



COMUNE DI: ROSETO degli ABRUZZI  
PROVINCIA: TERAMO



## PROGRAMMA AZIENDALE "MASTERPLANT 2020-25" in variante al P.R.G.

PROGETTO: VIVAIO BIOLOGICO 100%

COMMITTENTE: MASTERPLANT s.r.l. Società Agricola

OGGETTO: RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DI VARIANTE

DATA: Dicembre 2020

PROGETTISTA: Il Tecnico incaricato

La Ditta

Prof. Arch. Marco D'Annunziis

MASTERPLANT srl

ELABORATO

A

scala -



Ordine degli  
Architetti  
Pianificatori  
Paesaggisti  
e Conservatori  
PROVINCIA DI TERAMO

Marco  
D'ANNUNZIIS  
N. 279  
sez. 1/A/a

  
MASTERPLANT S.R.L.  
SOCIETÀ AGRICOLA  
Via Mantovana, 86  
45014 Porto Viro (RO)  
C.F. e P.I. 01544160292

## Comune di ROSETO degli ABRUZZI

### PROGRAMMA AZIENDALE "MASTERPLANT" in Variante al P.R.G. Vigente

per la realizzazione di un  
**VIVAIO BIOLOGICO 100%**

**Proponente:**

**MASTERPLANT s.r.l.  
Società Agricola**

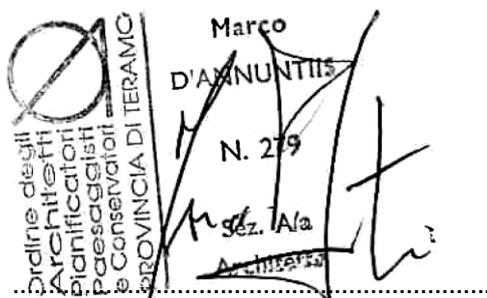
**Elaborato A:**

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

IL TECNICO

Marco  
D'ANNUNTIIS  
N. 279  
sez. IAla  
Architetto

Ordine degli  
Architetti  
Pianificatori  
Paesaggisti  
e Conservatori  
PROVINCIA DI TERAMO



prof. arch. Marco d'Annunziis

<b>RELAZIONE ILLUSTRATIVA.....</b>	<b>3</b>
<b>Premessa.....</b>	<b>3</b>
L'azienda.....	4
Il progetto di Vivaio Biologico 100%.....	5
Fasi Produttive.....	6
Il programma aziendale in variante al PRG.....	6
<b>1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....</b>	<b>8</b>
<b>2. STATO DI FATTO.....</b>	<b>10</b>
<b>3. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>11</b>
3.1 Piani territoriali.....	11
3.2 Piano Regolatore Comunale.....	20
3.3 Quadro delle Previsioni Vigenti.....	25
<b>4. VARIAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>26</b>
4.1 Proposta di Variazione al P.R.G. Comunale.....	26
4.2 Quadro delle previsioni di Variante per l'ambito "A.P.A. n°1 -MASTERPLANT".....	28
<b>5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO .....</b>	<b>30</b>
5.1 Determinazione delle capacità insediative.....	30
5.2 Articolazione del Programma.....	30
5.3 Articolazione degli interventi .....	31
5.4 Viabilità, parcheggi e sistemazione esterna.....	39
5.5 Impianti e sicurezza .....	39
5.6 Opere a rete .....	40
5.7 Criteri ambientali minimi.....	44
<b>6. VERIFICA DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE .....</b>	<b>44</b>
<b>6. PROGRAMMA TEMPORALE DELL'INTERVENTO.....</b>	<b>46</b>



*Vista delle aree interessate da sud-ovest*

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### Premessa

Il presente programma è proposto dalla società "MASTERPLANT s.r.l. Società Agricola", con sede legale in Via Mantovana, n.86, 45014 Porto Viro ( P.IVA 01544160292) legale rappresentante Filippo Boscolo, nato a Rovigo il 23.12.1993 e residente a Rosolina (RO) via Po di Levante n° 4. Esso riguarda un Programma Aziendale finalizzato alla realizzazione di un impianto vivaistico denominato "Vivaio Biologico 100%", in variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi della L.R. 18/83 nel testo vigente, su terreni agricoli siti nel Comune di Roseto degli Abruzzi (TE), Via Fosso Corno, che si estendono su una superficie complessiva di Ha 30.

A tal fine la ditta è stata autorizzata dalla Società Agricola San Gabriele della Dott.ssa De Angelis Daniela & C. s.a.s., con sede in Roseto degli Abruzzi, Cologna Paese, Via Fosso Corno (CF/PI: 00807900675), con scrittura privata del 14.06.2019, assumendo l'onere di tutte le procedure per l'approvazione del programma di cui alla presente proposta.



Localizzazione territoriale dell'intervento

## **L'azienda**

Il Gruppo Masterplant nasce nel 1985 con la visione di industrializzare la produzione di giovani piante per il trapianto. Agli inizi del millennio, attraverso acquisizioni e joint venture, esporta il *knowhow* di eccellenza sia in paesi confinanti che in altri continenti. Il Gruppo avvia centri di produzione in Argentina, California, Cile, Portogallo, Turchia e Ungheria, raggiungendo una produzione annuale di oltre un miliardo di piantine e classificandosi tra i più importanti vivai mondiali di questa industria.

Sviluppando tecniche di produzione specializzate e avanzate si propone come "partner per la sostenibilità del settore agro-industriale" attraverso l'analisi, la gestione, l'ottimizzazione, il miglioramento e la certificazione dei processi della filiera agro-industriale con la produzione di piantine ortoflorofrutticole, forestali e aromatiche a partire sia da seme che da micropropagazione. Persegue nel rapporto con i clienti i propri concetti di sostenibilità basati sulla qualità, trasparenza, e innovazione dei processi che si traducono in continuo investimento nella ricerca e sviluppo.

Masterplant S.r.l., nasce come soggetto giuridico nel 2017, come frutto delle decennali esperienze e competenze maturate dai propri soci fondatori. Alla luce dell'esperienza maturata, Masterplant S.r.l. ricerca con passione le migliori soluzioni per il mondo agroalimentare e si propone con un progetto ambizioso per realizzare un vivaio altamente tecnologico (per la realtà del settore) per la produzione di piantine per il professionale, l'industria conserviera, piantine per hobbistica e piante aromatiche rivolte al mercato interno ed Europeo.

La produzione di Masterplant ricade sotto il Codice ISTAT ATECO 2007: 01.13.2 – Coltivazione di ortaggi.



## **Il progetto di Vivaio Biologico 100%**

Masterplant intende costruire nel Comune di Roseto degli Abruzzi un vivaio 100% biologico composto da serre di ultima tecnologia. La produzione sarà organizzata attraverso sistemi di alta automazione in tutti i processi di produzione e spedizione, oltre a sistemi specializzati per la produzione di piante in una unità produttiva con certificazioni biologiche. A tal fine la ditta ha firmato un preliminare di acquisto di un terreno di circa 30 ettari subordinato all'ottenimento di tutte le autorizzazioni e/o provvedimenti amministrativi necessari.

Il piano aziendale prevede la produzione delle quattro linee di prodotti della Masterplant:

- Hobby Orto
- Innestato
- Professionale
- Aromatiche

Il vivaio avrà caratteristiche costruttive tali da ottenere le certificazioni di sostenibilità, utilizzando le tecniche e i materiali più innovativi per ridurre al minimo l'impatto ambientale sia nel processo di costruzione che nello sviluppo dell'attività.

Pur essendo all'avanguardia tecnologica, il vivaio creerà nella zona varie opportunità di impiego per manodopera specializzata e non, con personale di oltre trecento unità, sia fisso (40%), sia impiegato per 150 giornate (60%).



## **Fasi Produttive**

Il processo produttivo previsto si articola in 6 diverse fasi che comprendono, oltre alla coltivazione del fondo, attività di preparazione, selezione e manipolazione delle materie prime e dei prodotti necessarie ad assicurare la qualità dei beni fino al loro imballaggio per la distribuzione.

Di seguito si descrivono sinteticamente le diverse lavorazioni previste.

### *Attività 1: Preparazione per la semina*

Le attività iniziano nel "Capannone 1" dove i semi acquistati vengono preparati per la semina. Durante questa fase i semi vengono setacciati e calibrati per aumentare l'efficienza della produzione. In caso che si debba seminare il seme grezzo, questo viene incapsulato per garantire uniformità durante la semina.

### *Attività 2: Coltivazione 1^ fase*

I contenitori alveolati vengono trasferiti nelle serre dove inizia la prima fase di coltivazione.

### *Attività 3: Selezione*

Terminata la prima fase di coltivazione i contenitori alveolati tornano nel "Capannone 1" dove il prodotto viene selezionato e trasferito nella cassetta finale.

### *Attività 4: Coltivazione 2^ fase*

Dopo la selezione, le cassette vengono riportate nelle serre dove viene terminata la coltivazione per ottenere il prodotto orticolo finale.

### *Attività 5: Lavorazione finale del prodotto*

Una volta terminata la coltivazione del prodotto in serra lo stesso viene trasferito nel "Capannone 2" per le lavorazioni finali che comprendono:

- selezione visiva ed eventuale scarto di prodotto difettato;
- manipolazione (lavaggio e pulitura) per preparazione al confezionamento;

### *Attività 6: Confezionamento e imballo.*

Sempre nel "Capannone 2" il prodotto orticolo viene confezionato, imballato, stoccato e successivamente caricato in appositi camion refrigerati adibiti al trasporto di prodotti orticoli deperibili per essere distribuito alla grande distribuzione dove viene esposto e venduto nel reparto ortofrutta/fresco.

## **Il programma aziendale in variante al PRG**

La proposta prevede in primo luogo la perimetrazione dell'ambito interessato dal programma di intervento unitario per l'attuazione del quale si rende necessaria una variazione allo strumento urbanistico vigente. Si precisa che tale variante non riguarda la destinazione d'uso dei suoli, per la quale è confermata la destinazione agricola, ma esclusivamente la rideterminazione dei parametri insediativi al fine di raggiungere la piena coerenza urbanistica dell'intervento da realizzarsi. Sia la conformazione dei suoli, sia gli usi consentiti dal vigente strumento urbanistico consentono infatti l'intervento, ma l'attuale normativa - risalente agli anni '90 - non regola adeguatamente l'insediamento di impianti innovativi come quello di cui trattasi.



Nell'ambito così ridefinito il programma proposto si articola in due tipologie di intervento:

- messa in opera dell'impianto vivaistico costituito da serre  
(L.R.18/83 nel testo in vigore, *art. 71 - Manufatti connessi alla conduzione del fondo*<sup>1</sup> alla luce dell'interpretazione autentica riguardante le serre di cui alla L.R. 33/96<sup>2</sup>);
- realizzazione di manufatti per la lavorazione e trasformazione dei prodotti;  
(L.R.18/83 nel testo in vigore, *art. 72 . Impianti produttivi nei suoli agricoli*<sup>3</sup>)

Oltre alle suddette opere il programma prevede la sistemazione di parte delle aree esterne a strade e piazzali di manovra per l'accesso all'impianto e carico/scarico dei prodotti.

Per quanto detto, si ritiene che il programma proposto sia coerente con gli obiettivi generali di sviluppo delle attività agricole perseguito dagli strumenti urbanistici comunali e territoriali.

---

<sup>1</sup> **L.R. 18/83 testo in vigore**

**ART. 71 - Manufatti connessi alla conduzione del fondo**

1. Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali, **le serre** e gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento.

2. Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. E' consentita una superficie utile corrispondente ad un indice massimo di utilizzazione di mq. 150 per ettaro, e comunque non superiore a 600 mq., e **non è soggetta a tali limiti la realizzazione di serre** e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture. 3. Per la realizzazione di tali manufatti l'unità minima aziendale deve disporre di almeno mq. 10.000.

<sup>2</sup> **L.R. 5 giugno 1996, n. 33** - Interpretazione autentica dell'art. 71 della L.R. n. 18 del 1983 e successive modificazioni riguardanti le serre.

Art. 1 - Il secondo comma dell'art. 71 della L.R. n. 18 del 1983 e successive modificazioni, deve intendersi nel senso che i limiti non si applicano alla realizzazione, in qualsiasi tipologia e tecnologia, delle serre e delle coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

(...)

<sup>3</sup> **L.R. 18/83 testo in vigore**

**ART. 72 - Impianti produttivi nei suoli agricoli**

1. Nei suoli agricoli sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica, secondo le seguenti indicazioni:

- a) rapporto di copertura non superiore ad 1/4 del lotto di pertinenza dell'impianto;
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a metri 20;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1044;
- d) parcheggi in misura non inferiore al 10% della copertura.
- e) distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a metri 300, da elevare a m. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali. Tale distanza deve essere applicata solo agli impianti e manufatti edilizi destinati alla produzione zootecnica e va intesa come spazio intercorrente tra la ubicazione delle stalle e più abitazioni, dovendosi intendere per "insediamento abitativo" ai sensi della stessa norma un complesso di edifici residenziali tra loro sistematicamente collegati e sufficientemente organizzati, forniti di opere di urbanizzazione primaria;
- f) unità minima aziendale di almeno mq. 10.000.



## 1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

I terreni interessati dal programma ricadono nel Comune di Roseto degli Abruzzi (TE), in Via Fosso Corno e si sviluppano su una superficie territoriale di circa Ha. 30 (trenta virgola zero) attualmente di proprietà della "Società Agricola San Gabriele della Dott.ssa De Angelis Daniela & C. s.a.s." che con scrittura privata del 14.06.2019 ha autorizzato la "MASTERPLANT s.r.l. Società Agricola" alla presentazione del programma.

Tali terreni sono individuati al NCEU del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE), al foglio n. 12, come di seguito meglio identificate:

<b>COMUNE DI ROSETO degli ABRUZZI</b>			
Foglio	particella	Estensione	Proprietà
n°	n°	Mq	
12	1	27.470,00	Società Agricola San Gabriele della Dott.ssa De Angelis Daniela & C. s.a.s.
		130,00	
"	34	63.190,00	
		32.100,00	
"	77 (parte)	83.324,00	
"	78	73.336,00	
"	83 (parte)	20.450,00	
<b>Totale</b>		<b>300.000,00</b>	



*Comune di Roseto - Stralcio Fg. 12 con individuazione delle particelle interessate*

## 2. STATO DI FATTO

I terreni interessati dalla proposta, accessibili da Via Fosso Corno, confinano con: Fiume Tordino a nord, Fosso Cavone ad ovest e Fosso Corno ad est. Le aree si presentano con una morfologia in leggerissimo declivio da ovest verso est e sono attualmente utilizzate per la produzione agricola. Nell'ambito interessato dal programma non sono presenti fabbricati.

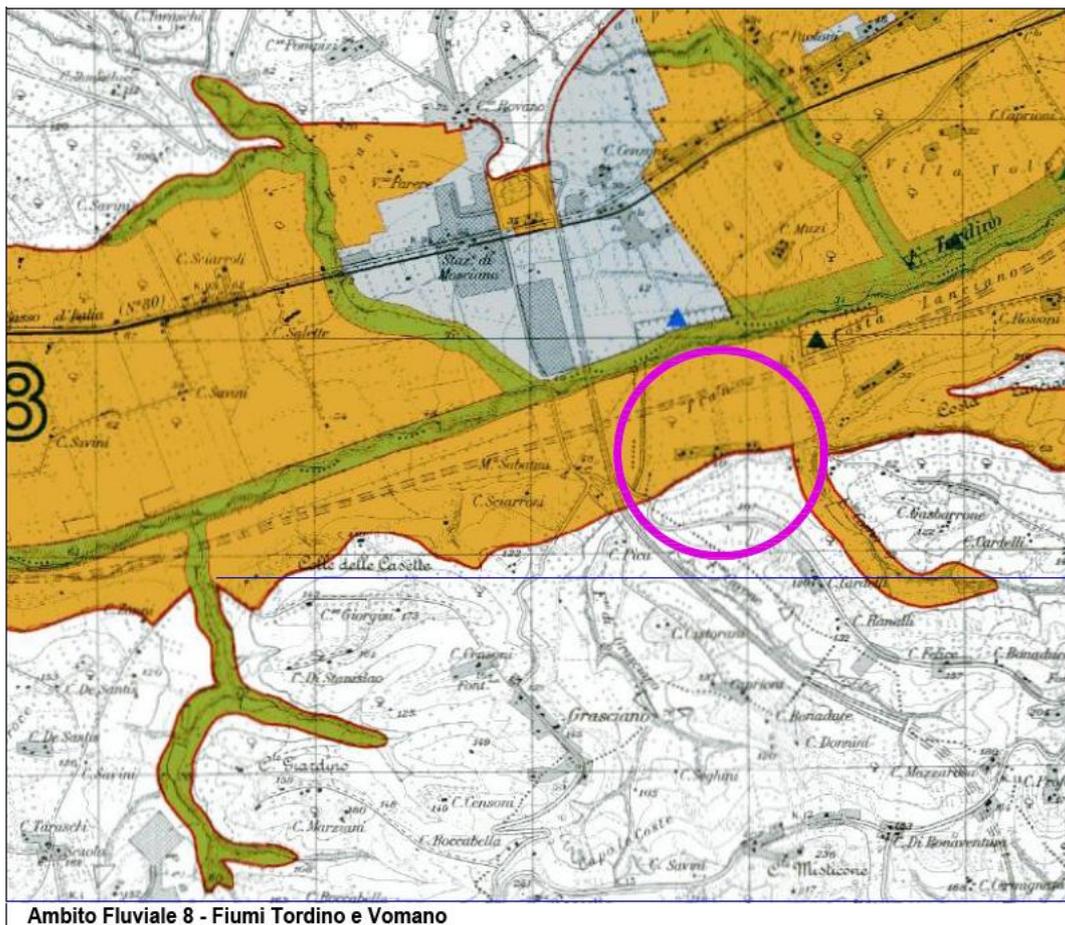


*Individuazione delle aree interessate su foto aerea e vista da sud-est*

### 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

#### 3.1 Piani territoriali

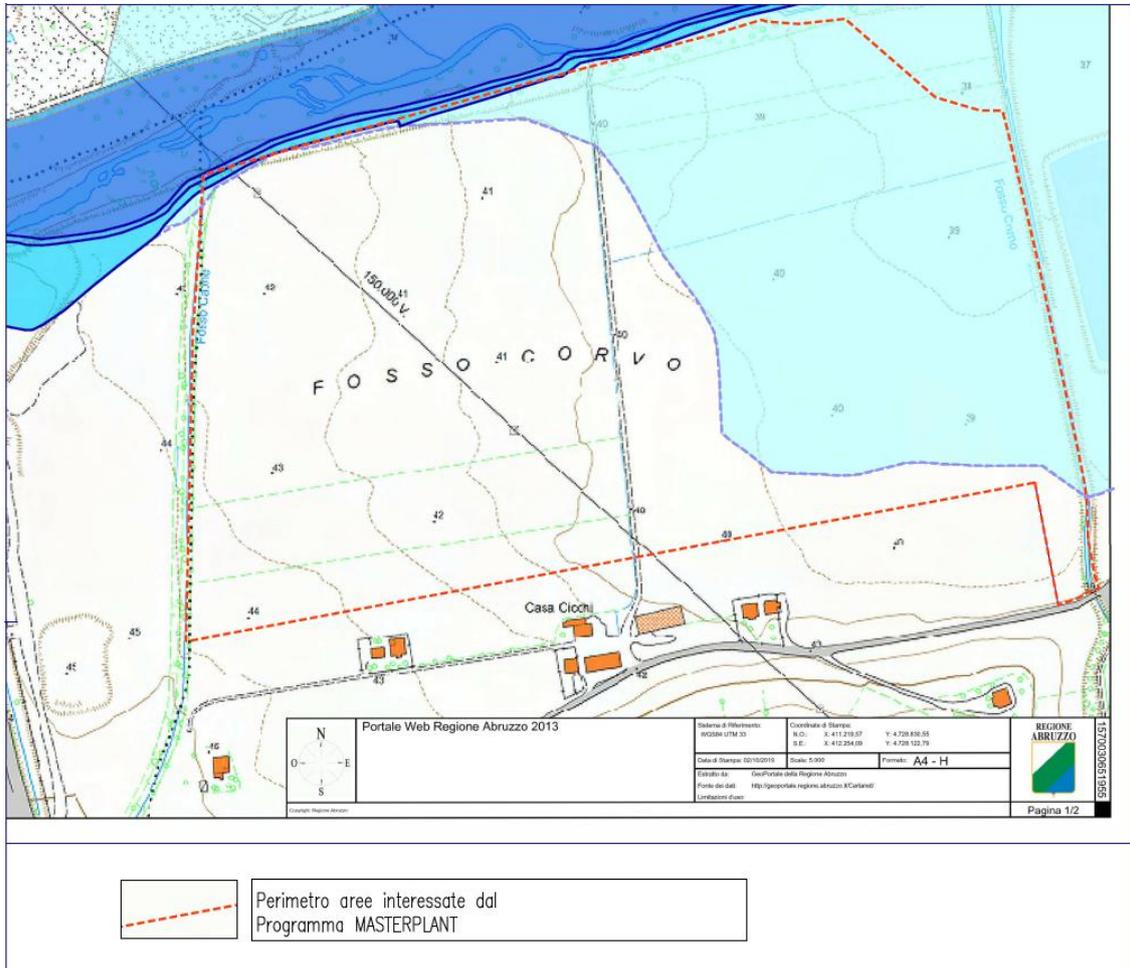
##### 3.1.a Regione Abruzzo: Piano Paesistico Regionale



Regione Abruzzo - Piano Paesistico Regionale con localizzazione ambito di programma

L'ambito oggetto di programma nel P.P.R. della Regione Abruzzo è compreso nell'*Ambito Fluviale 8 – Fiume Tordino e Vomano* con Categoria di Tutela e Valorizzazione "C1 – Trasformazione Condizionata" ed è interessato dalle prescrizioni di cui agli artt. 70 e 71 delle NTC che dispone la compatibilità di tutte le classi del punto 1 Uso agricolo: utilizzazione del territorio per attività volte alla produzione agricola" ed in particolare 1.1 interventi volti a migliorare l'efficienza dell'attività produttiva.

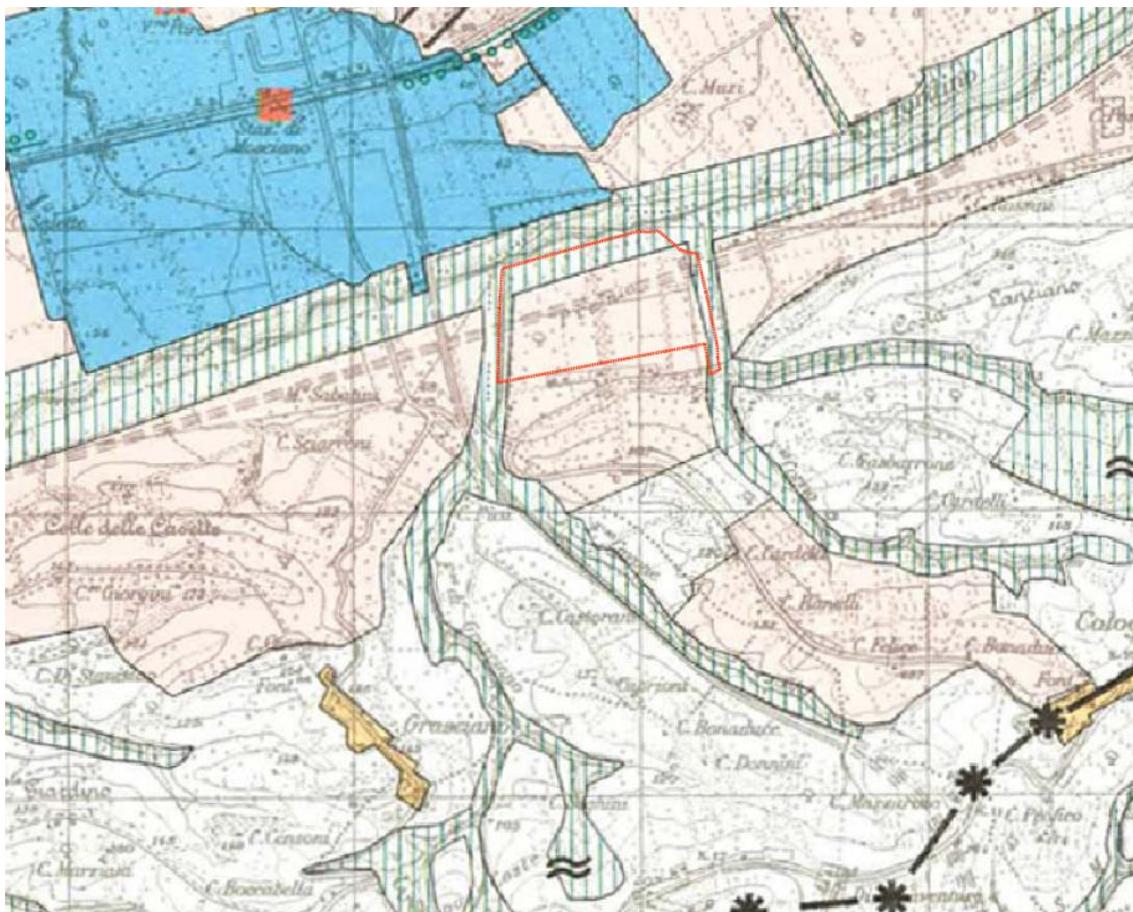
### 3.1.b Regione Abruzzo: Piano Stralcio Difesa Alluvioni



Regione Abruzzo - Piano Stralcio Difesa Alluvioni (PSDA) con perimetrazione ambito di programma

L'ambito oggetto di programma nel PSDA della Regione Abruzzo ricade parzialmente in ambito a Pericolosità Moderata ed è interessato dalle prescrizioni di cui agli artt. 9 e 18 delle NTA che rinviano agli strumenti urbanistici comunali alla determinazione delle condizioni per l'ammissibilità delle trasformazioni.

### 3.1.c Provincia di Teramo: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale



Provincia di Teramo - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con localizzazione ambito di programma

L'ambito oggetto di programma nel PTCP della Provincia di Teramo è compreso per la gran parte in "Aree di rilevante interesse economico", sottoposte alle prescrizioni di cui all'art. 24.7 delle N.A. di seguito trascritte per quanto di interesse.

#### **Art. 24 Territorio agricolo.**

1. In relazione ai caratteri morfologici, produttivi, urbanistici il territorio agricolo si compone di:

- terreni agricoli periurbani, di cui al precedente art. 23;
- aree agricole, definite come tali dal presente P.T.P. e dagli strumenti urbanistici comunali e nelle quali è comunque possibile, sempre con riferimento agli strumenti sopra indicati e di altre norme vigenti, lo svolgimento dell'attività agricola;
- aree agricole di rilevante interesse economico;

2. Nelle suddette aree così come individuate dai piani urbanistici comunali ai sensi del presente articolo e dell'art. 23, e fatto salvo quanto diversamente disposto dagli stessi articoli, saranno consentite:

- le attività agricole qualificate come tali dall'art. 2135 Cod. civ., nonché da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali;

- le attività svolte da aziende agricole di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
- le attività agrituristiche e del turismo rurale nei limiti delle norme regionali vigenti in materia;
- le attività faunistico-venatorie;
- le attività definite come connesse all'attività agricola da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

(...)

Le prescrizioni contenute nelle successive parti del presente articolo, relative alle indicazioni di intervento per la realizzazione di "nuove costruzioni rurali e interventi sul patrimonio edilizio esistente", hanno efficacia differita, salvo i casi riguardanti le nuove realizzazioni riferite a nuove unità aziendali, di cui al successivo comma 4 del presente articolo, per il quale l'efficacia della norma è da intendersi diretta.

(...)

Nuove costruzioni rurali

3. L'edificazione dovrà essere commisurata alle esigenze delle attività agricole e agrituristiche da mantenere e sviluppare nel territorio agricolo. Saranno ammessi, pertanto nuovi interventi edificatori unicamente per la realizzazione di:

- residenze, se riferite esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola di cui al comma 2 ed alle esigenze abitative delle famiglie degli imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 70 comma 4 della L.U.R. n° 18/835 e successive modificazioni e integrazioni, impegnati nella conduzione del fondo;
- manufatti connessi alla conduzione del fondo ai sensi dell'art. 71 della L.U.R. n° 18/836 e successive modificazioni e integrazioni;
- impianti produttivi agricoli e zootecnici ai sensi dell'art. 72 della L.U.R. n° 18/837 e successive modificazioni e integrazioni, distinti in impianti ed allevamenti aziendali o interaziendali collegati e commisurati alla capacità produttiva del fondo o dei fondi ed impianti di tipo industriale ed allevamenti di tipo intensivo non collegati alla produzione dei fondi o comunque eccedenti la capacità produttiva degli stessi.

4. I piani urbanistici comunali fisseranno i parametri edilizi nel rispetto di quanto disposto al presente articolo ed agli artt. 70, 71, 72 e 73 della L.U.R. n° 18/83, per quanto non in contrasto con le presenti Norme, attraverso una normativa urbanistica che dovrà prevedere l'obbligo di procedere in via prioritaria al riuso attraverso recupero degli edifici esistenti. Indici, parametri e superfici minime aziendali dovranno essere articolati in rapporto alle differenti caratteristiche produttive, proprietarie e fondiarie delle diverse aree del territorio comunale, in considerazione di:

- prodotto lordo vendibile;
- impegno di manodopera;
- tipologie produttive.

Inoltre i piani dovranno definire i criteri e le regole per l'ubicazione dei nuovi edifici in rapporto alla rete stradale esistente, alla morfologia, ai caratteri paesaggistici delle località, nonché per il mantenimento delle tipologie, delle caratteristiche e dei materiali tipici dell'insediamento rurale.

Dalla data di approvazione del presente P.T.P. le nuove realizzazioni riferite a nuove unità aziendali derivanti da frazionamenti di aziende come attualmente esistenti o ad aziende oggetto di compravendita dopo tale data, dovranno rispettare, fatta salva l'applicazione obbligatoria di eventuali norme più restrittive contenute negli strumenti urbanistici comunali, le seguenti dimensioni aziendali minime e gli indici edificatori indicati ai successivi commi.

A tal fine, il territorio provinciale, tenuto conto dei diversi modi di coltivazione praticati gli uni lungo la costa e nelle aree di maggiore sviluppo e gli altri nelle zone di montagna, è suddiviso nelle due seguenti fasce:

1. comuni della costa e aree di sviluppo economico ed urbanistico;



2. comuni collinari interni e della zona montana o svantaggiati.

I comuni delle diverse fasce sono indicati in specifica planimetria (Allegato n. 3).

In ragione delle due diverse situazioni si definisce che:

- per le aree ricadenti entro la prima fascia come sopra definita, la superficie minima dell'unità aziendale non deve essere inferiore a 3 (tre) ettari;
- per le aree ricadenti entro la seconda fascia come sopra definita, si rinvia il tutto alle indicazioni di cui all'art. 70 della L.U.R. 18/83 nel testo vigente, ivi compreso per quanto alle superfici delle unità minime aziendali.

Nel frazionamento di aziende le dimensioni minime aziendali sopra riportate devono essere rispettate anche per l'azienda residua.

Ai fini dell'accertamento della situazione proprietaria su richieste di nuove edificazioni assumono rilevanza solo gli atti di frazionamento e/o trasferimento risultanti dal pubblico registro immobiliare.

Sono esclusi dall'efficacia del presente comma, fino alla definizione da parte dei singoli strumenti urbanistici comunali della normativa sopraindicata, solo i casi relativi a frazionamenti o trasferimenti di aziende agricole conseguenti alla stipula o definizione di atti pubblici di natura ereditaria (successioni, divisioni, donazioni e simili) e rettifiche di confini.

(...)

6. La realizzazione di manufatti a destinazione non residenziale connessi alla conduzione del fondo ai sensi dell'art. 71 della L.U.R. n° 18/83 (annessi) e degli impianti produttivi agricoli e zootecnici e degli allevamenti di tipo aziendale ed interaziendale sarà consentita nei limiti massimi rispettivamente di mq. 150 e di mq. 75 di superficie utile per ettaro con riferimento all'intera superficie aziendale, nel rispetto degli altri indici previsti dagli artt. 71 e 72 della L.U.R. n° 18/83 e successive modifiche ed integrazioni.

È esclusa da tali limiti la realizzazione di serre e coperture stagionali.

Non è soggetta al rispetto delle superfici minime di cui al comma 4, fermo restando la superficie minima aziendale prevista dalla vigente L.U.R. n° 18/83, la costruzione di annessi per le aziende che esercitano l'attività di coltivazione in serra, di allevamento di ovicaprini o di animali minori, quando tale attività determina almeno l'80% del prodotto lordo vendibile dell'azienda.

7. Nelle aree agricole di rilevante interesse economico, così individuate e perimetrate dai singoli strumenti urbanistici comunali, la cui perimetrazione, riportata sulla cartografia del P.T.P., è da intendersi, quindi,

indicativa e non prescrittiva, la superficie minima aziendale non potrà essere inferiore a 3 ettari. Tali aree, ai sensi dell'articolo 68, comma 2, della L.U.R. n° 18/83, non possono essere destinate ad uso diverso da quello agricolo. In contrasto con tali limitazioni, nei nuclei esistenti, sono soltanto ammessi:

- completamenti, razionalizzazioni, potenziamenti di nuclei esistenti nonché la localizzazione di impianti ed attrezzature di rilevante interesse comunale e sovra-comunale proposta attraverso piani, programmi e normative di settore;
- ampliamenti, rafforzamenti, per la localizzazione di servizi, impianti e attrezzature solo se previsti e/o richiesti dal P.T.P.

(...)

Per i manufatti a servizio della produzione agricola, compresi quelli per l'immagazzinamento, conservazione e prima lavorazione dei prodotti, gli strumenti urbanistici comunali dovranno fissare specifici criteri, quantità e norme per l'edificazione in funzione dei caratteri e delle esigenze della produzione agricola di dette aree con riguardo alla dotazione infrastrutturale esistente.

In queste aree non saranno ammessi impianti produttivi agricoli e zootecnici di tipo industriale né allevamenti di tipo intensivo.

Il P.T.P. indica aree agricole di rilevante interesse economico le aree classificate irrigue e irrigabili nei piani zonali agricoli, le aree destinate a colture specializzate e nelle zone montane ad agricoltura tradizionale nonché le altre indicate nell'articolo



68 commi 2 e 3 della L.U.R. n° 18/838 nel testo vigente. I Comuni, in sede di formazione e/o di adeguamento dei propri strumenti urbanistici dovranno effettuare ricognizioni dettagliate in ordine ai suddetti suoli agricoli, procedere ai necessari adeguamenti e integrazioni, precisarne, in ragione della loro scala grafica, il perimetro e le norme di uso e di intervento, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente articolo, degli indirizzi definiti dal P.T.P. per le singole Unità ambientali e delle indicazioni e modalità dei commi 4 e 5 dell'articolo 68 della L.U.R. sopraccitata.

8. Le cubature massime e le massime superfici utili consentite per i nuovi interventi si intendono al lordo delle cubature e delle superfici di eventuali fabbricati già destinati ad uso residenziale, già realizzati entro l'area dell'unità aziendale di riferimento o per la cui realizzazione siano già stati asserviti i terreni oggetto del nuovo intervento.

9. La realizzazione di impianti produttivi agricoli e zootecnici di tipo industriale può essere consentita solo in ambiti espressamente previsti e disciplinati dai singoli strumenti urbanistici comunali che fisseranno indici e parametri nel rispetto di quanto disposto dall'art. 72 della L.U.R. n° 18/83.

(...)

Inoltre, in adiacenza ai corsi d'acqua presenti sono individuate specifiche fasce di rispetto classificate come "Zona A.1, Aree Ambiti ed Oggetti di Tutela Ambientale e Paesaggistica", con prescrizioni dell'art.5\_ A.1.1 Aree ed Oggetti di Interesse Bio-Ecologico e dell'Art. 6 Aree a rischio geologico e idrogeologico, di seguito trascritte per quanto di interesse.

**Art. 5 - Aree ed oggetti di interesse biologico.**

1. Nelle planimetrie 1:25.000 sono individuate, attraverso unica perimetrazione, le diverse unità di suolo, le aree e gli oggetti di interesse bioecologico.

Le aree e gli oggetti sono ricondotti alle seguenti categorie:

- aree di tutela della costa e dell'arenile;
- boschi ed aree boscate;
- aree ripariali e zone umide;
- biotopi;
- unità geomorfologiche e formazioni geologiche (geotopi).

All'interno del suddetto perimetro sono ricomprese anche le aree A1 del vigente P.R.P.

2. Le prescrizioni del presente articolo hanno efficacia diretta; i Comuni in sede di formazione degli strumenti urbanistici sulla base di analisi approfondite devono:

- individuare, sulla base delle indicazioni dei successivi commi, nonché con riferimento a direttive e/o indicazioni di livello comunitario, nazionale, regionale e provinciale, le singole aree ed oggetti di cui al comma 1;
- precisare le norme di tutela, d'uso e di intervento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni, generali e specifiche, relative a ciascuna categoria.

3. Al fine della conservazione dei caratteri strutturanti naturali, non sono ammesse trasformazioni dello stato di fatto dei luoghi se non finalizzate al risanamento e restauro ambientale, alla difesa idrogeologica, alla salvaguardia e corretto uso delle risorse e dei valori biologici, ambientali e paesaggistici; viene, quindi, escluso l'intervento dedotto da modalità di tutela ed uso comportante trasformazione insediativa.

Fermo restando il rispetto delle limitazioni d'uso e d'intervento previste dal vigente P.R.P., gli interventi attivi di riqualificazione ambientale da prevedere sono riportati nei successivi commi e nelle schede delle unità ambientali. Si ritengono compatibili gli interventi finalizzati alla conservazione con valorizzazione dei biotopi, comportanti l'uso ricreativo e scientifico culturale.



4. Nelle aree di cui al presente articolo la realizzazione di linee di comunicazione (viaria, ferroviaria), di impianti a rete o puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei rifiuti, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime, è subordinata alla loro previsione mediante strumenti di pianificazione e programmazione nazionali, regionali o provinciali e di altri enti locali, ed in ogni caso alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto di quanto disposto al presente articolo.

(...)

7. Le aree ripariali e zone umide comprendono, oltre agli invasi ed agli alvei in evoluzione delimitati dalla prima scarpata significativa che taglia i depositi alluvionali stabilizzati, gli alvei regimati e le fasce latitanti influenzate dalla presenza fluviale (aree golenali, aree coperte da vegetazione ripariale, aree interessate da meandri fossili, piane di esondazione, casse di espansione). In tali aree non sono consentiti usi ed interventi di tipo insediativo, infrastrutturale ed estrattivo al fine di consentire la libera divagazione e l'espansione naturale delle acque anche di piena.

Entro gli alvei regimati o in evoluzione sono in particolare esclusi:

- i restringimenti dell'alveo dovuti ad attraversamenti di infrastrutture se non subordinati alla contestuale realizzazione di opere di compensazione dei volumi persi;
- gli interventi di canalizzazione ed impermeabilizzazione dell'alveo e delle sponde;
- l'escavazione e l'attività di prelaborazione di inerti.

Nelle aree ripariali e zone umide dovranno essere prioritariamente attuati:

- l'eliminazione e rilocalizzazione delle attività e dei manufatti in contrasto con le prescrizioni e le finalità del presente comma;
- interventi di riqualificazione e sviluppo della fascia perifluviale di vegetazione ripariale, con funzioni di arricchimento paesaggistico e di corridoio biologico e faunistico tra ecosistemi interni e costieri;
- la rinaturalizzazione dei tratti fluviali artificializzati attraverso l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica;
- interventi di difesa idrogeologica, limitati alle zone di effettivo rischio, privilegiando interventi di ingegneria naturalistica (contenimento morbido, briglie selettive, controllo apporto detritico) e, comunque, difese trasversali a quelle spondali;
- la redistribuzione ed asportazione dei sedimenti eccedenti conseguenti al sovralluvionamento con riduzione del volume di alveo utile di piena. Le alluvioni asportate dovranno essere prioritariamente utilizzate per il ripascimento dell'alveo di pertinenza ed il riempimento delle eventuali cave dismesse nei terrazzi connessi all'asta;
- solo dopo detti ripristini funzionali potranno essere utilizzate a scopi estrattivi.

Sono inoltre ammessi:

- all'esterno degli alvei e delle fasce di esondazione la realizzazione di parchi fluviali con l'esclusione di attrezzature che non siano amovibili e/o precarie e di ogni opera comportante l'impermeabilizzazione dei suoli;
- all'esterno degli alvei e delle fasce di esondazione l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo con l'esclusione della realizzazione di manufatti ed opere fisse, e purché non comportino rischi inquinanti per le falde;
- gli attraversamenti infrastrutturali purché esclusivamente trasversali e nel rispetto di quanto prescritto al comma 4 del presente articolo.

(...)

È comunque vietato qualunque intervento di modificazione dello stato e della qualità dei suoli, il danneggiamento e l'asportazione di specie floristiche e di elementi geologici e mineralogici, lo scarico e l'abbandono di rifiuti.



**Art. 6 - Aree a rischio geologico ed idrogeologico.**

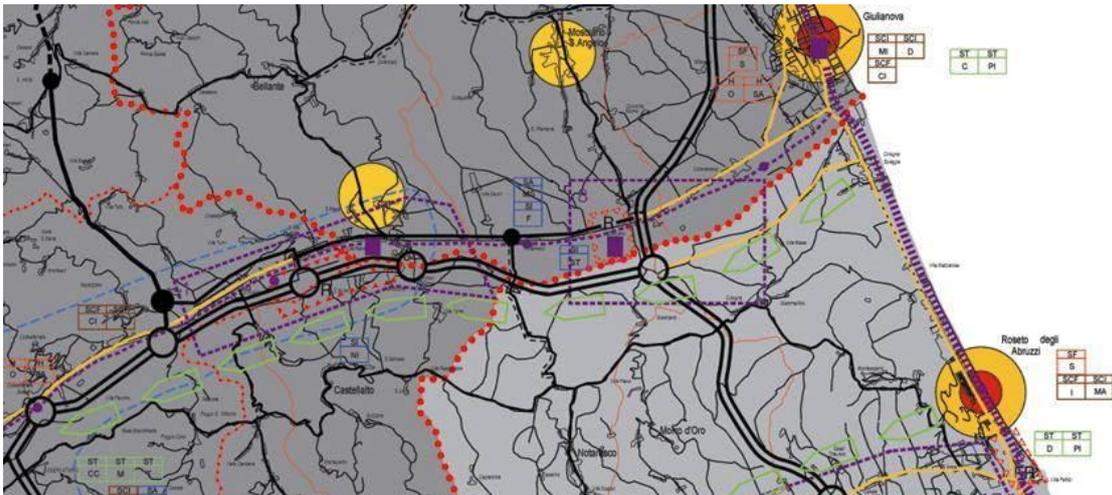
1. Nelle planimetrie di piano 1:25.000 sono individuate le aree a rischio geologico ed idrogeologico che comprendono le aree soggette ad erosione, a frane attive o quiescenti, a processi gravitativi di versante (deformazioni lente, deformazioni gravitative profonde).
2. Le prescrizioni del presente articolo hanno efficacia diretta: i Comuni in sede di formazione dei propri strumenti urbanistici, debbono svolgere adeguate analisi per l'approfondimento delle conoscenze dei singoli fenomeni anche attraverso specifiche indagini strumentali in sito, al fine di definire una più precisa perimetrazione ed una più specifica disciplina d'uso e di intervento, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente articolo. In base a tali indagini potranno pertanto essere proposte modifiche relative solamente ai perimetri e ad eventuali integrazioni di aree.
3. Nel caso le suddette indagini accertassero che la causa di rischio non sussiste più, l'area individuata sarà parificata agli "ambiti di controllo idrogeologico" di cui al successivo art. 7.
4. Nelle aree di rischio geologico ed idrogeologico sono vietati nuovi interventi infrastrutturali ed ogni attività di trasformazione urbanistica e edilizia. Sono ammessi esclusivamente interventi di difesa e consolidamento del suolo e del sottosuolo, di risanamento e di restauro ambientale.  
Le pratiche colturali eventualmente in atto debbono garantire la coerenza con il riassetto idrogeologico dell'area ed essere corredate delle necessarie opere di regolazione idrica superficiale.
5. Nei terreni individuati come frane antiche o deformazioni lente e gravitative profonde, già interessati da insediamenti stabili e da infrastrutture extraurbane e rurali, possono essere previsti interventi di ristrutturazione e di completamento volti esclusivamente alla sistemazione igienico funzionale e alle riduzioni del rischio, nel rispetto degli strumenti urbanistici, previa specifiche indagini e perizie geologiche che ne garantiscano la fattibilità e le modalità.

Ulteriore considerazione deve essere rivolta al fatto che il PTP nella tavola B2- Sistema della Mobilità Riequilibrio e rafforzamento Funzionale del Sistema Insediativo ed Amministrativo comprende l'ambito di interesse nel Piano d'area a matrice insediativa infrastrutturale (D.6-art.26) da definirsi d'intesa tra i Comuni interessati e la Provincia denominato "Nodo Plurimodale Mosciano-Giulianova" Piano d'area n° 8, con i seguenti contenuti e finalità:

**Piano d'area n° 8: "Nodo Plurimodale Mosciano-Giulianova".**

- Definizione di accordi per la localizzazione e la organizzazione dei servizi relativi all'area di casello autostradale e del suo intorno;
- programmazione ed attuazione di aree ed impianti produttivi per l'esposizione e promozione commerciale dei prodotti locali e del sottosistema. Previsione di una nuova localizzazione di servizi specialistici a valenza territoriale e di area vasta che possono elevare il livello funzionale ed il rango dell'intera area.
- Coordinamento e verifica delle diverse ipotesi di collegamento con la viabilità di livello statale e provinciale anche in relazione alla localizzazione delle aree produttive e dei servizi presenti e da insediare.
- Definizione dell'area quale "nodo plurimodale" con conseguente sviluppo dell'ipotesi di raccordo con il sistema della grande mobilità del "Corridoio Adriatico".





Provincia di Teramo - Stralcio del P.T.P. (tav. B2)

Inoltre il PTP individua, nella tav. B2 il Sistema della mobilità di cui all'Art. 27 Individuazione degli elementi del sistema, nella quale l'ambito di programma è interessato dalla previsione di un asse di penetrazione e distribuzione urbana come di seguito definito dall'art. 27.2

#### **C5\_ assi di penetrazione e distribuzione urbana**

*Assi di penetrazione e distribuzione urbana, prevalentemente interni alle aree parzialmente o totalmente urbanizzate, con la funzione di collegare le stesse con la rete stradale provinciale primaria o infraregionale e autostradale, incanalando le principali quote di spostamenti urbani. Alcuni di questi potranno assumere una funzione di servizio urbano, quali strade commerciali e per il trasporto pubblico. Dovranno inoltre essere previsti elementi di "sconnessione" del traffico veicolare (ad esempio attraverso l'organizzazione dei sensi di circolazione) per impedire il transito di attraversamento, in particolare ai mezzi pesanti destinati al trasporto merci. Nella definizione delle caratteristiche tipologiche e costruttive per gli assi di nuova realizzazione e nella definizione degli interventi di adeguamento, per gli assi esistenti, devono essere adeguatamente valutati il livello di esercizio preventivabile e le funzioni e qualificazioni sostenibili dagli assi stessi e definiti tutti gli interventi necessari per dare adeguata risposta in merito.*

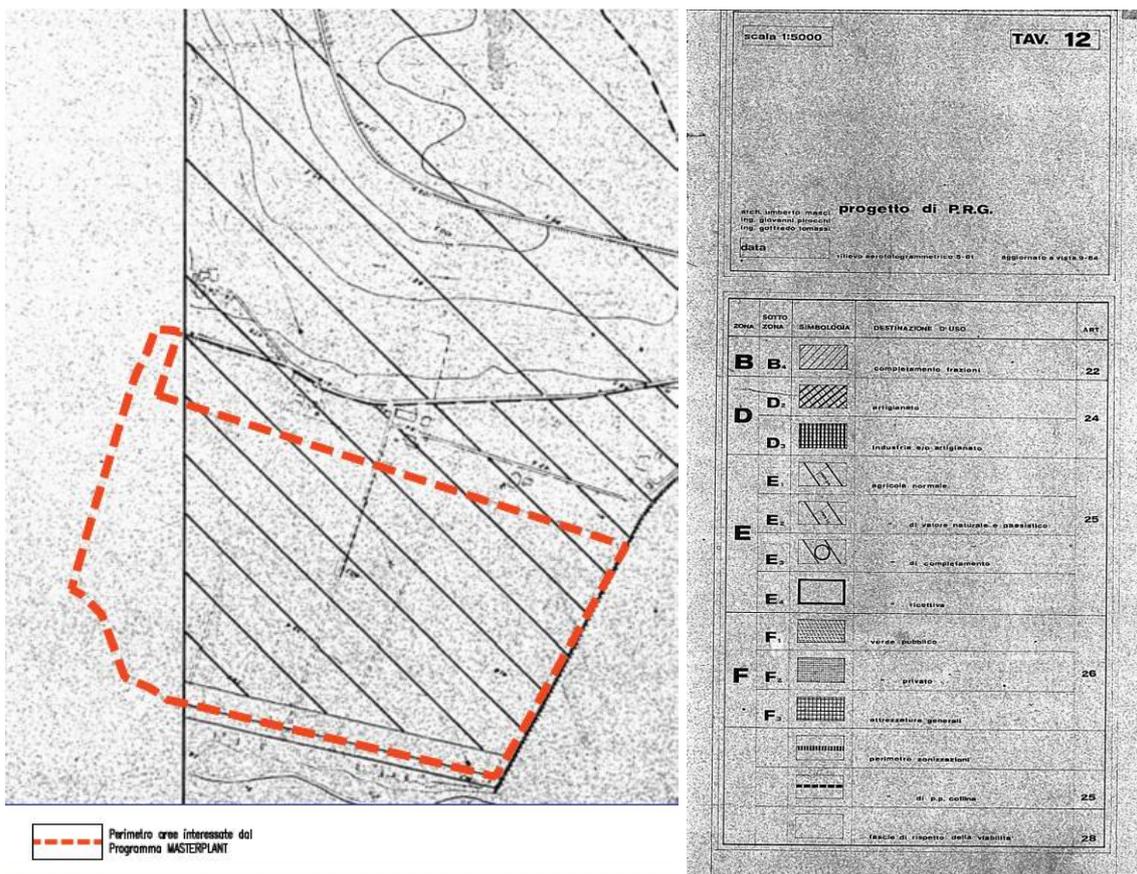
*La pianificazione di settore e gli strumenti urbanistici comunali, potranno individuare eventuali altri assi stradali ricadenti in questa tipologia*

A tal proposito si rappresenta che il vigente PRG del Comune di Roseto degli Abruzzi individua sul proprio territorio comunale il tracciato del suddetto asse lungo il Tordino che, correndo lungo l'intero lato nord dell'ambito interessato dal programma determina su di questo una fascia di rispetto di ml. 30.

### 3.2 Piano Regolatore Comunale



Comune di Roseto - PRG vigente – Tav. 12.a con localizzazione ambito di programma



Comune di Roseto - Stralcio Tav. 12.a del PRG vigente con individuazione dell'ambito interessato dal Programma

Nel vigente P.R.G. le aree in oggetto ricadono per la gran parte in "ZONA E: AGRICOLA – Sottozona E2: Agricoltura di valore naturale e paesistico" ed in minima parte in "Fascia di rispetto della viabilità".

In particolare le aree in "ZONA E: AGRICOLA – Sottozona E2: Agricoltura di valore naturale e paesistico" sottoposte al seguente art. 25 delle N.T.A.

art. 25 - Zona E: agricola.

50



Riguarda il territorio extra-urbano del Comune, destinato all'esercizio dell'attività agricola intesa non soltanto come funzione produttiva, ma come salvaguardia del sistema idro-geologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale. Nella zona sono consentite solo ed esclusivamente opere, impianti ed edifici necessari alla conduzione agricola, alle prime trasformazioni dei prodotti agricoli, agli allevamenti ed alla residenza. In particolare:

- a) Costruzioni inerenti alla conduzione del fondo, quali abitazioni, stalle, porcile, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc...;
- b) Costruzioni edibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, annessi ad aziende agricole che lavorino prevalentemente prodotti propri o che facciano parte di cooperative agricole;
- c) allevamenti di bovini, equini, suini, ovini, pollai, animali da pelliccia, ittici ed altri.

Nella zona, l'edificazione è attuata attraverso l'intervento diretto, e la concessione e costruire è rilasciata esclusivamente ai seguenti soggetti singoli ed associati:

- proprietari coltivatori diretti;
- proprietari conduttori in economia;
- affittuari e mezzadri che abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere.

- d) Attività inerenti la ricettività agricola.

La zona E si divide in quattro sottozone: E1, E2, E3, E4.

Per gli edifici quelli: abitazioni rurali di interesse ambientale,

51



abitazioni rurali di particolare interesse architettonico e pinciate, così come individuate nella tavola 10 del P.R.G., fino alla redazione di uno specifico piano di settore, sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.



Sottozona E2: Agricoltura di valore naturale e paesistico.

Riguarda alcune porzioni di territorio agricolo Comunale ove si intende conservare e valorizzare le colture in atto, salvaguardare le caratteristiche morfologiche, ambientali e naturali del paesaggio.

Nella sottozona sono consentite unicamente costruzioni del tipo a) inerenti la conduzione del fondo con le seguenti limitazioni:

- indice di utilizzazione fondiario, 25 mq/ha per la residenza più 50 mq/ha per le attrezzature agricole ferme restanti le agevolazioni di cui all'art. 70, L.R. 18/83;
- altezza massima ml. 7,50;
- distanza minima dai confini ml. 10,00;
- distanza dalle strade ml. 20,00;
- nella sottozona sono vietate le attività estrattive.

Nei fabbricati esistenti nella sottozona, realizzati legittimamente prima dell'adozione del nuovo P.R.G., qualora non rientrino nei limiti fissati per la sottozona, sono consentiti ampliamenti, per miglioramenti igienico-funzionali ed in relazione a comprovate necessità, con gli stessi incrementi previsti per la sottozona E1.

Le eventuali sopraelevazioni saranno ammesse solo per edifici ad un solo piano.

Se gli edifici ricadono nelle fasce di rispetto della viabilità, gli ampliamenti ammessi non devono comportare in alcun caso avanzamento dell'edificio verso la strada.

La fascia collinare a ridosso di Roseto Capoluogo e perimetrate nelle planimetrie di P.R.G. è destinata, oltre che all'agricoltura, anche ad espansione turistica collinare.

66



Vi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:  
alberghi, pensioni, attrezzature di ristoro, per il tempo libero e lo sport.

L'attuazione dell'espansione turistica è condizionata alla preventiva formazione di un P.P. esteso all'intero ambito perimetrato entro i seguenti limiti:

- indice di Utilizzazione territoriale 150 mq/ha;
- altezza massima ml. 7,50;
- distanze dai confini e dalle strade come sottozona E2.

In attesa della formazione del P.P. valgono tassativamente le limitazioni previste per la sottozona E2 ivi comprese quelle inerenti le attività agrituristiche, previa il solo riutilizzo di eventuali cesolari abbandonati.

Gli edifici esistenti nell'ambito della fascia di espansione turistica collinare, aventi destinazione d'uso attinente con il settore turistico, possono essere ampliati o sopraelevati nei limiti dell'altezza massima prevista per la sottozona fino al 50% della specifica superficie.

Mentre le aree in "Fascia di rispetto della viabilità" sono sottoposte al seguente art. 28 delle N.T.A.

Art.28 - Aree destinate alla viabilità

- L'indicazione grafica negli elaborati di P.R.G. delle strade e dei nodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera. Le strade sono così classificate:
- a) autostrade: sono accessibili solo attraverso stazioni e svincoli attrezzati. Deve, comunque, essere garantita la continuità della viabilità d'altro tipo mediante adeguate opere stradali;
  - b) strade primarie, secondarie e locali:  
Le caratteristiche tecniche delle strade primarie, secondarie e locali sono determinate nelle tavole di P.R.G.  
Salvo diversa disposizione dettata dalle presenti norme, nelle aree a destinazione residenziale sia i piani particolareggiati che gli altri strumenti attuativi del P.R.G. non possono prevedere strade interne (cioè con esclusiva funzione di distribuzione ai lotti del traffico veicolare) di larghezza complessiva (carreggiato e banchina laterale) inferiore a mt.6,00.  
Tale larghezza è riducibile a mt. 5,00 solo nel caso di strade ad unica corsia di marcia.  
Nelle aree a destinazione industriale, artigianale, commerciale e direzionale sia i piani particolareggiati che gli strumenti attuativi del P.R.G. non possono prevedere strade di larghezza complessiva (carreggiato e banchine laterale) inferiori a mt. 10,50.  
Tale larghezza è riducibile a mt. 8,50 solo nel caso di strade ad unica direzione di marcia.

(...)

82



### **3.3 Quadro delle Previsioni Vigenti**

Per quanto sopra riportato e di interesse in questa sede, nelle aree interessate dal programma sono attualmente stabiliti i seguenti Indici e Parametri per le costruzioni di tipo a) e b) di cui all'art. 25 delle NTA:

#### **Indici insediativi:**

- Lotto minimo: 1 Ha
- Costruzione tipo a):
  - Utilizzazione fondiaria: 25 mq/Ha e comunque non superiore a mc. 800.
- Costruzione tipo b):
  - Utilizzazione fondiaria: 50 mq/Ha e comunque non superiore a mq. 600.

#### **Parametri edilizi:**

- Altezza massima: 7,50 ( ad eccezione delle costruzioni tecniche)
- Distanza minima dai confini: 10,00
- Distanza minima dalle strade: 20,00
- Distanza minima tra fabbricati: 20,00

Pertanto, in considerazione della rilevanza dell'intervento e del necessario investimento, si è ritenuto opportuno proporre una variazione dello strumento urbanistico al fine di raggiungere la piena coerenza urbanistica del programma.

#### **Vincoli:**

- Fascia di rispetto stradale di ml.30 lungo l'intero lato a confine con il Fiume Tordino;
- Tutela Paesaggistica ai sensi dell'art. 142, c. 1 lett. c), di cui al D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii., per la presenza del Fiume Tordino;
- Perimetrazione di P.T.P. di "Zona A.1, Aree Ambiti ed Oggetti di Tutela Ambientale e Paesaggistica", con prescrizioni dell'art.5\_ A.1.1 Aree ed Oggetti di Interesse Bio-Ecologico e dell'art.6 \_ Aree a rischio geologico ed idrogeologico gravanti su fasce poste lungo i fossi di confine est ed ovest della proprietà.

## 4. VARIAZIONE URBANISTICA

Come precedentemente detto, l'attuazione del programma richiede una variazione del P.R.G. vigente. Tuttavia, considerato che lo strumento urbanistico comunale non individua aree sufficienti ad accogliere l'impianto produttivo, appare legittimo attivare e concludere il procedimento di variazione urbanistica ex art. 5 DPR 447/1998<sup>4</sup> e art. 8 del D.P.R. 160/2010<sup>5</sup>, assumendo per l'ambito di interesse le previsioni insediative e i parametri edilizi seguenti:

- a) Perimetrazione delle aree a destinazione agricola interessate dall'attuazione del Programma d'Intervento Unitario "MASTERPLANT 2020-25";
- b) Definizione di parametri insediativi e edilizi specifici per l'ambito perimetrato.

### **4.1 Proposta di Variazione al P.R.G. Comunale**

Al fine di raggiungere la piena coerenza con la strumentazione urbanistica, quindi, nell'elaborato "*C - Proposta di Variazione Urbanistica*" sono individuate le variazioni previste rispetto alla strumentazione urbanistica comunale, sia per quanto riguarda il disegno di Piano, sia per quanto attiene le previsioni insediative. Si precisa che il confronto è stato effettuato attraverso una preliminare tra-

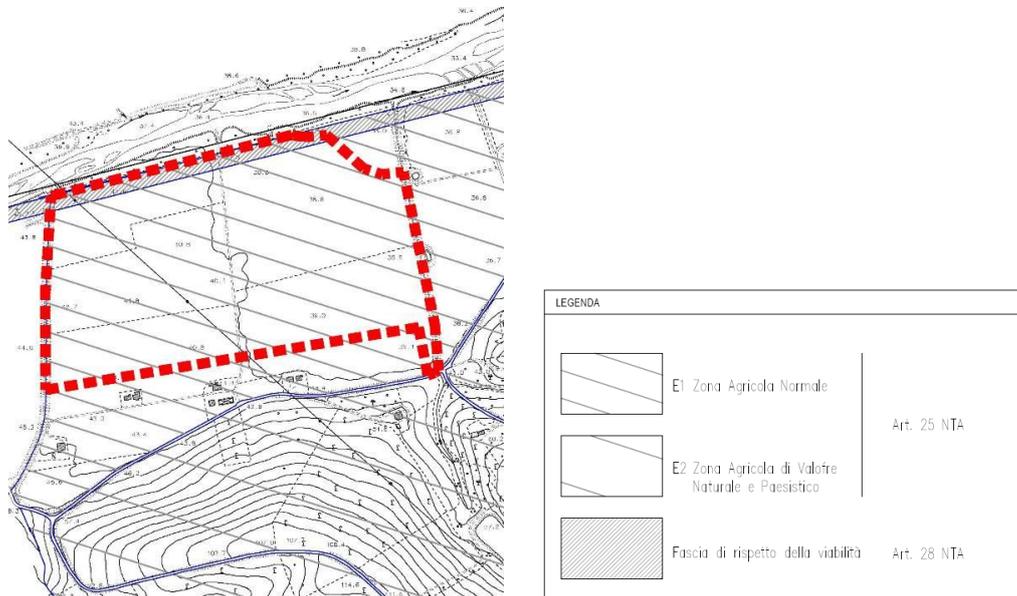
<sup>4</sup> **DPR 447/1998 - Art. 5 (Progetto comportante la variazione di strumenti urbanistici)**

1. Qualora il progetto presentato sia in contrasto con lo strumento urbanistico, o comunque richieda una sua variazione, il responsabile del procedimento rigetta l'istanza. Tuttavia, allorché il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'[articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), come modificato dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n.127, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso. Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale.
2. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo ai sensi della [legge 17 agosto 1942, n.1150](#), si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il consiglio comunale. Non è richiesta l'approvazione della Regione, le cui attribuzioni sono fatte salve dall'[articolo 14, comma 3-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241](#).

<sup>5</sup> **D.P.R. 160/2010 Art. 8. Raccordi procedurali con strumenti urbanistici**

1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. E' facoltà degli interessati chiedere tramite il SUAP all'ufficio comunale competente per materia di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento; in caso di pronuncia favorevole il responsabile del SUAP dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della metà dei termini previsti.
3. (...)

sposizione delle previsioni del vigente PRG, disponibili nel solo formato cartaceo, su base aerofotogrammetrica digitalizzata.



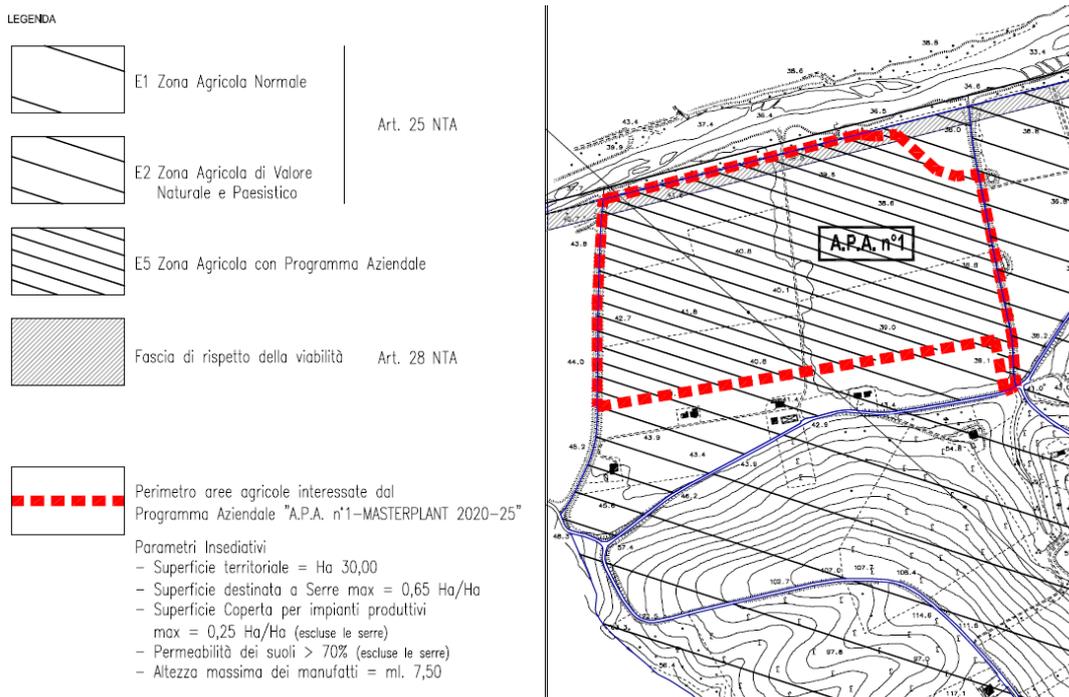
Trasposizione su base aerofotogrammetrica delle previsioni del PRG vigente con individuazione dell'ambito interessato dal Programma

In particolare la variazione urbanistica proposta prevede, all'interno della medesima "ZONA E: AGRICOLA" il passaggio delle aree interessate ad una nuova "Sottozona E5 Agricola con Programma Aziendale (A.P.A. n°)" integrando l'art.25 delle N.T.A. con le seguenti nuove prescrizioni:

- "Sottozona E5 Agricola con Programma Aziendale (A.P.A. n°)"

Comprende le aree agricole interessate da programmi aziendali, specificatamente perimetrata e identificate con la sigla A.P.A. n° ..." nelle quali le trasformazioni sono sottoposte alle prescrizioni degli artt. 71 e 72 della L.R. 18/83 nel testo vigente e al rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- Altezza massima: 7,50 ( ad eccezione delle costruzioni tecniche)
- Distanza minima dai confini: 10,00
- Distanza minima dalle strade: 20,00
- Distanza minima tra fabbricati: 20,00
- Parcheggi in misura non inferiore ad 1/20 dell'area coperta
- Rapporto di copertura per serre destinate a coltivazioni intensive e per coperture stagionali: 0,65 mq/mq
- Indice di permeabilità: 0,8 mq/mq (serre escluse)



*Proposta di variazione delle previsioni del PRG su base aerofotogrammetria con individuazione dell'ambito interessato dal Programma*

## **4.2 Quadro delle previsioni di Variante per l'ambito "A.P.A. n°1 - MASTERPLANT"**

Sulla base delle suddette variazioni, quindi, il nuovo quadro delle previsioni insediative per l'ambito interessato dal programma è il seguente:

### **Indici insediativi:**

- Lotto minimo: 1 Ha
- Utilizzazione fondiaria per la realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo<sup>6</sup>:
  - mq. 150 per ettaro, e comunque non superiore a 600 mq;
  - non è soggetta ai suddetti limiti la realizzazione, in qualsiasi tipologia e tecnologia, di serre destinate alla coltivazione intensiva e l'installazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture;
- Utilizzazione fondiaria per la realizzazione di manufatti per la lavorazione e trasformazione dei prodotti<sup>7</sup>:
  - rapporto di copertura non superiore ad 1/4 del lotto di pertinenza dell'impianto;
  - parcheggi in misura non inferiore al 10% della copertura.

<sup>6</sup> L.R. 18/83 testo in vigore, art. 71 - Manufatti connessi alla conduzione del fondo; L.R. 33/96 - Interpretazione autentica dell'art. 71 della L.R. n. 18 del 1983 e successive modificazioni riguardante le serre

<sup>7</sup> L.R. 18/83 testo in vigore, 72 - Impianti produttivi nei suoli agricoli

- *distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a metri 300, da elevare a m. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali. Tale distanza deve essere applicata solo agli impianti e manufatti edilizi destinati alla produzione zootecnica e va intesa come spazio intercorrente tra la ubicazione delle stalle e più abitazioni, dovendosi intendere per "insediamento abitativo" ai sensi della stessa norma un complesso di edifici residenziali tra loro sistematicamente collegati e sufficientemente organizzati, forniti di opere di urbanizzazione primaria.*

**Parametri edilizi:**

- *Altezza massima: 8,50 ( ad eccezione delle costruzioni tecniche)*
- *Distanza minima dai confini: 10,00*
- *Distanza minima dalle strade: 20,00*
- *Distanza minima tra fabbricati: 20,00*
- *Parcheggi in misura non inferiore ad 1/20 dell'area coperta*
- *Rapporto di copertura per serre destinate a coltivazioni intensive e per coperture stagionali: 0,65 mq/mq*
- *Indice di permeabilità: 0,70 mq/mq (serre escluse)*



*Vista dell'impianto vivaistico*

## **5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

### **5.1 Determinazione delle capacità insediative**

Riconfigurato l'ambito Agricolo con Programma Aziendale "A.P.A. n° 1 - MASTERPLANT" e determinate le nuove previsioni urbanistiche dell'area, si procede di seguito alla definizione delle previsioni insediative e alla successiva verifica con i parametri prescritti.

In particolare dovrà tenere conto, oltre che del rispetto dei parametri edilizi, delle seguenti capacità insediative:

- *Superficie Territoriale = 30 Ha*
- *Superficie Max per impianti produttivi: 7,50 Ha (serre escluse)*
- *Superficie coperta max per Serre e coperture stagionali: 19,50 Ha*
- *Superficie permeabile minima: 21 Ha (serre incluse)*
- *Superficie impermeabile max : 9 Ha (serre escluse)*

### **5.2 Articolazione del Programma**

Come premesso, il programma proposto si articola quindi nelle seguenti 2 tipologie di intervento:

- messa in opera dell'impianto vivaistico costituito da serre (L.R.18/83 nel testo in vigore, *art. 71 - Manufatti connessi alla conduzione del fondo; L.R. 33/96 Interpretazione autentica dell'art. 71 della L.R. n. 18 del 1983 e successive modificazioni riguardante le serre*);
- realizzazione di manufatti per la lavorazione e trasformazione dei prodotti; (L.R.18/83 nel testo in vigore, *art. 72 . Impianti produttivi nei suoli agricoli* )

Sono inoltre previste opere di sistemazione di parte delle aree esterne per assicurare l'accessibilità all'impianto vivaistico e le necessarie manovre di carico e scarico delle merci.

Si evidenzia che la proposta planimetrica illustrata nell'elaborato "D", presta una debita considerazione sia alle fasce di rispetto fluviale, identificate dal PSDA della Regione Abruzzo di media e alta pericolosità; sia alla fascia di rispetto stradale prevista dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Roseto.

Nelle successive fasi di progettazione con appositi studi saranno opportunamente approfondite le questioni geologiche ed idrogeologiche inerenti la realizzazione dei manufatti.

L'elaborato "D", in particolare, definisce a livello planivolumetrico le principali caratteristiche insediative e dimensionali del programma, le sagome dei delle serre e dei manufatti per la lavorazione e trasformazione dei prodotti, fermo restando il rispetto delle prescrizioni e dei parametri massimi previsti.





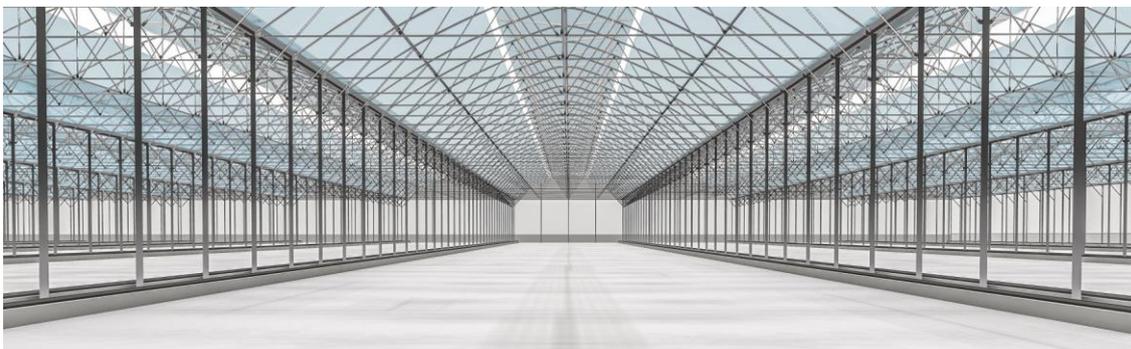
Elab. D - Planimetria Generale del Programma

### **5.3 Articolazione degli interventi**

Dal punto di vista edilizio il programma si articola nei seguenti interventi:

- A) Impianto vivaistico
- B) Manufatti per lavorazioni e stoccaggio
- C) Centrali tecnologiche
- D) Servizi per addetti
- E) Manufatti per amministrazione e controllo

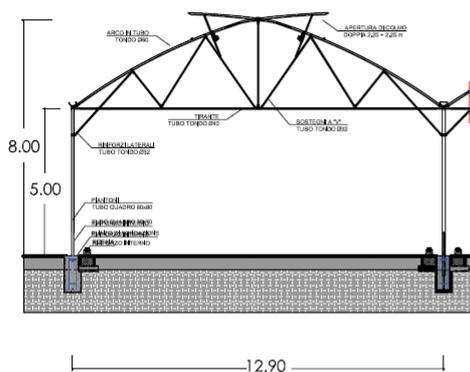
Di seguito si riportano le principali caratteristiche dimensionali dei manufatti previsti.



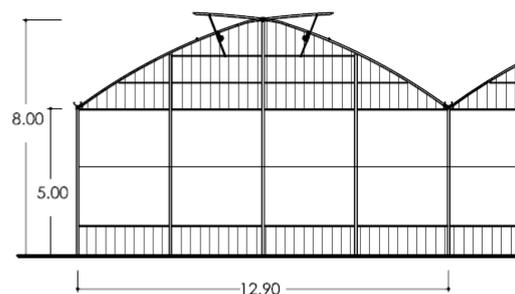
### 5.3.a Impianto vivaistico

L'impianto vivaistico sarà costituito da 40 navate di serre per la coltivazione disposte con orientamento sud-nord, ognuna delle dimensioni in pianta di circa ml.12,90 x ml.360 pari ad un'estensione di mq.4.644. Pertanto complessivamente l'impianto vivaistico si svilupperà su una superficie di circa mq. 185.760. Le serre saranno realizzate con struttura metallica tubolare ancorata mediante piantoni a plinti di fondazione, e copertura con struttura metallica tubolare a doppio arco con aperture in colmo. All'interno saranno installati dispositivi di automazione della produzione innovativi volti alla riduzione dei consumi energetici. L'impianto presenterà generalmente una pavimentazione in stabilizzato drenante, tranne che nei percorsi di servizio che corrono in senso longitudinale (uno centrale e due laterali) per i quali è prevista una pavimentazione di tipo industriale.

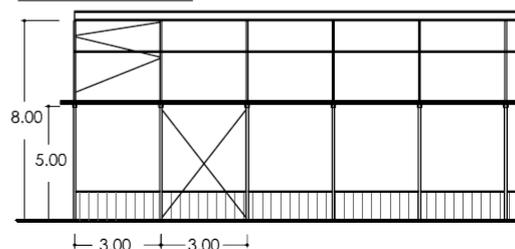
SCHEMA STRUTTURALE



PROSPETTO FRONTALE



PROSPETTO LATERALE



### **5.3.b Manufatti per lavorazioni e stoccaggio**

E' prevista la realizzazione di due manufatti per lavorazioni e stoccaggio posti rispettivamente ad ovest e ad est dell'impianto vivaistico con orientamento sud-nord.

Il primo, individuato con sigla "B1", contiene gli spazi relativi alle attività prope-  
deutiche alla semina e precisamente:

- arrivo merci
- Magazzino Torba
- Semina
- Germinazione
- Attecchimento
- Impianto e Innesto

Presenta una configurazione rettangolare regolare con dimensioni in pianta di ml.30,15 x ml. 360 pari ad una superficie coperta di mq.10.800.

Il secondo, individuato con sigla "B2", contiene gli spazi relativi alle attività finali della produzione e precisamente:

- selezione
- manipolazione (lavaggio e pulitura) per preparazione al confezionamento
- confezionamento e imballo
- stoccaggio e carico

Presenta una configurazione rettangolare regolare con dimensioni in pianta di ml.20 x ml. 360 pari ad una superficie coperta di mq.7.200.

Per quanto detto i manufatti per le lavorazioni e lo stoccaggio si svilupperanno complessivamente su una superficie coperta di circa mq.18.000.

Entrambi i manufatti avranno un'altezza interna netta di ml. 5,50 ed un'altezza massima delle fronti di ml.8,30 (al colmo di ml. 9,30).

Le strutture in elevazione, ancorate alle fondazioni con tirafondi posizionati durante le fasi di getto delle platee, sono definite da un telaio strutturale costituito da pilastri e travi reticolari in acciaio, organizzati su una maglia modulare.

Le coperture saranno a doppia falda con pendenza minima e saranno dotate di adeguati sistemi di isolamento e impermeabilizzazione. In particolare è previsto un pacchetto di copertura, con portanza e prestanza determinate nel rispetto delle norme di legge, costituiti da lamiera grecata (sp. 6/10), con coibentazione in schiuma poliuretana interposta e rivestimento interno in lamiera micronervata (sp. 6/10). Tale pannello sarà fissato mediante viti autofilettanti sulle travi secondarie predisposte sull'orditura di copertura.



Per le tamponature esterne è previsto l'utilizzo di pannelli metallici isolanti autoportanti, con portanza e prestanza determinate nel rispetto delle norme di legge, costituiti da doppia lamiera grecata (sp. 5/10), coibentazione in schiuma poliuretana, montati verticalmente su baraccatura di sostegno in profili metallici pressopiegati orditi orizzontalmente e vincolati ai pilastri mediante bullonatura su piastre appositamente predisposte. La lamiera esterna sarà preverniciata a fuoco. Ove necessario per assicurare opportune condizioni interne saranno utilizzate contropareti di cartongesso costituite da lastre (sp. 12,5mm+12,5mm) applicate su pannelli termoisolanti in fibre lunghe di abete mineralizzate rivestite di cemento (sp. 50mm.; R mq k/w 0,83), montati su struttura di sostegno costituita da profili in lamiera piegata (55mm.x40mm).

I pavimenti previsti sono generalmente di tipo industriale e finito al quarzo, tranne che negli ambienti per i quali saranno necessari pavimenti lavabili che dovranno essere realizzate con materiali resistenti allo strappo, non tossici e anti-sdrucchiolo.

Gli infissi esterni, ove previsti, saranno realizzati con telaio di profilati estrusi in lega di alluminio, verniciato a fuoco e a giunto aperto, isolati a taglio termico e vetrocamera.

### **5.3.c Centrali tecnologiche**

Le principali centrali tecnologiche, identificate con sigla C1 e C2, sono collocate in un manufatto posto lungo il lato nord dell'impianto vivaistico, in posizione baricentrica, che presenta una configurazione rettangolare regolare con dimensioni in pianta di ml.64,80 x ml. 15, pari ad una superficie coperta di mq.972.

E' inoltre prevista una cabina elettrica in prossimità della linea di alta tensione di circa mq. 38.

Pertanto le centrali tecnologiche si sviluppano per una superficie coperta di circa mq.1.000.

Il manufatto relativo alle centrali C1 e C2 avrà un'altezza interna netta di ml.3,70 ed un'altezza massima delle fronti di ml.4,50.

Le strutture in elevazione, ancorate alle fondazioni con tirafondi posizionati durante le fasi di getto delle platee, sono definite da un telaio strutturale costituito da pilastri e travi in acciaio, organizzati su una maglia modulare.

Le coperture saranno del tipo piano con apposita pendenza per assicurare il corretto deflusso delle acque piovane e saranno dotate di adeguati sistemi di isolamento e impermeabilizzazione. In particolare è previsto un pacchetto di copertura, con portanza e prestanza determinate nel rispetto delle norme di legge, costituiti da lamiera grecata (sp. 6/10), con coibentazione in schiuma poliuretana interposta e rivestimento interno in lamiera micronervata (sp. 6/10). Tale

pannello sarà fissato mediante viti autofilettanti sulle travi secondarie predisposte sull'orditura di copertura.

Per le tamponature esterne è previsto l'utilizzo di pannelli metallici isolanti autoportanti, con portanza e prestanza determinate nel rispetto delle norme di legge, costituiti da doppia lamiera grecata (sp. 5/10), coibentazione in schiuma poliuretana, montati verticalmente su baraccatura di sostegno in profili metallici pressopiegati orditi orizzontalmente e vincolati ai pilastri mediante bullonatura su piastre appositamente predisposte. La lamiera esterna sarà preverniciata a fuoco.

I pavimenti previsti sono di tipo industriale e finito al quarzo.

Gli infissi esterni saranno realizzati con telaio e specchiatura in metallo e dotati di opportune aperture per assicurare la ventilazione dei locali.

### **5.3.d Servizi per addetti**

A servizio degli addetti è prevista la realizzazione di 4 manufatti, identificati con la sigla "D" collocati ai quattro angoli dell'intero impianto. Ogni nucleo contiene spogliatoi con docce, servizi igienici e spazi per attività ricreative e presenta una configurazione in pianta quadrata, con dimensioni di ml.10 x ml.10 pari ad una superficie coperta di mq.100. Pertanto complessivamente i servizi per gli addetti si svilupperanno su una superficie coperta di circa mq.400.

Tutti i manufatti avranno un'altezza interna netta di ml.3,70 ed un'altezza massima delle fronti di ml.5,50.

Le strutture in elevazione, ancorate alle fondazioni con tirafondi posizionati durante le fasi di getto delle platee, sono definite da un telaio strutturale costituito da pilastri e travi in acciaio, organizzati su una maglia modulare.

Le coperture saranno del tipo piano con apposita pendenza per assicurare il corretto deflusso delle acque piovane e saranno dotate di adeguati sistemi di isolamento e impermeabilizzazione. In particolare è previsto un pacchetto di copertura, con portanza e prestanza determinate nel rispetto delle norme di legge, costituiti da lamiera grecata (sp. 6/10), con coibentazione in schiuma poliuretana interposta e rivestimento interno in lamiera micronervata (sp. 6/10). Tale pannello sarà fissato mediante viti autofilettanti sulle travi secondarie predisposte sull'orditura di copertura.

Per le tamponature esterne è previsto l'utilizzo di pannelli metallici isolanti autoportanti, con portanza e prestanza determinate nel rispetto delle norme di legge, costituiti da doppia lamiera grecata (sp. 5/10), coibentazione in schiuma poliuretana, montati verticalmente su baraccatura di sostegno in profili metallici pressopiegati orditi orizzontalmente e vincolati ai pilastri mediante bullonatura su piastre appositamente predisposte. La lamiera esterna sarà preverniciata a

fuoco. Per assicurare l'opportuno confort dei locali interni saranno utilizzate contropareti di cartongesso costituite da lastre (sp. 12,5mm+12,5mm) applicate su pannelli termoisolanti in fibre lunghe di abete mineralizzate rivestite di cemento (sp. 50mm.; R mq k/w 0,83), montati su struttura di sostegno costituita da profili in lamiera piegata (55mm.x40mm).

I pavimenti previsti sono generalmente di tipo industriale e finito al quarzo, tranne che negli ambienti per i quali saranno necessari pavimenti lavabili in cui saranno utilizzati materiali resistenti allo strappo, non tossici e antisdrucchiolo.

Le divisioni interne saranno realizzate con pareti assemblate con componenti edilizi a secco di cartongesso; per la compartimentazione delle diverse attività saranno utilizzati adeguati pannelli di isolamento acustico.

Rivestimento interno delle pareti sarà lavabile, resistente, non tossico.

La finitura interna delle pareti sarà del tipo civile, con tinteggiatura con idropittura lavabile bianca, previa stuccatura e rasatura delle superfici, ad eccezione dei locali dei servizi igienici nei quali verrà impiegato un rivestimento in piastrelle di monocottura fino ad un'altezza di ml.2,00, e nella restante parte sarà utilizzata idropittura.

Gli infissi esterni saranno realizzati con telaio di profilati estrusi in lega di alluminio, verniciato a fuoco e a giunto aperto, isolati a taglio termico e vetrocamera. In generale, le porte esterne saranno:

- realizzate secondo le idonee norme ISO UNI EN, con apertura a destra o a sinistra e verso l'interno o l'esterno, con telaio in alluminio a taglio termico;
- idonee a garantire l'accessibilità della struttura, oltre che l'ingresso di arredi e attrezzature quali a titolo esemplificativo: armadi, scrivanie, plotter, stampanti, ecc.
- avere apertura verso l'esterno ed essere dotate di maniglione antipanic.

Le finestre saranno realizzate secondo le idonee norme ISO UNI EN, con telaio in alluminio a taglio termico, vetro camera, sistema di oscuramento; apertura a battente ed a ribalta.

La superficie vetrata minima per ogni ambiente rispetterà gli standard indicati nella normativa di riferimento, e almeno pari a 1/8 della superficie calpestabile dell'ambiente.

Le porte interne saranno realizzate secondo le idonee norme ISO UNI EN, con apertura a destra o a sinistra e verso l'interno o l'esterno, in PVC.

### **5.3.e Manufatti per amministrazione e controllo**

E' infine prevista la realizzazione di due manufatti per l'amministrazione ed il controllo dell'intero impianto. Entrambi posizionati sul lato est del complesso.



Il primo, individuato con sigla "E1", è collocato in adiacenza al manufatto "B2" in posizione centrale, si sviluppa su due livelli e contiene gli spazi relativi alle attività di amministrazione e di ricezione.

In particolare:

- Al livello terreno sono posti l'atrio con la reception (portineria e centralino), gli uffici ricezione e le sale riunioni, oltre ad un nucleo di servizi igienici e di distribuzione verticale
- Al primo livello sono posti tutti gli uffici amministrativi e dirigenziali, oltre ad un nucleo di servizi igienici e di distribuzione verticale

Questo manufatto presenta una configurazione rettangolare regolare con dimensioni in pianta di ml.21 x ml. 25 pari ad una superficie coperta di mq.525 ed una superficie complessiva di mq. 1.050.

Il secondo, individuato con sigla "E2", è collocato in prossimità dell'ingresso principale al complesso e contiene i locali destinati alle attività di controllo. Presenta una configurazione rettangolare regolare con dimensioni in pianta di ml.10 x ml. 5 pari ad una superficie coperta di mq.50.

Per quanto detto i manufatti per le attività di amministrazione e controllo si svilupperanno complessivamente su una superficie coperta di circa mq.1.100.

Il manufatto "E1" avrà altezze di interpiano di circa ml. 3,60, per altezze nette interne di ml. 3,00 ed un'altezza massima delle fronti di ml.8,30.

Il manufatto "E2" avrà altezze netta interna di ml. 2,70 ed un'altezza massima delle fronti di ml.3,00.

Le strutture in elevazione di entrambi i manufatti, ancorate alle fondazioni con tirafondi posizionati durante le fasi di getto delle platee, sono definite da un telaio strutturale costituito da pilastri e travi reticolari in acciaio, organizzati su una maglia modulare.

L'orizzontamento di piano dell'edificio "E1" sarà costituito da un solaio in pannelli di lamiera grecata e getto collaborante in cls, posizionati in estradosso alle carpenterie di piano, in corrispondenza del primo impalcato.

Le coperture saranno a falda unica con apposita pendenza per assicurare il corretto defluvio delle acque piovane e saranno dotate di adeguati sistemi di isolamento e impermeabilizzazione. In particolare è previsto un pacchetto di copertura, con portanza e prestanza determinate nel rispetto delle norme di legge, costituiti da lamiera grecata (sp. 6/10), con coibentazione in schiuma poliuretana interposta e rivestimento interno in lamiera micronervata (sp. 6/10). Tale pannello sarà fissato mediante viti autofilettanti sulle travi secondarie predisposte sull'orditura di copertura.

Per le tamponature esterne è prevista una parete a cassa vuota composta da:



- pannelli metallici isolanti autoportanti posti all'esterno, con portanza e prestanza determinate nel rispetto delle norme di legge, costituiti da doppia lamiera greca (sp. 5/10), coibentazione in schiuma poliuretana, montati verticalmente su baraccatura di sostegno in profili metallici pressopiegati orditi orizzontalmente e vincolati alle colonne mediante bullonatura su piastre appositamente predisposte. La lamiera esterna sarà preverniciata a fuoco;
- contro-pareti di cartongesso all'interno costituite da lastre (sp. 12,5mm+12,5mm) applicate su pannelli termoisolanti in fibre lunghe di abete mineralizzate rivestite di cemento (sp. 50mm.; R mq k/w 0,83), montati su struttura di sostegno costituita da profili in lamiera piegata (55mm.x40mm).

Le divisioni interne saranno realizzate con pareti assemblate con componenti edilizi a secco di cartongesso; per la compartimentazione delle diverse attività saranno utilizzati adeguati pannelli di isolamento acustico.

Rivestimento interno delle pareti sarà lavabile, resistente, non tossico.

I pavimenti previsti sono generalmente di tipo industriale e finito al quarzo, tranne che negli ambienti per i quali saranno necessari pavimenti lavabili che dovranno essere realizzate con materiali resistenti allo strappo, non tossici e anti-sdrucchiolo.

La finitura interna delle pareti sarà del tipo civile, con tinteggiatura con idropittura lavabile bianca, previa stuccatura e rasatura delle superfici, ad eccezione dei locali dei servizi igienici nei quali verrà impiegato un rivestimento in piastrelle di monocottura fino ad un'altezza di ml.2,00, e nella restante parte sarà utilizzata idropittura.

Gli infissi esterni saranno realizzati con telaio di profilati estrusi in lega di alluminio, verniciato a fuoco e a giunto aperto, isolati a taglio termico e vetrocamera. In generale, le porte esterne saranno:

- realizzate secondo le idonee norme ISO UNI EN, con apertura a destra o a sinistra e verso l'interno o l'esterno, con telaio in alluminio a taglio termico;
- idonee a garantire l'accessibilità della struttura, oltre che l'ingresso di arredi e attrezzature quali a titolo esemplificativo: armadi, scrivanie, plotter, stampanti, ecc.
- avere apertura verso l'esterno ed essere dotate di maniglione antipanico.

Le finestre saranno realizzate secondo le idonee norme ISO UNI EN, con telaio in alluminio a taglio termico, vetro camera, sistema di oscuramento; apertura a battente ed a ribalta.

La superficie vetrata minima per ogni ambiente rispetterà gli standard indicati nella normativa di riferimento, e almeno pari a 1/8 della superficie calpestabile dell'ambiente.

Le porte interne saranno realizzate secondo le idonee norme ISO UNI EN, con apertura a destra o a sinistra e verso l'interno o l'esterno, in PVC.



#### **5.4 Viabilità', parcheggi e sistemazione esterna**

Entro l'area di pertinenza è previsto un sistema stradale per la viabilità carrabile interna, in conglomerato bituminoso su massicciata stradale, ed un sistema di nuclei di parcheggi, posti ad est e ad ovest del complesso, con stalli per auto e per camion realizzati con stabilizzato drenante.

Lungo il lato nord dell'impianto è inoltre prevista una strada di servizio in stabilizzato.

#### **5.5 Impianti e sicurezza**

##### ***5.5.a Impianti meccanici***

Gli impianti a servizio del complesso in esame ed oggetto della presente relazione sono i seguenti:

- Impianto climatizzazione (locali amministrazione, controllo e servizi);
- Ricambio dell'aria nelle sale riunioni e estrazione nei servizi
- Impianto idrico e scarichi;
- Antincendio;

Impianto di condizionamento costituito internamente da ventilconvettori a cassetta 60x60 cm da controsoffitto negli uffici. Nei corridoi sono previsti ventilconvettori ad incasso nella muratura in cartongesso. Nell'atrio piano terra e primo sono previste termoventilanti per il condizionamento con diffusione dell'aria tramite bocchette lineari ad alta induzione. Nelle sale riunioni sono previsti recuperatori di calore a flussi incrociati per il condizionamento ed il ricambio dell'aria ambiente e diffusori ad alta induzione di dimensioni 60x60 cm ad incasso nel controsoffitto.

Ogni locale in cui è prevista la permanenza degli addetti sarà dotato di termostato ambiente di regolazione per garantire 20°C in inverno e 26°C in estate.

Nei bagni sprovvisti di finestre saranno installati estrattori d'aria.

Per il servizio di acqua calda sanitaria si utilizzeranno scaldacqua a pompa di calore a servizio degli spogliatoi e bollitori elettrici negli altri bagni.

Per la protezione antincendio il complesso sarà dotato di apposito impianto descritto al successivo punto 5.5.c.

Le modalità di esecuzione degli impianti saranno definiti in conformità alle normative vigenti ed alla Normativa tecnica di riferimento.

##### ***5.5.b impianti elettrici e speciali***

Gli impianti a servizio del complesso in esame ed oggetto della presente relazione sono i seguenti:

- Impianto elettrico, forza motrice, illuminazione e segnali;
- Impianto dati;
- Impianti Speciali (rivelazione incendi, diffusione sonora)



- Impianto fotovoltaico.

L'impianto di terra sarà previsto in conformità alla norma CEI 64-8 e CEI 11-1 e sarà direttamente collegato all'impianto generale dell'edificio.

Per l'illuminazione ordinaria sono previste lampade a led con elevata resa cromatica. Saranno inoltre previste lampade per l'illuminazione di emergenza.

All'interno degli spazi operativi è prevista la realizzazione di un cablaggio strutturato con l'installazione all'interno nei locali serviti di prese RJ45 cat.6 UTP.

Per quanto riguarda gli impianti speciali, negli ambienti dove è prevista la permanenza di addetti saranno installati rivelatori di fumo e un impianto di diffusione sonora.

I dati di progetto e le modalità di esecuzione degli impianti saranno realizzati in conformità alle normative vigenti ed alla Normativa tecnica di riferimento.

### ***5.5.c Impianto fotovoltaico.***

Sulle coperture dei manufatti "B" e su apposite tettoie di protezione dei parcheggi dai raggi solari saranno installati pannelli fotovoltaici per concorrere a soddisfare il fabbisogno energetico dell'intero complesso produttivo.

Si precisa che le serre non saranno in alcun modo interessate dall'installazione dei suddetti pannelli.

### ***5.5.d Impianto idrico antincendio***

Il complesso in oggetto rientra fra le attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco.

Attività principale e attività soggette ai controlli di prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. 151/11: affollamento

In fase di progettazione esecutiva saranno perseguiti i seguenti obiettivi, oltre al rispetto delle norme tecniche specifiche:

- minimizzare le cause di incendio;
- garantire la stabilità delle strutture portanti al fine di assicurare il soccorso degli occupanti;
- limitare la produzione e la propagazione di un incendio all'interno dei locali;
- limitare la propagazione di un incendio ad edifici e/o locali contigui;
- assicurare la possibilità che gli occupanti lascino i locali indenni o che gli stessi siano soccorsi in altro modo;
- garantire la possibilità per le squadre di soccorso di operare in condizioni di sicurezza.

## **5.6 Opere a rete**

Tutto il complesso sarà dotato delle necessarie opere a rete per l'approvvigionamento e la distribuzione delle risorse energetiche.



### **5.6.1 Approvvigionamento idrico**

Per quanto riguarda la risorsa idrica, oltre all'approvvigionamento di acqua potabile attraverso il collettore comunale, per il fabbisogno dell'attività produttiva sarà possibile usufruire della condotta consortile del Consorzio di Bonifica Nord. Inoltre l'intervento prevede la realizzazione di un sistema di raccolta dell'acqua piovana per l'intera superficie coperta, sia relativa alle serre sia dei manufatti, costituito dalla rete e da un bacino di raccolta con portata appositamente calcolata.

### **5.6.2 Smaltimento acque bianche e nere**

Il progetto prevede il sistema di smaltimento delle acque bianche e nere del tutto separate.

Per quanto concerne le prime, i pluviali e le caditoie saranno convogliate in un'unica rete di smaltimento in grado di far defluire agevolmente fino ad un bacino di raccolta, posto all'estremo sud dell'area di intervento, utile ad assicurare il fabbisogno di acqua per l'irrigazione delle serre.

Per quanto riguarda le acque nere, in questo caso assimilabili agli scarichi domestici, ogni singolo blocco servizi si attesta sulle varie montanti indicate negli elaborati grafici che, non potendo essere allacciati alla fognatura comunale poiché non presente in zona, saranno convogliate in opportuni sistemi di trattamento dei reflui per il rispetto delle vigenti normative.

In particolare lo smaltimento delle acque reflue avverrà a dispersione nel terreno tramite quattro impianti realizzati ognuno con fossa Imhoff e condotte di subirrigazione opportunamente dimensionate nel rispetto della normativa vigente in materia di scarichi sul suolo (allegato 5 alla delibera del CITAI del 04.02.1977).

Tale soluzione è dovuta al fatto che il recapito dello scarico in corpi idrici superficiali, nella fattispecie nei fossi Cavone e Coro, si ritiene non tecnicamente possibile in quanto nel tratto in esame, dato il limitato bacino idrografico posto a monte della sezione di chiusura, non è garantito che non si abbia una portata nulla per oltre 120 giorni l'anno e, quindi, la capacità autodepurativa del corpo recettore e la difesa delle acque sotterranee.

Pertanto gli elementi degli impianti di depurazione previsti saranno per ciascuno degli stessi: un pozzetto di ispezione, vasca Imhoff per chiarificazione ed un successivo pozzetto di ispezione da cui parte il sistema disperdente mediante subirrigazione.

Gli impianti di trattamento dei liquami saranno posti ad una distanza superiore a 1,00 m dai muri di fondazione e superiore a 10,00 m da qualunque altro pozzo,



condotta o serbatoio destinato ad acqua potabile presenti nell'area di proprietà o in quelle limitrofe, di proprietà di terzi.

La disposizione planimetrica è tale da rendere semplici e senza fastidio le operazioni di estrazione del residuo e la manutenzione degli impianti; i sistemi di chiusura e di accesso alle fosse garantiranno la facilità di gestione dell'impianto. I quattro sistemi si sono resi necessari in relazione alle importanti distanze tra le montanti principali.

I sistemi di depurazione dimensionati in relazione alle presenze giornaliere previste, saranno costituiti ognuno da una vasca Imhoff, divisa in due scomparti sovrapposti idraulicamente comunicanti. Nel comparto superiore i solidi sedimentabili raggiungono per gravità il fondo del sedimentatore, che ha una opportuna inclinazione per consentire il passaggio dei fanghi nel comparto inferiore dove avviene la digestione; questo tipo di impianto sfrutta l'azione combinata di un trattamento meccanico di sedimentazione e di un trattamento biologico di digestione anaerobica fredda.

Le vasche in uso sono costituite da un contenitore e un sedimentatore in monoblocco di polietilene con tronchetto in entrata e uscita in PVC.

Il liquame chiarificato, proveniente dalle fosse Imhoff mediante condotta a tenuta, perviene in un pozzetto, anch'esso a tenuta, dotato di sifone di cacciata che serve a garantire una distribuzione uniforme del liquame lungo tutta la condotta disperdente e consente un certo intervallo tra una immissione di liquame e l'altra nella rete di sub-irrigazione, in modo tale da agevolare l'ossigenazione e l'assorbimento del terreno.

La condotta disperdente sarà realizzata in elementi tubolari continui in P.V.C. pesante (UNI 302), del diametro maggiore di 120 mm e con fessure, praticate inferiormente e perpendicolarmente all'asse del tubo, distanziate 20 - 40 cm e larghe da 1,0 a 2,0 cm.

La condotta disperdente avrà una pendenza compresa fra lo 0.2% e 0.5% e sarà posta in trincea ad una profondità di circa 67 cm (2/3 m), dentro uno strato di pietrisco collocato nella metà inferiore della trincea stessa, la parte superiore della trincea dovrà essere riempita con il terreno proveniente dallo scavo, e, affinché il terreno stesso non penetri nei vuoti del pietrisco e venga garantita anche l'aerazione del sistema drenante, verrà interposto uno strato di "tessuto non tessuto" o di altro materiale.

A lavoro ultimato la sommità della trincea sarà rilevata rispetto al terreno adiacente, questo eviterà la formazione di avvallamenti sopra la stessa che porterebbero alla formazione di linee di compluvio con successiva penetrazione delle acque meteoriche nella rete drenante.



La collocazione della trincea è tale che essa non risente di sistemazioni che impedendo il passaggio dell'aria nel terreno ne pregiudicano la funzionalità e il rispetto delle norme igienico-sanitarie.

La distanza fra il fondo della trincea e il livello massimo della falda è superiore ad 1 m.

Lo sviluppo complessivo sarà determinato in funzione della natura del terreno disponibile e del numero degli abitanti (equivalenti) serviti, secondo i parametri evidenziati nella seguente Tabella (da all. V, delibera C.I.T.A.I. del 04/02/77).

Le reti di scarico di adduzione all'impianto saranno in grado di consentire l'evacuazione, rapida e senza ristagni, delle acque di rifiuto verso il sistema di smaltimento esterno. A tal fine saranno sempre realizzare le opportune pendenze.

Saranno impiegate tubazioni in polietilene ad alta densità, che correranno sotto al solaio, nell'estradosso, con inclinazione minima del 2%.

Gli impianti di scarico saranno in grado di impedire la fuoriuscita di liquami, gas, odori e germi patogeni in quanto saranno realizzate reti a tenuta (di acque e di gas) e i punti di immissione saranno protetti da sifoni.

La rete di tubazioni sarà in grado di resistere alle sollecitazioni termiche e meccaniche (urti e abrasioni) ed alla possibile azione corrosiva dei liquami chimicamente aggressivi e dei gas che possono svilupparsi in rete e consentirà l'ispezione e la facile e completa pulizia dell'impianto mediante opportuni pezzi speciali, atti a consentire tali operazioni.

Le colonne di scarico avranno tutte sbocco a pressione atmosferica in copertura o a parete.

#### ***5.6.6 Impianto di trattamento delle acque di "prima pioggia"***

Il progetto prevede due impianti di trattamento delle acque di "prima pioggia" ai sensi della L.R. 31/2010, al fine di garantire la raccolta delle acque di tutti i piazzali impermeabilizzati per lo svolgimento delle attività, che si sviluppano complessivamente su una superficie di mq. 33.500.

Il dimensionamento del serbatoio di raccolta sarà quindi effettuato in conformità alla L.R. 31/2010 (4mm/mq), per un volume minimo stimato in circa mc.134 (mq.33.500x4mm).

Su tali dati è stata individuato un sistema capace di rispondere al fabbisogno determinato, suddiviso per opportunità localizzative in due impianti costituito ognuno da:

- pozzetto scolmatore
- serbatoio di accumulo



- disoleatore gravitazionale / a coalescenza
- pozzetto fiscale
- quadro di comando elettronico.

L'acqua di prima pioggia opportunamente trattata sarà poi convogliata nei limitrofi corpi recettori costituiti dai Fossi Cavone e Corno.

### **5.7 Criteri ambientali minimi**

La progettazione svolta è conforme ai criteri ambientali minimi di cui al Decreto Ministeriale D.M. 24 dicembre 2015, pubblicato in G.U. n. 16 del 21 gennaio 2016. Le scelte tecniche sono state informate su quanto previsto dal decreto nelle sezioni:

- Specifiche tecniche dell'edificio
- Specifiche tecniche dei componenti edilizi
- Specifiche tecniche del cantiere.

In fase esecutiva, nella selezione dei materiali per la costruzione e finitura delle opere, nonché nella individuazione dei sistemi impiantistici e tecnologici necessari al corretto funzionamento dell'intervento, sarà necessario prestare particolare attenzione all'analisi dei diversi elementi costitutivi e delle relative caratteristiche tecniche, nonché delle conseguenze e degli effetti che questi possono avere sull'intero ambiente abitativo. Ciò al fine di orientare la scelta verso quei materiali in grado di assicurare i requisiti di salubrità e caratterizzati dalla prevalenza di materie prime riutilizzabili e/o riciclabili, e volti a ridurre il consumo di energie tradizionali.

## **6. VERIFICA DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE**

Come già anticipato l'intervento dovrà tenere conto, oltre che del rispetto dei parametri edilizi, delle seguenti capacità insediative:

- *Superficie Territoriale = 30 Ha*
- *Superficie Max per impianti produttivi: 7,50 Ha (serre escluse)*
- *Superficie coperta max per Serre e coperture stagionali: 19,50 Ha*
- *Superficie permeabile minima: 21 Ha (serre incluse)*
- *Superficie impermeabile max : 9 Ha (serre escluse)*

Per verificare l'attuabilità delle previsioni di programma con i parametri insediativi di variante, quindi, si riporta di seguito un riepilogo dei dati insediativi ed una verifica della coerenza dei dati di programma con le previsioni generali.



VERIFICA						
			Previsioni di progetto			Previsioni di variante
			Parziali	totali		
Superficie territoriale di programma		Ha	30,000	30,000	=	30,00
Superficie destinata a serre		Ha	18,576	18,576	<	19,50
Superficie destinata alle fasi di lavorazione e trasformazione, amministrazione e servizi		Ha	2,845	2,845	<	7,50
Superficie impermeabile	coperture	Ha	2,038	7,088	<	9,00
	pavimentazioni esterne	Ha	5,050			
Superficie permeabile		Ha	22,912	22,912	>	21,00

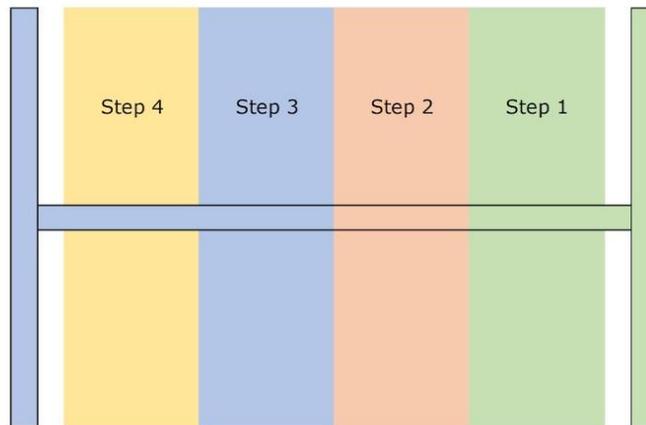
Si precisa che l'impianto vivaistico prevede per tutta l'estensione delle serre la raccolta delle acque piovane e il loro riutilizzo all'interno per l'irrigazione dei suoli coltivati e pertanto la relativa superficie coperta è considerata come permeabile.

Inoltre, al fine di mitigare l'inserimento nel paesaggio dell'impianto vivaistico, l'intera proprietà sarà perimetrata con recinzione verde costituita da siepi di essenze autoctone.

Dalla verifica sopra riportata è possibile riscontrare la coerenza dell'intervento proposto con le nuove previsioni e prescrizioni urbanistiche.

## 6. PROGRAMMA TEMPORALE DELL'INTERVENTO

L'attuazione dell'intervento avverrà secondo un piano quinquennale di investimenti. In particolare, a partire dall'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie da parte degli Enti competenti, sono previsti quattro stralci funzionali che prevedono la realizzazione contestuale di quadranti di serre e relative quote di magazzini merci in entrata ed in uscita, oltre alla viabilità e alle aree di manovra utili ad assicurare l'accessibilità dell'impianto.



Lay-out fasi di attuazione

IL TECNICO

Ordine degli  
Architetti  
Pianificatori  
Paesaggisti  
e Conservatori  
PROVINCIA DI TERAMO

Marco  
D'ANNUNTIIS  
N. 279  
sez. I/A/a  
Architetto

prof. arch. Marco d'Annunziis