

COMUNE DI GUARDIAGRELE

- Prov. di Chieti -

Il rettore
presso
Pro
vi
fino a
11 MAR 1993
73 MAR 1993
Guardiagrele, il 11 MAR 1993

IL MESSO COMUNALE
ANTONINO
ARELLA

PIANO DI ZONA PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

(art. 24, L.R. 12.04.1983 n. 18 e successive modifiche ed integrazioni)

Località Fontuccia



Arch. Sandro Lombardi	STUDIO TECNICO ASSOCIATO architetti F. Cataldo- S. Lombardi - R. Rapino	via N. da Guardiagrele, 13 66100 CHIETI
All. B	Norme Tecniche di Attuazione	Febbraio 1997

TITOLO I

NORME GENERALI

art. 1 - riferimenti al quadro legislativo

Il P.E.E.P. della zona denominata " Fontuccia " è formato ai sensi della L. 18.04.1962 n. 167 e successive modifiche, dell'art. 35 della L. 22.10.1971 e successive modifiche ed integrazioni, dell'art.24 della L.R. 12.04.1983 n.18 modificata ed integrata dalla L.R. 27.04.1995 n.70.

art. 2 - contenuti e finalità del Piano Particolareggiato

Nell'ambito delle disposizioni di legge di cui all'art. 19 della L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano Particolareggiato risponde alle norme dell'art. 24 del Titolo III delle N.T.A. del P.R.G. vigente che prevede in loc. Fontuccia l'insediamento di residenza di edilizia economica e popolare.

art. 3 - elaborati del Piano

Il P.E.E.P. è composto dai seguenti elaborati:

Tav.01	Stralcio di PRG e di NTA	
Tav.02	Curve di livello	1:500
Tav.03	Destinazioni d'uso	1:500
Tav.04	Planivolumetria	1:500
Tav.05	Urbanizzazioni: rete idrica	1:500
Tav.06	Urbanizzazioni: rete fognante	1:500
Tav.07	Urbanizzazioni: illuminazione pubblica e rete elettrica	1:500
Tav.08	Urbanizzazioni: rete metanifera	1:500
Tav.09	Urbanizzazioni: viabilità e parcheggi	1:500
Tav.10	Particolari costruttivi	1:500
Tav.11	Piano particellare di esproprio: planimetria catastale	1:2000
Tav.12	Piano particellare di esproprio: elenco ditte	
All..A	Relazione	
All..B	Norme tecniche di attuazione	
All..C1	Schema di convenzione: concessione in diritto di superficie	
All. C2	Schema di convenzione: cessione in diritto di proprietà	
All. D	Previsione di massima delle spese	
All. E	Programma di attuazione degli interventi	

art. 4 - validità

Il Piano Particolareggiato approvato ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della L.R. 18/83 nel testo in vigore ha efficacia per un arco temporale di dieci anni.

art. 5 - dichiarazione di pubblica utilità

Per le previsioni e finalità contenute nel piano, l'approvazione del P.E.E.P. equivale a dichiarazione di pubblica utilità e dà luogo all' espropriazione delle proprietà ricomprese all'interno dei limiti di zona in osservanza delle disposizioni delle leggi vigenti in materia.

TITOLO II

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

art. 6 - destinazione delle aree

Il P.E.E.P. individua le seguenti destinazioni d'uso:

- a) aree edificabili per la residenza di tipo economico e popolare
- b) aree destinate a verde pubblico attrezzato
- c) area destinata ad attrezzature collettive
- d) viabilità e parcheggi pubblici
- e) lotto di pertinenza di un fabbricato residenziale IACP esistente


art. 7 - aree edificabili per la residenza di tipo economico e popolare

Ai fini dell'insediabilità residenziale sono individuate tre aree edificabili per una superficie fondiaria complessiva pari a 6.130 mq. e così dimensionate:

- area 1: mq. 2.810
- area 2: mq. 1.690
- area 3: mq. 1.630

Per l'edificazione delle aree di cui al presente articolo sono prescritti i seguenti parametri fondiari:

Lm (lotto minimo):	1.600 mq.
If (indice di fabbricabilità fondiaria):	2,4 mc/mq
Rc (max rapporto di copertura):	32% Sf
Hmax (altezza massima):	16,50 mt



Pft (piani fuori terra):	5
Dc (distanze minime dai confini di proprietà ed urbanistici):	5,00 ml
Ds (distanza minima dalle strade):	art.9, comma 3.DM1444/68
De (distanza tra fabbricati): pari all'altezza dell'edificio più elevato e comunque non inferiore a m. 10.	
V (superficie minima destinata a verde)	15% Sf

All'interno delle aree edificabili devono essere reperite le superfici da destinare a parcheggio in ragione di 1 mq/ 10 mc di volumetria realizzata.

Ai soli piani terra è ammessa la destinazione di spazi commerciali nella misura del 15% della superficie massima edificabile (Se) del lotto, e nel rispetto del reperimento del relativo standard equivalente a 0.80 mq/mq di superficie edificabile di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici.

E' inoltre consentito, il frazionamento dei lotti in parti tali che la minore non sviluppi comunque meno di mq. 700 di superficie fondiaria. Il frazionamento del lotto non comporta il rispetto del Lm di cui al presente articolo.

art. 8 - costruzione a confine

E' consentita la costruzione sulla linea di confine solo dietro autorizzazione del confinante resa nelle forme di legge; in tal caso lo stesso confinante acquisisce il diritto di costruire in aderenza.

art. 9 - verde pubblico attrezzato

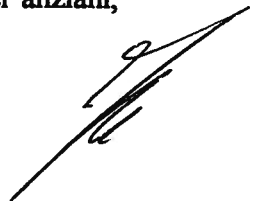
In tali aree è prevista la sistemazione di spazi pubblici con aree verdi piantumate e strutture di facile rimozione per parco giochi , spazi di intrattenimento, attrezzature sportive minute ecc., nonché la realizzazione di costruzioni attinenti la destinazione d'uso dell'area nel rispetto dei seguenti parametri:

Rc: 30%
Hmax: 4,50 mt
Dc: 5,00 ml

E' consentito, ai fini della sistemazione dell'area, oltre all'intervento pubblico anche quello privato sulla base di una convenzione da stipularsi con l'Amm.ne Com.le in cui sono regolati gli oneri a carico delle parti contraenti.

art. 10 - attrezzature collettive

In tali aree è prevista la destinazione a servizi sociali ai fini dell'insediamento di attività di supporto all'assistenza familiare, attrezzature per bambini, per anziani, circoli ricreativi, culturali ecc., nel rispetto dei seguenti indici e parametri:





If 2 mc/mq
Rc 35%
Hmax 7,50 mt
Dc (distanza dai confini) 5,00mt
P (parcheggi) 1mq/5mc

art. 11 - viabilità

Il piano individua una viabilità carrabile di attraversamento della zona così dimensionata:
carreggiata a due corsie a doppio senso di marcia pari a 7,00 ml, ed un marciapiede di larghezza pari a 1,50 m.

art. 12 - parcheggi pubblici

Sono individuate tre aree destinate a parcheggi a piazza per un' utenza pari a circa 95 autoveicoli.

Nella realizzazione delle aree suddette dovrà essere riservata una quota pari al 15 % dello sviluppo di superficie da destinare a verde piantumato.

art. 13 - lotto di pertinenza del fabbricato IACP esistente


Sono consentiti interventi sul fabbricato esistente ai sensi dell'art.30 della L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni, che comportino anche aumenti della volumetria esistente fino ad un massimo di 1/6 della cubatura assentita.

art. 14 - opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere effettuata sia dall'Amm.ne Com.le che direttamente dagli assegnatari, in relazione alla migliore fattibilità dell'opera ed ai problemi posti dalle diverse assegnazioni; i termini per l'esecuzione delle urbanizzazioni da parte degli assegnatari stessi devono essere esplicitati nella convenzione relativa all'assegnazione dell'area.

art. 15 - tipologie insediative

Il piano individua tipologie insediative al fine della verifica planivolumetrica dei rapporti tra superfici fondiarie e parametri edilizi ed urbanistici; per quanto alle disposizioni dell'art.7 della presente normativa nel merito del frazionamento dei lotti, nonchè per quanto alla migliore utilizzazione dei lotti in fase di progettazione edilizia, il suddetto dimensionamento tipologico non riveste carattere prescrittivo.



Sono comunque fatte salve le disposizioni delle norme statali in materia di tipologia dell'edilizia economica e popolare nonché la conformità al disposto del comma 1°, art. 8, L. 28.01.1977 n. 10.

TITOLO III

CRITERI DI ATTUAZIONE ED ASSEGNAZIONE

art. 16 - assegnazione dei lotti -

Stante il disposto di legge di cui all'art.3, comma 63, della L. 663 del 23.12.1996 l'assegnazione dei lotti avverrà attraverso la cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie senza predeterminata misura in percentuale; in ogni caso dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 35 della L. n. 865 del 22.10.1971 e successive modifiche ed integrazioni.

La concessione in diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi la durata non può essere inferiore a 60 anni e non superiore a 99 anni così come verrà stabilito dal Consiglio Comunale all'atto dell'assegnazione.

I lotti sono assegnati con deliberazione del Consiglio Comunale.

Ai fini dell'assegnazione, su richiesta e sulla base di comprovate esigenze, i lotti previsti possono essere frazionati.

Per quanto al comma 10° dell'art. 24 della L.R. 18/83 vigente, nel merito dell'indicazione delle aree da cedere in proprietà, sarà il Consiglio Comunale, sulla base delle richieste pervenute, a deliberare la quota di aree da cedere in proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi, imprese di costruzione e singoli.

L'attuazione del presente Piano e l'assegnazione dei lotti sono demandate all'attività deliberativa del Consiglio Comunale.

art. 17 - graduatorie di assegnazione -

Il Consiglio Comunale provvede ad elaborare le graduatorie di assegnazione distinte per categorie:

- 1) enti pubblici
- 1) cooperative edilizie e loro consorzi
- 2) consorzi di imprese
- 3) imprese
- 4) singoli

Successivamente alle precedenti graduatorie, e sulla base della documentazione prodotta, viene formulata un'unica graduatoria complessiva attribuendo, in ogni caso, la precedenza agli ex proprietari delle aree espropriate sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata.

TITOLO IV

ELEMENTI DI ARREDO E DECORO AMBIENTALE

art. 18 - chioschi e cabine

I chioschi, le cabine telefoniche, le pensiline, anche se di tipo precario e provvisorio, devono armonizzarsi con l'ambiente e corrispondere ad un progetto organico di arredo complessivo.

art. 19 - marciapiedi, porticati e percorsi pedonali

I marciapiedi, ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale, devono essere lastricati con materiale antisdrucchiabile.

Nel caso che gli spazi di passaggio prospettino su aree sottostanti ad un livello superiore a cm. 30, è prescritta l'adozione di parapetti o di altri tipi di protezione.

art. 20 - recinzioni

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettarne tutte le caratteristiche.

I cancelli d'ingresso su strade e spazi pubblici devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori della sede stradale.

I muri di cinta, le cancellate non debbono superare i m. 2,5 di altezza.

art. 21 - passi carrai e uscita dalle autorimesse

Tutti i passi carrai e le uscite dalle autorimesse con immissione sulla viabilità pubblica o su passaggi pedonali, debbono essere opportunamente segnalati a garanzia della mobilità veicolare e pedonale.
