



COMUNE DI SPOLTORE

Provincia di Pescara

RIQUALIFICAZIONE URBANA DI UN'AREA INDUSTRIALE DA ADIBIRE A ZONA COMMERCIALE

sita in Località Villa Raspa di Spoltore in Viale Europa

Ditta: ENNIO LAURETI e C. S.N.C.

I Progettisti



Studio di Architettura e Urbanistica

Dott. Arch. Pasquale Favara

Tel. e Fax 085/8542394

Via Maiella n. 5-7 65027 Scafa (PE)

E-Mail: pfavara@libero.it

Timbro e Firma

.....



Studio di Ingegneria e Architettura

Dott. Ing. Antonio Paolasini

Tel. 3483252636

Via Monte Carmelo n°21 - 65132 Pescara

E-Mail: antonio.paolasini@fastwebnet.it

Timbro e Firma

.....

RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTE : ENNIO LAURETI E C. SNC

COMUNE DI : SPOLTORE (PESCARA)

OGGETTO : RIQUALIFICAZIONE URBANA DI UN'AREA INDUSTRIALE DA ADIBIRE A ZONA COMMERCIALE sita in Villa Raspa di Spoltore in Viale Europa

RELAZIONE TECNICA

Descrizione dello stato di fatto

Il deposito di prodotti petroliferi della ditta Ennio Laureti è sito a Villaraspa di Spoltore in posizione centrale su Viale Europa e fronteggiante la stessa.

Esso occupa un'area di circa 14.000 mq la quale ha una forma pressochè quadrata con un'appendice anch'essa quadrata sul lato ovest.

Al lotto di terreno si accede sia da Viale Europa che dalla strada comunale Via Catania di recente realizzazione posta a nord della proprietà.

Il lato fronteggiante Viale Europa è occupato, nella parte centrale, dal distributore di carburanti con sovrastante alloggio del custode; lateralmente ad esso da un capannone e da un edificio destinato al piano terra ad uffici ed a bar, al piano primo ad abitazione.

Sul retro di quest'ultimo edificio vi è un piccolo capannone utilizzato come deposito.

Al centro dell'area vi erano i serbatoi di stoccaggio dei prodotti petroliferi, che sono stati rimossi. Sul lato ad ovest e quello a nord si trovano due capannoni con strutture portanti in profilati di ferro con tamponature in blocchi cavi di calcestruzzo. La copertura era in lastre di fibre di cemento che sono state rimosse da una ditta specializzata.

Tutta l'area, al momento, è in disuso; restano in attività solo il distributore di carburante, gli uffici ed il bar.

Descrizione dell'intervento

L'intervento che ci si propone di effettuare è quello della riqualificazione dell'intera area, mediante la demolizione di fabbricati esistenti, ormai obsoleti, e la costruzione di nuovi edifici da destinare ad attività commerciali al servizio della zona residenziale che si è sviluppata nella parte nord di Viale Europa, e la sistemazione dell'area a parcheggi funzionali alle attività.

L'idea progettuale è stata influenzata dalla presenza del distributore di carburanti che la proprietà ha voluto mantenere in esercizio. Infatti tutta l'area fronteggiante Viale Europa sarà asservita dalla stazione di servizio, permettendo l'ingresso e l'uscita dei mezzi che intendono sia effettuare rifornimento che accedere ai parcheggi interni.

Tale area fa altresì da moderazione del traffico veicolare, permettendo una sosta agli automezzi prima di mettersi su Viale Europa e facilitando l'accesso a chi vuole effettuare il rifornimento o dirigersi verso il parcheggio interno, riducendo al minimo i tempi di attesa lungo il viale.

L'intervento consisterà nella demolizione dei tre capannoni esistenti, del fabbricato destinato ad uffici ed abitazione e dell'immobile posizionato sopra l'impianto di distribuzione carburanti.

I materiali di risulta non utilizzabili saranno conferiti ad una discarica autorizzata, mentre quelli utilizzabili saranno riciclati.

Nella zona nord del lotto saranno realizzati due capannoni disposti perpendicolarmente tra loro, in modo da formare una "L" rivolti verso il parcheggio antistante al quale è possibile accedere sia da Viale Europa che Via Catania.

Questi avranno le strutture portanti verticali ed orizzontali in conglomerato cementizio armato prefabbricato. Le tamponature saranno costituite da lastre in c.a. con all'interno materiale isolante termico, così come le piastre di copertura con struttura piana.

L'illuminazione interna sarà assicurata in parte dalle finestre a nastro che seguono parte del perimetro dei fabbricati ed in parte dalle pareti vetrate frontali; essa sarà inoltre integrata da plafoniere a neon.

Sul lato est del lotto è prevista la realizzazione, altresì, di un fabbricato da destinare al commercio, suddiviso in quattro locali, di cui uno più piccolo da adibire a bar in posizione traslata rispetto agli altri. Esso avrà le strutture portanti in conglomerato cementizio armato prefabbricato, le tamponature in lastre in c.a. prefabbricate e termicamente isolate.

Sul lato frontale sarà dotato di vetrine, mentre sul lato posteriore vi saranno finestre a nastro per illuminare ed arieggiare i locali di servizio.

Ogni locale destinato a negozio sarà munito di un bagno per disabili con relativo antibagno, di un ripostiglio, di uno spogliatoio e di un'area per la vendita; mentre quello che sarà adibito a bar avrà n°2 bagni di cui uno per disabili, con antibagno, ed un'area dedicata alla lavorazione dei prodotti per la vendita; al bar è possibile accedere anche da una porta posta sul retro del fabbricato.

I capannoni posti a nord, al loro interno, saranno suddivisi in un'area commerciale, un deposito, due spogliatoi, due bagni con relativi antibagni ed un bagno per disabili con antibagno.

La disposizione dei fabbricati in progetto fa sì che si abbia un'ampia area centrale da destinare a parcheggio per i clienti, disposti su quattro file parallele. Mentre la presenza del distributore al centro del lato fronteggiante Viale Europa determina gli accessi sia in entrata che in uscita ai lati dello stesso.

Gli accessi laterali determineranno la distribuzione veicolare con un percorso ad "U" che segue l'area a parcheggio perimetralmente e si conduce altresì verso Via Catania ubicata alle spalle del complesso.

Le strade interne saranno realizzate, previa rimozione dello strato superficiale, con uno strato di misto di cava di circa 50 cm su cui sarà disteso uno strato di binder di circa 12 cm.

Le aree a parcheggio saranno realizzate con pavimentazione in blocchi drenanti in modo da facilitare il deflusso delle acque meteoriche.

Descrizione del distributore

Dopo la demolizione del fabbricato a servizio del distributore di carburante, si realizzerà una copertura metallica dello stesso abbastanza ampio al fine di riparare dagli agenti atmosferici i fruitori e gli addetti alle pompe.

E' prevista la realizzazione di un piccolo locale per il gestore con servizi igienici per il personale e per gli avventori. Il corpo di fabbrica occuperà un'area di circa mq. 20,00, ed il suo orientamento consente di avere una visuale costante, da parte di chi è all'interno, sia verso la viabilità ordinaria che verso la zona rifornimento. Tutti i locali godono di un'adeguata illuminazione e areazione naturale, i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti, per un'altezza di cm 200, da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente. Dal punto di vista costruttivo, il manufatto sarà in cemento armato con intelaiature di pilastri e travi.

Il solaio di copertura è del tipo in lastre di "predalles" spessore di 300 mm. con massetto per la formazione delle pendenze e sovrapposta una copertura è in lastre sandwich coibentate. I pluviali, le scossaline e le copertine sono in acciaio inox 8/10 che sono collegati alla rete di fognatura. Sono previste opere di impermeabilizzazione sia sull'attacco al suolo del fabbricato per contrastare l'umidità di risalita sia sul solaio di copertura.

Tutto il manufatto è realizzato su vespaio areato, con altezza di cm 50, con superficie di areazione pari a 1/100 della superficie di pavimento. L'impianto idrico del manufatto è direttamente collegato all'acquedotto comunale. L'attività in oggetto non presenta caratteristiche inquinanti significative dal punto di vista degli scarichi in atmosfera.

La pensilina a protezione dell'impianto di distribuzione è in acciaio con copertura in lamiera grecata preverniciata, con caratteristiche dimensionali e geometriche in linea con la grafica adottata dalla compagnia petrolifera.

L'illuminazione della pensilina sarà realizzata ad incasso nella controsoffittatura in doghe metalliche all'intradosso della copertura con l'utilizzo di fari a ioduri metallici.

Acque nere

Le acque nere provenienti dai bagni saranno incanalate in tubi in PVC-U policloruro di vinile rigido non plastificato per fognature bianche e nere, non in pressione, interrate, con giunzioni del tipo a bicchiere con guarnizioni e tenuta in materiale elastomerico.

I tubi saranno inseriti all'interno di trincee su letto di posa di sabbione; il rinterro sarà realizzato con misto di cava ben compattato. La profondità minima di posa delle tubature fognarie è pari ad 1,00 mt, la pendenza non sarà inferiore all'1%.

Per l'ispezione dell'impianto fognario sono previsti pozzetti di cemento vibrato delle dimensioni 60x60 cm. L'altezza dei pozzetti varierà a seconda della quota prevista per le tubazioni e all'interno le tubazioni saranno provviste di sifone.

I chiusini saranno carrabili e realizzati con sagoma cava in ghisa riempita del pavimento di pertinenza. La ghisa dei chiusini sarà del tipo sferoidale.

Le acque saranno convogliate nella condotta principale della fognatura comunale su Viale Europa.

Acque bianche

La rete di raccolta delle acque bianche verrà realizzato con l'utilizzo di tubazioni in PVC del tipo pesante con diametro variabile a seconda della quantità di acqua da raccogliere e convogliare nella fognatura comunale su Viale Europa.

Le tubazioni saranno intercettate da pozzetti di ispezione prefabbricati in c.a. lavorato in modo da ottenere perfetta permeabilità ed una resistenza meccanica $R_{ck} > 400 \text{ kg/cm}^2$, posti ad interasse non superiore a 25mt, ed in corrispondenza degli stessi verranno previsti gli altri allacciamenti.

Impianto di smaltimento delle acque meteoriche

L'impianto di smaltimento delle acque meteoriche ricadenti sulle pavimentazioni all'aperto previste dall'intervento comporta la realizzazione dell'insieme degli elementi di raccolta ed il convogliamento e recapito ai collettori della fognatura comunale.

La raccolta delle acque meteoriche dell'intera area avverrà attraverso un sistema di modellazione della pavimentazione in modo da convogliare le acque verso le caditoie dotate di griglie.

Le tubazioni di convogliamento delle acque meteoriche saranno in PVC del tipo pesante, realizzate in opera con le stesse modalità descritte per le acque nere.

Le acque meteoriche del parcheggio, così raccolte, saranno convogliate entro vasche di prima pioggia, prima di immetterle nella fognatura comunale.

Per la raccolta delle acque meteoriche sono previste caditoie grigliate costituite da pozzetti di cemento vibrato delle dimensioni 50x50 cm. L'altezza dei pozzetti varierà a seconda della quota prevista per le tubazioni e all'interno le tubazioni saranno provviste di sifoni.

Le griglie saranno carrabili e realizzate con sagoma forata e cava in ghisa.

La ghisa per le griglie sarà del tipo sferoidale.

Le acque pluviali raccolte dalle coperture saranno convogliate in un sistema di tubazioni che smaltiranno le stesse nella condotta comunale delle acque bianche, con una linea separata dalle acque raccolte dal parcheggio.

Servizi igienici per disabili

Nei servizi igienici saranno garantite, con opportuni accorgimenti spaziali, le manovre di una sedia a ruote necessarie per l'utilizzazione degli apparecchi sanitari. Le porte si apriranno verso l'esterno. I pavimenti saranno orizzontali e non sdruciolevoli. Eventuali differenze di livello saranno superate tramite rampe con pendenza adeguata in modo da non costituire ostacolo al transito di una persona con sedia a ruote.

I bagni avranno le pareti rivestite in piastrelle di ceramica per un'altezza di 2,00 mt.

Impianto antincendio

Le attività che si andranno ad insediare nei capannoni necessitano di un sistema di protezione antincendio, mediante la realizzazione di una serie di anelli collegati tra loro, per ottenere alla stessa pressione gli idranti posti all'esterno degli stessi.

La loro ubicazione è stata prevista in prossimità delle vie di uscita. Saranno alimentati mediante tubo in polietilene del diametro 2''½.

Inoltre saranno realizzati due serbatoi interrati, di adeguata capacità per l'attingimento in caso di pericolo, mediante pompe che saranno alimentate da un gruppo elettrogeno che interverrà in caso di interruzione dell'energia elettrica.

Il gruppo sarà alloggiato insieme alle pompe in un piccolo locale posizionato in prossimità del fabbricato destinato a negozi.

Impianto di illuminazione esterno

L'illuminazione esterna del parcheggio sarà garantita da una serie di lampioni posizionati secondo la planimetria allegata.

CALCOLI PLANOVOLUMETRICI

Superficie a disposizione :

- particella 197 = 11.997,00 mq
- particella 592 = 60,00 mq
- = 12.057,00 mq**

Indice di fabbricabilità : $2\text{mc}/\text{mq} = 12.057,00 \times 2 = 24.114,00 \text{ mc}$

Superficie di cessione : $\text{min } 20\% \text{ dell'area} = 12.057,00 \times 0,20 = 2.411,40 \text{ mq}$

Superficie di vendita :

- capannoni A e B : $792,00+820,00+745,00 = 2.357,00 \text{ mq}$
- capannone C : $134,00 \times 3 + 69,00 = 471,00 \text{ mq}$
- = 2.828,00 mq**

Superficie a parcheggio (DLR 325/07, art.18) : $2,00 \text{ mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita, per interventi superiori ai } 1.500 \text{ mq} = 2,00 \times 2828,00 = \text{minimo } 5.656,00 \text{ mq}$

Superficie a parcheggio = **6.350,00 mq < 5.656,00 mq**

Volume di progetto :

- capannone 1 : $25,25 \times 57,37 \times 5,00 = 7.242,96 \text{ mc}$
- capannone 2 : $25,40 \times 54,90 \times 5,00 = 6.972,30 \text{ mc}$
- capannone 3 : $15,40 \times 30,80 \times 3,65 = 1.731,27 \text{ mc}$
- capannone 4 : $10,70 \times 10,40 \times 3,65 = 406,17 \text{ mc}$
- gabbiotto benzinaio : $6,57 \times 3,17 \times 3,00 = 62,48 \text{ mc}$
- = 16.415,18 mc < 24.114,40 mc**

Superficie di cessione: **2.485,00 mq > 2.411,40 mq**

I progettisti

Dott.Ing. Antonio Paolasini

Dott.Arch.Pasquale Favara

.....

.....