

1. PREMESSE	2
2. COMPATIBILITÀ TRA IL PIANO PARTICOLAREGGIATO E IL P.U.G. VIGENTE	2
3. INDIRIZZI TIPOLOGICI PER I NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	4
4. DATI TECNICI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	4
5. GLI OBIETTIVI DEL PROGETTO DI P.P.	5
6. PREVISIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO	5

1. PREMESSE

La presente relazione illustra il piano particolareggiato di inquadramento urbanistico e volumetrico dell'insula C4/b5, di iniziativa privata in attuazione del P.U.G. proposto dalle ditte: "Casoli Nicolino & F.lli s.n.c." con sede in Troia lungo la ex strada statale n. 546 al km. 16+300; Autoricambi Minichillo con sede in Troia via Pasqualicchio n. 45; e Antonio Cericola & C. di Giuseppe e Michele Cericola s.n.c. con sede in Troia via Pasqualicchio n. 49, finalizzato a favorire l'insediamento di nuove attività commerciali, nonché il miglioramento di quelle esistenti e ad individuare i tracciati della viabilità prevista dal PUG.

2. COMPATIBILITÀ TRA IL PIANO PARTICOLAREGGIATO E IL P.U.G. VIGENTE

Il Piano Urbanistico Generale Comunale, nella zona C, ha delimitato le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità delle zone "B".

La zona "C" è suddivisa nelle sottozone C1, C2, C3, C4.

La sottozona "C4", zona mista, è suddivisa a sua volta in:

- sottozona "C4a": direzionale, commerciale e ricettivo
- sottozona "C4b": commerciale e direzionale

Il piano particolareggiato di inquadramento urbanistico e volumetrico dell'insula C4/b5, di iniziativa privata, è disciplinato dalle norme e prescrizioni contenute nel P.U.G. vigente, esso ha validità decennale, con decorrenza dalla data di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

La zona oggetto di studio prevede, centri commerciali con superficie di vendita fino a 1000 mq. circa, centri direzionali e servizi privati, artigianato di produzione e di servizio alla residenza non molesto e non inquinante, ad esclusione delle attività commerciali all'ingrosso.

Il rilascio del permesso di costruire per i nuovi centri commerciali e direzionali è subordinato alla dotazione di uno spazio pari al 100% della Superficie Lorda di Piano (Slp) edificata, escluse le sedi viarie, di cui almeno il 60% destinato a parcheggi, in aggiunta a quelli previsti dalla L. Tognoli nella ragione di 1mq/7,5 mc edificati. Gli spazi destinati a parcheggio dovranno essere oggetto di una convenzione o patto unilaterale d'obbligo in cui trascrivere l'impegno del richiedente a conservarne la destinazione d'uso per tutta la durata di destinazione commerciale o direzionale dell'immobile.

Come da Norme Tecniche di Attuazione, Art.19 punto f) 5., l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria dei lotti max = 2,0 mc/mq.
- Rapporto di copertura max = 5/10
- H max = m. 7,50 di cui massimo 1,0 m. rialzato dalla quota del piano campagna.
- Piani: n. 2
- Lotto minimo fondiario di intervento = mq. 1.000
- Distanza dai confini: pari ad H/2, non inferiore a m. 5,00
- Distanza dagli edifici: pari all'h dell'edificio più alto e comunque minimo m. 10,0 verso gli edifici all'esterno del comparto; sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate per gli edifici compresi nel perimetro del PP con previsioni planivolumetriche.
- Distanza dalle strade: come prescritto all'art. 13 delle NTA.

Sono esclusi dall'obbligo del rispetto delle norme stesse, pur se ricadenti su aree incluse nel P.P.:

- Gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso;
- Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni e per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari a soddisfare le esigenze degli abitanti;
- Gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzati dagli enti istituzionalmente competenti, nonché le opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione agli strumenti urbanistici;
- Le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- Gli interventi di demolizione e di consolidamento statico prescritti dal Sindaco per la tutela della pubblica incolumità.

I muri di recinzione (fronte strada) e di delimitazione dei lotti, dovranno essere costruiti tassativamente secondo quanto riportato nelle norme tecniche del P.U.G. e realizzati congiuntamente dai rispettivi confinanti.

Per quanto non specificato nelle presenti norme si rimanda alle N.T.A. del P.U.G. vigente.

3. INDIRIZZI TIPOLOGICI PER I NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Al fine di rendere quanto più possibile omogenea tra loro l'edificazione dei complessi commerciali direzionali, ed in particolare per quanto riguarda le tipologie da adottarsi sui fronti strada si precisa che :

- i fabbricati che saranno realizzati prospicienti la viabilità esistente e compatibilmente con le esigenze di ogni singolo intervento, dovranno mantenere una distanza costante dai confini stradali;
- le caratteristiche tipologiche (materiali, colori ecc...) dovranno essere concordate con i competenti uffici comunali tramite presentazione di apposita documentazione;
- le attività commerciali siano costruiti con sistemi tradizionali mediante utilizzazione in tutto o in parte di elementi prefabbricati, e tali che sia assicurata la possibilità di un ampliamento organico ed un facile adattamento ad eventuali riusi;
- le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del titolare, o del personale addetto alla sorveglianza, nonché i locali destinati ad uffici e/o esposizione, dovranno comporsi armonicamente e semplicemente con i capannoni per diretto accostamento, per incastro, o mediante volumi di raccordo;

4. DATI TECNICI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente piano particolareggiato interessa l'insula C4/b5 i cui dati generali relativi alle superfici sono di seguito illustrati:

- Superficie complessiva catastale mq. 23.450,00
- Superficie territoriale mq. 17.660,00
- Fascia di rispetto stradale mq. 2.500,00
- Superficie per standards urbanistici mq. 1.800,00
- Superficie per la viabilità e parcheggi mq. 2.500,00
- Superficie fondiaria mq. 16.630,79
- Superficie coperta massima consentita mq. 8.350,90
- Lotto minimo fondiario d'intervento mq. 1.000,0

Nel rispetto di quanto previsto dalle N.T.A. del P.U.G., all'art.19, lettera f), punto 3., che prevede che "Le aree per standard e servizi di tipo produttivo devono essere reperite all'interno dei comparti di attuazione secondo quanto previsto dal D.M. 1444/1968", viene effettuata la verifica con l'ausilio del seguente prospetto:

LOTTO	DITTA	SUPERFICIE LORDA EDIFICATA (mq.)	SUPERFICIE PARCHEGGI (Art.5, comma 1, punto 2), D.M. n.1444/1968)	SUPERFICIE PARCHEGGI (progetto)
1	CASOLI NICOLINO & F.Ili srl	1.019,00	407,60	412,50
2	CASOLI NICOLINO & F.Ili srl	1.087,00	434,80	900,00
3	MINICHILO	925,00	370,00	400,00
4	MADDALENA	79,00	31,60	150,00
5	ANTONIO CERICOLA & C. di GIUSEPPE E MICHELE CERICOLA snc	3.060,00	1.224,00	1.237,50

5. GLI OBIETTIVI DEL PROGETTO DI P.P.

Il piano particolareggiato si pone l'obiettivo di rendere più omogeneo e ordinato lo sviluppo dell'attività che si andranno ad insediare, in particolare esso prevede essenzialmente di:

- individuare le connessioni con le infrastrutture esterne (strade, allacciamenti ai pubblici servizi ecc.);
- quantificare le aree pubbliche e di uso pubblico;
- calcolare le previsioni volumetriche massime realizzabili previste nel PUG.
- garantire l'attuazione coordinata nel tempo delle opere di urbanizzazione che servono come completamento della zona edificata.

Attualmente nella zona oggetto di studio, sono presenti quattro lotti corrispondenti alle proprietà catastali più estese. La superficie fondiaria complessiva dei lotti è pari a mq. 16.630,79, su di essi è prevista una volumetria complessiva di mc. 33.403,56. Sono già presenti ed insediate n.3 aziende che sviluppano una volumetria di mc. 23.374,63. Gli accessi ai lotti avvengono direttamente dalla ex Strada Provinciale n.125, oggi Via Pasqualicchio.

6. PREVISIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il piano prevede la divisione del LOTTO 1 in due lotti distinti e la conseguente suddivisione della superficie fondiaria in n.5 lotti totali le cui superfici e volumi sono meglio riportati nella tabella che segue e nella TAV.4:

LOTTI		DATI CATASTALI		SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE TERRITORIALE	VOLUME REALIZZABILE	VOLUME ESISTENTE	VOLUME RESIDUO
		FG	PLLA					
LOTTO 1	Casoli	44	121	7.209,00 mq	5.759,37 mq	11.518,72 mc	5.590,19 mc	0,00 mc
LOTTO 2							0,00 mc	5.928,53 mc
LOTTO 3	Minichillo	44	1153	905,00 mq	2.925,02 mq	5.850,04 mc	4.164,00 mc	1.686,04 mc
		44	412	2.287,00 mq				
		44	435	315,00 mq				
LOTTO 4	Maddalena	44	1148	910,00 mq	1.466,10 mq	2.932,20 mc	524,00 mc	2.408,20 mc
		44	1033	845,00 mq				
LOTTO 5	Cericola	44	1157	265,00 mq	6.480,30 mq	12.960,60 mc	12.759,89 mc	200,71 mc
		44	585	270,00 mq				
		44	553	6.775,00 mq				
LOTTO 6	Lovaglio-Porreca	44	1143	290,00 mq	290,00 mq	580,00 mc	0,00 mc	580,00 mc
LOTTO 7	Laquintana	44	589	1.764,00 mq	305,50 mq	611,00 mc	0,00 mc	611,00 mc
LOTTO 8	Comune di Troia	44	590	54,00 mq	433,72 mc	867,44 mc	0,00 mc	867,44 mc
		44	592*	409,00 mq				
		44	781	231,00 mq				
		44	785*	184,00 mq				
		44	1137	557,00 mq				
		44	588*	48,00 mq				
		44	586*	102,00 mq				
		44	594*	30,00 mq				
TOTALE =						35.320,00 mc	23.374,63 mc	11.945,37 mc

La perimetrazione della superficie complessiva dell'area oggetto di P.P., pur mantenendo l'estensione territoriale di mq. 17.660,00, è stata ridefinita e "adeguata" alla situazione reale dell'area come meglio mostrato nelle tavole allegate in cui sono riportati tutti i dati relativi a superfici e volumetrie presenti e di previsione.

Gli elaborati del PP sono costituiti da:

- 1) Elabor. "1" - RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
- 2) Elabor. "2" - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 3) Elabor. "3" – RELAZIONE FINANZIARIA STIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE
- 4) Elabor. "4" – SCHEMA DI CONVENZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE
- 5) TAV.1a_Previsioni di PUG su aerofotogrammetrico
- 6) TAV.1b_Previsioni di PUG su aerofotogrammetrico adeguato
- 7) TAV.2a_Previsioni di PUG su catastale
- 8) TAV.2b_Previsioni di PUG su catastale adeguato
- 9) TAV.3_Individuazione delle ditte catastali
- 10) TAV.4_Individuazione dei lotti e aree a standards

11) TAV.5_Particolari delle urbanizzazioni da realizzare

Nei lotti esistenti all'interno del perimetro del P.P., i permessi di costruire o le denunce di inizio attività dovranno contenere i limiti volumetrici previsti dal presente piano.

C_L447 - - 1 - 2025-10-10 - 0018881