



**DE LAURETIS
PARADISI**
STUDIO
DI INGEGNERIA

www.delauretisparadisi.it



ingegneri@delauretisparadisi.it
+39 085 9461144
STUDIO DI INGEGNERIA
De Lauretis - Paradisi snc
Zona Industriale Scerne
Via dei Pastai - 64025, Pineto (TE)
Fax +39 085 9461024
P. IVA e C. F. 01989770670

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. AD ALCUNE AREE PRODUTTIVE IN ZONA INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO IN SCERNE DI PINETO CON PEREQUAZIONE URBANISTICA

Ditta Soc. PONZIO s.r.l.

RELAZIONE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREMESSA

A seguito di incontri con l'Amministrazione Comunale previo invito formulato dal Sindaco con nota prot. 10342 del 12.06.2001, la Società PONZIO SUD s.r.l., in data 10.08.2001 (prot. 14799) presentava formale richiesta di modifica di destinazione urbanistica in "zona industriale di completamento" del terreno a destinazione agricola, distinto in catasto al foglio n. 2 – particelle n. 293, n. 295, n. 301, n. 315, n. 317 e n. 319, della superficie complessiva di **mq. 35.076**, allegando il relativo progetto a firma dell'Ing. Erminio De Lauretis, allo scopo di ampliare il proprio edificio industriale sito in zona industriale di completamento di Scerne di Pineto per manifestate esigenze di carattere produttivo relativo alla lavorazione dell'alluminio, rappresentando contestualmente la necessità di realizzazione di un nuovo padiglione di circa mq. 14.000 a sud dell'impianto esistente comportante, altresì, incremento della dotazione di maestranze addette all'attività.

La richiesta sfociava in attività tecnico-amministrativa che si è articolata nel modo seguente:

- esame della Commissione Edilizia-Urbanistica Comunale con parere favorevole nella seduta del 06.12.2001 – verb. n. 27/01;
- adozione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 20.12.2001, con impegno della Soc. Ponzio Sud s.r.l. di farsi carico, per un importo di €. 500.000.000= oltre I.V.A. dell'esecuzione di un ponte di collegamento tra viale Filiani e il "parco Filiani" ed eventuali altre opere di pubblica utilità (poi regolarmente eseguite);

- approvazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 04.07.2002, previa acquisizione del parere di conformità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale da parte della Provincia di Teramo, giusta parere S.U.P. 21/2002 DEL 04.04.2002.

La variante si esplicitava numericamente come dal seguente quadro di raffronto:

**QUADRO DI RAFFRONTO VARIANTE P.R.G. APPROVATA CON
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
n. 28 del 04.07.2002**

Foglio	Particella	Superficie mq	Destinazione PRG precedente	Destinazione PRG modificata	Proprietà
2	293	19.090	Agricola	Zona industriale completamento	PONZIO SUD s.r.l.
2	295	230	Agricola	Zona industriale completamento	PONZIO SUD s.r.l.
2	301	6.028	Agricola	Zona industriale completamento	PONZIO SUD s.r.l.
2	315	7898	Agricola	Zona industriale completamento	PONZIO SUD s.r.l.
2	317	172	Agricola	Zona industriale completamento	PONZIO SUD s.r.l.
2	319	1658	Agricola	Zona industriale completamento	PONZIO SUD s.r.l.
2	292	370	Agricola	Zona industriale completamento	Ex Cassa del Mezzogiorno
2	294	10	Agricola	Zona industriale completamento	Ex Cassa del Mezzogiorno
2	300	102	Agricola	Zona industriale completamento	Ex Cassa del Mezzogiorno
TOTALE					
		35.076	Agricola	Zona industriale completamento	PONZIO SUD s.r.l.
		482	Agricola	Zona industriale completamento	Ex Cassa del Mezzogiorno

La variante urbanistica come sopra formatasi, ha consentito alla Società Ponzio s.r.l. di realizzare un iniziale ampliamento, giusto permesso di costruire n. 2593 del 27.05.2003, relativo a nuovi padiglioni per circa 8.800 mq. di superficie complessiva.

Altresì, la Società PONZIO SUD s.r.l. manteneva fede agli impegni assunti con l'esecuzione delle opere concordate.

RICHIESTA DI ULTERIONE VARIANTE SENZA MODIFICA DELLE SUPERFICI

Al fine di omogeneizzare le superfici oggetto di variante urbanistica di cui in premessa per ottimizzare futuri interventi di ampliamento della struttura produttiva, la nuova istanza della Soc. PONZIO s.r.l. è finalizzata a una compensazione di aree senza modifiche della superficie complessiva destinata a zona industriale di completamento, operando una perequazione urbanistica tra terreni in parte destinati a "zona industriale di completamento" (come da precedente variante) ed in parte a "aree agricole", ora tutti di proprietà della richiedente.

Le aree oggetto di perequazione hanno ciascuna una superficie complessiva di mq. 20373 come da quadro di raffronto che segue:

QUADRO DI RAFFRONTO VARIANTE P.R.G. APPROVATA CON RICHIESTA PEREQUAZIONE PARTE DELLE AREE DI PROPRIETA'

Foglio	Particella	Superficie mq	Destinazione PRG precedente	Destinazione PRG modificata	Proprietà attuale
2	ex 315, ex 317 e ex319 (assorbite da part. 218)	9.728	Zona industriale completamento	Zona industriale completamento	PONZIO s.r.l.
2	348/a	1819	Zona industriale completamento	Zona industriale completamento	PONZIO s.r.l.
2	348/b	16468	Zona industriale completamento	Agricola	PONZIO s.r.l.
2	350/a	1000	Zona industriale completamento	Zona industriale completamento	PONZIO s.r.l.
2	350/b	3905	Zona industriale completamento	Agricola	PONZIO s.r.l.
2	344	411	Agricola	Zona industriale completamento	PONZIO s.r.l.
2	352	5142	Agricola	Zona industriale completamento	PONZIO s.r.l.
2	358/b	6279	Agricola	Zona industriale completamento	PONZIO s.r.l.
2	291/b	87	Agricola	Zona industriale completamento	PONZIO s.r.l.
2	290/a	133	Agricola	Zona industriale completamento	aca
2	367/a	8321	Agricola	Zona industriale completamento	PONZIO s.r.l.

TOTALE Superfici perequate	20373	Agricola	Zona industriale completamento	PONZIO s.r.l.
	20373	Zona industriale completamento	Agricola	PONZIO s.r.l.

La distribuzione planimetrica delle aree oggetto di modifica è riportata sugli elaborati allegati.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Per la nuova distribuzione delle aree si confermano le Norme Tecniche di Attuazione assegnate nella precedente variante, applicando i seguenti parametri di cui all'art. 35.2.A delle N.T.A. generali del Piano Regolatore Generale:

- parcheggi = 10 mq./100 mq di superficie fondiaria;
- 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. 14,00^(*).

(*) Tutti i parametri sopra riportati sono coincidenti con l'art. 35.2.A delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. ad eccezione dell'altezza massima, considerato che l'attività lavorativa che vi si dovrà svolgere richiede un'altezza minima di mt. 14,00 (parametro già approvato con la richiamata deliberazione del C.C. n. 28 del 04.07.2002).