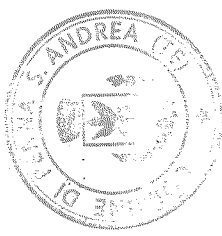


PER PRESA VISIONE IN DATA 16/12/2013
IL RESP. UFFICIO URBANISTICO
Arch. Lucio Di Pietro



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Antonio Biondi)

Albergo Ristorante
"Val Vomano"
DELLI COMPAGNI & C s.a.s.
Via Nazionale, 18 - Penna S. Andrea (TE)
Tel. 0861/650312 - Fax 651047
Cod. Fisc. e P.IVA 00886150671



RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

Dott. Ing. Coia Marcello
GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA 4 - TEL. 085/8004795
Geom. Antonio Di Pietro
PENNA SANT'ANDREA (TE) - via Nazionale 102 - Tel. 0861/650913

P R O G E T T O	COMUNE	PENNA S. ANDREA
	Provincia	Teramo
	COMMITTENTE	ITALO DELLI COMPAGNI & C S.A.S.

PROCEDURA ART. 8 D.P.R. 160/2010
per progetto comportante la variazione dello strumento urbanistico
vigente

VARIANTE AL P.d.C. N. 11 DEL 25.05.2012
per sistemazione area esterna, distribuzione parcheggi e opere interne
nel fabbricato sito in F.ne Val Vomano alla via F. Romani di proprietà
della società "Italo Delli Compagni s.a.s."

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

OGGETTO: variante al P.d.C. n 11/2012 per sistemazione area esterna, distribuzione parcheggi e opere interne nel fabbricato sito in Frazione Val Vomano di Penna S. Andrea Via Fedele Romani, di proprietà della società ITALO DELLI COMPAGNI & C. S.A.S.

PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 8 DEL D.P.R. N. 160/2010 PER PROGETTO COMPORTANTE LA VARIAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.

In data 23.05.2012 la ditta Italo Delli Compagni s.a.s. otteneva il Permesso di Costruire n. 11 per ampliamento e cambio d'uso del piano seminterrato, modifiche interne al piano terra e muri controterra nel fabbricato sito nel Comune di Penna Sant'Andrea in Via Fedele Romani.

Nei grafici allegati al P.D.C. erano previsti n. 50 parcheggi per l'intero fabbricato, ovvero sia la parte commerciale oggetto di intervento che la parte residenziale, come disciplinato nell'art. 12 della Normativa Tecnica di Attuazione del P.R.E. del Comune di Penna Sant'Andrea (dotazione obbligatoria di parcheggi per autovetture).

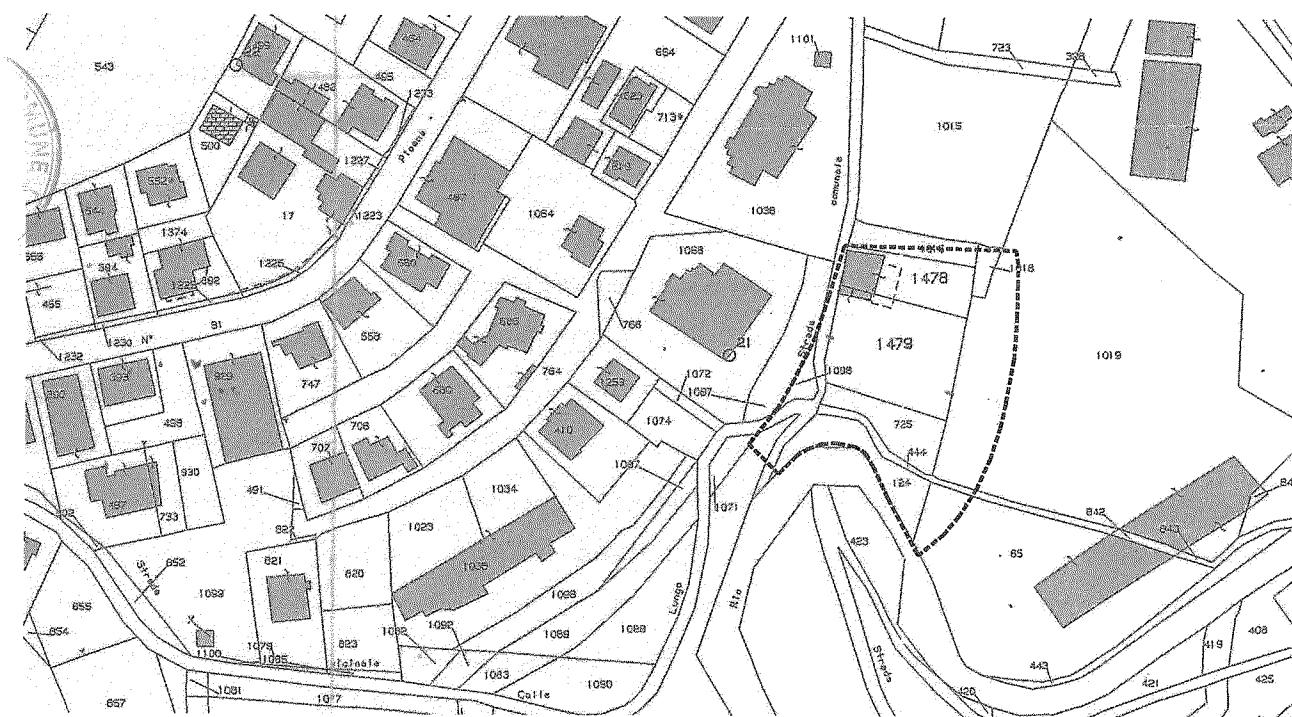
Tali aree di parcheggio erano previste tutte nell'interno del lotto del fabbricato, ovvero sia davanti all'ingresso principale del ristorante posto al piano superiore in via F. Romani, che davanti a quello posto al livello inferiore, in via Cesi.

In un secondo tempo si è pensato che, in sede di esatta individuazione del lotto, avendo esso subito un ridimensionamento in forza del restringimento dovuto alla cessione a titolo gratuito concordata con il Comune di Penna Sant'Andrea, da effettuarsi per consentire l'allargamento della strada via Cesi, cessione a titolo gratuito che in questa sede si riconferma, nonché per esigenze di ordine strettamente legate al livello qualitativo delle parti di immobile destinate all'attività produttiva, la ditta committente è pervenuta alla determinazione di:

- 1) conseguire un adeguato livello di sistemazione dell'area esterna a verde attrezzato in linea degli attuali standard di mercato, nonché con le tendenze evolutive del settore;
- 2) distribuire l'area dei parcheggi in modo adeguato rispetto agli standard quantitativi richiesti, suddividendoli in parcheggi a servizio dell'attività produttiva e parcheggi a servizio delle 6 unità abitative poste ai piani superiori del fabbricato;
- 3) adibire gran parte dell'area esterna a verde e parco giochi dato che quella zona è sprovvista di aree idonee ad ubicare attività simili.

Il conseguimento di questi obiettivi, indispensabili all'attività produttiva in progetto, rende necessaria l'adozione della procedura prevista nell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, dato che la ditta committente dispone di un'area di limitate dimensioni posta in stretta adiacenza al lotto in essere (ad una distanza di circa 20 ml) attualmente adibita a comparto P.E.E.P., anche se il vincolo è oramai scaduto.

L'area oggetto di intervento è di proprietà del richiedente, Delli Compagni Italo. Essa è individuabile al NCT del Comune di Penna Sant'Andrea, foglio n° 01 , particelle n.1478 e 1479 (parte), per un totale di mq 1400, così come meglio evidenziato nello stralcio planimetrico catastale allegato.



Relativamente alla vigente pianificazione generale del Comune, l'area è identificata e perimetrata in ambito E (cerchiato) facente parte del "Piano per l'Edilizia Economica e Popolare", art. 23 delle NTA. A tale riguardo vale la considerazione che la destinazione urbanistica impressa dallo strumento comunale mutuato con la più recente disposizione di legge in materia di esproprio, rispetto al tempo intercorso dall'approvazione del richiamato PRG, imporrebbe una reiterazione del vincolo espropriativo con evidente impegno economico da parte dell'Amministrazione Comunale.

La variante prevede un intervento urbanistico privato su un'area da destinare ad uso pubblico finalizzato alla riqualificazione dell'area medesima e ad una più adeguata distribuzione delle aree di uso pubblico, carenti nella zona, come definito dall'art. 8.1 delle vigenti N.T.A. che

costituirà l'attuazione di parcheggi di urbanizzazione primaria. In quest'ottica assume una importanza strategica in quanto rappresenta la risorsa decisiva, oltre al controllo dei requisiti di forma e immagine dei luoghi pubblici principali, per la formazione di una potenziale nuova centralità. Per questo, rispetto al piano PEEP originario, la variante determinerebbe l'individuazione di 49 posti auto, ivi compreso la dotazione minima di parcheggio da destinare ai portatori di handicap.

Resta comunque individuata un'area a destinazione PEEP che consente di poter realizzare un edificio ospitante 12 appartamenti dalla metratura variabile da 75 a 95 mq e n. 3 sottotetti, come meglio si evince dalla planimetria allegata in calce alla presente.

La realizzazione del parcheggio a servizio dell'attività commerciale apporterà benefici sostanziali alla residua area PEEP in quanto costituirà una ulteriore condizione migliorativa dal punto di vista dell'accessibilità all'area medesima.

La richiesta del proprietario, Delli Compagni Italo, intende quindi avviare con il Comune un rapporto di collaborazione sul profilo tecnico-amministrativo per raggiungere un punto di equilibrio tra le esigenze private, che ne garantiscano la funzionalità di un'attività produttiva, e nel contempo risponda adeguatamente alle esigenze pubbliche.

Le caratteristiche dell'area a parcheggio in questione meglio ne soddisfano l'utilizzo in quanto dotata di ampi spazi di manovra. A tal proposito si specifica che tale area verrà asservita all'attività produttiva con atto pubblico.

Inoltre, l'attuazione della variante al PRE apporterebbe conseguenze del tutto trascurabili sulla vegetazione data l'attuale scarsa presenza di alberature, per lo più posizionate in corrispondenza della scarpata. Per contro è prevista la piantumazione di essenze arboree nonché di perimetrazione dell'area a mezzo di siepi.

La richiesta di variante al PRE si giustifica soprattutto per il fatto che si intende adibire l'area pertinenziale della struttura ricettiva (secondo il progetto allegato al P.d.C. N. 11 del 23 maggio 2012, destinata a parcheggi e aree verdi) solo a spazi verdi attrezzati e di conseguenza utilizzare un'area, già di proprietà della ditta richiedente, ubicata nelle immediate vicinanze e riportata al NCT del suddetto Comune al Foglio 1, part. 1478 e 1479, parte, per realizzazione del parcheggio di servizio alla struttura in questione.

Questa relazione è sviluppata in modo tale da fornire alle autorità competenti gli elementi di valutazione necessari per esprimere un giudizio relativo alla suddetta richiesta di variante al Piano.

Il risultato della valutazione degli effetti indotti dall'attuazione della medesima è quello di una influenza pressoché nulla sul sistema territoriale fisico, trattandosi di intervento inserito in un

contesto già urbanizzato, pertanto l'attuazione della variante non avrà impatti significativi sull'ambiente.

Le previsioni progettuali sono state raggruppate in n. 11 tavole.

- La tavola 1 riguarda l'inquadramento urbanistico, ovvero viene evidenziata nello stralcio di P.R.E. e nello stralcio catastale l'area riguardante il comparto P.E.E.P. in cui è compresa l'area di proprietà della ditta committente dove si vogliono realizzare n. 49 parcheggi.

- Le tavole n. 2-3-4-5-6 riguardano la variante del fabbricato. Le variazioni che vengono apportate al fabbricato consistono nel rifacimento di alcune tramezzature interne.

- La tavola 7 riguarda gli impianti, ovvero l'impianto elettrico, quello di climatizzazione e i pannelli solari.

- Le tavole 8-9-10-11 riguardano invece il piano attuativo dell'area P.E.E.P. dove si evidenzia che, pur stralciando l'area dei parcheggi da quella P.E.E.P., rimane un'area sufficiente a realizzare una palazzina composta da n. 4 piani fuori terra e uno seminterrato comprendente n. 16 unità immobiliari. Si specifica che l'area dell'intero comparto P.E.E.P. è di mq 5.600,00, mentre quella dei parcheggi è di mq 1.234,00, per cui rimane un'area netta P.E.E.P. di mq 4.366,00. In particolare nella tavola 10 sono individuati i parcheggi, ovvero vengono progettati n. 49 parcheggi, di cui n. 4 per disabili, più che sufficienti a soddisfare il fabbisogno dell'attività commerciale della ditta Italo Delli Compagni s.a.s. (ne sarebbero sufficienti n. 42).

Si specifica infine che, oltre ai 49 parcheggi realizzati nell'area posta nelle vicinanze, vengono previsti nell'interno del lotto n. 9 parcheggi per le 6 unità immobiliari poste ai piani primo e secondo, per cui in totale il numero dei parcheggi diviene 58, superiore ai 50 previsti nel P.d.C. n. 11.

DESCRIZIONE FABBRICATO

Si tratta di un fabbricato a quattro piani realizzato con concessione edilizia n. 03/1994 del 07/03/1994. Il piano interrato è adibito a laboratorio artigianale e cantina, il piano terra a salone per ricevimenti, riunioni e feste e locale di servizio, mentre i piani primo e secondo sono adibiti a n. 3 appartamenti per piano.

Si deve specificare che, per quanto riguarda il piano terra, era stata realizzata soltanto la struttura grezza, ovvero la struttura in cemento armato e la tamponatura esterna.

La ditta proprietaria ha ultimato i lavori realizzando un ristorante e la relativa cucina. Sono stati modificati i bagni e concentrati tutti in un solo lato; è stato tolto il locale termico, in quanto è stato realizzato un impianto di climatizzazione con split e diffusori lineari di aria condizionata che funzionano con aria condizionata nella stagione estiva e da pompe di calore in quella invernale e sono stati installati pannelli solari per l'acqua calda.

Per quanto riguarda il piano seminterrato è stato chiesto il cambio di destinazione da laboratorio artigianale a cucina e sala ristorante.

Sono stati inoltre realizzati un ufficio, l'ampliamento dei bagni per crearne uno per uomini, uno per donne e uno per disabili ed esternamente un montacarichi in acciaio prefabbricato di un piano per trasportare la merce dalla cucina inferiore a quella superiore e viceversa.

Sono stati infine fatti due ampliamenti nella zona posteriore per ricavarvi un vano autoclave e un vano sala macchine.

Penna Sant'Andrea, 21/10/2013

Ing. Coia Marcello

