COMUNE DI TERNI

DITTA:	***DIVANIA S.R.L.*** ***SISMA S.N.C.*** ***PICCIOLINI GIOVILIO***
OGGETTO	***STUDIO UNITARIO DI UN AREA SITA IN VIA NARNI - LOC. CARONE FRONTE FLAMINIA***

RELAZIONE TECNICA

Il Tecnico
(Geom.CENTONZE Danilo)

Il presente progetto prevede lo studio unitario di un area, già in parte edificata, sita in Via Narni Loc. Carone – Fronte Flaminia distinta in catasto al foglio 153 part. 436 e 904.

L'area in oggetto è destinata dallo strumento urbanistico vigente P.R.G a zona **D2F** ***per l'industria l'artigianato ed il commercio,*** soggetta a studio unitario da attuarsi con intervento edilizio diretto così come stabilito nelle D.C.C. n. 160 del 28.05.2007 e n. 270 del 01.10.2007.

Preme sottolineare che l'attuale P.R.G. approvato con D.C.C. n. 307 del 15.12.2008, ha recepito una variante al P.R.G. preesistente, approvata con D.C.C. n.270 del 01.10.2007.

La suddetta variante fu effettuata sulla base di una specifica richiesta di "Variante SUAP" inoltrata dalla società DIVANIA

A tale richiesta, oltre a vari documenti fu allegato un progetto di massima dell'opificio da realizzare in ampliamento al fabbricato esistente, con indicati sia i standards urbanistici che l'area da cedere all'Amministrazione destinata a viabilità.

L'area oggetto di intervento allo stato risulta in parte di proprietà della SISMA S.n.c. DI Picciolini Giovilio e Figli relativamente alla particelle 436/7,436/10,436/11,436/12 del foglio 153, in parte a Picciolini Giovilio relativamente alla particella 436/8 del foglio 153 ed in parte alla DIVANIA S.R.L. relativamente alle particelle n. 436/9 e 904 Del foglio 153.

La parte di proprietà della SISMA S.n.c ad eccezione degli appartamenti è stata concessa in locazione alla società DIVANIA S.R.L. la quale è autorizzata ad effettuare qualsiasi tipo di intervento sugli immobili di cui sopra.

L' edificio esistente è stato costruito dalla soc. SISMA s.n.c con C.E. n. 32145 del 12.02.1968,variante n.38600 del 29.07.1969,variante n. 4270 del 11.05.1970,successivamente il fabbricato è stato ristrutturato ed ampliato dalla Società DIVANIA con C.E. n.6915 del 30.01.01, variante n. 18.09 del 31.05.2001 ed Aut. Unica in variante n. 59682 del 09.10.2002.

Allo stato l' edificio è composto da un piano terra e primo.

Il piano terra è costituito da un locale ad uso esposizione, da locali ad uso ufficio, da un magazzino e da un laboratorio artigianale per la produzione di divani, tende, letti etc, mentre il piano primo è costituito da un locale per l' esposizione e vendita dei prodotti finiti, uffici e n. 2. appartamenti.

Il presente progetto, prevede lo studio unitario della restante area non ancora occupata da edifici e precisamente della part. 904 del foglio 153 e di una porzione della particella 436 del foglio 153.

Lo studio prevede la realizzazione di un opificio delle dimensioni di (32.65x20.95)+(42.60x39.90) x h. 5.30, in ampliamento al fabbricato preesistente e ricadente per la sua quasi totalità sulla particelle 904 del foglio 153, da destinare a laboratorio artigianale e magazzino.

Come si evince dalle tavole allegate i standard urbanistici sono stati calcolati sulla base dell'art. 86 comma 2 e 7 del R.R. 2/2015 e al momento non è prevista la realizzazione di ulteriori superfici destinate a commerciale e direzionale.

L'art. 80 comma 3 lett. d delle N.T.A. consente la realizzazione di abitazioni per il personale di custodia e per il titolare dell'azienda per complessivi mq. 300 su lotti superiori a mq. 1500.

Considerato che Il nucleo è composto da due distinti lotti, facenti capo a due diverse società e che ai sensi del sopramenzionato articolo vi è la possibilità di realizzare ulteriori due appartamenti oltre a quelli esistenti, si prevede con il presente studio la possibilità di poterli localizzare all'interno del fabbricato esistente, per non sottrarre ulteriore terreno al piazzale, necessario alla movimentazione di carico e scarico delle materie prime e dei prodotti finiti.

Si fa altresì presente che parte dell'ampliamento ricade sotto la proiezione dei fili della linea a MT20kV e la progettazione rispetta la prevista normativa in merito, dato che l'estradosso del solaio di copertura dell'edificio di nuova costruzione è posto a distanza superiore a mt. 9.00, D.P.A. comunicata dall' ASM con nota n. 3226 del 26.03.2015 che si allega in copia.

Per quanto non espressamente descritto si fa riferimento agli elaborati grafici allegati.

Terni lì 27.01.2015