

Committente: **ATHENA srl**

Sede legale:

Via Costantinopoli, 122 Ortona – 66026 (Ch)

P. IVA n. 02728230695

Pec: athenard@legalmail.it

**Oggetto:** Variante Puntuale ai sensi **art. 8 D.P.R. n.160/2010** per cambio d'uso e ampliamento degli usi compatibili con relativa modifica dell'art 8 delle NTA del PRT consorzio sviluppo industriale Chieti-Pescara, per la realizzazione di laboratorio di analisi cliniche-chimiche e ambientali-chimiche, fisiche e microbiologiche all'interno di una porzione di opificio industriale esistente ubicato in C.da Tamarete snc, già adibito ed autorizzato a laboratorio di analisi chimico-ambientali ecc., in Zona Industriale di Ortona

### **Relazione Tecnica Illustrativa**

#### **Premessa**

La ditta richiedente intende chiedere in variante alle NTA consortili l'estensione degli usi compatibili in zona consortile, per la realizzazione di un laboratorio, all'interno di una porzione di opificio, esistente autorizzato ed adibito a laboratorio di analisi chimiche ambientali. Il cambio d'uso della porzione di opificio oggetto della presente, ceduto in comodato d'uso dalla Galeno Engineering srl alla ditta Athena srl di Ortona, al fine di realizzare, un Laboratorio di Analisi Cliniche a servizio della zona industriale ed a tutte le attività artigianali ed industriali del comprensorio ortonese ed all'intero territorio comunale.

Si rappresenta che la struttura, ieri Galeno RP, da oltre 30 anni ha operato all'interno dell'area industriale del territorio comunale ortonese, effettuando sempre analisi chimiche nei settori ambientali sicurezza alimenti e della sanità animale e della tossicologia, in base alle esigenze e le richieste del territorio, tanto che la stessa è stata autorizzata da oltre 20 anni, ad espletare la funzione di laboratorio di analisi-chimiche.

Nella fattispecie con la richiesta di cui all'art 8 del DPR 160/2010, si chiede la specifica variazione delle NTA consortili al fine di consentire ed autorizzare, tra gli usi compatibili della zonizzazione del PRT consorzio Chieti-Pescara, la realizzazione di un laboratorio per le analisi chimico-cliniche e microbiologiche

#### **Titoli Edilizi del compendio immobiliare:**

C.E. n. 175 del 26.08.1996, a firma dell'Ing. Amedeo D'Aurelio

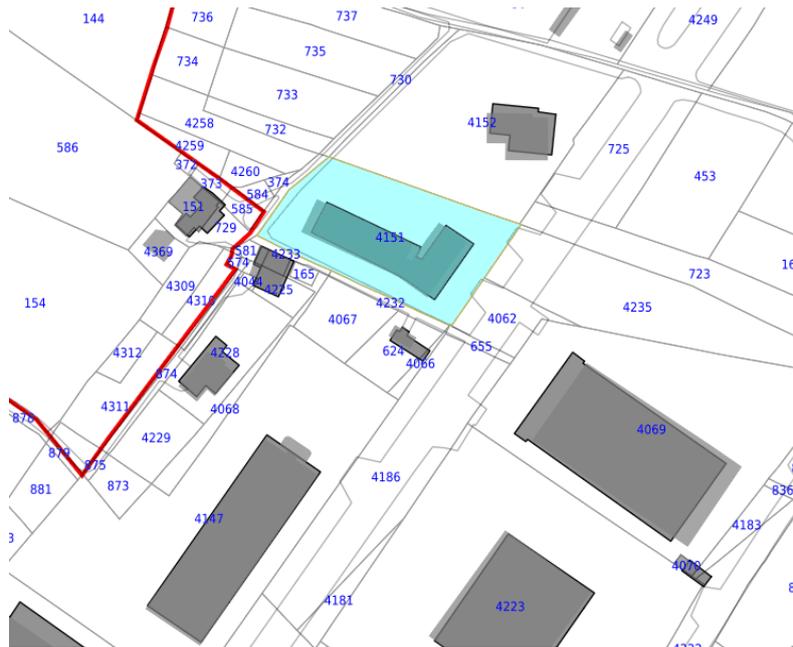
Certificato di collaudo n. 5362 del 20.12.1996, a firma dell'Ing. Antonio Bellizzotti

Permesso di usabilità del 30.12.1996

#### **Inquadramento**

La porzione di immobile oggetto di richiesta, è censito all'Agenzia delle Entrate di Chieti, all'interno del Territorio Comunale di Ortona, al **Foglio n. 46 P.IIa n. 4151**

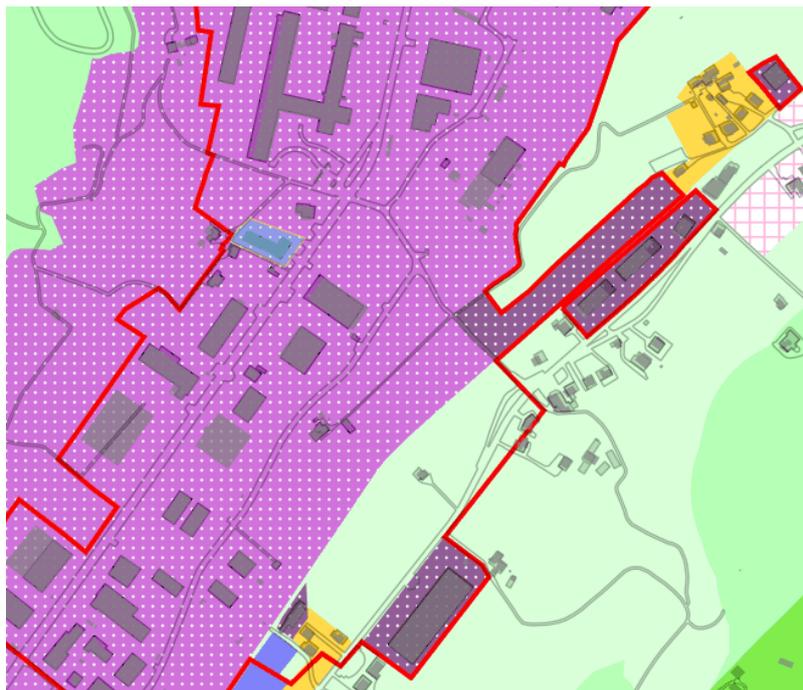
#### **Stralcio Foglio di Mappa Catastale**



Nella zonizzazione del PRG approvato e pubblicato sul BURA del 01 giugno 2022, l'immobile oggetto della presente risulta essere in zona D Sottozona per attività industriali (D.1) a norma dell'art. 40 delle NTA.

Si specifica che questa sottozona coincide con l'area di competenza del Consorzio per lo Sviluppo Industriale dell'area Chieti-Pescara (ASI Val Pescara); in essa si opera secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Territoriale (PRT) del consorzio ASI Val Pescara.

### Stralcio PRG vigente



Per quanto attiene la zona del PRT consortile, il predetto immobile è ubicato in zona per attrezzature collettive e servizi sociali a norma dell'art 8 del PRT consortile;

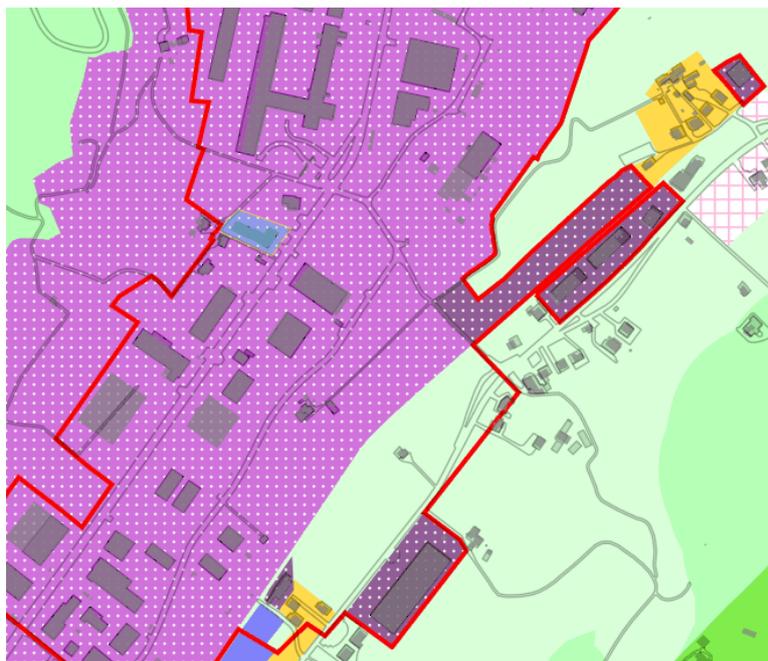
### Stralcio PRT consortile

PRT CONSORZIO SVILUPPO INDUSTRIALE CHIETI-PESCARA  
STRALCIO TAV. 10 N.1A | SCALA 1:10000



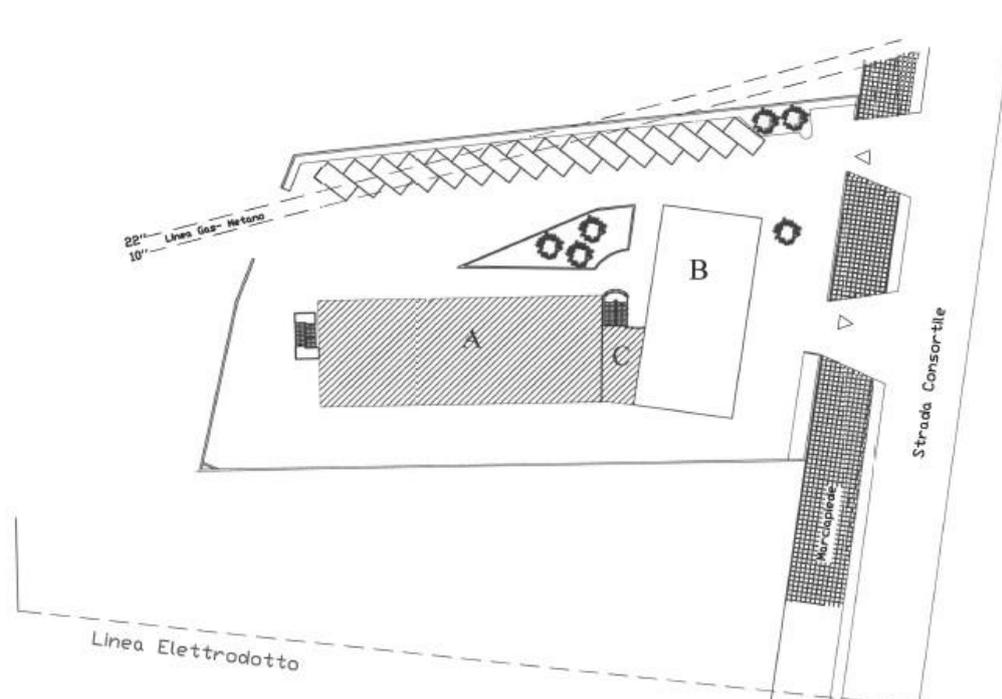
Inoltre, si fa altresì presente, che l'immobile oggetto della presente rientra all'interno della perimetrazione ZES del Territorio Comunale di Ortona

### Stralcio Perimetrazione ZES



## Planimetria Generale - Corpo B oggetto di cambio d'Uso

### PLANIMETRIA PARTICOLAREGGIATA



### Descrizione del compendio immobiliare

L'immobile oggetto della richiesta è costituito da una struttura della superficie di circa 360 m<sup>2</sup>, ubicato in Contrada Tamarete (Zona Industriale) di Ortona. L'immobile si trova al piano terra e dispone di un'area esterna completamente recintata destinata a transito e parcheggio.

La consistenza dei locali viene evidenziata nell'allegata tavola di progetto, e nello specifico comprende, un'area destinata all'attesa, una segreteria/accettazione utilizzata anche per l'amministrazione, un locale per i prelievi biologici, uno studio/ufficio, un ampio ufficio, una sala riunioni, tre locali adibiti a laboratorio, un locale di lavaggio, uno di deposito, un locale per materiale sporco e uno per materiale pulito, due bagni, di cui uno a norma per i diversamente abili; la struttura essendo ubicata al piano terra, non ha impedimenti per l'accesso ai diversamente abili e pertanto tutti i locali sono a norma, in riferimento all'abbattimento delle barriere architettoniche nonché ai rapporti aero-illuminanti.

Trattandosi di Manutenzione straordinaria leggera, le opere da realizzare saranno minimi e le tramezzature, in pareti attrezzate esistenti, non verranno modificate in quanto rispondenti alle nuove esigenze, si omettono i prospetti in quanto non verranno in alcun modo modificati.

Inoltre gli impianti sono tutti esistenti ed a norma di legge, elettrico, idro-termo-sanitario, è altresì dotata di vasca di contenimento a tenuta per gli scarichi derivanti dai servizi igienici (che vengono smaltiti mediante prelievo periodico eseguito da ditte autorizzate) ed è regolarmente predisposto per l'allaccio in condotta fognaria consortile, di cui si attende la realizzazione da diversi anni.

Eventuali ulteriori rifiuti solidi o liquidi derivanti dall'attività lavorativa saranno smaltiti da ditte autorizzate con le quali esistono già apposite convenzioni e che rilasciano specifiche certificazioni.

Per quanto attiene l'impianto di climatizzazione, lo stesso è presente nella struttura, sin dalla sua realizzazione, ha un sistema a pompa di calore con distribuzione canalizzata, che soddisfa le esigenze lavorative sia invernali che estive, oltre che ad effettuare con regolarità, un numero adeguato di ricambi d'aria orari.

Le attività che verranno svolte nella struttura consistranno nell'accettazione e/o nel prelievo in sede di campioni di varia origine, compresi campioni biologici, che verranno sottoposti ad analisi chimico-cliniche, chimiche, fisiche e microbiologiche mediante apparecchiature di alta tecnologia e organizzazione complessa; si tratta di un modello a settori, che comprende la chimica-clinica, la chimica-fisica, la biochimica, la microbiologia, la biologia molecolare, che permette di eseguire prestazioni di particolare impegno tecnologico e scientifico.

La struttura disporrà di un sistema informatizzato che permetterà la tracciabilità e il controllo di tutte le fasi operative e consentirà di analizzare i campioni e di fornire i risultati nel più breve tempo possibile, minimizzando la possibilità di errori anche grazie all'implementazione di sistemi di gestione della qualità.

## Conclusioni

Pertanto, dalla disamina della richiesta della committenza, dalle cartografie di inquadramento, dalla descrizione del compendio immobiliare e delle attività che vi saranno svolte, si ritiene che la richiesta della ditta **Athena srl** sia conforme con quanto il consorzio Val Pescara si prefigge ed il fine ultimo della stessa sarà quello di offrire un servizio fondamentale alla zona industriale ed artigianale ed a tutto il territorio, senza che gli stessi operatori debbano servirsi di laboratori al di fuori del territorio comunale e che pertanto risulta pienamente compatibile con la sua destinazione consortile e degna di accoglimento.

Si specifica altresì che non vi sono impatti ambientali che modificano lo status della zona, in quanto la struttura è attiva da anni con funzione di laboratorio di analisi ambientali

Tanto in evasione all'incarico ricevuto.

Con Osservanza

Ortona lì 19/12/2022

Il Tecnico incaricato

