

ALLEGATO ALLA DELIBERA CC N. 116 DEL 9.11.10



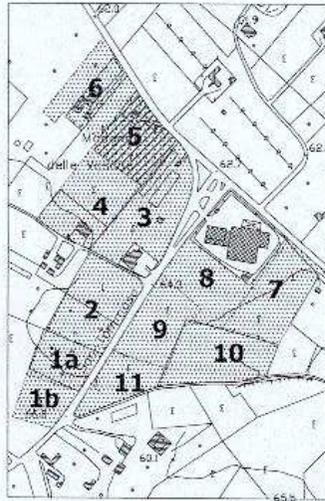
COMUNE di ORTONA
(Prov. di CHIETI)

Area Urbanistica - III° Settore

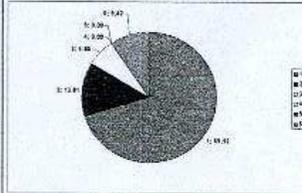
SCHEDE COMPARTO
C2 - Madonna delle Vasche 2

5

Inquadramento Territoriale



Ripartizioni percentuali delle superfici costituente il comparto



Stralcio Catastale

Fg.	P.lla	Superf.
16	364	2.080 mq.
16	106	25 mq.
16	249	1.310 mq.
16	105	140 mq.
16	365	1.030 mq.
		4.585 mq.

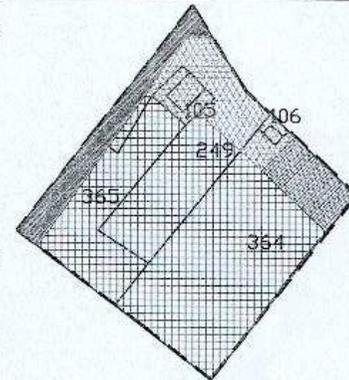


Scala 1:2000

Parametri Urbanistici

Superficie	mq.	%
Superficie Territoriale	4.585	100,00 %
Superficie Fondiaria	3.206	69,92 %
Spazi Pubb. Attrez. a parco e per il gioco e sport	633	13,81 %
Area a Parcheggio	314	6,85 %
Interesse Comune	-	0,00 %
Area per l'Istruzione		0,00 %
Viabilità	432	9,42 %

Schema Urbanistico



Scala 1:1000

INDICI COMPARTO EDIFICATORIO

L'edificazione è subordinata alla costituzione di comparti edificatori con permesso a costruire o D.I.A. convenzionato, secondo lo schema di comparto.

I comparti edificatori sono normati dai seguenti indici:

- Indice di utilizzazione territoriale mq/ha 1.700
- Df come stabilito dall'art. 5 delle N.T.A.
- Dc come stabilito dall'art. 5 delle N.T.A.

X 2000

RELAZIONE FINALE

Il nuovo Piano Regolatore di Ortona, raccoglie le tracce dalla precedente pianificazione comunale e, da questa, prende le mosse confrontandosi con i nuovi quesiti dovuti:

- ai problemi che la città propone,
- ai condizionamenti legislativi nella gestione e del territorio urbano ed extraurbano,
- dalle problematiche culturali e immobiliari determinate dal governo della città.

Quanto sopra, misurandosi con essi, sulla scorta di un sufficiente realismo che, mentre permette il raggiungimento di un disegno praticabile, abbraccia pienamente la riqualificazione urbanistica e ambientale, a mezzo di contenute espansioni, proponendo nuove tecniche attuative capaci di garantire, insieme all'equità delle scelte immobiliari, la concreta realizzazione dei pubblici interessi.

La scelta strategica della qualificazione urbana e della sostenibilità ambientale, al di là di ogni affermazione teorica, è rappresentata dal fatto che 4/5 delle nuove previsioni, riguardano tessuti urbani esistenti, o aree già interessate dalla vecchia disciplina urbanistica, in alcuni casi non utilizzate; confermato dall'approccio urbanistico, che sostituisce lo zoning nell'accezione più teorica, che nonostante la sua larghissima fortuna, l'esperienza ha dimostrato strumento imperfetto, in quanto resta una tecnica che ha il limite di accettare e radicalizzare la tendenza alla settorializzazione propria della società contemporanea, con l'utilizzo di una disciplina oggettiva concepita per tessuti urbani: ambiti di conservazione e nuovo impianto e, sistemi urbani: *armatura urbana e territoriale*.

Quanto sopra, coniugando una gestione del costruito, con contenuti funzionali ed ampi margini di flessibilità, sulla scorta di semplici regole in molti casi precisate all'interno delle schede relative o rimandate ad esse, perseguendo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica, nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa all'interno quadro della legislazione vigente.

A livello di dimensionamento urbanistico il nuovo P.R.G. opera un sostanziale mantenimento della capacità edificatoria residenziale, attraverso una redistribuzione, sul territorio urbanizzato o parzialmente urbanizzato, dei carichi urbanistici.

L'esigenza di sovrapporre in parte, la domanda di natura quantitativa con la qualità, ha consentito di individuare nel dettaglio, le diverse aspettative e fabbisogni degli osservanti, sulla base di criteri economici che favoriscono la presenza di servizi; in altre parole, un piano che si rivolge al cittadino e, proprio per questa sua caratteristica, intende adeguare in modo compatibile, il suo ambiente fisico e, le sue necessità, attraverso costi di attuazione limitati, misurandosi con l'efficacia e l'efficienza della risorse disponibili.

Da qui la realizzazione degli standard, favorita dal coinvolgimento degli operatori privati, dai meccanismi previsti per la cessione gratuita di aree delle risorse derivanti dal "convenzionamento", oltre che dai tradizionali metodi di scomputo di oneri e contributi in opere compiute.

Per quanto detto, si ritiene che un 'idea di città sottesa a questo schema, rappresenti l'idea di una città a cavallo tra:

- la vocazione turistica determinata dalle potenzialità espresse dalla marina e dalla costa, un

quadrante di grande valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale oltre alla tendenza turistico religiosa, che mira ad una ricettività diffusa, all'interno del costruito,

- la qualificazione del suo centro in senso lato, sia storico che di recente impianto,
- il grande patrimonio della campagna, con vocazione agrario produttiva e di recupero del patrimonio esistente al quale va promossa una vocazione turistico ricettiva che nel caso specifico del comune di Ortona, si appalesa anche come turismo enologico,
- la porzione di territorio dedicato al sistema produttivo esistente e futuro,
- il considerare le realtà infrastrutturali e le nuove in via di esecuzione non di meno lo sviluppo del porto regionale,

sono tutte attività che, nella logica di valorizzare i caratteri fondativi e specifici del luogo, il cosiddetto "*genius loci*", devono essere favorite ed implementate.

In ultima analisi, fermo restando l'applicazione di tutti i Piani sovra comunali con i quali il nuovo P.R.G., ha dovuto misurarsi (PAI – Piano Paesaggistico ecc.) ed in caso di contrasto, adeguarne o eliminare le proposte e le osservazioni giunte, si tratta di una pianificazione per l'uomo, dove al centro: dei parametri edificatori, delle zonizzazioni e standard, si ravvisano strumenti e metodi di intervento che richiamano ciò che sosteneva Patrick Geddes a proposito dei piani regolatori: "lo stesso..... non deve essere solo materia "per i consigli municipali.....: il piano è la risultante ed il fiore di una comunità e di un 'epoca ".

Concludendo, un Piano :

- consapevole della difficoltà di controllare in modo assoluto ed universale i processi di trasformazione urbana,
- che si apre alla partecipazione ed al confronto, indispensabile per la sua fase attuata va e gestionale;

consapevole che non è certo un compito facile correggere e migliorare l'esistente, rispetto a quello di fondare il nuovo.