



COMUNE DI CASALBORDINO

PROVINCIA DI CHIETI



PROGETTO:

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
ZONA FD "COMMERCIALE-ARTIGIANALE"**

IL PROGETTISTA:

*Ing. Luigi Ciancaglioni
Arch. Maria Schiavone*

DISEGNATORE C.A.D.

IL COMMITTENTE:

COMUNE DI CASALBORDINO
P.zza Umerto I - Casalbordino (Ch)

Normativa tecnica di attuazione

Elaborato derivante dalle controdeduzioni e osservazioni
di cui alla definitiva approvazione della Del. C.C. 13/04

TAVOLA n.

DATA

SCALA

NOME FILE

REV	DATA	AGGIORNAMENTO	DISEGNATORE	VERIFICHE	APPROVAZIONI

Approvato con delibera di
Consiglio Comunale n. 13 del
26/3/2004.



IL SINDACO
Dott.ssa Maria GELANO

Il Capo Ufficio Tecnico
29/03/2004

Il Segretario Comunale

*PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA FD
COMMERCIALE ARTIGIANALE E DI SERVIZI.*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**(Elaborato contenente le controdeduzioni e osservazioni di cui alla
definitiva approvazione della Del. C.C. 13/04)**

Art.1- DISPOSIZIONI GENERALI.

Il presente piano particolareggiato si compone dei seguenti elaborati i quali sono parte integrante di essi:

- Tav. n. 1 – Stralcio di P.R.G.
- Tav. n. 2 – Planimetria consistenza edilizia (scala 1: 1000)
- Tav. n. 3 – Piano particellare di esproprio
- Tav. n. 3 Bis – Piano particellare (elaborato integrativo)
- Allegato alla Tav. 3Bis
- Tav. n. 4 - Planimetria viabilità
- Tav. n. 5 – Schema dei comparti (scala 1: 1000)
- Tav. n. 6 – Planimetria di progetto
- Tav. n. 7 – Planovolumetrico
- Tav. n. 8.1 – Rete Enel (scala 1: 1000)
- Tav. n. 8.2 – Rete pubblica illuminazione
- Tav. n. 8.3 – Rete fognante
- Tav. n. 8.4 – Rete idrica
- Tav. n. 9 – Relazione generale
- Tav. n. 10 – Norme tecniche di attuazione
- Tav. n. 11 – Elenco ditte da espropriare
- Tav. n. 12 – Previsione di massima delle spese per l'attuazione del

P.P.

Nel caso di discordanza tra i contenuti degli elaborati grafici e quelli delle presenti norme tecniche, prevalgono queste ultime.

Sulla presente normativa prevarranno le norme nazionali e regionali ad essa sovraordinate entrate in vigore successivamente all'adozione e riguardanti le materie normate dal presente P.P.

Art.2-APPLICAZIONE DEL P.P.

La disciplina urbanistica della zona individuata dal p.r.g. come zona artigianale commerciale viene regolata dalle presenti norme, dalle disposizioni contenute nella legge 1150/42 ,dalla L.R.70/95 , nonché dalle prescrizioni normative di cui al D.Lgs 114/98 e L.R. 62/1999.

Il presente progetto deve intendersi in variante al p.r.g. attualmente vigente sostituendo in parte le sue disposizioni e pertanto dopo l'approvazione da parte dell'autorità competente costituirà la norma di riferimento per l'attuazione della zona denominata FD.

Gli edifici esistenti, alla data di adozione del piano, in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dalle presenti norme, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle stesse.

Art. 3- FINALITA' DEL PP

Il presente piano prevede la costituzione di un insediamento per attività commerciali , artigianali e di servizio prossimi ad assi viari di maggior traffico, correlando lo stesso con i centri limitrofi.

La finalità del complesso prescrittivo del p.p è quella di dare organico sviluppo alle attività di cui sopra attraverso l'individuazione, in una zona distaccata dal centro abitato e consona, per offerta di servizi e infrastrutture, all'esercizio delle stesse, senza i limiti di esposizione imposti dalle zone residenziali.

Art. 4 -DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA'.

Per le finalità e previsioni contenute nel precedente art.3 l'approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione inerenti l'attuazione dei comparti attuativi costituirà dichiarazione di pubblica utilità ai sensi e per gli effetti di cui al T.U. in materia di espropriazioni DPR 327/2001.

Art.5-DURATA DEL PIANO.

La durata del presente piano particolareggiato commerciale - artigianale - di servizi è fissata in anni 10

Le aree per le quali il piano non abbia ancora trovato attuazione entro il termine massimo della sua validità potranno essere oggetto di nuovo strumento attuativo in aderenza alle vigenti leggi in materia

Art.6-EDIFICI ESISTENTI

Sugli edifici esistenti e/o autorizzati alla data di adozione del presente piano, ove in contrasto con le destinazioni ivi ammesse, sono permessi interventi di: ordinaria manutenzione, restauro conservativo, risanamento igienico edilizio, ristrutturazione edilizia nei limiti del 10% in più della superficie utile, demolizione, così come specificato dall'art.30 della L.R. 18/83 nel testo in vigore, nonché ampliamenti funzionali nella misura necessaria- e comunque non oltre il 20% del volume esistente- per l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e la realizzazione di locali tecnologici che si rendessero necessari da leggi emanate in materia.

Art. 7- ATTUAZIONE DEL P.P

L'attuazione del piano avviene attraverso:

- a) Realizzazione delle infrastrutturazioni primarie (strade e impianti a rete) da parte dell'Amm.ne Com.le previa cessione delle aree da parte dei privati ;

- b) comparti edificatori a cura di consorzi, proprietari, ai sensi dell'art. 18 LR. 18/83 nel testo in vigore;
- c) intervento diretto sulle unità minime di intervento o lotti edificatori previa realizzazione delle opere di cui ai precedenti punti a) e b).

Gli interventi di cui al punto a) saranno realizzati a cura dell'Amm.ne Com.le previa cessione delle aree da parte dei privati - fermo restando il recupero delle stesse in termini di volumetria realizzabile (premio di cubatura) in quanto computabili ai fini della superficie edificabile - e le spese di realizzazione, anticipate dall'Amm.ne stessa, saranno recuperate come oneri di urbanizzazione a carico dei privati .

Gli interventi di cui al punto b) dovranno essere preceduti dalla stipula della relativa *Convenzione* di cui al successivo art.5.

Gli interventi di cui al punto c) dovranno essere preceduti dal rilascio dei singoli *permessi a costruire* ai sensi dell'art. 60 della L.R. 18/83 nel testo in vigore .

Resta inteso che l'intervento diretto è ammesso solo successivamente alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione riferite all'intero comprensorio o a parti di esso (comparti).

Art.8.- *COMPARTI EDIFICATORI*

Il presente piano particolareggiato si attua attraverso n. 13 comparti (di cui uno destinato esclusivamente a servizi) edificatori assoggetti a progetto unitario, e individuati nella Tav. n° 5.

Il comparto a progettazione edilizia unitaria rappresenta l'unità di intervento urbanistico costituita dalla somma della superficie fondiaria con le aree destinate ad opere di urbanizzazione , dove si impone il ricorso allo strumento attuativo di iniziativa privata.

L'attuazione dei singoli comparti dovrà essere preceduta dall'approvazione del progetto generale delle opere di urbanizzazione a cura dell'Amm.ne e a spese dei soggetti attuatori ove gli stessi non procedessero direttamente con relativo scomputo dagli oneri concessori dovuti.

La realizzazione degli stessi comparti è subordinata alla cessione delle aree a destinazione pubblica (strade , verde e parcheggi) e all'assunzione degli obblighi specificati nell'atto unilaterale d'obbligo , ovvero nella Convenzione stipulata tra il soggetto attuatore ed il Comune nella figura anche del singolo proprietario che assume per quanto di sua competenza gli obblighi della quota parte riferita all'intero programma.

All'interno dei Comparti non potrà essere rilasciata concessione edilizia per fabbricati in aree non ancora dotate di opere di urbanizzazione o per le quali non siano state fornite idonee garanzie circa l'esecuzione delle opere stesse attraverso la *convenzione* allegata al progetto di comparto , corredata delle garanzie fideiussorie necessarie e correlate agli impegni di spesa.

Art. 9- *INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICABILITA'*

Il presente piano particolareggiato può essere attuato attraverso interventi unitari per comparti edificatori così come individuati nella tavola di progetto e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

LM -lotto minimo di intervento	mq 1500
IUF - indice di utilizzazione fondiaria.....	60%
R -rapporto max di copertura.....	60%
H -altezza massima degli edifici.....	mt 12
Dc -distanza dai confini.....	mt 5
Df -distanza dai fabbricati.....	mt 12
Ds -distanza dalle strade.....	<i>secondo D.lvo 285/92</i>
P - parcheggi	40%SF
Ip – Indice di piantumazione.....	100/Ha
l perm. - Indice di permeabilità delle aree libere.....	>= 40%

Limitatamente alla media e grande distribuzione commerciale il rapporto di copertura del lotto –R- non potrà superare il 40% della SF mentre per i parcheggi valgono le seguenti quantità:

- eguale alla superficie di vendita per interventi inferiori a 1000 mq di superficie;
- 1,1 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita per interventi tra 1001 e 1500 mq;
- 2,0 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita per interventi superiori ai 1500 mq.

Le fasce di rispetto stradale di cui al D.Lvo 285/92 potranno subire trasformazioni limitatamente alle destinazioni di verde pubblico e parcheggio , fermo restando le quantità di progetto di cui alla tabella riassuntiva allegata alla Relazione Generale integrativa delle presenti norme.

Particolare attenzione dovrà porsi alla progettazione esecutiva delle aree a parcheggio poste in prossimità alla viabilità provinciale, con riguardo alla separazione netta da questa e alla corretta fruizione rispetto al telaio distributivo interno il cui livello di dettaglio dovrà essere debitamente valutato dall'ufficio tecnico comunale competente ai fini dell'attuazione del singolo comparto o di comparti accorpati anche previo parere del settore LLPP della Provincia.

In caso di discordanza tra la superficie catastale dei terreni , indicati nelle tabelle che regolano i comparti – desunte in allegato alla relazione di cui sopra- e quelle reali, si procederà alla rettifica delle quantità derivanti dall'applicazione degli indici e parametri urbanistici come riassunti nelle richiamate tabelle , previo asseveramento e/o perizia giurata di tecnico abilitato.

Eventuali recinzioni ai lotti prospicienti le strade di p.p. dovranno arretrarsi di mt 2 dal filo strada per eventuali allargamenti della sezione stradale che che l'Amm.ne ritenesse necessari, fermo restando che le superfici così stralciate potranno comunque essere computate ai fini della superficie edificabile.

Art.10- EDIFICABILITA' NELLE ZONE 'S.'

Costituisce un unico comparto attuativo localizzato in posizione intermedia rispetto all'intero comprensorio.

In detto ambito sono consentite tutte quelle attività terziarie di servizio alle destinazioni commerciali ed artigianali come: società di servizi, locali di ristoro quali bar, ristoranti e simili, strutture ricettivo-alberghiere .

L'intervento è subordinato alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e normato secondo i seguenti indici e parametri:

IUF.....	60%
R.....	40%
H max.....	12 mt
Dc.....	6 mt
Df.....	12 mt
Ds.....	secondo D.lvo 285/92
P-parcheggi :	
- attività direzionali (uffici)	60 mq / 100 mq
- altre	40 mq / 100 mq

La restante parte della SF dovrà essere sistemata a verde.

In questo ambito e lungo le fasce di "rispetto" stradale sono consentiti gli impianti di distribuzione di carburante, in conformità delle leggi e regolamenti vigenti in materia.

Art.11- LOTTI EDIFICABILI E TIPOLOGIE EDILIZIE.

I lotti individuati all'interno di ciascun comparto come individuati sulla Tav. n° 6 ,sono di superficie variabile ed uguale o maggiore a mq 1500.

I lotti di cui sopra sono suscettibili di accorpamento in funzione delle esigenze dell'attività insediata e la loro edificabilità è regolata dagli indici e parametri di cui al precedente articolo 9.

Le sagome dei fabbricati che insistono sui predetti lotti sono puramente indicative e pertanto ne è consentita la variazione nei limiti delle superfici edificabili ammissibili e- individuate nelle tabelle riassuntive allegate alla Relazione Generale – e nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati e dai confini nonché dei prescritti rapporti di copertura di cui al richiamato art. 9.

Le tipologie edilizie previste sono di tipo modulare tipiche dell'edilizia industriale per le quali comunque dovrà essere posta particolare attenzione al linguaggio architettonico nonché alla cura nell'uso dei materiali al fine di un corretto inserimento nel contesto ambientale prevalentemente agricolo.

I lotti di pertinenza sono individuati nella Tav. n. 6 , mentre gli ingombri dei fabbricati sono rappresentati sulla Tav. n. 7.

In sede di progettazione estesa all'intero comparto, tenendo ferme le ampiezze stradali per le quali le indicazioni del presente piano sono minimi vincolanti , dovrà essere effettuata una verifica topografica con l'indicazione dei capisaldi di riferimento con i punti fiduciali dell'U.T.E. al fine della precisa individuazione dei lotti edificabili.