

# Studio di architettura FILIPPO PRIORI

Val di Sangro, 66041 - Atessa (Ch)  
via Saletti, n. 7  
C.F. : PRRFPP71B17A485N  
P.Iva : 01811690682

T.+F. : (+39) 0872 897005  
Mobile: (+39) 339 2451608  
mail: filippopriori@gmail.com  
skype: Filippo.Priori  
www.facebook.com/filippopriori

progettazione architettonica ~ pianificazione urbanistica e paesaggistica  
direzione dei lavori ~ coordinamento della sicurezza ~ arredamento d'interni

<b>PROGETTO DEFINITIVO</b>  AMPLIAMENTO DI AREA DI DEPOSITO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PUNTUALE AL PIANO REGOLATORE ESECUTIVO VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010 DI UN TERRENO DA ZONA AGRICOLA SPECIALE (E2) A ZONA COMMERCIALE (D4)	PROVINCIA COMUNE	CHIETI TORINO DI SANGRO
	COMMITTENTE:	<b>PRIORI GIUSEPPE SAS DI PRIORI BENIAMINO E C. C.DA SANT'ANGELO, 7 66020 - TORINO DI SANGRO P.IVA 01630940698 PRIORI BENIAMINO CF. PRRBMN67H07L218W</b>
	SEDE:	<b>C.DA SANT'ANGELO SNC TORINO DI SANGRO</b>
<small>E' vietata qualsiasi utilizzazione, totale o parziale, dei contenuti inseriti nel presente elaborato, ivi inclusa la memorizzazione, riproduzione, rielaborazione, diffusione o distribuzione dei contenuti stessi, senza previa autorizzazione scritta da parte dell' arch. Filippo PRIORI</small>		
TORINO DI SANGRO, Li -	ELABORATO	<b>RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA</b>
PROGETTISTA FILIPPO PRIORI ARCHITETTO		
		<b>ALL. 01</b>

**COMUNE DI TORINO DI SANGRO  
AMPLIAMENTO DI AREA DI DEPOSITO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE  
D'USO PUNTUALE AL PIANO REGOLATORE ESECUTIVO VIGENTE AI  
SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010 DI UN TERRENO DA ZONA  
AGRICOLA SPECIALE (E2) A ZONA COMMERCIALE (D4)**

**RELAZIONE TECNICA**

Ditta: Priori Beniamino, nato a Torino di Sangro il 07.06.1967 residente a Torino di Sangro in c.da Sant'Angelo, 766020 - Torino Di Sangro - CH – legale rappresentate di Priori Giuseppe sas di Priori Beniamino & C. c.da Sant'Angelo, 7 - 66020 - Torino Di Sangro - CH -P.I.01630940698

Progettista: architetto Filippo Priori, con studio in Torino di Sangro, corso Lauretano, vico V n. 4 – CF. PRRFPP71B17A485N – P.IVA 01811690682

Premessa: il sig. Beniamino Priori, sopra identificato, è titolare di attività di rivendita di materiali edili in località c.da Sant'Angelo, 7.

Per esigenze di sviluppo dell'attività è volontà della committenza ampliare l'area di stoccaggio dei materiali, in aree limitrofe, sempre di proprietà della stessa ditta.

Infatti il terreno dove è previsto l'ampliamento è adiacente all'attività già in essere, al di sotto della quota della strada, su terreni che anche se destinati a zona agricola, di fatto non sono coltivati.

Tale ampliamento si rende inoltre necessario come conseguenza della forte espansione che ha subito l'attività della committenza, a seguito di aumento del volume di lavoro e della necessità di stoccare una maggiore quantità di materiale edile, al fine di soddisfare la clientela che oltre che locale è rappresentata da una buona percentuale residenti in paesi limitrofi.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

il lotto oggetto del presente intervento si trova a Torino di Sangro in località c.da Sant'Angelo identificato al Catasto Terreni - foglio di mappa n. 27 p.lle n. 108 e 245.

INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE:

Il terreno è ricompreso in E2 (Agricola di rispetto) del PRE vigente del comune di Torino di Sangro normato dall'art. 33 delle NTA.

PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

**La presente istanza prevede la variante al PRE vigente ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, al fine del cambio di destinazione di zona da zona E2 (art. 33 delle NTA) a zona Artigianale D4 (art. 25 delle NTA).**

Tale richiesta è giustificata proprio in virtù della posizione strategica dell'area dove ricade il lotto di proprietà della committenza. Infatti il lotto è completamente adiacente all'area di deposito esistente.

L'obiettivo, attraverso la trasformazione e cambio di destinazione d'uso è quello di realizzare un'area di stoccaggio e deposito in grado di garantire una maggiore velocità nel rifornire i clienti.

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Attualmente l'attività ha a disposizione, oltre che una serie di magazzini coperti, un piazzale delle dimensioni di ingombro massime di 200 m per 30 metri circa di profondità massima, ma che in certi punti è profonda al massimo 15 metri. La superficie di stoccaggio e deposito attualmente è di circa mq 3.130,00

Il piazzale ha quindi una forma regolare, poco profondo e si sviluppa parallelamente alla via Sant'Angelo. Le caratteristiche geometriche rappresentano quindi un ulteriore elemento penalizzante allo svolgimento delle attività.  
Attualmente il piazzale presenta una pavimentazione in ghiaietto permeabile.

#### DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto prevede l'ampliamento dell'area di stoccaggio sulle particelle n. 108 e 245, per uno sviluppo di circa 3.200,00 mq. di cui 363,00 mq già ricadenti in area D4 del vigente PRE e i restanti 2.837,00 mq ricadenti in zona E2 del PRE.

Il progetto prevede la sistemazione dell'area mediante livellamento, realizzazione di sottofondo in misto stabilizzato con ultimo strato in ghiaietto permeabile e infine realizzazione di recinzione in rete plastificata.

---

Di seguito si illustrano le modalità di applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, richiamando la conformità alle normative vigenti con riferimento sia al PRE vigente ed, in particolare, al Regolamento Edilizio vigente.

L'intervento proposto non prevede edificazione e quindi non incide sui parametri urbanistici.

#### SUPERFICI

Per il metodo di calcolo si riporta la seguente tabella che rimanda all'elaborato grafico

	<b>Stato di fatto</b>	<b>Progetto di ampliamento</b>	<b>Totale</b>
Superficie territoriale (D4)	5.443,00 mq	3.895,00 mq	9.338,00 mq
Area di stoccaggio	3.130,00 mq	3.200,00 mq	6.330,00 mq

Area di stoccaggio in zona D4		363,00 mq	
Area di stoccaggio in zona E2		2.837,00 mq	

#### ULTERIORI PARAMETRI URBANISTICI

- *Destinazione*

Le destinazioni d'uso sarà quella commerciale / residenziale, ammessa in zona D4.

Per quanto non specificato nella presente relazione si rinvia agli elaborati grafici allegati alla presente.

Torino di Sangro, 02.07.2021

arch. Filippo Priori