

Comune di Montalto di Castro
Provincia di Viterbo

OGGETTO:

VARIANTE GENERALE
al P.R.G. Vigente
Inquadramento e Proposta
Variante Urbanistica

COMMITTENTE:

Pacchiarelli Enzo



PROGETTISTA:



Collaboratore
Tecnico

Dott.ssa Martina Binaccioni

TAVOLA

ELABORATO

Relazione Tecnica

scala

protocollo

revisione

data

Studio di Architettura e Pianificazione Binaccioni Giuseppe

Piazza Vecchio Borgo n.5

Pescia Romana (VT)

Tel: 0766/830104

e-mail: arch.binaccioni@tiscali.it



STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA

Dott. Giuseppe Binaccioni

Iscritto a : Ordine degli Architetti di Roma e Provincia
Albo Geom. Laureati della Provincia di Viterbo

Consulente Tecnico Tribunale di Civitavecchia

Presidente Nazionale Sindacato Urbanisti

Pescia Romana (VT) P.za Vecchio Borgo n. 5

tel. 0766/830104

- Gsm 333/3166557- e-mail: arch.binaccioni@tiscali.it

Committente: Pacchiarelli Enzo
Oggetto : Variante Urbanistica per modifica destinazione d'uso Fabbricato da Annesso agricolo ad uso Commerciale e Ampliamento in Via Cerquabella n.12 loc. Pescia Romana Comune di Montalto di Castro

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Oggetto della presente relazione tecnica è la descrizione dei lavori per la modifica di destinazione d'uso di un magazzino agricolo a commerciale ed ampliamento relativo ad un nuovo magazzino con annessa tettoia.

La variante consiste nella modifica di destinazione d'uso di un fabbricato agricolo autorizzato con C.E. rilasciata dal Comune di Montalto di Castro in data 23/01/1986 n.1386, in attività commerciale. L'intervento risulta necessario nell'ottica di un potenziamento e miglioramento dei servizi offerti dal titolare.

Il lotto in oggetto investe una superficie di mq.3.192,00, censito al catasto della Provincia di Viterbo al fog. n°27 part.IIe n.°252 e 486.

ASPETTI URBANISTICI

Tenuto conto che il sig. Pacchiarelli Enzo è già titolare di Licenza per la vendita all'ingrosso di materiali edili, visto che l'immobile è stato autorizzato con C.E. n.1396 del 23/11/1996, tenuto conto che l'area è classificata nel P.R.G. vigente come H3 - uso agricolo -, vista la delibera di Consiglio Comunale n.40 del 19/05/2009 è stato approvata la Variante al P.R.G. classificando l'area in Zona E - agricola, sottozona E2 - agricola.

Considerata l'attuale indicazione della destinazione dell'area, viene richiesta una variante urbanistica dell'attuale in conformità alla normativa vigente in sottozona D3 - Attività produttive commerciali, con la possibilità di incrementare l'attuale edificazione per consentire lo sviluppo di tale attività.

INTERVENTO PROPOSTO

L'intervento consiste nella modifica di destinazione d'uso del fabbricato esistente in commerciale, ricavando un locale destinato alla vendita di SUL mq.144,48 con annessi servizi igienici ed ufficio.

Costruzione di un nuovo manufatto con destinazione magazzino di SUL mq. 150,00 per stoccaggio con annessa tettoia di mq.50,00.

Nel dettaglio il nuovo fabbricato sarà costituito da struttura prefabbricata in cav/acciaio/muratura poggiate su fondazione in c.a.

I pilastri che sosterranno la struttura saranno in acciaio e la copertura sarà con struttura metallica prefabbricata, con trattamento anticorrosivo, mentre i pannelli esterni di rivestimento delle facciate saranno del tipo prefabbricato in cav, con colorazioni adatte alle caratteristiche ambientali in modo da evitare situazioni di impatto ambientale e saranno inoltre tali da rispettare la normativa antincendio.

La pavimentazione sarà realizzata con pavimento industriale nei locali destinati alla vendita e deposito merci, mentre i locali per servizi igienici così come l'ufficio saranno con piastrelle in gres.

Gli infissi saranno in alluminio verniciato con doppio vetro termico per consentire una buona coibentazione dei locali.

Le aperture dei locali magazzino sono adatte al passaggio per mezzi di carico e scarico delle merci con dimensioni di m.5.00x4.50 con apertura a doppia anta del tipo scorrevole.

Il fabbricato oggetto di modifica di destinazione d'uso sarà così suddiviso:

- Un locale vendita di superficie netta pari a mq.132,00;
- N. 2 bagni di cui uno per portatori di handicap;
- N.1 ufficio di superficie netta di mq. 10,54 con disimpegno di mq.5,44

Le tramezzature interne saranno realizzate con mattoni forati e malta cementizia, gli intonaci al civile con premiscelato e le tinteggiature con tinta lavabile. Le pavimentazioni saranno con mattonelle in gres così come i rivestimenti delle pareti dei bagni.

Le pareti esterne, nuove ed esistenti, saranno tinteggiate con colori uniformi al resto dei fabbricati con silicati a base di calce.

Le porte interne saranno realizzate in legno, mentre gli infissi esterni saranno in alluminio verniciato con doppio vetro e persiane.

L'area esterna questa sarà pavimentata con del materiale calcareo drenante, composto principalmente da ghiaia, in conformità a quanto dettato dalla L.R. n.°6/2008 art. 4, comma2, lettera d.

Per quanto concerne i parcheggi previsti dall'art.5,comma 2 D.M. 1444,68 viene richiesta la monetizzazione per mq.150,87 – rif. tavola grafica n.1;

Per i parcheggi di cui alla L.R. 33/89 art.19 lettera f, vengono realizzati in ragione di mq. 325,00.

Per la verifica degli standard Urbanistici si rimanda all'elaborato grafico Tav. 1 e alla Relazione Urbanistica.

