeguati alle crescenti esigenze della Farmacia del Leone s.a.s.; è risultato che, in base all'attuale P.R.G. vigente del Comune di Giulianova, le uniche aree destinate potenzialmente ad insediamenti produttivi sono individuati a sud-est della zonazione Comunale, incastrate tra l'abitato lungo la statale 16 ed il piede della collina, da attuare con il ricorso allo strumento di pianificazione urbanistica esecutivo dell'intero Comparto di Iniziativa Privata, dove il responsabile del Monastero del Volto Santo proprietario di dette aree ha manifestato l'indisponibilità alla loro cessione.

La mancata disponibilità a cedere le proprie aree da parte del Volto Santo, nella zonazione di riferimento sopra riportata, è possibile spostare razionalmente la farmacia nel rispetto delle normative vigenti, nell'unico immobile libero già destinato a servizi 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 insufficienti locali dove la Farmacia esercita l'attività in locazione.

L'edificio lungo la via Gramsci (*dorsale di riferimento nell'ambito della perimetrazione prevista*) individuato per il trasferimento della farmacia, rispetta gli stessi vincoli di bacino di utenza e di distanza (ml. 200) verso altre farmacie esistenti come disciplinato dal piano di zona delle farmacie.

La dimensione del fabbricato oggetto del recupero funzionale è strettamente commisurato alle esigenze produttive della Farmacia del Leone s.a.s.)

- 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.

- La dimensione del fabbricato oggetto del recupero funzionale interessato attuato in base all'art. 8 comma 1 del D.P.R. 160/2010, è strettamente commisurato alle esigenze produttive della Farmacia del Leone s.a.s. dettagliate nelle tavole progettuali.

Rispetto della parziale variazione dell'intervento con gli indirizzi comuni a tutte le categorie d'intervento del Piano Particolareggiato del C.S.

L'intervento di recupero funzionale viene attivato su un fabbricato che non risulta vincolato come edificio di pregio, a norma della legge 20.06.1909 n. 354 come previsto dall'art. 128 del Dlgs 42/2004, ed è in linea con le finalità del Piano Particolareggiato del C.S. che all'art. 1 recita testualmente che "...le finalità del Piano Particolareggiato è il recupero degli spazi urbani, degli edifici e delle parti monumentali del C.S. e il mantenimento e la promozione dell'insediamento e delle attività economiche, nel complesso delle sue componenti sociali, economiche ed abitative", contrasta solo minimamente con la categoria d'intervento (Risanamento Conservativo) ad esso imposta in un periodo storico agli antipodi rispetto a quello attuale. In parziale contrasto "art. 15 punto 5 del P.P." per il solo aumento di superficie utile del piano sottotetto per l'aumento delle sue altezze minime a seguito dell'abbassamento dei solai sottostanti.

In realtà, anche l'aumento della superficie utile nel piano sottotetto è marginale, in quanto conservando, come si evince nelle tavole di progetto, la stessa destinazione, aumenta solo le altezze dei lati perimetrali, fermo restando l'altezza massima del fabbricato.

Va rimarcato che il fabbricato non essendo di pregio, come prima detto, non presenta nessun tipo di vincolo e versa in uno stato di degrado abbastanza evidente con segni di cedimenti strutturali, muffa ed umidità in tutti i muri perimetrali.

L'intervento proposto di recupero funzionale conservando sia le facciate che la volumetria complessiva, anche con il minimo contrasto con il punto 5 dell'art. 15 sull'aumento della superficie utile del sottotetto, rispetta in pieno gli indirizzi comuni a tutte le categorie d'intervento del Piano Particolareggiato del C.S. come suggerito dalla Provincia.

Si precisa infine che, come risulta dall'atto di acquisto del 29/11/2011 (Rep. n. 3303), per l'immobile è stato effettuato con esito positivo l'accertamento di conformità urbanistica mediante l'intesa Stato-Regione, ai sensi del combinato disposto della legge n. 410/2001 e dell'art. 2 del D.P.R. n. 383/1994, a seguito della conferenza di servizi "Regione Abruzzo" di cui al verbale conclusivo del 2 maggio 2007, prot. N. 52005, il tutto giusta quanto risulta dalla comunicazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 13 giugno 2007, prot. n. 59995

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'edificio 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 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 del 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 redistribuzione 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 20.03.2017

Il progettista
Arch. Raffaele Di Pancrazio