

COMUNE DI PINETO (Prov. di TERAMO)

OGGETTO INTERVENTO:

AMPLIAMENTO CAPANNONE AI SENSI DELL'ART. 5
DEL D. P. R. N° 447/1998.

PROGETTO DEFINITIVO

DITTA:

PASTIFICIO REGAL S.R.L.

UBICAZIONE:

via DELLA CHIMICA



FEB 2014

ELABORATI GRAFICI:

RELAZIONE TECNICA



STUDIO TECNICO ARCH. NATALINA CANDELORI
VIA NAZIONALE ADRIATICA,3 - 64025 PINETO (TE)
C.f. CNDNLN56T65F585Q P.I. 00548480672
Tel. 085/9492001 Fax 085/9492001
email: natalina.candelori@gmail.com
pec. natalina.candelori@archiworldpec.it

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Previsioni del P.R.G.

La zona d'intervento riportata sulla tav. 1/2 è classificata dal vigente P.R.G., con riferimento all'art.35 delle Norme Tecniche di Attuazione,

Art.35 - Zone industriali

35. 1. Le zone industriali sono destinate ad edifici per lo sviluppo delle attività industriali ed ai servizi annessi. E' consentita inoltre l'installazione di laboratori di ricerca ed analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici per mostre connessi con l'attività di produzione industriale, nonché l'edificazione di abitazione per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza il cui volume non può superare il 5% della cubatura realizzata, fino ad un massimo di 600 mc.,

Le zone industriali si dividono in:

- A) zona industriale di completamento;
- B) zona industriale di espansione.

35.2 A – Zone industriali di completamento.

In tale sottozona il piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti Parametri:

- parcheggi di superficie fondiaria; = 10 mq./100 mq
 - superficie minima di intervento = mq. 3.000;
 - indice di utilizzazione fondiaria = 0,5 mq./mq;
 - distacchi minimi dai fabbricati = mt.20,00 con un minimo di mt.10,00 dai confini e dalle strade;
 - rapporto di copertura = max 45% della superficie del lotto;
 - altezza massima = mt. 9,00;
- con eccezione per eventuali volumi tecnici.

Previsioni del Piano Regionale Paesistico

Il Piano Regionale Paesistico, approvato dal Consiglio Regionale con atto n.141/21 del 21.03.1990 classifica la zona d'intervento come "Trasformabilità mirata – B" con disposizioni sugli usi compatibili all'art.54 delle Norme Tecniche Coordinate:

Articolo 54 (Zona B1 – Disposizione sugli usi compatibili)

Nella zona di trasformabilità mirata B costituita dalle unità individuate nel precedente articolo e relative all'ambito paesistico teramano, pescarese, teatino con riferimento agli usi di cui all'art.5 del titolo I si applicano le seguenti disposizioni:

- **per l'uso insediativo sono compatibili le classi del punto 5, previa verifica di compatibilità ambientale.**

5. Uso insediativo: utilizzazione del territorio a fini residenziali, turistici e produttivi, secondo la Segue articolazione

5. 1 – residenze e servizi ad esse strettamente connessi:

5.2 – centri commerciali, mercati, autostazioni, servizi generali

5.3 – edifici produttivi (artigianali, industriali) magazzini di stoccaggio e deposito, impianti per la grande distribuzione.

Dalla lettura della norma sugli usi compatibili di cui all'art.5, la tipologia e la struttura in progetto è esclusa, ma trattandosi di intervento compatibili con le previsioni insediative del P.R.G., ai sensi dell'art.36 delle Norme Tecniche di attuazione, trova applicazione l'art.18 delle Norme tecniche Coordinate del P.R.P.:

Articolo 18

(Rapporti fra P.R.P., strumenti urbanistici comunali ed opere in corso)

1. Per gli edifici, impianti, manufatti ed opere esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, così come definiti dalla L.R. 18/83, art. 30 lett. a), b), c), d), e), sono ammessi, altresì, completamenti funzionali ed interventi strettamente connessi ad adeguamenti previsti dalle leggi in vigore, purché coerenti con la natura e la qualità del bene.

2. I completamenti funzionali di opere infrastrutturali esistenti sono ammissibili qualora si abbia verifica positiva attraverso lo studio di compatibilità ambientale.

3. Sono fatte salve dalle disposizioni del presente P.R.P., ancorché in contratto con lo stesso le prescrizioni e previsioni di intervento;

a) contenute negli strumenti urbanistici comunali, generali o esecutivi approvati alla data di approvazione del P.R.P. limitatamente alla zona A, B, C, D, F, relativamente all'uso residenziale, commerciale, produttivo, turistico e per servizi;

b) contenute nei piani territoriali delle Aree di Sviluppo Industriale (A.S.I) e dei Nuclei di Sviluppo Industriale (N.S.I.) approvati alla data di approvazione del P.R.P..

4) Sono infine fatte salve le prescrizioni e previsioni di intervento contenute negli strumenti urbanistici comunali adottati alla data di approvazione del P.R.P., limitatamente al contenuto dell'art.15 della legge L.R. 12 aprile 1983, n.18, in tal caso le opere pubbliche ivi contemplate sono attuabili previo studio di compatibilità ambientale.

5. Le opere in corso di esecuzione o comunque autorizzate ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n.1497 alla data di approvazione del P.R.P., possono essere iniziate o completate nei limiti delle autorizzazioni ottenute, anche se in contrasto con le prescrizioni dei medesimi P.R.P..

Previsioni del Piano Territoriale Provinciale

Il P.T.P., approvato con la deliberazione del Consiglio Provinciale n.20 del 30.03.2001, classifica la zona d'intervento come "Aree ed emergenze di interesse paesaggistico-ambientale" di cui all'art.9 Delle N.T.C., senza particolari limitazioni d'uso.

Progetti di Piano Stralcio relativi a "Difesa dalle Alluvioni"

In relazione al Progetto di Piano Stralcio relativo a "Difesa dalle Alluvioni" (P.S.D.A.) approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Regionale n.94/5 del 29.01.2008 (pubblicata sul B.U.R.A. n.12 speciale del 01.02.2008) ai sensi e per gli effetti dell'art.13, comma 10 della L.R. 16.09.1998", la zona d'intervento non è interessata al medesimo.

Progetti di Piano Stralcio relativo a fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi"

In relazione al Progetto di Piano Stralcio relativo a "Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" (P.A.I.) approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Regionale n.94/7 del 29.01.2008 (pubblicata sul B.U.R.A. n.12 Speciale del 01.02.2008) ai sensi e per gli effetti dell'art.6 bis, comma 6 della L.R. 12.04.1983, n.18 e s.m.i e dell'art.13, comma 10 della L.R. 16.09.1998, n.81 e

s.m.i. recante " Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della Difesa del Suolo", la zona d'intervento non è interessata al medesimo.

L'intervento progettuale consiste nell'ampliamento di un capannone sito in Pineto alla via Della Chimica di proprietà della ditta Pastificio Regal srl

L'opificio risulta censito nel catasto fabbricati del Comune di Pineto al foglio 2. particella 131, sub 7.

La superficie dell'intero lotto (particella 131) è di mq. 3240,00, mentre la superficie coperta di proprietà della ditta Pastificio Regal srl è di mq. 646,00.

Per esigenze aziendale è necessario realizzare una piattaforma distributiva a carattere regionale nel settore alimentare e della conservazione secondo quanto prescritto dai requisiti della catena del freddo e delle norme Haccp.

L'ampliamento consiste nella realizzazione di una nuova cella frigorifero per una superficie di mq.244,00 con adeguata rampa per il carico e scarico delle merci.

La struttura sarà con pannelli coibentati ed auto pendenti di facile rimozione, delle dimensioni di mt.4,00 x 1,00, con altezza che varia da mt.3,50 a mt.4,00.

Il tutto risulta meglio evidenziato nel progetto allegato alla presente in triplice copia.
Pineto,li 07.04.2014

Il Progettista

(Arch. Candelori Natalina)