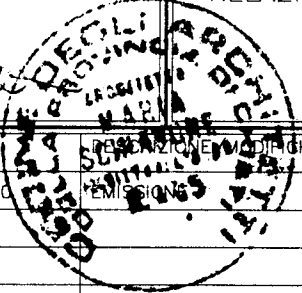


# COMUNE DI CASALBORDINO

## PROVINCIA DI CHIETI

**ORIGINALE**

IL PROGETTISTA: <i>Ing. Luigi Ciancaglini</i> <i>Arch. Maria Schiavone</i>  		IL COMMITTENTE: COMUNE DI CASALBORDINO P.zza Umerto I - Casalbordino (Ch)		TAVOLA n. <b>9</b>	DATA 28/02/00
RELAZIONE GENERALE		PROGETTO n. 99128	SCALA - NOME FILE -		
REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICHE	DISEGNATORE	VERIFICHE	APPROVAZIONI
0	28/02/2000	PERMISSIONE			



Elaborato adottato con delibera di Consiglio Comunale n.27 del 3/5/2000

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

RESPONSABILE DELL'UFFICIO TEC.CO.

*[Handwritten signature]*

*[Large handwritten signature]*



## INDICE GENERALE

1. PREMESSA
2. IL P.P. IN VARIANTE AL P.R.G.
3. LO STATO DI FATTO
4. IL DISEGNO DI PIANO
5. I CRITERI ATTUATIVI
6. IL DIMENSIONAMENTO

# RELAZIONE GENERALE

## 1. PREMESSA

La presente relazione accompagna gli elaborati di progetto del Piano particolareggiato per la zona FD Artigianale , Commerciale e di Servizi essendo finalizzata ad illustrarne i contenuti grafici e normativi.

Gli elaborati tecnico-descrittivi di piano sono i seguenti:

- Tav.N°1 Planimetria delle previsioni del PRG relativa alla zona FD e relative NTA;
- Tav. N°2 Planimetria della consistenza edilizia in atto;
- Tav. N°3 Piano particellare di esproprio;
- Tav. N°4 Planimetria viabilità ;
- Tav. N°5 Schema dei Comparti;
- Tav. N°6 Planimetria di Progetto
- Tav. N°7 Planovolumetrico
- Tav. n°8.1 Rete ENEL
- 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 Attuative;
- Tav. N°11 Elenco ditte da Espropriare
- Tav. N°12 Previsione di Massima Spese per l'attuazione del P.P.

## 2.IL P.P. IN VARIANTE AL P.R.G

Con il presente piano particolareggiato vengono individuate nel dettaglio le modalità attuative per la zona FD destinata in via programmatica dal piano regolatore generale agli insediamenti delle attività artigianali, commerciali e di servizio.

Tale zona è localizzata in prossimità dello svincolo autostradale A14 all'uscita di Vasto Nord nell'intento di correlare in maniera ottimale questo polo terziario-produttivo ai centri limitrofi, attraverso assi viari di maggiore traffico.

Rispetto al piano regolatore generale questo piano si pone in variante rispetto ad esso , pur mantenendo gli stessi indici e parametri nel suo dimensionamento,per le seguenti modifiche :

- 1) la delimitazione dell'area complessiva è stata estesa sino a ricomprendere le fasce destinate dal p.r.g. a Rispetto Stradale ai sensi del D.Lvo 285/92, fermo restando l'inedificabilità assoluta delle stesse che saranno comunque destinate a verde e parcheggi ;

### 3. LO STATO DI FATTO.

L'area interessata , individuata catastalmente all'interno del foglio 28 in località Difesa Vecchia, e tangente alla strada ss 16 nonché alla strada provinciale 394 ,è nel complesso destinata attualmente a colture agricole prevalentemente a vigneto, su una natura orografica in gran parte pianeggiante, ad eccezione di quella tangente all'autostrada che sale in rilevato verso la provinciale per Casalbordino .Sull'intera area insistono in tutto tre edifici ,di cui uno residenziale,uno già in parte artigianale-commerciale ed uno da completarsi , legittimamente autorizzati e/o sanati da stralciarsi nel computo delle volumetrie complessive ammesse nella lottizzazione.

Per quanto riguarda lo stato di vincolo del territorio, già il p.r.g. , nella scelta di questa zonizzazione, escludeva l'esistenza di vincoli paesistici , tratturali e/o civici.

#### 4. IL DISEGNO DI PIANO.

L'impianto è stato strutturato su una viabilità interna gerarchicamente distinta in assi primari longitudinali, ovvero che attraversano in lunghezza le parti interessate ed assi secondari trasversali di penetrazione all'interno dei singoli comparti.

Le direzioni stradali sono state dedotte da quelle particellari onde evitare eccessivi e frammentari frazionamenti della proprietà tra le cause principali di inerzia nella costituzione dei consorzi.

Le giaciture dei lotti, di impianto pluridirezionale, derivano dalle esigenze di cui sopra nonché dalla sistemazione delle aree destinate a standards (verde e parcheggio) prevalentemente lungo le fasce di rispetto stradale già vincolate all'inedificabilità, con conseguente posizionamento delle superfici fondiari (edificabili) nelle restanti zone.

Questa impostazione sebbene condizioni fortemente il disegno d'impianto consente di mediare al massimo tra interesse privato, con il maggiore sfruttamento della proprietà fondiaria, e interesse pubblico per la minimizzazione dei costi di attuazione limitati alla realizzazione delle infrastrutture primarie dietro cessione gratuita delle aree da parte dei privati, incentivati dal premio di cubatura comunque ad essi riservato in relazione alla superficie sottratta, rimanendo il resto delle urbanizzazioni- verde e parcheggi- a carico dei privati al momento dell'attuazione dei singoli comparti in cui è suddiviso l'intero impianto così demandato all'iniziativa privata.

#### 5. I CRITERI ATTUATIVI.

Il p.r.g. subordinava le trasformazioni fisiche e funzionali dell'area alla redazione e approvazione del presente piano particolareggiato in maniera tale che questo individuasse all'interno della stessa, l'organizzazione delle aree, il dimensionamento dei lotti, la viabilità interna, i raccordi con quella esistente, ecc. ecc.

A tal fine è stato redatto il piano di lottizzazione nel rispetto degli indici e parametri di p.r.g., tenendo conto nel contempo dell'esistente frazionamento della proprietà, minimizzandone le relative e consequenziali inerzie alla costituzione dei consorzi in maniera tale da consentire la formazione di un patrimonio pubblico relativo agli spazi di servizio senza aggravio sulle casse comunali.

Per quanto sopra il disegno dei lotti è stato individuato all'interno di sottoambiti facendo ricorso all'istituto del Comparto Edilizio Attuativo attraverso la perimetrazione di n° 13 comparti, demandando così all'iniziativa pubblica la realizzazione delle reti infrastrutturali (strade e impianti), previa cessione delle relative aree da parte dei privati, mentre restano a totale carico del privato la realizzazione del verde e dei parcheggi (standards).

I rapporti di cui sopra, tra pubblico e privato, saranno regolati da apposita Convenzione ovvero Atto Unilaterale d'Obbligo in cui il soggetto attuatore si assume per quanto di sua competenza gli obblighi della quota parte riferita all'intero programma.

## 6. DIMENSIONAMENTO.

All'interno dei singoli comparti, la superficie fondiaria ovvero quella destinata all'edificabilità secondo gli indici e parametri di prg, è stata calcolata per detrazione tra la superficie territoriale (ST) e le superfici destinate a standards spesso coincidenti in progetto alle superfici vincolate destinate alle fasce di rispetto stradale.

Le superfici destinate a standards, da intendersi queste ultime in verde pubblico e parcheggio pubblico, sono state calcolate secondo le seguenti percentuali in conformità al p.r.g.:

- 1) verde pubblico 10% di St
- 2) parcheggi 40% di Sf

mentre le quantità destinate a servizi ovvero:

- 3) servizi 15% di St

sono state riferite all'intero comprensorio e concentrate in un unico comparto al fine di consentire una più congeniale insediabilità alle attività ivi previste come ristoranti, alberghi, locali di ristoro e ricettivi in genere , nonché locali per attività di servizio alle imprese e simili.

Le superfici a standards come sopra calcolate sono state invece localizzate in gran parte all'interno delle fasce di rispetto con conseguente disimpegno delle restanti aree diminuite quindi prevalentemente solo dalla viabilità interna.

Entro le aree edificabili con destinazione artigianale-commerciale sono stati tracciati i lotti di ampiezza minima pari a mq1500 all'interno dei quali sono state individuate le sagome di inviluppo nel rispetto delle distanze minime dai confini pari a mt 6 (1/2 di H) e tra fabbricati pari a min. mt 12 ,e secondo una superficie edificabile sviluppabile anche su più livelli, con conseguente rapporto di copertura inferiore al 60% prescritto nel prg.

Per l'esplicazione in dettaglio si rinvia comunque alla cartografia di piano ed alle tabelle riassuntive allegate alla presente relazione.

**TABELLA RIEPILOGATIVA INDICI E PARAMETRI  
ZONA "FD" ARTIGIANALE, COMMERCIALE E DI SERVIZI**

Comparto	St mq.	Sf mq.	Standard mq.			Servizi mq.
			Strade	Verde	Parcheggi	
Co1	13515	7.148	2156	1.352	2.859	-
Co2	13541	7.953	1053	1.354	3.181	-
Co3	12254	7.721	219	1.225	3.088	-
Co4	13947	8.167	1119	1.395	3.267	-
Co5 (Zona S)	13063	7.881	723	1.306	3.152	7.881
Co6	17038	9.172	2493	1.704	3.669	-
Co7 (Zona S)	5993	3.833	27	599	1.533	3.833
Co8	9517	5.680	613	952	2.272	-
Co9	10152	6.526	0	1.015	2.611	-
Co10	14982	8.901	1022	1.498	3.561	-
Co11	14907	8.760	1152	1.491	3.504	2264
Co12	18321	10.891	1242	1.832	4.356	2569
Co13	13266	7.759	1077	1.327	3.104	1453



TABELLA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI				
Comparto	Lotto	Sf mq.	Se mq.	P mq.
<b>1</b>	1.1	2038	1.223	815
	1.2	1759	1.055	704
	1.3	1632	979	653
	1.4	1717	1.030	687
<b>2</b>	2.1	1807	1.084	723
	2.2	2039	1.223	816
	2.3	2216	1.330	886
	2.4	1889	1.133	756
<b>3</b>	3.1	1713	1.028	685
	3.2	1800	1.080	720
	3.3	1822	1.093	729
	3.4	2380	1.428	952
<b>4</b>	4.1	2655	1.593	1.062
	4.2	2770	1.662	1.108
	4.3	2742	1.645	1.097
<b>6</b>	6.1	1547	928	619
	6.2	1609	965	644
	6.3	1609	965	644
	6.4	1468	881	587
	6.5	1469	881	588
	6.6	1469	881	588
<b>4</b>	8.1	1532	919	613
	8.2	1653	992	661
	8.3	1657	994	663
<b>9</b>	9.1	1527	916	611
	9.2	1564	938	626
	9.3	1675	1.005	670
	9.4	1731	1.039	692
<b>10</b>	10.1	1724	1.034	690
	10.2	2550	1.530	1.020
	10.3	1530	918	612
	10.4	1552	931	621
	10.5	1551	931	620
<b>11</b>	11.1	1545	927	618
	11.2	1545	927	618
	11.3	1545	927	618
	11.4	1547	928	619
<b>12</b>	12.1	1695	1.017	678
	12.2	1695	1.017	678
	12.3	3694	2.216	1.478
<b>13</b>	13.1	1845	1.107	738
	13.2	1844	1.106	738
	13.3	1844	1.106	738

Fine File.