

**COMUNE DI SANT'OMERO**  
**PROVINCIA DI TERAMO**

**COMMITTENTE: FREUDENBERG PERFORMANCE MATERIALS APPAREL S.A.S. DI EXTERNA HOLDING S.R.L.**

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

				EMISSIONE		6/4/2021	

REDATTO CONTR. APPROV. AUTOR. DESCRIZIONE REVISIONE DOCUMENTO DATA REV 0

Codice documento				
CODICE PROGETTO	CODICE SUB PROGETTO	COD INT FUN	NUMERO	
R	T	I		

PROGETTO:	RICHIESTA P.D.C. IN VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL' ART. 8 D.P.R. 7/9/2010 N.160, PER AMPLIAMENTO DI OPIFICIO INDUSTRIALE SITO IN VIA METELLA NUOVA SS 259
-----------	--

FASE DEL PROGETTO:	ARCHITETTONICO DEFINITIVO
--------------------	---------------------------

*PROGETTISTA*  
ING. PIETRO TRAINI

		FORMATO A4	SCALA /	FOGLIO 1 di 18
--	--	---------------	------------	-------------------

## INDICE GENERALE

<b>1. PREMESSA.....</b>	pag. 3
<b>2. PARTE DESCRITTIVA.....</b>	pag.3
<b>2.1 - UBICAZIONE DEGLI INTERVENTI.....</b>	pag.3
<b>2.2 - CONTESTO URBANISTICO.....</b>	pag.3
<b>2.3 - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI.....</b>	pag.6
<b>2.4 - SMALTIMENTO ACQUE REFLUE.....</b>	pag.10
<b>2.5 - IMPIANTI.....</b>	pag.10
<b>3. PARTE TECNICA.....</b>	pag.10
<b>3.1 - PARAMETRI EDILIZI ALLO STATO ATTUALE ASSENTITO.....</b>	pag.10
<b>3.2 - TABELLA RIEPILOGATIVA PARAMETRI EDILIZI                 STATO ATTUALE ASSENTITO.....</b>	pag.13
<b>3.3 - PARAMETRI EDILIZI ALLO STATO DI PROGETTO.....</b>	pag.14
<b>3.4 - TABELLA RIEPILOGATIVA PARAMETRI EDILI                 ALLO STATO DI PROGETTO.....</b>	pag.16
<b>3.5 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI RICHIESTI AI FINI             DELL'INTERVENTO IN PROGETTO.....</b>	pag.18

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Pietro Traini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Teramo con studio professionale in Nereto (TE) Largo Benedetto di Gaetano n.10, è stato incaricato dalla società Freudenberg Performance Materials Apparel Sas di Externa Holding srl a progettare l'ampliamento dell'opificio industriale di proprietà della stessa sito in Sant'Omero (Te) Via Metella Nuova SS 259, da destinare anch'esso ad attività produttiva (produzione di tessuti non tessuti), officina, uffici aziendali, laboratorio, spogliatoi. Le dimensioni dell'ampliamento, necessarie e indispensabili allo svolgimento dell'attività produttiva, comportano il superamento di alcuni parametri edilizi, come descritto nella presente relazione e raffigurato nelle tavole grafiche, pertanto si richiede al Comune di Sant'Omero (TE) un **Permesso di Costruire in Variante Urbanistica con la procedura S.U.A.P. semplificata di cui all'art.8 del D.P.R. 7/9/2010, n.160 e s.m.i.**, al fine di ottenere un adeguamento dei suddetti parametri edilizi e conseguentemente il permesso di costruire per le opere da realizzare in progetto.

## 2. PARTE DESCRITTIVA

### 2.1 - UBICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi in progetto per i quali si richiede il Permesso di Costruire in Variante Urbanistica ai sensi dell'art.8 del D.P.R. n.160 del 7/9/2010 e s.m.i., riguardano le aree di proprietà della Società Committente ubicate in Sant'Omero (Te) via Metella Nuova S.S. 259, individuate al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero (Te), al Foglio n.3:

- particella n.105 di 5.795 mq;
- particella n.172 di 2.715 mq;
- particella n.152 di 1.950 mq;
- particella n.34 di 9.125 mq;
- particella n.166 di 960 mq;

La superficie totale fondiaria "Sf" ammonta a 20.545,00 mq.

### 2.2 - CONTESTO URBANISTICO

Le aree di proprietà di cui al precedente punto e oggetto di intervento, ricadono nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Sant'Omero (TE) in:

- Zone Produttive esistenti di saturazione: Zona Artigianale di Completamento, Art. 55 delle N.T.A., per le particelle n.: 105, 172, 152;

- Zone Produttive esistenti di saturazione: Zona Industriale di Completamento, Art.55 delle N.T.A, per le particelle n.: 34, 166;

Per maggior chiarezza, di seguito si riporta l'articolo 55 delle N.T.A del vigente P.R.G.:

“Art. 55

*Zone produttive esistenti di saturazione*

*(D1)*

*Sono costituite da insediamenti produttivi esistenti in ambiti completamente edificati. Appartengono a questi ambiti la zona industriale di Poggio Morello e la zona artigianale lungo la SS n. 259, attuate con specifici Piani attuativi.*

*La zona si articola in due sottozone che nel presente P.R.G. avranno la stessa disciplina di trasformazione edilizia, e sono:*

- *Zona artigianale di completamento;*
- *Zona industriale di completamento*

*Inoltre nel P.R.G., con apposita campitura, è individuata una ulteriore sottozona disciplinata ai sensi dell'ultimo comma del presente articolo.*

*La destinazione principale esistente è ad attività industriale e artigianale, nonché a laboratori, depositi e magazzini.*

*Sono ammessi, oltre alle suddette destinazioni, attività espositive, commerciali afferenti all'attività svolta dall'azienda di produzione, di trasporto e di spedizione. Sono inoltre ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive, fino ad un massimo del 30% della Se del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.*

*E' altresì ammessa l'abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti, vincolato con atto d'obbligo con una Se non superiore a mq 150.*

*E' vietato l'insediamento di industrie insalubri di I classe (come da DM 12/2/1971).*

*Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi ammessi.*

***Per lo svolgimento, la trasformazione e lo sviluppo delle suddette attività produttive in tali zone il presente P.R.G. si attua per intervento diretto con le prescrizioni e le limitazioni di cui allo specifico piano attuativo.***

...OMISSIS..."

L'unico piano attuativo riguardante le suddette “zone produttive esistenti di saturazione” site lungo la strada statale n. 259 è il “Piano Particolareggiato della Zona Artigianale di Espansione” approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 14.04.1988, che è relativo ad una porzione della zona artigianale posta a Sud della statale 259, classificata nel precedente PRG come “zone artigianali di espansione”.

Di seguito si riporta stralcio delle N.T.A. del suddetto Piano particolareggiato:

“Art. 6 - INDICI:

Ad integrazione degli indici relativi alla zona artigianale di espansione riportati nell'art. 45 delle norme di attuazione del P.R.G è da considerarsi vincolante il seguente indice:

**Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,49 mq/mq**

Art. 7 CRITERI DI MISURAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI  
...OMISSIS...

**N – Numero massimo dei piani:** il numero massimo dei piani fuori terra, compreso il piano terreno è uguale a **2**.

**H – Altezza massima:** è misurata in metri a partire dalla quota 0,00 corrispondente al piano di sistemazione esterna ed è uguale a **ml.10,00**.

...OMISSIS...

Art. 10 PARCHEGGI:

Nei lotti artigianale debbono essere realizzati oltre a quelli indicati nella tavola relativa TAV. 2, parcheggi, ed autorimesse, coperti e scoperti, in misura non inferiore a **mq. 1,00 per ogni 20,00 mc.** di costruzione.”

I terreni di proprietà della Freudenberg, sono situati a Nord della statale 259 e non sono compresi entro la perimetrazione di tale piano particolareggiato e nel precedente P.R.G., approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 62/19 del 21.01.1982, ricadevano in “*Zone Artigianali di Completamento*” normate dall'articolo 38 delle relative N.T.A., di seguito riportato:

“ Art. 38

(*Zone artigianali di completamento*)

*Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle previste all'art. 36 delle presenti norme.*

*In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento Sm = mq 1.000 applicando i seguenti indici:*

a) **Vf = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,55 mq./mq.**

*(aliquota residenziale non superiore al 25 %)*

b) **P = Parcheggi inerenti alle costruzioni 0,10 mq/mq. di Vf**

*inerenti alle opere di urbanizzazione secondaria 5% sF.*

c) **H = altezza massima degli edifici ml. 10,00 ”**

## **2.3 - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI**

Gli interventi in progetto riguardano:

- **2.3.a** L'ampliamento dell'opificio esistente (Immobile "E" nelle Tav.n.:2-3) adibito a tessitura e deposito, mediante la realizzazione di un nuovo opificio (Immobile "H" nella Tav.3);
- **2.3.b** La realizzazione di due tettoie: una (Tettoia di collegamento n.1 nella Tav.n.3) tra il nuovo opificio che costituisce l'ampliamento e l'opificio esistente adibito a tessitura e deposito e l'altra (Tettoia n.2 nella Tav.n.3) tra il corpo di fabbrica esistente che ospita le pompe, il filtro pressa e compressori e il nuovo opificio che costituisce l'ampliamento (Immobile "H" nella tavole grafiche);
- **2.3.c** Diversa distribuzione dei locali interni alla Palazzina uffici e magazzino esistente (Immobile "C" nelle Tav. n. 2-3);
- **2.3.d** Sistemazione dell'area esterna;

### **2.3.a Ampliamento dell'opificio esistente (Immobile "E" nelle Tav.n.:2-3) adibito a tessitura e deposito, mediante la realizzazione di un nuovo opificio (Immobile "H" nella Tav.3)**

L'Ampliamento in progetto dell'opificio adibito a tessitura, prevede la realizzazione di un nuovo opificio di forma irregolare avente una superficie linda in pianta di 5.440 mq (Immobile "H" nelle tavole grafiche) e si svilupperà al piano terra per la tessitura (zona produttiva di tessuti non tessuti), officina, laboratorio, un locale infermeria, un locale ristoro e su soppalchi parziali al piano primo per gli uffici del personale dell'azienda, gli spogliatoi uomini e donne con i rispettivi servizi igienici. Nel locale officina al piano terra, è previsto un montacarichi elevatore che consentirà la comunicazione con il deposito interrato della palazzina esistente adiacente (Immobile "C" nelle tavole grafiche). L'altezza massima in progetto all'esterno, misurata dal piano di sistemazione fino all'estradosso del pannello di tamponamento perimetrale, è pari a 10,00m sul fronte Ovest, mentre l'altezza minima è pari 8,75m.

Al piano terra, l'altezza utile minima interna sotto trave, nella parte destinata alla produzione (tessitura) è pari a 6,50m, l'altezza utile massima interna è pari a 7,65m. In corrispondenza dei soppalchi l'altezza minima sotto trave al piano terra è pari a 3,10m, mentre al piano primo l'altezza utile è pari a 3,25m.

Per la realizzazione dell'opificio in ampliamento, occorrerà procedere con la demolizione dei seguenti corpi di fabbrica esistenti, la cui ubicazione planimetrica ingombra con l'ampliamento in progetto:

- demolizione totale del Magazzino - Deposito a un piano (Immobile "A" nella Tav. n.2) con copertura in ferro a botte cilindrica, la cui conformazione strutturale e planimetrica mal si presta per ospitare i macchinari industriali dell'attività produttiva da ampliare;
- demolizione di due vasche esistenti dell'impianto di depurazione (vedi campitura nella Tav. n.2) e il riempimento del cavo per la parte entroterra. La funzionalità dell'impianto di depurazione è garantita mediante l'ampliamento dello stesso, oggetto di specifica e distinta pratica edilizia.

- demolizione della tettoia (Immobile “D” nella Tav. n.2) e riempimento della sottostante vasca interrata (attualmente in disuso);
- parziale riempimento dello scivolo per l’accesso al piano interrato della Palazzina Uffici e magazzino esistente (vedi campitura nella Tav.n.2);
- demolizione della cabina elettrica in disuso e del locale autoclave sul pozzo per attingimento acqua (vedi campitura nella Tav. n.2).

L’immobile “H” costituente l’ampliamento, sarà realizzato con struttura portante in elevazione costituita da telai in cemento armato prefabbricato, con pilastri in elevazione in cemento armato normale prefabbricato, travi principali e secondarie di copertura, in cemento armato precompresso prefabbricato, mentre le fondazioni saranno costituite da plinti a bicchiere in cemento armato normale gettate opera di dimensioni idonee collegati da travi anch’esse in cemento armato. La tamponatura esterna sarà realizzata con l’impiego di pannelli in cemento armato prefabbricato rifiniti in superficie o con tinteggiatura. Le suddette strutture dovranno essere rispondenti alla normativa vigente in materia di antincendio.

Il soppalco interno, verso lato Nord è previsto con struttura portante in acciaio, compatibilmente con tutti gli accorgimenti necessari per il rispetto della normativa antincendio.

L’Immobile “H”, sarà realizzato in aderenza (a meno del giunto tecnico-sismico) lato Ovest alla palazzina esistente (Immobile “C” nelle tavole grafiche) e parzialmente anche sul lato Nord della stessa, come si può osservare nelle tavole grafiche.

La pavimentazione al piano terra, superiormente alla soletta industriale di base in calcestruzzo armato, sarà costituita da una finitura a base quarzo, mentre al piano primo soppalchi è prevista una pavimentazione in gres porcellanato su idoneo massetto.

E’ prevista la possibilità di dotare la copertura di impianto fotovoltaico.

Gli ambienti principali saranno idoneamente illuminati ed aerati: per la parte produttiva (tessitura) al piano terra, si prevede una superficie aero-illuminante pari ad 1/10 della superficie a pavimento, mentre nelle aree ad uffici al piano primo è prevista una superficie aero-illuminante pari ad 1/8 della superficie a pavimento. Gli ambienti privi di illuminazione e aerazione naturale saranno dotati di impianto di aerazione forzata.

Gli infissi interni ed esterni dei locali rispetteranno le normative, in particolar modo quelle quanto previsto dalla normativa antincendio.

I materiali e le tecnologie costruttive impiegate saranno tali da rispettare quanto previsto dalla normativa acustica in vigore.

Tutte le demolizioni ed ogni altro intervento ad esso connesso, avverranno rispettando le normative sulla sicurezza e sullo smaltimento dei materiali di risulta.

**2.3.b La realizzazione di due tettoie: una (Tettoia di collegamento n.1 nella Tav.n.3) tra il nuovo opificio che costituisce l'ampliamento e l'opificio esistente adibito a tessitura e deposito e l'altra (Tettoia n.2 nella Tav.n.3) tra il corpo di fabbrica esistente che ospita le pompe, il filtro pressa e compressori e il nuovo opificio che costituisce l'ampliamento (Immobile “H” nelle tavole grafiche).**

Al fine di consentire la comunicazione logistica, necessaria e indispensabile, tra l'opificio esistente e quello costituente l'ampliamento, è prevista una tettoia coperta della superficie di 159,80mq con struttura portante in acciaio e copertura piana, indipendente sotto il profilo statico dai corpi adiacenti. E' inoltre prevista una tettoia su lato Ovest di 59,80mq per il collegamento coperto tra l'opificio in ampliamento e il locale esistente, pompe, filtro pressa e compressori, anch'essa con struttura portante in acciaio e copertura piana, indipendente sotto il profilo statico dai corpi adiacenti.

**2.3.c Diversa distribuzione dei locali interni alla Palazzina uffici e magazzino (Immobile “C” nelle tavole grafiche)**

L'Immobile “H”, costituente l'opificio ampliamento dell'attività di tessitura, sarà realizzato in aderenza (a meno del giunto tecnico sismico) lato Ovest alla palazzina esistente (Immobile “C” nelle tavole grafiche) e parzialmente anche sul lato Nord della stessa. Il progetto, per esigenze legate all'attività in ampliamento, prevede una ridistribuzione interna di alcuni locali esistenti su tutti i livelli della suddetta palazzina, mediante lo spostamento delle tramezzature non portanti. La palazzina è stata realizzata in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Sant’Omero (TE):

- C.E. n.66 del 28/04/1977;
- C.E. n.55 del 26/07/1980 (Variante alla C.E. n.66 del 28/04/1977);
- C.E. n.70 del 20/09/1985;
- Certificato di Abitabilità e/o agibilità n.5 del 02/04/1998.

Gli interventi in progetto prevedono:

- al piano interrato: la chiusura, lato Ovest, di un portone carrabile con tamponatura non portante in laterizi e impermeabilizzazione. Sarà adibito a deposito per parti meccaniche ed elettroniche. L'accesso al piano avverrà dal vano scala esistente posto su lato Est e dal montacarichi sul lato Ovest che lo collega all'officina al piano terra dell'Immobile “H” in progetto;
- al piano terra: la chiusura parziale delle finestre lato Nord, antistanti al nuovo Immobile “H” in progetto, la chiusura di una finestra sul lato Ovest e la trasformazione di una finestra esistente in porta al fine di consentire il collegamento con l'Immobile “H”, in corrispondenza del laboratorio. Vengono inoltre suddivisi gli ambienti interni per la creazione di n. 2 uffici, una reception, una sala ced, un locale laboratorio prove chimiche, un locale campioneria e un locale laboratorio prove meccaniche. Per la

formazione e divisione dei suddetti ambienti, verranno utilizzate delle tramezzature leggere modulari prefabbricate;

- al piano primo: la chiusura parziale delle finestre lato Nord, antistanti al nuovo Immobile “H” in progetto, la chiusura di una finestra sul lato Ovest e la trasformazione di una finestra esistente in porta al fine di consentire il collegamento con l’Immobile “H” al piano primo soppalco. Viene divisa la sala progettazione per creare un ripostiglio e un locale e due uffici. Per la formazione e divisione dei suddetti ambienti, verranno utilizzate delle tramezzature leggere modulari prefabbricate;

- al piano secondo: la chiusura parziale delle finestre lato Nord, antistanti al nuovo Immobile “H” in progetto, la chiusura della finestra sul lato Ovest. Due uffici aziendali lato Nord e il wc lato Ovest avranno luce artificiale e aerazione forzata a causa dell’immobile “H” in adiacenza. E previsto inoltre un ridimensionamento della sala riunioni per la formazione di n.3 uffici verso il fronte Nord e una sala ristoro in luogo dell’archivio. Per la formazione e divisione dei suddetti ambienti verranno utilizzate delle tramezzature leggere modulari prefabbricate.

La Palazzina ha una struttura portante costituita da telai di travi e pilastri in cemento armato, orditi nelle due direzioni principali, con tamponature perimetrali non portanti in blocchi di laterizio intonacati; le modifiche in progetto, relativamente alle aperture sulle tamponature perimetrali di porte o finestre e/o la chiusura di quelle esistenti con laterizi forati non portanti intonacati, così come le tramezzature interne, non pregiudicheranno in alcun modo sulla staticità del fabbricato stesso.

#### **2.3.d Sistemazione dell’area esterna;**

L’area esterna all’opificio “H” costituente l’ampliamento, sarà riqualificata, resa carrabile e sistemata mediante una pavimentazione realizzata conglomerato bituminoso drenante, ad eccezione delle zone antistanti i portoni carrabili di ingresso e uscita mezzi, dove è prevista una pavimentazione con finitura al quarzo.

Sul lato Est, nel piazzale esterno, è prevista una vasca di accumulo acqua per la riserva idrica antincendio, completamente interrata, avente dimensioni planimetriche (12m x11m) e altezza netta interna 3,50m per una capacità di 450mc, con solaio di copertura carrabile, oltre a un locale di pompaggio in adiacenza delle dimensioni planimetriche (6m x5m), per l’alloggiamento delle pompe (vedi Tav. n.7). La struttura portante sarà realizzata in cemento armato.

E’ previsto anche un miglioramento dell’ingresso carrabile da Via alla Ruenia, mediante l’eliminazione di un cancello e il posizionamento di un nuovo cancello scorrevole in adiacenza al confine, al fine di agevolare le manovre dei veicoli all’ingresso dell’azienda.

Tutte le demolizioni ed ogni altro intervento ad esso connesso avverranno rispettando le normative sulla sicurezza e sullo smaltimento dei materiali di risulta.

## **2.4 - SMALTIMENTO ACQUE REFLUE**

Tutti gli scarichi delle linee acque bianche, acque nere e industriali depurate, andranno a collegarsi in pozzetti esistenti e nuovi, interni alla proprietà della Freudenberg. I collegamenti tra le linee suddette linee e i pozzetti comunali non subiranno variazioni rispetto a quelli esistenti. Si rimanda alla Tavola n.8 per la visione.

## **2.5 - IMPIANTI**

Tutti gli impianti verranno progettati nel rispetto delle norme vigenti in materia e depositati (relazioni e disegni) prima del rilascio del permesso di costruire delle opere in progetto.

# **3. PARTE TECNICA**

## **3.1 - PARAMETRI EDILIZI ALLO STATO ATTUALE ASSENTITO**

Allo stato attuale, i corpi di fabbrica che concorrono alla formazione di parametri edilizi (Superficie edificabile “Se”, Indice di utilizzazione fondiaria “Uf”, Volume edificabile “V”, Numero dei piani “N”, Distanze, Superficie coperta “Sc”; Rapporto di copertura “Rc”), ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente Comunale, sono i seguenti:

- **IMMOBILE “A”: Magazzino-Deposito** (vedi Tav. n.2) a un piano, realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Sant’Omero (TE):
    - C.E. n.66 del 28/04/1977;
    - C.E. n.55 del 26/07/1980 (Var. alla C.E. n.66 del 28/04/1977);
    - C.E. n.70 del 20/09/1985;
    - Abitabilità del 02/04/1998 n.5;
- Se = 1.129,14 mq;**
- Sc = 1.129,14 mq**
- V = [(55,35 x 20,40) x 7,25h + (55,35 x 20,40) x 3,23h] = 11.833,39 mc**

- **IMMOBILE “B” : Locale pompe, filtro pressa e compressori:** (vedi Tav. n.2) ad un piano, realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:
  - C.E. n. 95/88 dell’11/11/1988;
  - Autorizzazione di Abitabilità o agibilità n.12/89 del 29/06/1989;
  - **Se = 146,44 mq;**
  - **Sc = 146,44 mq;**
  - **V= (146,44 x 3,70h) = 541,83 mc**
  
- **IMMOBILE “C” - Palazzina uffici e magazzino** (vedi Tav. n.2) a tre piani fuori terra e un piano interrato, realizzata in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Sant’Omero (TE):
  - C.E. n.66 del 28/04/1977;
  - C.E. n.55 del 26/07/1980 (Var. alla C.E. n.66 del 28/04/1977);
  - C.E. n.70 del 20/09/1985;
  - Certificato di Abitabilità e/o agibilità n.5 del 02/04/1998.

**Se = 1.008 mq;**  
**Sc = 336 mq;**  
**V = [(336mq x 3,30h) + (336 mq x 3,30h) + (336 mq x 3,25h)] = 3.309,60 mc**
  
- **IMMOBILE “D” - Tettoia chiusa, su vasca interrata** (vedi Tav. n.2) con piano terra e sottostante vasca interrata, realizzata in virtù dei seguenti titoli abilitativi:
  - C.E. n. 95/88 dell’11/11/1988;
  - Autorizzazione di Abitabilità o agibilità n.12/89 del 29/06/1989.
  - **Se = 76,63 mq;**
  - **Sc = 76,63 mq;**
  - **V = [76,63 x 2,25h] = 172,42 mc**
  
- **IMMOBILE “E” - Opificio produzione** (vedi Tav. n.2) ad un piano con Se di 3.657,22 mq ed annessi: un locale deposito prodotti lavorazione con Se di 32,86mq, una tettoia aerata con Se di 15,5mq, un locale a disposizione con Se = 37,80 mq, per una complessiva Se di 3.743,38 mq, realizzati in virtù dei seguenti titoli abilitativi:
  - L.E. n.37 del 26/02/1975;
  - L.E. N.21 del 27/01/1976 (Var. alla L.E. n.37 del 26/02/1975);
  - C.E. n.7 del 30/01/1981;
  - C.E. n.18 dell’11/03/1988;

- C.E. in Sanatoria n.47/89 del 28/09/1989
- Certificato di Abitabilità e/o agibilità del 28/09/1989;
- **Se = 3.743,38 mq;**
- **Sc = 3.743,38 mq;**
- **V = [(3.657,22 x 5,7h) + (32,86+15,5+37,80) x 3,00h] = 21.104,63 mc**

➤ **IMMOBILE “F” - Uffici e alloggio** (vedi Tav. n.2) ad un piano, realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- L.E. n.37 del 26/02/1975;
- L.E. N.21 del 27/01/1976 (Var. alla L.E. n.37 del 26/02/1975);
- C.E. n.7 del 30/01/1981;
- C.E. in Sanatoria n.47/89 del 28/09/1989;
- Certificato di Abitabilità e/o agibilità del 28/09/1989;
- **Se = 397,10 mq;**
- **Sc = 397,10 mq;**
- **V = (397,10 x 3,25h) = 1.290,58 mc;**

➤ **IMMOBILE “G” - Capannone (Officina e Magazzino - Centrale termica - Trasformatori)** (vedi Tav. n.2) ad un piano con Se di 588,61 mq, un soppalco parziale piano primo Se di 91,40 mq, per una totale Se di 680,01 mq, realizzati in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n.18 del 11/03/1988;
- C.E. n.60/88 del 13/07/1988 (Var. alla C.E. n.18 del 11/03/1988);
- Autorizzazione di Abitabilità o agibilità n.12/89 del 29/06/1989.

**Se = 680,01 mq;**

**Sc = 588,61 mq**

**V = (588,61 x 7,00h) = 4.120,27 mc**

➤ **Cabina elettrica n.1** (vedi Tav. n.2) su due piani:

**Se = (22,15mq x2) - 9mq) = 35,30mq;**

**Rc = 35,30 mc;**

**V = (35,30 x 7,00h) = 247,10 mc**

➤ **Cabina elettrica n.2** (vedi Tav. n.2) su due piani:

**Se = (20,25mq x2) - 9mq) = 31,50mq,**

**Rc = 31,50 mc;**

**V = (31,50 x 7,00h) = 220,50 mc**

### 3.2 - TABELLA RIEPILOGATIVA PARAMETRI EDILIZI STATO ATTUALE ASSENTITO

IMMOBILE	Superficie edificabile “Se” (mq)	Superficie coperta “Sc” (mq)	Volume V (mc)	Superficie fondiaria “Sf” (mq)	Rapporto di copertura $Rc = Sc/Sf$	Indice di utilizzazione fondiaria Uf N.T.A. del P.P. e P.R.G.	Indice di utilizzazione fondiaria Uf Stato di Fatto
<b>A</b>	1.129,14	1.129,14	11.833,39	20.545,00	$(6.484,10 / 20.545,00) = 0,32$	0,49 / 0,55	$(7.247,50 / 20.545,00) = 0,35$
<b>B</b>	146,44	146,44	541,83				
<b>C</b>	1.008,00	336	3.309,60				
<b>D</b>	76,63	76,63	172,42				
<b>E</b>	3.743,38	3.743,38	21.104,63				
<b>F</b>	397,10	397,10	1.290,58				
<b>G</b>	680,01	588,61	4.120,27				
<b>Cab. Elet.1</b>	35,30	35,30	247,10				
<b>Cab. Elet. 2</b>	31,50	31,50	220,50				
	<b>7.247,50</b>	<b>6.484,10</b>	<b>42.840,32</b>	<b>20.545,00</b>	<b>0,32</b>	<b>0,49 / 0,55</b>	<b>0,35</b>

Dalla tabella sopra si evince quanto di seguito:

- La Superficie fondiaria Sf aziendale è pari a **20.545,00 mq**
- L'Indice di Utilizzazione Fondiaria **Uf = 0,49 mq/mq** (art.6 delle N.T.A. del P.P. della Zona Artigianale di Espansione del 1988);
- L'indice di Utilizzazione Fondiaria **Vf = 0,55 mq/mq** (art.38 delle N.T.A. del P.R.G del 1982);
- “Se” max realizzabile:  $(20.545 \text{ mq} \times 0,49 \text{ mq/mq}) = 10.067,05 \text{ mq}$  (art.6 delle N.T.A. del P.P. della Zona Artigianale di Espansione del 1988);
- “Se” max realizzabile:  $(20.545 \text{ mq} \times 0,55 \text{ mq/mq}) = 11.299,75 \text{ mq}$  (art.38 delle N.T.A. del P.R.G. del 1982);
- “Se” allo stato assentito attuale: **7.247,50 mq < (10.067,05 mq / 11.299,75) (Se max)**;
- L'Indice di Utilizzazione Fondiaria allo stato attuale è pari a **Uf = 0,35 < (0,49 / 0,55) (limiti delle norme di riferimento)**;
- Il Rapporto di copertura **Rc = Sc/Sf = 0,32**

### **3.3 - PARAMETRI EDILIZI ALLO STATO DI PROGETTO**

Allo stato di progetto, relativamente agli interventi descritti al par.2.3, i corpi di fabbrica che concorrono alla formazione di parametri edilizi (Superficie edificabile “Se”, Indice di utilizzazione fondiaria “Uf”, Numero dei piani “N”, Volume edificabile “V”, Distanze, Superficie coperta “Sc”; Rapporto di copertura “Rc”, ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente Comunale, sono i seguenti:

- **IMMOBILE “H”:** Opificio produzione in progetto oggetto dell’ampliamento (vedi Tav. n.3), con piano terra adibito a tessitura, magazzino, ingresso, locale ristoro, laboratorio, Se = 5.440,72; soppalco parziale piano primo, lato sud, adibito a uffici aziendali, spogliatoi uomini e donne, servizi igienici, Se = 587,55 mq; soppalco parziale piano primo, lato nord, adibito a uffici e locale impianti elettrici, Se = 103,24 mq.

**Se = 6.131,51 mq;**

**Sc= 5.440,72 mq;**

$$V = [(20,35 \times 17,60) \times 7,35h] + [(23,60 \times 32,00) \times 7,35h] + [(68,65 \times 50,00) \times 7,575h] + [(11,75 \times 40,40) \times 7,575h] + [(10,40 \times 40,40) \times 7,15h] + [(8,14 \times 12,95) \times 0,80h] = \mathbf{40.868,71 mc}$$

- **TETTOIA 1** (vedi Tav.n.3) al piano terra:

**Se = 150,98 mq;**

**Sc = 150,98 mq.**

- **TETTOIA 2** (vedi Tav. n.3) al piano terra:

**Se = 59,80 mq;**

**Sc= 59,80 mq**

- **IMMOBILE “B” - Locale pompe, filtro pressa e compressori:** (vedi Tav. n.3) ad un piano, realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n. 95/88 del 11/11/1988;
- Autorizzazione di Abitabilità o agibilità n.12/89 del 29/06/1989;
- **Se = 146,44 mq;**
- **Sc = 146,44 mq;**
- **V= (146,44 x 3,70h) = 541,83 mc**

➤ **IMMOBILE “C” - Palazzina uffici e laboratori** (vedi Tav. n.3) a tre piani fuori terra e un piano interrato, realizzata in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Sant’Omero (TE):

- C.E. n.66 del 28/04/1977;
- C.E. n.55 del 26/07/1980 (Var. alla C.E. n.66 del 28/04/1977);
- C.E. n.70 del 20/09/1985;
- Certificato di Abitabilità e/o agibilità n.5 del 02/04/1998.

**Se = 1.008 mq;**

**Sc = 336 mq;**

$$V = (336 \text{ mq} \times 3,30\text{h}) + (336 \text{ mq} \times 3,30\text{h}) + (336 \text{ mq} \times 3,25\text{h}) = \mathbf{3.309,60 \text{ mc}}$$

➤ **IMMOBILE “E” - Opificio produzione** (vedi Tav. n.3) ad un piano con Se di 3.657,22 mq ed annessi: un locale deposito prodotti lavorazione con Se di 32,86mq, una tettoia areata con Se di 15,5mq, un locale a disposizione con Se = 37,80 mq, per una complessiva Se di 3.743,38 mq, realizzati in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- L.E. n.37 del 26/02/1975;
- L.E. N.21 del 27/01/1976 (Variante alla L.E. n.37 del 26/02/1975);
- C.E. n.7 del 30/01/1981;
- C.E. n.18 del 11/03/1988;
- C.E. in Sanatoria n.47/89 del 28/09/1989
- Certificato di Abitabilità e/o agibilità del 28/09/1989;
- **Se = 3.743,38 mq;**
- **Sc = 3.743,38 mq;**
- $V = [(3.657,22 \times 5,7\text{h}) + (32,86+15,5+37,80) \times 3,00\text{h}] = \mathbf{21.104,63 \text{ mc}}$

➤ **IMMOBILE “F”- Uffici e alloggio** (vedi Tav.n.3) ad un piano, realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- L.E. n.37 del 26/02/1975;
- L.E. N.21 del 27/01/1976 (Var. alla L.E. n.37 del 26/02/1975);
- C.E. n.7 del 30/01/1981;
- C.E. in Sanatoria n.47/89 del 28/09/1989;
- Certificato di Abitabilità e/o agibilità del 28/09/1989;
- **Se = 397,10 mq;**
- **Sc = 397,10 mq;**
- $V = (397,10 \times 3,25\text{h}) = \mathbf{1.290,58 \text{ mc;}}$

➤ **IMMOBILE “G” - Capannone (Officina e Magazzino - Centrale termica - Trasformatori)**

(vedi Tav. n.3) ad un piano, Se di 588,61 mq, con soppalco parziale Se di 91,40 mq, per una totale Se di 680,01 mq, realizzati in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n.18 del 11/03/1988;
- C.E. n.60/88 del 13/07/1988 (Var. alla C.E. n.18 del 11/03/1988);
- Autorizzazione di Abitabilità o agibilità n.12/89 del 29/06/1989.

**Se = 680,01 mq;**

**Sc = 588,61 mq**

$$V = (588,61 \times 7,00h) = \mathbf{4.120,27 \text{ mc}}$$

➤ **Cabina elettrica n.1** (vedi Tav. n.3) a due piani:

$$\mathbf{Se = (22,15mq \times 2) - 9mq = 35,30mq;}$$

**Rc = 35,30 mc;**

$$V = (35,30 \times 7,00h) = \mathbf{247,10 \text{ mc}}$$

### 3.4 - TABELLA RIEPILOGATIVA PARAMETRI EDILIZI STATO DI PROGETTO

<b>IMMOBILE</b>	Superficie edificabile “Se” (mq)	Superficie coperta “Sc” (mq)	Volume V (mc)	Superficie fondiaria “Sf” (mq)	Rapporto di copertura <b>Rc = Sc/Sf</b>	Indice di utilizzazione fondiaria <b>Uf</b> (N.T.A. del P.P. o P.R.G.)	Indice di utilizzazione fondiaria <b>Uf</b> allo Stato di Progetto
<b>H</b>	6.131,51	5.440,72	40.868,71				
<b>Tett.1</b>	150,98	150,98	0,00				
<b>Tett.2</b>	59,80	59,80	0,00				
<b>B</b>	146,44	146,44	541,83				
<b>C</b>	1.008,00	336	3.309,60				
<b>E</b>	3.743,38	3.743,38	21.104,63				
<b>F</b>	397,10	397,10	1.290,58				
<b>G</b>	680,01	588,61	4.120,27				
<b>Cab. Elet.1</b>	35,30	35,30	247,10				
	<b>12.352,52</b>	<b>10.898,33</b>	<b>71.482,72</b>	<b>20.545,00</b>	<b>(10.898,33 / 20.545,00) = 0,53</b>	<b>0,49 / 0,55</b>	<b>(12.352,52 / 20.545,00) = 0,60</b>

Dalla tabella sopra si evince quanto di seguito:

- La Superficie fondiaria **Sf** aziendale è pari a **20.545,00 mq**;
- L'Indice di Utilizzazione Fondiaria **Uf = 0,49 mq/mq** (art. 6 delle N.T.A. del P.P. della Zona Artigianale di Espansione del 1988);
- L'indice di Utilizzazione Fondiaria **Vf = 0,55 mq/mq** (art.38 delle N.T.A. del P.R.G del 1982);
- “Se” max realizzabile:  $(20.545 \text{ mq} \times 0,49 \text{ mq/mq}) = 10.067,05 \text{ mq}$  (art. 6 delle N.T.A. del P.P. della Zona Artigianale di Espansione del 1988);
- “Se” max realizzabile:  $(20.545 \text{ mq} \times 0,55 \text{ mq/mq}) = 11.299,75 \text{ mq}$  (art. 38 delle N.T.A. del P.R.G. del 1982);
- “Se” occorrente allo stato di progetto: **12.352,52 mq > (10.067,05mq / 11.299,75 mq)** (Se **max**);
- L'Indice di Utilizzazione Fondiaria allo stato di progetto è pari a **Uf = 0,60 > (0,49 / 0,55)** (**limiti delle norme di riferimento**);
- Il Rapporto di copertura **Rc = Sc/Sf = 0,53**;

Il Volume totale dei manufatti allo stato di progetto è pari a: **71.482,72 mc**, pertanto ai sensi dell'art. 10 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato della Zona Artigianale di Espansione del 1988 necessita di una superficie a parcheggi pari a 1mq ogni 20 mc di costruzione, mentre ai sensi dell'art. 38 del P.R.G. del 1982 ne occorrono 0,1mq/mq di Se realizzabile, ovvero:

- Superficie da destinare a parcheggi allo stato di progetto:  $(71.482,72 / 20) = 3.574,14 \text{ mq}$  (art. 10 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato della Zona Artigianale di Espansione del 1988);
- Superficie da destinare a parcheggi allo stato di progetto:  $(0,1 \times 11.299,75) = 1.129,98 \text{ mq}$  (art. 38 delle N.T.A. del P.R.G. del 1982);

Nello stato in progetto, così come evidenziato nella Tavola n.9 è prevista una superficie a parcheggi sulla proprietà aziendale, pari a **3.661 mq > (3.574,14mq / 1.129,98 mq)** nel pieno rispetto del limite imposto, sia dall'art.10 delle N.T.A del Piano Particolareggiato della Zona Artigianale di Espansione del 1988, sia dall'art.38 delle N.T.A. del P.R.G del 1982. Inoltre, l'azienda prevede ulteriori 1340 mq da destinare a parcheggi sulla particella n.171 in locazione di altra proprietà (contratto di locazione tra la Freudenberg e la Oxyzen Invest srl, con decorrenza dall'1/04/2021) e dispone di 760 mq a parcheggi sulla particella n.101 in locazione di altra proprietà (contratto di locazione dell'11/02/2020, tra la Freudenberg e il Sig. Di Francesco Giovanni), per un **totale complessivo di superficie a parcheggi pari a 5.761 mq**.

Dai dati sopra riportati si evince, che allo stato di progetto, la Superficie edificabile “Se” totale è superiore a quella massima realizzabile sulla superficie fondiaria dell'azienda, mentre il Rapporto di Copertura  $Rc = 0,53$ . L'attività produttiva da ampliare, il posizionamento obbligato delle macchine industriali, sono tale per cui non è possibile avere valori minori dei suddetti parametri.

### **3.5 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI RICHIESTI AI FINI DELL'INTERVENTO IN PROGETTO**

#### ***“Zone produttive esistenti di saturazione”***

Tali zone sono costituite da aree edificate per le quali si prevede o un completamento o un ampliamento per rispondere alle esigenze delle aziende esistenti che necessitano di ulteriori spazi per la produzione. Oltre che di riordino, di riqualificazione e trasformazione degli impianti esistenti, tali aree sono suscettibili di nuovi interventi.

La destinazione principale esistente è ad attività industriale e artigianale, nonché a laboratori, depositi e magazzini, uffici e attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive. Sono ammessi, oltre alle suddette destinazioni, attività espositive, commerciali afferenti all'attività svolta dall'azienda di produzione, di trasporto e di spedizione.

E' altresì ammessa l'abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti, vincolato con atto d'obbligo con una Se non superiore a mq 150.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

Gli interventi di trasformazione edilizia in tali zone dovranno rispettare i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,65 mq/mq;**
- **Rapporto fondiario di copertura: Rc = 60%;**
- **Altezza delle costruzioni: ml 12,00**, fatta eccezione delle ciminiere, torri d'acqua, antenne, apparecchiature speciali ed impianti tecnologici strettamente connessi alla funzionalità dell'insediamento;
- **distanza dai confini: ml 5.00;**
- **distanza dai confini di zona: ml 5.00;**
- **distanza dai fabbricati: ml 10.00**
- **distanza da strade: ml 5,50;**
- **Superficie a parcheggio: 1 mq ogni 20 mc di costruzione.**

Nereto (Te) li 06/04/2021

Il tecnico incaricato