

COMUNE DI PENNE

REGIONE ABRUZZO

PROVINCIA DI PESCARA

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

"REALIZZAZIONE DI UN PARCO COMMERCIALE IN C.DA SAN SALVATORE"

PROPOSTA DEFINITIVA



DITTA PROPONENTE

COSTRUTTORI EDILI RIUNITI s.p.a.

Via Solferino 131 - 65123 PESCARA (PE)
P.IVA e Cod. Fiscale 01332840683

PROGETTISTA

ing. ALESSANDRO ANTONACCI viale S. Francesco n. 82 -65017 Penne (PE) ord. ing. Pescara - n° 612

CITTÀ DI PENNE

(Provincia di Pescara)

Esaminato dalla Commissione

Edilizia in data 30/05/2019

Verb. n.2..... parere: Positivo

Il Presidente

(ING. PIERO ANTONACCI)

Handwritten signature of the President, Ing. Piero Antonacci.



ALL. 2 - RELAZIONE GENERALE E TECNICA

1. PREMESSE

Il progetto prevede un insediamento commerciale, denominato nel seguito *Parco Commerciale*, nel comparto commerciale in variante – **zona D6 “Commerciale espositiva di progetto”** sui terreni di proprietà della *Società Costruttori Edili Riuniti spa*, censiti al Foglio 73 particelle 28, 932, 552, 714, 933, 935, 939, 549, 647, 934 e 941 del catasto di Penne.

I valori delle superfici, degli indici e dei parametri urbanistici del comparto commerciale sono riportati nella Relazione Urbanistica di progetto.

Il comparto commerciale proposto in variante prevede una superficie territoriale **St = 10'090,00 mq** cui applicare indici e parametri urbanistici proposti nella relazione urbanistica di progetto.

2. SUPERFICI DEL PARCO COMMERCIALE

Il Parco Commerciale si compone di due corpi di fabbrica, strutturalmente separati e funzionalmente indipendenti, denominati “LOCALE 1” e “LOCALE 2” negli elaborati di progetto, di superficie complessiva pari a **2'517,00 mq**, inferiore alla superficie assentibile sul comparto in parola; detta superficie è ovviamente determinata dalla somma delle superfici dei due fabbricati (rif. TAV. 2 di progetto dal titolo *Planimetria generale*):

- $S(\text{lorda complessiva}) = (1.801,00 + 716,00) = S_{L\text{TOT}} = 2.517,00 \text{ mq}$
- $S(\text{lorda})1 = S_{L1} = 1.801,00 \text{ mq}$
- $S(\text{lorda})2 = S_{L2} = 716,00 \text{ mq}$

Viene altresì calcolata la *Superficie lorda di pavimento* dell'intero parco commerciale, poiché tale grandezza è espressamente prevista nell'art. 5 del D.M. 1444/68 che regola la determinazione degli spazi pubblici, tenuto conto che lo spessore delle tamponature esterne è pari a 40 cm.

- $S(\text{lorda di pavimento}) = S_{L\text{PAV}} = (2.517,00 - 119.40,00) = 2.398,00 \text{ mq}$

Le superfici nette degli opifici sono considerate pari al 90% delle superfici lorde mentre le superfici di vendita sono pari al 75% di quelle nette:

- $S(\text{netta})1 = S_{N1} = 1.620,90 \text{ mq}$
- $S(\text{vendita})1 = S_{V1} = 1.215,67 \text{ mq}$
- $S(\text{netta})2 = S_{N2} = 644,40 \text{ mq}$
- $S(\text{vendita})2 = S_{V2} = 483,30 \text{ mq}$

3. SUPERFICI DEGLI SPAZI PUBBLICI

Il progetto prevede inoltre, all'interno di detto comparto commerciale, una superficie destinata a servizi pubblici, come evidenziato nella Relazione urbanistica; in particolare *parcheggi e relative aree di manovra per mq 1.033* e *verde pubblico per mq 918,00* (rif. Relazione urbanistica), pari a complessivi **mq 1'951,00**.

Tali superfici rispettano le quantità minime stabilite, per nuovi insediamenti commerciali, dal D.M. 1444/68 che, all'art. 5, prevede una superficie minima di spazi pubblici pari all'80% della superficie lorda di pavimento dei fabbricati, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Nel caso presente, con il valore della superficie lorda di pavimento di cui alla pagina precedente, si ottiene:

$$\bullet \quad S(\text{spazi pubblici}) = S_{\text{LPAV}} * 0,8 = 2.398,00 * 0,8 = \mathbf{1.918,40 \text{ mq}} < 1.951,00 \text{ mq}$$

La superficie dei parcheggi pubblici interni al comparto è pari a mq 1.033,00 ed è quindi superiore alla metà della superficie degli spazi pubblici:

$$\bullet \quad S(\text{parcheggi pubblici}) = \mathbf{1.033,00 \text{ mq}} > (1.951,00)/2 = 975,50$$

4. SUPERFICI DEI PARCHEGGI PRIVATI

Per quanto riguarda i parcheggi privati, si rispettano i valori minimi di cui all'*art. 75 del Regolamento Edilizio* che prevede superfici diverse a seconda della estensione delle superfici di vendita dei locali, in coerenza con la L.R. 11/2008 – art. 38 – lett. d).

In particolare, per ogni metro quadrato di superficie di vendita, il detto art. 75 del REC prevede parcheggi privati in ragione di mq 1 per superfici di vendita fino a 1.000 mq ed in ragione di mq 1,1 per superfici di vendita maggiori di 1.000 mq e fino a 1.500 mq.

Nel nostro caso, con riferimento al precedente capitolo, si ottiene:

- LOCALE COMMERCIALE 1 → $S(\text{vendita})_1 = S_{V1} = 1.215,67 \text{ mq}$
→ Superficie parcheggi privati = $1.215,67 * 1,1 = 1.337,24 \text{ mq}$
- LOCALE COMMERCIALE 2 → $S(\text{vendita})_2 = S_{V2} = 483,30 \text{ mq}$
→ Superficie parcheggi privati = $483,30 * 1 = 483,30 \text{ mq}$

In entrambi i casi le suddette superfici minime da adibire a parcheggi private sono ampiamente soddisfatte, in particolare risultano pari a (vedi TAV. 2 ad oggetto *Planimetria generale*):

- Superficie parcheggi locale 1 = mq 2.100,00 > 1.337,24
- Superficie parcheggi locale 2 = mq 1.250,00 > 483,30

E' infine verificato il rapporto di copertura max. del 40% previsto dal D.M. 1444/68 poiché:

- $R_{\text{cmax}} = S_{\text{LTOT}}/S_{\text{F}} = (2.517)/(9.210) = 0,27$

5. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DEL PARCO COMMERCIALE

Riepilogando, a fronte di quanto detto nei precedenti capitoli della presente, il Parco Commerciale rispetta tutti gli indici e parametri urbanistici di variante secondo l'articolazione dell'art. 27 delle NTA zona D6 - "Commerciale espositiva di progetto" - e secondo i valori di cui alla tabella di pagina 9 della Relazione Urbanistica:

| PARAMETRI URBANISTICI DI VARIANTE | PARAMETRI DI PROGETTO |
|--|-----------------------|
| SFR max = 0,8 SF | 0,78 di SF |
| S _m min = 1.000 mq | 10'090 mq |
| UF max = 0,5 | 0,24 |
| H max = 9 m | 6 m |
| Dc min = 5 m oppure 0 in adiacenza | 5 m |
| Df min = 10 m oppure 0 in adiacenza | >10 m |
| Ds min = 5 m | 5 m |
| Dist. verde di cessione = 0 in adiacenza | a confine |
| Rc max = 0,50 | 0,27 |
| P min = 40% SU | 43% SU |

6. CARATTERISTICHE DEL PARCO COMMERCIALE

6.1 caratteristiche generali

Il parco commerciale, come detto nei precedenti paragrafi, ha superficie lorda complessiva di mq 2.517,00 su un unico livello, al piano terra, con previsione di superficie netta del 90% - pari a mq 2.265,30 - e di superficie di vendita pari al 75% di detta superficie - pari a 1.698,97 mq.

Essendo il terreno scosceso, come si evince dalla planimetria a curve di livello (TAV. 3 di Progetto) nonché dalle foto allegate, si prevede il livellamento dell'intera area, secondo i profili longitudinali della medesima tavola, e successiva rimozione e redistribuzione del terreno in eccesso.

Per consentire la realizzazione del sito d'impianto verrà realizzata una paratia a sostegno della viabilità lungo il lato nord-est del comparto, come evidenziato nella *Planimetria generale* di Progetto di TAV. 2 e nelle dette sezioni di TAV. 3, composta di pali di diametro 80-100 cm e sovrastante trave testapali.

6.2 fabbricati

Il parco commerciale, come detto, si compone di due corpi di fabbrica che, sebbene adiacenti e contigui, risultano strutturalmente indipendenti, l'uno di superficie lorda 716 mq, l'altro di superficie lorda 1.801 mq; i detti corpi di fabbrica risultano indipendenti anche dal punto di vista dell'utilizzo e costituiscono due diverse e distinte attività, all'interno del Parco Commerciale.

Dal punto di vista strutturale verranno utilizzati elementi prefabbricati, sia portanti che di tamponamento, con pannelli composti da strati di coibentazione che rispettano i valori minimi di normativa e che hanno spessore pari a non meno di 40 cm.

Le luci max dei due corpi di fabbrica sono rispettivamente di metri 19,30 e m 29,50; entrambe verranno coperte con strutture prefabbricate ad unica campata per evitare l'interposizione di elementi verticali all'interno degli spazi commerciali.

Per quanto riguarda le caratteristiche geologiche e geotecniche del sito si rimanda ad apposito allegato (All. 3 "*Considerazioni geologiche e geotecniche sul sito di intervento*") nel quale, facendo riferimento a diverse relazioni su siti limitrofi, nonché alla letteratura tecnica esistente, sono riportate considerazioni sulla possibile stratigrafia dei terreni; ciò al fine di formulare ragionevoli e concrete ipotesi di struttura fondale, pur essendo evidente che ulteriori approfondimenti, prove e sondaggi, nonché il calcolo strutturale dell'intero complesso, verranno eseguiti nel successivo livello di progettazione, a fronte di una specifica relazione geologica redatta nelle forme di legge.

Alla luce di dette considerazioni geologiche e tenuto anche conto degli strati di materiali di riporto - che, come detto, saranno indispensabili per realizzare il livellamento del sito - il reticolo di base sarà sostenuto da fondazioni profonde, con pali di diametro da 80-100 cm di profondità media pari a circa metri 15, con sovrastanti plinti a bicchiere per posa in opera dei pilastri.

La copertura dell'interno fabbricato è piana non praticabile, opportunamente coibentata ed impermeabilizzata; su di essa verranno posizionati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

6.3 impianti

Per quanto concerne gli impianti, tutte le canalizzazioni verranno alloggiare al di sopra della controsoffittatura ed in appositi moduli della stessa verranno posizionati i corpi illuminanti.

Analogamente al di sopra del controsoffitto verranno alloggiati i canali che emettono di aria calda e fredda, che avverrà attraverso appositi diffusori

Evidente che l'impianto elettrico prevederà tutta la illuminazione di sicurezza nel rispetto delle vigenti normative in materia; prevederà inoltre un completo impianto anti intrusione, con telecamere posizionate in punti strategici del fabbricato.

Sulla copertura piana verranno posizionati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia attraverso lo scambio sul posto, in percentuale dei consumi previsti durante la fase di gestione delle attività, secondo quanto stabilito dal vigente D.Lgs 28/2011; fatti salvi i calcoli esecutivi di detti consumi, le potenze di progetto per le due attività commerciali, giusta valutazione preliminare dei consumi stessi attraverso valori medi rilevati in diversi casi simili, saranno rispettivamente pari a Kw 27,00 e kw 67,60.

6.4 opere di urbanizzazione

All'interno del comparto sono previste tutte le opere di urbanizzazione di cui si è parlato nei paragrafi precedenti nonché nella Relazione Urbanistica di progetto; dette opere consistono sostanzialmente nei parcheggi, pubblico e privato, a servizio dell'intera area e delle attività commerciali.

Quanto ai parcheggi privati, trattandosi di due attività commerciali distinte e completamente separate, sia nell'utilizzo che nella gestione, le rispettive aree di stallo sono previste, a loro volta, separate e distinte per ciascuna delle due attività, come si evince chiaramente dall'elaborato grafico di TAV. 2.

La urbanizzazione generale del comparto prevede altresì la presenza di una strada pubblica di PRG che collega la S.S. 81 Piceno Aprutina con una strada comunale posta all'interno dell'isolato; detta viabilità, esistente, è già adibita di fatto a strada pubblica, ancorché non ancora trasferita formalmente al Comune di Penne.

E' inoltre prevista la realizzazione di tutti i sottoservizi occorrenti alla urbanizzazione dell'area, quali canalizzazioni idriche e fognarie, tubazioni di raccolta acque bianche, canalizzazioni per alloggiamento cavi dei vari servizi a rete, colonnine di ricarica auto.

Per tutto quanto non previsto espressamente, si rimanda alle vigenti normative di settore.

7. FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA DELLA PROPOSTA

Per quanto riguarda le considerazioni economiche e finanziarie sulla fattibilità della proposta si rimanda al *Paragrafo 3 della Relazione Urbanistica*, dove vengono evidenziati i parametri che consentono di effettuare le verifiche previste nel documento *Indirizzi e Linee guida per i programmi Complessi* – approvato con delibera di C.C. n° 47 del 08-08-2013.

Ai fini della valutazione dei costi sostenuti dall'attuatore e della relativa compilazione della scheda allegata a dette linee guida comunali è stato effettuato il computo metrico estimativo del parco commerciale, facendo uso del *Prezziario Regionale di riferimento – annualità 2018* - ed introducendo, per i prezzi mancanti, nuovi prezzi desunti da valori medi di mercato per interventi simili.

Nel computo sono state evidenziate cinque categorie di lavori relative, in particolare, alle opere di movimento terra e consolidamento, alle strutture, alla impiantistica, alle opere edili e di finitura interne ed esterne ed alla realizzazione del parcheggio esterno; l'importo complessivo del computo metrico estimativo, così come il valore di vendita ragionevolmente ipotizzabile del parco commerciale, è stato introdotto nella apposita scheda di valutazione della convenienza economica dell'intervento – ALL. 5 di Progetto.

Ing. Alessandro Antonacci

