

COMUNE DI GUARDIAGRELE

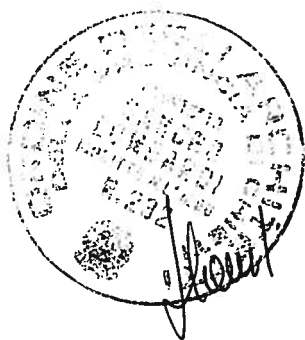
- Prov. di Chieti -

PIANO DI ZONA PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

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

Località Grele

Delibera di C.C. n. 50 dell'11.08.1998



Arch. Sandro Lombardi	STUDIO TECNICO ASSOCIATO <i>architetti</i> F. Cataldo- S. Lombardi	via N. da Guardiagrele,13 66100 CHIETI
All. B	Norme Tecniche di Attuazione	Settembre 1998

TITOLO I

NORME GENERALI

art. 1 - riferimenti al quadro legislativo

Il P.E.E.P. della zona denominata " Grele " è formato ai sensi della L. 18.04.1962 n. 167 e successive modifiche, dell'art. 35 della L. 22.10.1971 n. 865 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. Grele 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	1:2000		
Tav.02	Curve di livello	1:1000	(adeguam. alle osservazioni)	
Tav.03	Destinazioni d'uso	1:1000	"	"
Tav.04	Planivolumetria	1:1000	"	"
Tav.05	Urbanizzazioni: rete idrica	1:1000	"	"
Tav.06	Urbanizzazioni: rete fognante	1:1000	"	"
Tav.07	Urbanizzazioni: illuminazione pubblica e rete elettrica	1:1000	"	"
Tav.08	Urbanizzazioni: rete metanifera	1:1000	"	"
Tav.09	Urbanizzazioni: viabilità e parcheggi	1:1000	"	"
Tav.10	Particolari costruttivi	varie		
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 di 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) aree verdi destinate a giardini, percorsi e distribuzione degli accessi ai fondi edificabili
- f) verde di rispetto
- g) aree di pertinenza di fabbricati esistenti
- i) area destinata dal PRG ad attrezzature di livello urbano

Gli elaborati planimetrici individuano, inoltre, le due aree edificabili di cui alle delibere di C.C. n.17/5 e 17/9 dell' 11.05.1991 relative all'accoglimento delle osservazioni al PRG n. 22 e n. 28.

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

Ai fini dell'insediabilità residenziale sono individuati nove lotti per una superficie fondiaria complessiva pari a 31.560 mq. e così dimensionata:

- lotto A: mq. 4.290
- lotto B: mq. 2.350
- lotto C: mq. 3.120
- lotto D: mq. 4.440

- lotto E: mq. 3.110
- lotto F: mq. 2.000
- lotto G: mq. 3.465
- lotto H: mq. 4.885
- lotto I : mq. 4.010



Ai fini dell'edificazione delle aree di cui al presente articolo sono prescritti i seguenti parametri fondiari:

Lm (lotto minimo):	2000 mq.
If (indice di fabbricabilità fondiaria):	2,5 mc/mq
Rc (max rapporto di copertura):	25% 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 più parti purchè la minore non sia inferiore a mq. 1200 di superficie fondiaria. Il frazionamento del lotto non comporta il rispetto del Lm di cui al presente articolo.

art. 8 - Aree destinate ad insediamenti residenziali privati: Delibere di C.C. n. 17/5 e 17/9 del 11.05.1991

Per quanto alle disposizioni degli atti deliberativi di cui al titolo del presente articolo, si prescrive quanto segue: l'edificabilità delle aree interessate può avvenire nel rispetto delle destinazioni d'uso, delle volumetrie previste nei progetti già esistenti e/o nel rispetto dei parametri di edificabilità previsti all'epoca di richiesta della concessione edilizia. Sono comunque consentiti incrementi volumetrici nella misura corrispondente ad un aumento della superficie utile pari al 10% di quella di cui ai progetti presentati.

Per quanto alle norme ed ai parametri edilizi si applicano le disposizioni del PRG vigente.

art. 9 - 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. 10 - 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

Ds: 5,00 ml

art. 11 - 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. 12 - verde sistemato a giardini, percorsi e distribuzione degli accessi

Sono aree destinate ad essere sistemate con viali pedonali e carrabili per l'accesso ai fondi edificabili, nonché sistemate a verde arredato e giardini pubblici; non è consentito alcun tipo di costruzione ad eccezione di cabine elettriche, telefoniche e quant'altro necessari per l'attraversamento delle infrastrutture tecnologiche.

art. 13 - aree verdi di rispetto

Il piano individua aree destinate a verde di rispetto lungo la viabilità, in prossimità di incroci o di aree con destinazione pubblica; non è consentito alcun tipo di costruzione se non manufatti di modeste dimensioni ad esclusivo servizio delle reti tecniche, canalizzazioni passanti in tali zone (cabine telefoniche, rampe e tombini di ispezione, ecc.) od anche impianti tecnologici esistenti a servizio di abitazioni; sono destinate alla sistemazione stradale (rettifica sede viaria, ampliamenti banchine, camminamenti ecc.) nonché ad aree alberate di protezione.

art. 14 - aree di pertinenza di fabbricati esistenti

Il piano individua aree di pertinenza di fabbricati esistenti; su tali aree non è consentito alcun tipo di costruzione se non quelle di facile rimozione a servizio di impianti tecnologici residenziali, oppure destinate ad attività domestiche di coltura orticola, e comunque soso aree destinate a consentire gli usi diversi dai predetti ma esistenti all'approvazione del P.E.E.P.

art. 15 - attrezzature di livello urbano

La superficie delimitata dal piano, ricompresa dentro i limiti di zona del PEEP, è costitutiva dell'area destinata dal PRG vigente ad attrezzature sportive di livello urbano; la stessa pertanto non è computabile ai fini degli standards di piano particolareggiato.

art. 16 - limite di edificabilità

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di legge di cui all'art. 5 del DPCM 23.04.1992 la distanza minima da rispettare è fissata in ml. 11,64 dai conduttori più prossimi all'abitazione, e la condizione di riferimento per i conduttori è quella di massima freccia desunta dalle condizioni previste dall'art. 2.2.04 del regolamento di esecuzione della legge 28.06.1986.

art. 17 - viabilità

Il piano individua quattro tipi di viabilità carrabile così suddivisi:

- 1) strada carrabile a due corsie di marcia a doppio senso pari a m. 3.75 + 3.75; marciapiede unico pari a m. 1.50;
- 2) strada carrabile a due corsie di marcia a doppio senso pari a m. 3.25 + 3.25; due marciapiedi pari a 1.50 + 1.50;
- 3) strada carrabile a corsia unica ad un solo senso di marcia pari a m. 4.50; due marciapiedi pari a 1.50 + 1.50;
- 4) strada carrabile di accesso ai lotti edificabili a doppio senso di marcia: m. 3.25 + 3.25.

art. 18 - parcheggi pubblici

Sono individuate cinque aree destinate a parcheggi a piazza per un' utenza pari a circa 300 autoveicoli.

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

art. 19 - tipologie insediative

Il piano individua tipologie insediative al fine della verifica planivolumetrica dei rapporti tra superfici fondiari 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. 20 - 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. 21 - 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 attuatori devono essere esplicitati nella convenzione relativa all'assegnazione dell'area.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione sono redatti a cura dell'Amm.ne Com.le in conformità alle previsioni del Piano, e sulla base delle domande pervenute e, quindi, delle esigenze effettive per quanto attiene ai fabbisogni.

art. 22 - 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. 23 - 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. 24 - 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. 25 - 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. 26 - 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.
