



Campli 28/03/2022

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: proposta di variante al PRG vigente per la realizzazione di un area Camper

Il comune di Campli è dotato di un PRG vigente con approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale n° 6 del 18.04.2001.

Negli ultimi anni sono emerse delle deficienze urbanistiche che hanno ritardato alcune scelte economiche a danno dell'economia locale e quindi della collettività.

In data 27/08/2021 con decreto n° 1450 l'Ufficio Speciale per la Ricostruzione Sisma 2016 ha concesso un contributo per la realizzazione di un area attrezzata a camper con finalità turistiche e, in caso di emergenza, la disponibilità di un area attrezzata per le esigenze della popolazione.

L'area è individuata al Catasto fabbricati al Foglio 58, Particella 327 per un'estensione di 775 mq.

La Variante al Piano Regolatore Generale vigente approvata in data 18.04.2001 con Del. C.C. n. 6 e definitivamente pubblicata sul B.U.R.A. N.14 straord. del 20.07.2001, l'area in oggetto risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Zona di Completamento B2

Interessata dalle norme del PTP e Dlgs 42/2001 ex Galasso

ZONA B "Completamento"

Tale zona riguarda le aree già urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate in tutto il territorio e prevalentemente destinate alla residenza ed attrezzature ricreative residenziali.

La edificazione si effettua mediante intervento edilizio diretto.

La destinazione d'uso consentite in tali zone sono:

- a) Residenze;
- b) Alberghi;
- c) Negozi, uffici, ed attività commerciali;
- d) Edifici pubblici e per spettacoli;
- e) Attività artigianali non moleste, e comunque non inquinanti e non nocivi,

Le attività artigianali di cui al precedente punto e) devono essere esclusivamente limitate ai piani Terra e Seminterrato degli edifici, comunque, gli spazi destinati a tali attività, non devono superare il rapporto del 50% del volume edificabile massimo consentito dal lotto.

Relativamente alle destinazioni d'uso elencate ai punti a), b), c), d), e), devono essere reperite, all'interno degli edifici o delle aree di pertinenza degli stessi, i seguenti spazi per parcheggi privati:

- a) Residenza: 10Mq/100 Mc. (con un minimo di 20 mq di parcheggio per ogni unità abitativa "alloggio");
- b) Alberghi: 50Mq/100Mq di superficie utile (di tutti i locali sia alla parte ricettiva

vera e propria che di servizio: cucine, bagni, ecc....)

c) Attività Commerciali ed uffici Pubblici: 50Mq/100Mq. di superficie utile (di tutti i locali compreso servizi ecc....) (con un minimo di 20 mq di parcheggio per ogni unità immobiliare) (per gli uffici privati con scarsa affluenza di pubblico vale quanto previsto al punto a);

d) Edifici pubblici e per spettacolo: 80Mq/100Mq di superficie utile (di tutti i locali, compreso quelli di servizio).

e) Attività Artigianale non inquinanti e non nocivi: 30Mq/100Mq di superficie utile (di tutti i locali, compreso quelli di servizio), (con un minimo di 20 mq di parcheggio per ogni unità immobiliare);

La zona "B" è suddivisa in tre sottozone:

-B1 Comprende la zona limitrofa di Campli, Castelnuovo e fraz. S,Onofrio;

-B2 Comprende i vecchi nuclei a gli abitati consolidati di tutte le altre frazioni;

-B3 Comprende le aree di recente insediamento ed urbanizzazione, contigue agli abitati di tutte le frazioni;

Per le aree ricadenti in zona B3 munite di opere di urbanizzazione primarie ed incomplete, il rilascio della concessione è subordinato alla realizzazione delle opere mancanti da parte dei privati richiedenti, i quali dovranno obbligarsi nelle forme di legge, nei confronti del Comune a procedere alla loro esecuzione in base ad un progetto esecutivo approvato dall'amministrazione comunale su pareri dell'U.T.C. e della Commissione Edilizia, contemporaneamente alla costruzione oggetto della Concessione, in conformità alle previsioni di cui all'art.13 comma 5 Legge del 28.01.77 n°1°, in relazione all'art.6 della Legge 25.03.1982 n°94 ed all'art.4 della Legge 01.03.1985 n°42, ed a cederle gratuitamente al Comune.

Le costruzioni esistenti ad un solo piano fuori terra, non ricadenti nei centri storici di Campli Castelnuovo, Nocella, possono essere sopraelevate una tantum di un solo piano indipendentemente dall'osservanza degli indici e parametri vigenti nella zona, sempreché la sopraelevazione non contrasti con le vigenti norme sismiche.

La superficie delle piazze e delle strade previste nel P.R.G. possono essere utilizzate ai fini della formazione del lotto edificabile con esse confinati, solo se tali superfici vengono cedute gratuitamente al Comune nelle forme di Legge, fermo restando il rispetto della normativa corrispondente nella zona interessata.

Le costruzioni adibite ad attività artigianali, industriali, e commerciali esistenti, ovunque esse ricadono, possono essere ampliate con l'osservanza della normativa vigente nella zona ove i detti complessi sono ubicati.

Art. 12.2 - Zona B2 "Completamento"

In tali zone si applicano i seguenti indici:

- IF = 2.00 mc/mq;
- Q = Rapporto massimo di copertura = 40%;
- H (altezza) = 11.00 ml.
- Numero dei piani = tre (escluso eventuale seminterrato e sottotetto);
- Distanza dai confini = 5.00 ml. a confine o in aderenza;
- Distanza dagli edifici = 10.00 ml;
- Distanza dalle strade = 5.00 ml salvo allineamenti preesistenti.

In questa area fino al 2006 insisteva un ex Mattatoio Comunale , abbattuto nel 2006 attualmente asfaltata ed utilizzata come parcheggio pubblico.

Ai fini di realizzare l'area camper occorre variare la destinazione urbanistica dell'area da B2 completamento a zona F4 attrezzature:

Zona F Aree verdi ed attrezzature pubbliche e servizi

Comprende le aree destinate a verde pubblico e sportivo, a verde privato ed ad attrezzature ed impianti e servizi a livello zonale ed interzonale; nonché le aree previste ai fini della formazione dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, nella misura stabilita dall'art.9 delle presenti norme.

Tale zona si suddivide in quattro sottozone:

- F1 = Verde pubblico e sportivo;
- F2 = Verde privato vincolato;
- F3 = Attrezzature pubbliche a livello territoriale;
- F4 = Attrezzature pubbliche a livello di zona.

Art. 17.4 – Zona F4

Tale zona comprende le attrezzature a livello di zona quali: attrezzature culturali, sociali, religiose, assistenziali, annonarie, commerciali, di tipo pubblico e privato (mercati coperti, autoparchi, palazzetto dello sport, ecc.).

Gli indici da applicare in tale zona, mediante intervento edilizio diretto sono:

- $I_f = 2.5 \text{ mc/mq.}$;
- $H = \text{max} = 12.5 \text{ ml.}$;
- Distanza dai confini e dalle strade = 10.00 ml;
- Parcheggi = 20 mq/10mc.

Le aree scoperte, per la parte non adibita a parcheggi, dovranno essere sistemate a verde pubblico in misura adeguata alla specifica destinazione d'uso.

Tali indici potranno essere variati, quando se ne ravvisi la necessità, solo tramite apposita delibera consiliare.

Tutto ciò premesso emergono i seguenti punti:

- le modifiche della destinazione dell'area non rappresenta un incremento del carico urbanistico;
- non ci sono alterazioni boschive;
- rende attuabile lo sviluppo turistico del territorio comunale;
- permette all'Amministrazione, in caso di emergenza, di avere disponibile un'area vicino al centro storico dotata dei servizi essenziali della popolazione;
- si rende necessario l'adeguamento delle tavole e NTA del PRG vigente.

Si esprime **PARERE FAVOREVOLE** alla variante al PRG vigente secondo il progetto di fattibilità allegato alla presente.

Distinti saluti,

Il Responsabile del Settore Territorio
arch. Maurizio Cicconi
(firmato digitalmente)