

COMUNE DI SANT'OMERO

Provincia di Teramo

COMMITTENTE:
ATLANTICO S.R.L.S.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

				EMISSIONE				

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

FOGLIO 8, pple 553, 554	R	T	I	CODICE PROGETT O	CODIC ESUB PROGET TO	CO D INT FU N	NUMERO

PROGETTO:	RICHIESTA P.D.C. CON CONTESTUALE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL' ART. 8 D.P.R. 7/9/2010 N.160, PER RISTRUTTURAZIONE DI UN COMPLESSO TURISTICO-SPORTIVO ESISTENTE, SITO IN VIA METELLA NUOVA, CON CONTESTUALE TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELLO STESSO.
-----------	--

IL COMMITTENTE

IL PROGETTISTA
Arch. Francesco Campanella

Gennaio 2024		FORMATO A4	SCALA /	FOGLIO
--------------	--	---------------	------------	--------

1. Premessa

Si tratta di un edificio esistente, realizzato nei primi anni 2000 e costituito da due corpi strutturali adiacenti separati da un giunto tecnico. Il primo corpo a lato ovest è di circa 800 mq ed ha un solo piano destinato a piscina; il secondo corpo, a lato est, è di circa 850 mq e, oltre che ad ingresso e servizi comuni, è destinato a palestra al piano terra e ristorante al primo piano.

La struttura dell'edificio esistente è in cemento armato ordinario gettato in opera, mentre entrambi i corpi strutturali hanno la copertura in legno lamellare.

Il Complesso Turistico Sportivo con le destinazioni sopra descritte, ha funzionato fino al 2013 quando sono emerse difficoltà economiche che hanno poi portato alla definitiva chiusura nel 2016 e, da quel momento, l'edificio e l'area annessa si trovano in stato di totale abbandono.

La società “ATLANTICO srls”, subentrata nel 2023, ritenute economicamente insostenibili le attuali destinazioni, presenta un progetto di ristrutturazione edilizia con parziali modifiche alle originarie destinazioni d'uso per cui la piscina diventa una sala per eventi e spettacoli e la palestra viene ridimensionata ed annessa ad un centro medico e fisioterapico mentre la parte al primo piano, già destinata a ristorante, per il momento, rimane inutilizzata e senza modifiche edilizie e di destinazione.

Le variazioni di destinazione d'uso, che sono necessarie per un riutilizzo economicamente sostenibile del Complesso Edilizio Esistente, comportano la **Richiesta Permesso di Costruire con contestuale Variante Urbanistica ai sensi dell'art 8 D.P.R. 07/09/2010 N 160, per Ristrutturazione di un Complesso Turistico Sportivo Esistente sito in via Metella Nuova, con contestuale Trasformazione Urbanistica dello stesso.**

Oltre alla specifica relazione sulle motivazioni degli interventi in progetto, il paragrafo seguente illustra gli aspetti urbanistici e il processo logico che hanno portato alla richiesta di Variante Urbanistica mentre i paragrafi successivi sono dedicati agli altri aspetti tecnici connessi al Permesso di Costruire.

2. Descrizione

2.1 Ubicazione ed individuazione catastale

L'intervento sull'edificio esistente, per il quale si richiede il P.d.C. in Variante Urbanistica, riguarda le aree ubicate in Comune di Sant'Omero (TE), via Metelle Nuova e riportate al Foglio n 8, particolle 554 di 3425 mq e 553 di 561 mq

La Superficie fondiaria è di $3425 \times 0.993 = 3401,02$ per la p.la 554 e di $561 \times 0,582 = 326,5$ mq per un Totale di **3.727,52 mq**

2.2 Contesto Urbanistico

Nel vigente P.R.G. del Comune di Sant’Omero, l’area su cui insiste l’edificio ricade in zona destinata ad Attrezzi ed Impianti Sportivi e Ricreativi (F4) ed è normata dall’art 73 da cui, si riporta il seguente stralcio:

Le destinazioni d’uso ammesse sono le seguenti: giardini aperti al pubblico pubblici; parchi pubblici; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva; impianti per lo spettacolo sportivo.

Sono inoltre ammesse destinazioni d’uso per attrezzature complementari e di supporto, quali: commercio al minuto di prodotti alimentari; commercio al minuto di articoli di abbigliamento; pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande; bar, ristoranti, birrerie, alberghi, hotel, pensioni e locande; sedi espositive; sedi di convegni; centri congressuali polivalenti; teatri; cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco.

...Omissis...

Le trasformazioni fisiche e funzionali delle aree di cui al presente articolo sono disciplinati dai seguenti parametri:

b) per impianti coperti per la pratica sportiva e impianti per lo spettacolo sportivo:

- ♣ indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$;
- ♣ rapporto fondiario di copertura: $R = 40\%$;
- ♣ altezza delle costruzioni: $H_f 12,00 \text{ ml}$ o superiore in base alle dimostrate necessità specifiche dell’impianto;
- ♣ distanza dalla viabilità urbana principale: $ml 10,00$;
- ♣ distanza dai confini: $ml 6,00$;
- ♣ superficie a parcheggio: 1 posto macchina ogni 10 utenti, attribuendo ad un posto macchina un minimo di 22mq ;

b') opere complementari e di supporto:

- ♣ destinazioni d’uso: commercio al minuto di prodotti alimentari, commercio al minuto di articoli di abbigliamento; bar, caffè, gelaterie, birrerie, sedi espositive; inoltre quelle elencate al 3° comma del presente articolo;
- ♣ Indice di utilizzazione fondiario: $U_f = 320 \text{ mq/ha}$;
- ♣ $H_f = ml 12,50$ ♣ $P = n.2$

Come si vede, la norma fa esplicito riferimento alle trasformazioni fisiche e funzionali delle **aree** mentre il nostro caso riguarda un **edificio esistente** per il quale, in base ai motivi anticipati in premessa e nella specifica relazione sulle motivazioni, **si chiede una parziale modifica delle destinazioni d’uso senza variazione dei parametri edilizi esistenti ed assentiti**. Quindi tutti i parametri edilizi dell’edificio esistente (Utilizzazione fondiaria, Rapporto di Copertura, Altezze, Volumi, Distanze ecc..che risultano già assentiti in base a titoli edilizi validi e riferiti allo stato edilizio attuale non saranno in alcun modo modificati e la Variante Urbanistica interessa esclusivamente le parziali Variazioni di destinazione richieste.

2.3 Descrizione degli interventi edilizi previsti in progetto

Il progetto di utilizzo della struttura esistente non prevede modifiche dei parametri edilizi, ma solo modifiche delle tramezzature interne e delle aperture verso l'esterno (porte e finestre) necessarie per l'adeguamento alle nuove destinazioni d'uso.

Per la precisione Utilizzazione fondiaria, Rapporto di Copertura, Altezze, Volumi, Distanze e Sagoma sono invariati mentre la superficie interna diminuisce di circa 15 mq (saldo negativo tra la superficie del solaio demolito e quella della nuova soletta realizzata all'interno della sala eventi e spettacoli).

2.4 Descrizione delle nuove destinazioni d'uso previste in progetto

Esaminiamo quindi le nuove destinazione d'uso che, come anticipato, sono necessarie per rendere economicamente sostenibile la ristrutturazione e la successiva gestione recuperando un'area ed un edificio che si trovano da anni in stato di totale abbandono per offrire oltre che nuovi posti di lavoro, nuovi spazi e servizi alla collettività.

La piscina esistente diventa una sala per eventi e spettacoli e la palestra viene ridimensionata ed annessa ad un centro medico e fisioterapico mentre la parte al primo piano, già destinata a ristorante, per il momento, rimane inutilizzata e senza modifiche edilizie e di destinazione.

Pertanto, la variante urbanistica richiesta, consiste nell'aggiungere: al secondo comma e al punto b) dell'art 73, le parti evidenziate in verde per cui:

- il secondo comma diventa

*Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: giardini aperti al pubblico pubblici; parchi pubblici; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva **con annessi ambulatori e studi medici e fisioterapici**; impianti per lo spettacolo sportivo, **impianti per il pubblico spettacolo***

- mentre il punto b) diventa:

*Per impianti coperti per la pratica sportiva **con annessi ambulatori e studi medici e fisioterapici**; per impianti per lo spettacolo sportivo e per **impianti per il pubblico spettacolo***

In ogni caso si ribadisce che la variazione di destinazione richiesta è indispensabile per rendere economicamente sostenibile la gestione del Complesso esistente sottolineando che la Variante non interessa una nuova costruzione, ma è finalizzata al recupero di un edificio esistente.

Nel Progetto architettonico sono riportate, nelle piante, le superfici esistenti e in progetto con le relative destinazioni d'uso, mentre i prospetti e le sezioni rimangono invariati ad eccezione delle modifiche alle aperture verso l'esterno necessarie per rispettare le normative di prevenzione incendi e di un rivestimento puramente estetico posto sopra l'ingresso principale e che non genera né superficie e né volume.

2.5 MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE URBANISTICA

A fronte delle parziali variazioni di destinazione richieste vi sono da una parte il recupero di un edificio e di un'area in stato di abbandono e dall'altra i benefici occupazionali della successiva gestione come illustrato qui di seguito

- L'edificio esistente, attualmente versa in uno stato fatiscente, da anni chiuso al pubblico. La trasformazione proposta mira al recupero di questo spazio, restituendolo alla comunità in una forma rinnovata e funzionale. Uno degli aspetti cruciali nella valutazione della sostenibilità economica della piscina è rappresentato dall'incremento significativo dei costi energetici associati alla sua gestione. La trasformazione della struttura eliminerà i costi elevati associati al mantenimento di una piscina, consentendo un notevole risparmio sui costi operativi. Questi risparmi potranno essere reinvestiti nella gestione e nel miglioramento del nuovo locale. L'introduzione di un locale per eventi culturali e ricreativi contribuirà significativamente alla valorizzazione dell'area circostante. La riattivazione della struttura avrà un impatto positivo sull'attrattività del quartiere, stimolando la crescita economica e aumentando il valore degli immobili circostanti. La trasformazione della struttura comporterà la creazione di nuove opportunità occupazionali. La gestione del locale richiederà personale qualificato, favorendo l'assunzione di risorse locali e contribuendo così al benessere economico della comunità. La mancanza di un locale per eventi nella zona rappresenta un'opportunità di mercato. La nuova destinazione d'uso consentirà di soddisfare una domanda latente, offrendo alla comunità uno spazio polifunzionale per attività culturali, spettacoli teatrali, concerti, conferenze e intrattenimento. La trasformazione proposta contribuirà alla rigenerazione urbana, migliorando la qualità della vita nella zona e incoraggiando un maggior coinvolgimento della comunità nelle attività culturali e ricreative. Il nuovo locale diventerà un punto di riferimento per eventi culturali, attirando utenti da altre zone e aumentando l'attrattività del territorio. La presenza di un locale per eventi culturali e ricreativi stimolerà l'attività commerciale locale, favorendo la crescita di bar, ristoranti e altri servizi nelle vicinanze. La trasformazione della struttura in un locale di pubblico spettacolo prevede la realizzazione di uno spazio dedicato alla cultura e all'aggregazione giovanile. La versatilità del locale consentirà la sua utilizzazione come sala convegni, offrendo uno spazio ideale per eventi di formazione, presentazioni aziendali e incontri istituzionali. La trasformazione proposta rappresenta un'opportunità unica di valorizzazione di una struttura degradata, contribuendo alla crescita economica, alla creazione di posti di lavoro e al miglioramento complessivo della qualità della vita nella zona.
- Per quanto concerne la trasformazione del locale adibito a sola palestra a locale adibito ad una palestra ridimensionata con annessi ambulatori e studi medici e fisioterapici, tale trasformazione creerebbe un ambiente che integra il benessere fisico con la salute generale. Questa sinergia promuove uno stile di vita sano e offre agli utenti una soluzione olistica per il loro benessere. La creazione di uno spazio che ospita sia attività fisiche che servizi medici favorisce la collaborazione interdisciplinare tra professionisti del fitness e operatori sanitari. Questa sinergia può portare a programmi integrati di benessere e a un approccio più completo alla salute. L'inclusione di studi medici all'interno di un ambiente fitness mira a combattere la sedentarietà, promuovendo stili di vita attivi. Questa strategia preventiva può contribuire a ridurre i costi sanitari a lungo termine nella comunità. Il poliambulatorio proposto diventerà un centro di salute integrato che fornisce servizi medici e promuove la prevenzione attraverso l'attività fisica, diventando un punto di riferimento per la salute nella zona. La realizzazione di uno spazio medico offre opportunità di lavoro nel settore sanitario locale, stimolando l'occupazione e contribuendo alla crescita economica. La trasformazione del locale esistente in una palestra con annessi ambulatori e studi medici rappresenta una risposta attiva alle esigenze della comunità, offrendo un ambiente unico che integra la cura del corpo con la cura della salute.

3. Strutture

Le modifiche riguardano, come detto, le tramezzature interne e, solo marginalmente, le strutture che sono interessate dai seguenti interventi locali:

- 1) demolizione di un campo di solaio a piano terra, bordo piscina con riempimento del locale seminterrato sottostante e finalizzato a realizzare un più comodo accesso alla sala eventi e spettacoli
- 2) demolizione di un campo di solaio esistente al primo impalcato allo scopo di aumentare l'altezza dell'ingresso principale

Nel primo caso, il campo di solaio da demolire è perimetrato da muri esistenti in c.a. da abbassare e la superficie da demolire rappresenta il 3% della superficie strutturale. Nel secondo caso il campo di solaio da demolire è perimetrato da travi esistenti in c.a. e la superficie da demolire rappresenta il 5.5% della superficie delle strutture per cui, in entrambi i casi, gli interventi sono riconducibili ad un intervento locale di cui al punto 8.4.1 NTC 2018

- 3) Realizzazione di una scala e un ballatoio a sbalzo sulla sala polifunzionale ad uso esclusivo del personale di servizio.

Anche in questo caso l'intervento, che ha una superficie di circa 35 mq e una incidenza in termini di superficie del 3% circa, interessa una piccola porzione della struttura ed è riconducibile ad un intervento locale di cui al punto 8.4.1 NTC 2018.

Solo per completezza espositiva citiamo la modifica delle quote della piscina con un abbassamento delle superfici esterne alla vasca esistente e il parziale riempimento della stessa senza interessare nessuna struttura di fondazione e di elevazione, ma solo demolendo e ricostruendo il massetto sottopavimento alle quote richieste

Oltre agli interventi locali di cui sopra, è necessario evidenziare la variazione di destinazione della sala da destinare ad eventi e spettacoli in sostituzione della piscina.
Infatti la sala assume una delle destinazioni di cui ai punti b) e c) dell'elenco B (opere rilevanti) di cui al DGR Abruzzo 1009 del 2008 e, per questo motivo, è necessario elevare la Classe d'uso della struttura dalla II alla III e procedere alla verifica globale.

L'attestazione di deposito al Genio Civile della pratica di cui sopra sarà presentata prima del rilascio del Permesso di Costruire

4. Edilizia

Oltre alle modifiche delle tramezzature, i lavori edilizi comprendono il parziale rifacimento degli impianti idrico ed elettrico e il totale rifacimento di quello di condizionamento.

Saranno inoltre sostituite (in tutto o in parte) le finiture interne e si procederà alla riparazione del tetto con la posa di una nuova impermeabilizzazione con adeguamento dell'isolamento termico. Rimanendo nell'ambito della sostenibilità economica (ed ambientale) è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici sulla parte della copertura favorevolmente esposta, in maniera da ridurre il consumo di energia necessaria alla gestione.

Sono infine previste la pittura interna ed esterna nonché le opere di sistemazione delle aree esterne

5. Impianti ed isolamento termico ed acustico

Gli impianti saranno oggetto di una specifica progettazione, da presentare prima del rilascio del P.d.C., anche in relazione all'isolamento termico necessario per conseguire il rendimento energetico e all'isolamento acustico richiesti dalle Norme

6. Prevenzione Incendi

La destinazione della sala da destinare ad eventi e spettacoli, prevista in sostituzione della piscina, configura una (o più) attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco nonché della Commissione Comunale o, in assenza, di quella Provinciale per i locali di pubblico spettacolo. In questo senso sarà predisposta la relativa pratica in modo da rispettare tutte le specifiche richieste dalla Normativa.

Già in questa prima fase sono riportate, nel progetto architettonico, le necessarie aperture per l'esodo ed è prevista la posa di un serbatoio di riserva idrica al servizio dei VV.FF.

L'attestazione di deposito ai VV.FF. ai sensi del **D.P.R. 151/2011**, della pratica di cui sopra sarà presentata prima del rilascio del Permesso di Costruire

7. Valutazione della variazione di affollamento conseguente alle variazioni di destinazione richieste

Per quanto riguarda la destinazione di Ristorante che rimane invariata, possiamo ritenere invariato anche il numero di utenti rispetto alla destinazione esistente.

In relazione alle attività che si possono svolgere nella sala eventi e spettacoli sono state predisposte le pratiche relative alla seguente attività soggetta al controllo dei VV.FF di cui al D.P.R.151/2011

65.2/C LOCALI DI SPETTACOLO E TRATTENIMENTI IN GENERE AL CHIUSO CON CAPIENZA SUPERIORE A 200 PERSONE che prevede la possibilità dei seguenti usi previsti all'art 1 del D.M. 19/08/1996 e s.m.i :

- lettera **e** - locali di trattenimento ed attrazioni varie con capienza maggiore di 100 persone
- lettera **f** – sale da ballo e discoteche

La valutazione dell'affollamento previsto per le due attività è stato svolto separatamente ottenendo il numero max di 1.200 persone (relativo all'attività di sala da ballo e discoteca) che scaturisce dal rapporto della superficie accessibile al pubblico (compreso ingresso e servizi) che è pari a 840 mq e il parametro di 0.7 persona/mq stabilito dalla Normativa.

In questo caso il numero max di utenti relativo alla destinazione esistente di piscina può essere valutato in circa 200 persone considerando gli spogliatoi, le zone relax (sauna ecc.) e la presenza di piscine separate per adulti e per bambini.

Infine, per quanto riguarda la Palestra che ora viene ridimensionata ed annessa ad ambulatori e studi medici e fisioterapici, il numero massimo di utenti e personale contemporaneamente presenti può essere stimato in circa 40 persone mentre nella configurazione precedente erano presenti:

- palestra per allenamenti,
- sala danza,
- sala per arti marziali
- sala attrezzi
- corsi fitness

per un totale stimato di circa 240 persone e quindi con una diminuzione di 200 persone

8. Barriere architettoniche

Per la destinazione di locali aperti al pubblico sono infine da rispettare le specifiche della Legge 13/89 relative alla eliminazione delle barriere architettoniche sotto i due profili fondamentali relativi ai percorsi interni senza ostacoli e alla dotazione di servizi igienici proporzionati ed attrezzati per i portatori di handicap.

9. Valutazione ASL degli aspetti igienico sanitari

Per ognuna delle tre destinazioni previste (ristorante, palestra con annessi ambulatori e studi medici e fisioterapici, sala per eventi e spettacoli) sono previste le dotazioni di spogliatoi per il personale e servizi igienici per il personale e per gli utenti distinti per maschi, femmine e disabili e proporzionati al numero di utenti. Il progetto relativo agli aspetti igienico sanitari sarà sottoposto per la valutazione all'ufficio Asl competente.

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali connessi alla Variante Urbanistica è stato redatto il **Rapporto preliminare VAS** che costituisce un elaborato a parte.

Il Progettista
Arch. Francesco Campanella