



ORIGINALE

PROVINCIA DI CHIETI

URBANISTICA - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - P.T.C.P. - PROGRAMMAZIONE - MOBILITA'

SETTORE 8

Valorizzazione delle proprietà immobiliari

COMUNE DI PAGLIETA

Complesso edilizio dell'ex sede Istituto Tecnico Agrario S.P. 119

PROPOSTA DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Elenco Elaborati:

- Relazione tecnica;
- Planimetria Catastale (scala 1:2.000);
- Stralcio del P.R.G. vigente (scala 1:2.000);
- Vista aerea;
- Ipotesi indicativa di progetto di suolo;
- Ipotesi indicativa di progetto di suolo con Sub Ambiti ;
- Ipotesi indicativa di progetto di suolo Sub Ambito A espositivo, commerciale e di servizio (scala 1:2.000);
- Ipotesi indicativa di progetto di suolo Sub Ambito B produttivo (scala 1:2.000);
- Ipotesi indicativa di progetto di suolo Sub Ambito C Terziario direzionale, ricreativo, ricettivo e di ricerca (scala 1:2.000);
- Viabilità e standards urbanistici (scala 1:2.000);
- Scheda Normativa.
- Planimetria Catastale area agricola (scala 1:2.000);

Progettisti:

Arch. Antonio Di Chiacchio

Arch. Guido D'Alleva

Arch. Margherita Fellegara

Arch. Valerio A. Ursini

Geom. Maurizio Basile

Claudio Angelucci – stage tirocinio progetto formativo e di orientamento – Convenzione n. 11/11
Università degli Studi G. D'Annunzio Chieti Pescara – Provincia di Chieti



PROVINCIA DI CHIETI
Valorizzazione delle proprietà immobiliari

COMUNE DI PAGLIETA

Complesso edilizio dell'ex sede Istituto Tecnico Agrario S.P. 119

PROPOSTA DI DESTINAZIONE URBANISTICA

RELAZIONE TECNICA

L'attuale piano delle alienazioni della Provincia di Chieti ricomprende il Complesso edilizio dell'ex sede Istituto Tecnico Agrario S.P. 119, localizzato nel Comune di Paglieta, in ordine al quale si reputa doversi procedere ad una necessaria valorizzazione nell'interesse dell'Ente, compatibilmente con le suscettività economico produttive dell'area di relazione.

In tal senso, stante la sensibile dimensione delle aree nonché degli edifici ivi insistenti, la proposta ridefinisce le destinazioni d'uso indicate nel vigente P.R.G., sicuramente sovradimensionato nelle specifiche indicazioni prescrittive circa le previsioni di cui all'art. 67 delle N.T.A. "Zone per attrezzature pubbliche di servizio", ove si considerino in particolare la relazione dello Standard (tale deve essere considerata la prescrizione di Piano) in rapporto al soddisfacimento delle esigenze comunali, la mancata attuazione, all'interno dei termini di efficacia quinquennale del vincolo di P.R.G., e conseguentemente la necessità di ridefinire credibilmente tale previsione (art. 9 e seguenti del D.P.R. 327/2001).

Al riguardo la pianificazione di area vasta, di competenza provinciale, quale in particolare i vigenti P.T.C.P. e P.T.A.P., indicano strategie di sviluppo produttivo per le aree ricadenti nel territorio interessato, coincidenti con gli obiettivi di valorizzazione proposti. Infatti il capo 3.III "Sistema Insediativo - produttivo" delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - P.T.C.P., statuisce criteri e regole di destinazione d'uso, di insediabilità e sostenibilità a cui occorre riferirsi nella indicazione delle nuove previsioni insediative di tal genere.

L'area in questione ricade in parte all'interno della Zona B1 - trasformabilità mirata del vigente Piano Regionale Paesistico.

Più in particolare il Piano tematico di area vasta, ovvero il Piano Territoriale delle Attività Produttive - P.T.A.P., sottolinea la necessità di una "ragionata estensione - riconversione della gamma degli usi in forme integrate, selettive e rispondenti alla domanda" per le capacità insediative produttive da prevedersi.

L'ambito di interesse sul quale insiste il Complesso edilizio dell'ex sede dell'Istituto Tecnico Agrario di Paglieta, attualmente dismesso e precariamente utilizzato per evidenti usi incompatibili, deve pertanto essere ridisciplinato in coerenza con le strategie di pianificazione sopra indicate, attraverso il recupero selettivo dei contenitori esistenti nonché con la previsione di nuovi contenitori produttivi e di servizio orientati alla realizzazione di un centro di eccellenza, anche integrativo delle funzioni urbane e territoriali esistenti, ovvero di supporto sia al sistema produttivo della Val di Sangro che a quello insediativo residenziale del comprensorio, da coniugarsi nell'ineludibile rispetto di ogni regola di sostenibilità propria delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate, quale



sperimentazione a cui riferire realizzazioni di tal genere nell'ambito del territorio provinciale.

In tale contesto si colloca la citata sperimentazione dell'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata, anche in linea con il c.d. "Patto dei Sindaci" sottoscritto tra la Provincia e i 104 Comuni, tendente allo sviluppo delle energie rinnovabili e del risparmio energetico per il conseguimento degli obiettivi del Pacchetto Clima ed Energia denominato "20-20-20" < - 20% di riduzione di CO2, + 20% di aumento dell'efficienza energetica, + 20% di energia da fonti rinnovabili,> di cui il Comune di Paglieta è uno interessato e acuto protagonista.

Conseguentemente si propone la variante di destinazione d'uso da "Zona per attrezzature pubbliche di servizio" di cui all'art. 67 delle N.T.A. del P.R.G., a "Zona integrata per attività produttive e di servizio", in coerenza con le previsioni del P.R.G., per le zone ad essa contigue, di iniziativa pubblica e/o privata, con eventuale recupero del patrimonio edilizio esistente, da reinterpretarsi nelle forme e per gli usi sopra indicati.

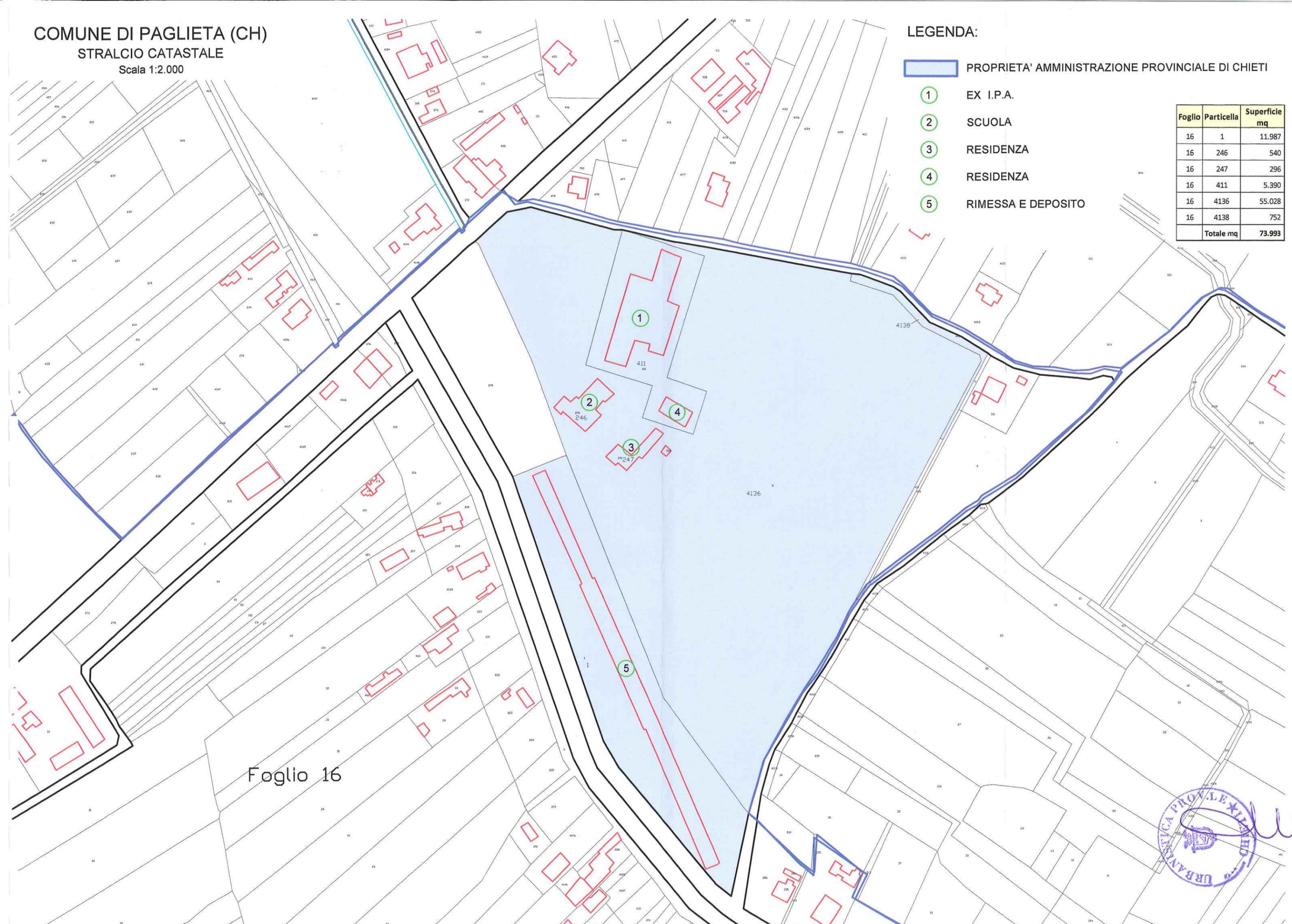
Tale proposta, che si appalesa quale rilettura critica del vigente P.R.G., poiché orientata al perseguimento delle indicazioni di sviluppo di cui al P.T.A.P., intervenuto successivamente al Piano comunale, nonché alla ridisciplina di un vincolo caducato ai sensi di legge, deve comunque ritenersi migliorativa delle originarie previsioni di pianificazione territoriale, e più in generale compatibile con le verifiche di sostenibilità, la coerenza con ogni disposizione giuridica in materia, il dimensionamento delle aree produttive ed alla pianificazione di area vasta di livello provinciale (P.T.C.P. e P.T.A.P.), da considerarsi agli effetti del soddisfacimento del disposto di cui al comma 2 dell'art. 58 della citata Legge 133/2008, quale espressione di compatibilità della proposta in argomento alle prescrizioni dell'art. 20 del D. Lgs. 267/2000.



LEGENDA:

- PROPRIETA' AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CHIETI
- ① EX I.P.A.
- ② SCUOLA
- ③ RESIDENZA
- ④ RESIDENZA
- ⑤ RIMESSA E DEPOSITO

Foglio	Particella	Superficie mq
16	1	11.987
16	246	540
16	247	296
16	411	5.390
16	4136	55.028
16	4138	752
Totale mq		73.993



Foglio 16



COMUNE DI PAGLIETA (CH)

VISTA AEREA

Scala 1:2.000

LEGENDA:

▬▬▬▬▬ PROPRIETA' AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CHIETI



Ipotesi indicativa di progetto di suolo

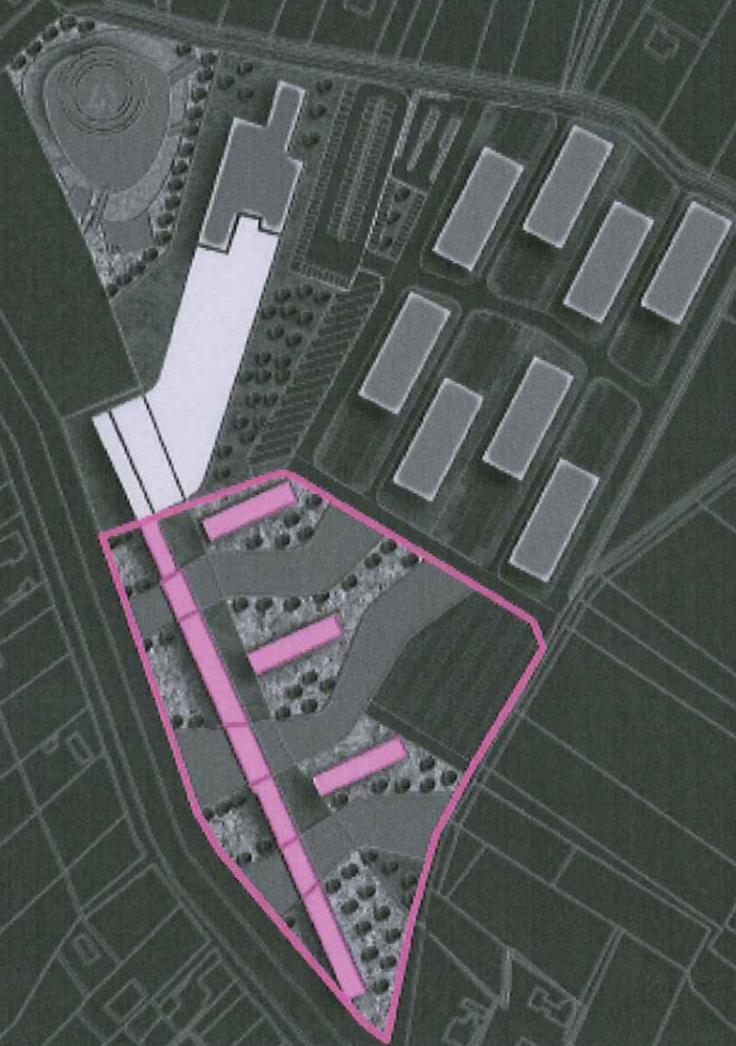


- A attività ricreative e per la ristorazione, convegnistica
- B foresteria, terziario direzionale, tecnopolo ricerca e innovazione
- C polo energetico, ricerca e sviluppo
- D industria e artigianato
- E espositivo, commerciale e di servizio
- F espositivo, commerciale e di servizio

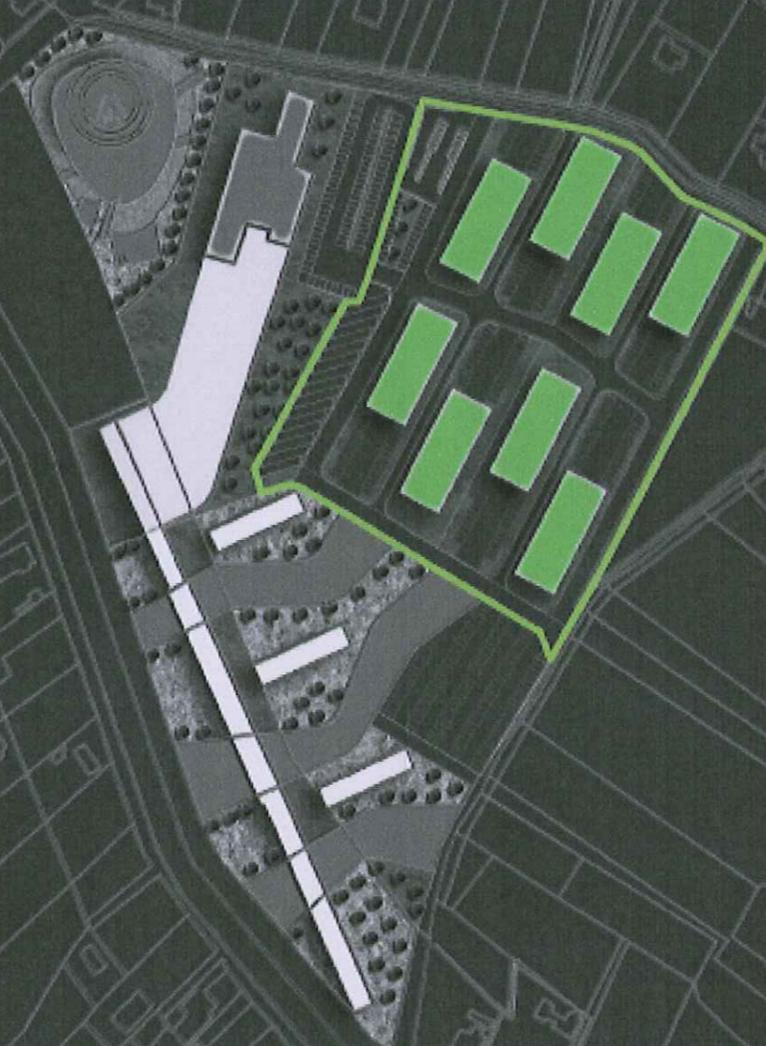
- Ricettivo, ristorazione, studi, ricerca e innovazione
- Attrezzature ed impianti di energia da fonti rinnovabili, terziario avanzato
- Industria e artigianato
- Espositivo, commerciale e di servizio

[Handwritten signature and official stamp]

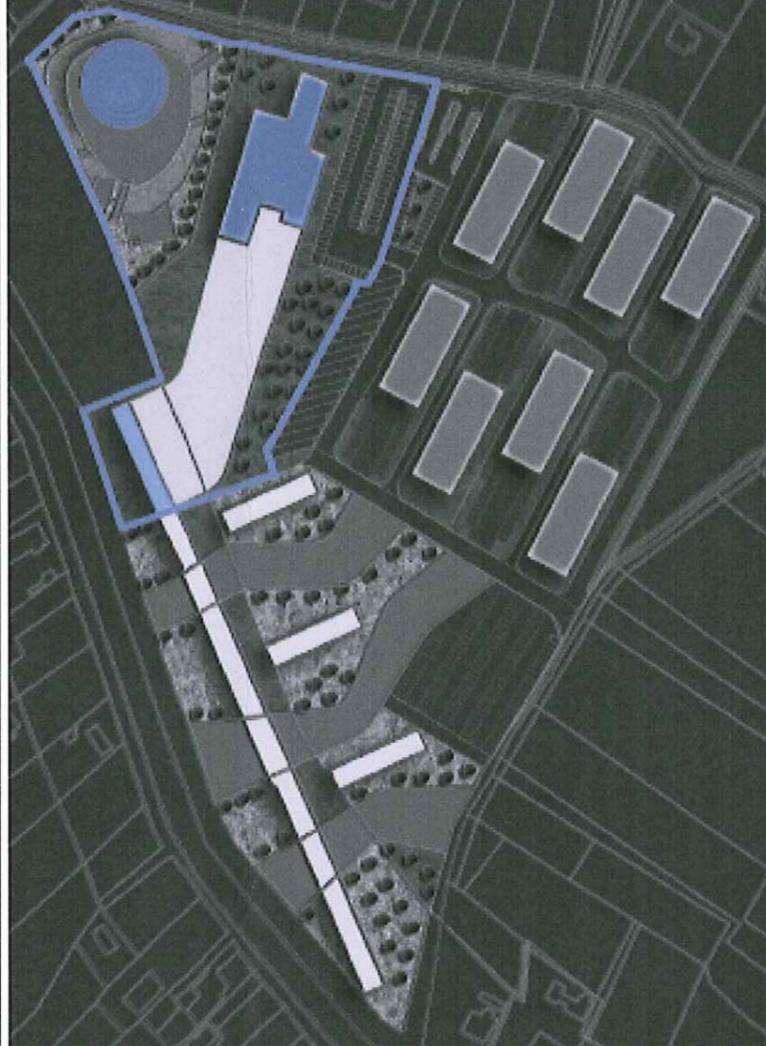
Sub Ambito A
espositivo, commerciale e di servizio



Sub Ambito B
produttivo



Sub Ambito C
terziario, direzionale, ricreativo, ricettivo
e ricerca



COMUNE DI PAGLIETA (CH)

IPOTESI INDICATIVA DI PROGETTO DI SUOLO
SUB AMBITO A
ESPOSITIVO, COMMERCIALE E DI SERVIZIO

SCALA 1:2.000



COMUNE DI PAGLIETA (CH)

IPOTESI INDICATIVA DI PROGETTO DI SUOLO
SUB AMBITO B
PRODUTTIVO

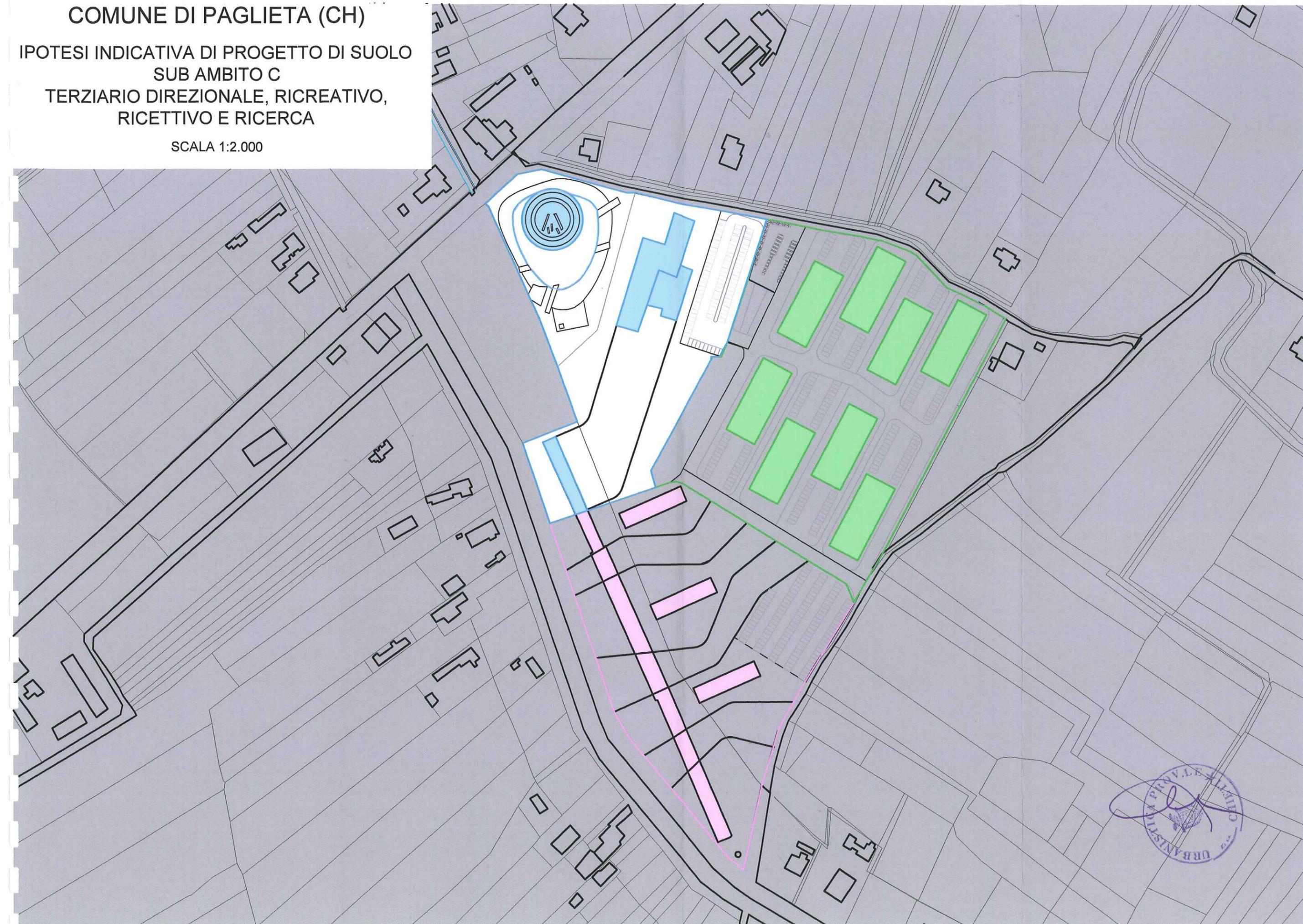
SCALA 1:2.000



COMUNE DI PAGLIETA (CH)

IPOSTESI INDICATIVA DI PROGETTO DI SUOLO
SUB AMBITO C
TERZIARIO DIREZIONALE, RICREATIVO,
RICETTIVO E RICERCA

SCALA 1:2.000



COMUNE DI PAGLIETA (CH)

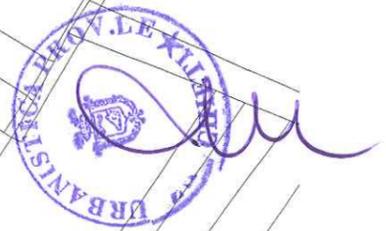
IPOTESI INDICATIVA DI PROGETTO DI SUOLO STANDARD URBANISTICI

SCALA 1:2.000



LEGENDA:

-  VERDE PUBBLICO
-  PARCHEGGI PUBBLICI
-  ISOLA ECOLOGICA



PROVINCIA DI CHIETI
Valorizzazione delle proprietà immobiliari

COMUNE DI PAGLIETA

Complesso edilizio dell'ex sede Istituto Tecnico Agrario S.P. 119

Proposta di Variante al Piano Regolatore Generale

Scheda Normativa
relativa al Comparto "Zona integrata per attività produttive e di servizio"
– ex Istituto Agrario, Contrada Piano La Barca –
Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata

Sub ambito A – Espositivo Commerciale e di servizio

Sub ambito B – Aree produttive

Sub ambito C – Terziario direzionale, ricreativo, ricettivo e ricerca

1) QUADRO CONOSCITIVO

a. Dati metrici e caratteri morfologico/funzionali:

- Superficie Territoriale: circa 73.933 mq
- Superficie insediata: circa 6.354 mq
- Ambito parzialmente insediato posto a sud est del fiume Sangro, lungo la Strada Provinciale S.P. 119, su terreno pianeggiante e a ridosso del Tratturo Lanciano – Cupello, precedentemente utilizzato quale Polo scolastico di livello sovracomunale. Area posta a circa 6.5 km. dal Casello autostradale A 14 Val di Sangro, a circa 11 km. dalla stazione ferroviaria e dal Porto turistico di Fossacesia, a circa 3 km dal centro dell'Agglomerato Industriale del Consorzio Asi Sangro, a circa 3 km dal centro urbano di Paglieta, a circa 15 km dalla Città di Lanciano.
- Morfologia pianeggiante, drenaggio buono, caratteristiche geotecniche dei terreni buone, presenza di infrastrutture a rete, area a bassa criticità idraulica, con presenza del solo vincolo paesistico, zona B1 - Trasformabilità mirata.

2) OBIETTIVI della proposta di Variante

Obiettivo della variante è quello di realizzare un sistema insediativo complesso nell'ambito del quale considerare aspetti gestionali, distributivi, economici, ma anche paesaggistico-ambientali, ecologici, energetici, spaziali e ancora legati alla socialità, al servizio, al tempo libero, al movimento, alla gestione delle temporalità diverse, alla convivenza, attraverso un progetto di tutela e di uso sostenibile del territorio da definirsi in coerenza con le Norme proprie delle Aree Ecologicamente Attrezzate (compresa anche la D.G.R. 10 ottobre 2003, n. 1122).

L'area di progetto è destinata alla realizzazione di edilizia produttiva e di servizio per lo sviluppo occupazionale e per l'implementazione dei servizi e delle dotazioni territoriali nella Val di Sangro.



3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

- garantire l'uso di tecnologie e materiali correlati al risparmio ed riutilizzo delle risorse idriche anche in riferimento alle disposizioni di cui al Titolo II della L.R. n.16/2009, nonché la messa in atto di sistemi di collettamento e depurazione delle acque reflue;
- dotazione di un sistema coordinato di collegamenti a reti ed infrastrutture atte a garantire la prevenzione integrata dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno, oltre che di idonea strumentazione in grado di effettuare un costante monitoraggio delle emissioni in atmosfera;
- dotazione di un unico sistema di ecogestione ambientale con riferimento alla Normativa ISO 14001 e al sistema comunitario di cui al Regolamento CEE;
- rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997 e s.m.i.;
- uso di tecnologie, attrezzature e impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- contenimento dell'eccessiva impermeabilizzazione dei suoli;
- realizzazione di isola ecologica per i rifiuti.

4) DIRETTIVE

- La progettazione dei singoli sub ambiti di attuazione dovrà essere sviluppata in coerenza con l'ipotesi indicativa di progetto di suolo (master-plan);
- I sub ambiti sono realizzati previa formazione del comparto di cui all'art.26 della L.R. 18/1983 e s.m.i., con oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e cessione gratuita delle relative aree ai sensi di legge previsti a carico della proprietà e fissati nella convenzione attuativa in riferimento alla allegata scheda urbanistica prescrittiva ai fini dimensionali, funzionali, manutentivi, nonché di conservazione e attrezzamento;
- E' richiesto uno specifico studio di dettaglio per il corretto inserimento paesaggistico per il corretto inserimento delle nuove costruzioni nel contesto;
- L'altezza massima degli edifici da realizzare non potrà essere superiore a m. 10.50, esclusi particolari esigenze tecniche produttive;
- Il progetto di intervento a carattere planovolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica e ambientale, e prevedendo la messa a dimora di schermature di verde alberato a mitigazione degli impatti visivi. Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purchè non inquinanti così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico e idrico;
- È altresì prescritta, per la realizzazione delle cortine verdi perimetrali, la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone, nonché la piantumazione delle aree a verde attraverso la messa a dimora di essenze autoctone;

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Vedasi scheda urbanistica di dettaglio dei Sub Ambiti di intervento



Comune di Paglieta (CH)

COMPARTO "Zona integrata per attività produttive e di servizio" : Ex Istituto Agrario, Contrada Piano La Barca

Sup. Territoriale	mq	73.993
Sub ambito A	mq	23.648
sub ambito B	mq	28.734
Sub ambito C	mq	21.611
Proposta di Variante Urbanistica - Destinazione	Zona integrata per attività produttive e di servizio	

Sub ambito A

Sup. Insediabile Ambito A	mq	23.648
Sup. Manufatti esistenti	mq	1.488
Indice Utilizzazione Territoriale	mq/mq	0,12
Sup. Realizzabile	mq	2.838 (comprensiva dell'eventuale recupero degli edifici esistenti)
Funzioni Insediabili	Attività commerciali, espositive e di vendita, di promozione dei prodotti, showroom, servizio alle imprese ed al territorio (mensa, bar, banca, asilo, palestra, ecc.), uffici, terziario direzionale, attività culturali.	
Standard Minimi Urbanistici		
Parcheggi	mq	3.074 (min. 13% della ST)
Verde pubblico attrezzato	mq	4.730 (min. 20% della ST)

Sub ambito B

Sup. Insediabile Ambito B	mq	28.734
Indice Utilizzazione Territoriale	mq/mq	0,30
Sup. Tot. Realizzabile	mq	8.620
Funzioni Insediabili	Attività industriali, artigianali, commercio all'ingrosso.	
Standard Minimi Urbanistici	mq	
Parcheggi	mq	2.873 (min. 10% della ST)
Attrezzature (isola ecologica)	mq	862 (min. 3% della ST)

Sub ambito C

Sup. Insediabile Ambito C	mq	21.611
Sup. Manufatti esistenti	mq	4.866
Indice Utilizzazione Territoriale	mq/mq	0,30
Sup. Tot. Realizzabile	mq	6.483 (comprensiva del recupero degli edifici esistenti)
Funzioni Insediabili	Attività terziarie direzionali, attività culturali, formazione, ricreative e per la ristorazione, foresteria, attività di trattenimento e spettacolo, convegnistica, tecnopolo per la produzione strategica e tecnologica avanzata, per la ricerca, l'innovazione ed il trasferimento tecnologico, attrezzature ed impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.	
Standard Minimi Urbanistici	mq	
Parcheggi	mq	2.593 (min. 12% della ST)
Verde	mq	2.593 (min. 12% della ST)



COMUNE DI PAGLIETA (CH)
STRALCIO CATASTALE
Scala 1:2.000

LEGENDA:

 PROPRIETA' AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CHIETI

Foglio	Particella	Superficie
10	234	900
10	240	880
10	241	830
10	173	650
10	174	180
10	175	13.430
10	410	730
10	505	4.960
10	506	400
10	4147	15.580
10	4148	280
Totale mq		38.820

ZONA AGRICOLA
DI PRG VIGENTE

Foglio 10

Foglio 10

