



COMUNE DI CHIETI

VI SETTORE – Programmazione e valorizzazione del territorio

***VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G.
MACROZONA 30 – Ex PP Chieti Scalo 1***

Adozione: D.C.C. n° 521 del 03.04.2008

Approvazione: D.C.C. n° 887 del 27.02.2010

GRUPPO DI LAVORO

Arch. Enzo PAOLINI

Arch. Lucia MORRETTI

ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE S.I.T. COMUNE DI CHIETI

Ing. Francesco CHIRICO

Geom. Valentino DI LIBERATO

Dott. Mauro ZAPPALORTO

Il Sindaco

Dott. Francesco RICCI

L'Assessore all'Urbanistica

Avv. Valter DE CESARE



SCHEDA N. 30 - PIANO DEI SERVIZI - PRG

Denominazione:

MacroZona 30 - ex PP Chieti Scalo 1

Disciplina generale

La MacroZona 30 coincide con la perimetrazione del PP Chieti Scalo 1, con un lieve ampliamento sino alla connessione infrastrutturale con la SP Madonna della Vittoria (ad est) e con la Via Colonna (ad ovest).

L'ambito è destinato all'insediamento di funzioni residenziali e al consolidamento di quelle esistenti (prevalentemente di natura residenziale). La soluzione urbanistica dovrà essere occasione per migliorare il livello di accessibilità della zona (attualmente garantito da n. 3 sottopassi alla Transcollinare) e per garantire una possibile compensazione dello standard quale dotazione del centro urbano di Chieti Scalo.

Attività ammesse

Nella MacroZona 30 sono consentite le seguenti funzioni:

- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività commerciali (limitatamente a esercizi di vicinato)
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza

Attrezzature tecnologiche (*Art. 12 Capo III delle NTA del Piano dei Servizi approvato con DCC n. 586 del 14.07.2008*) (*modifica conseguente all'accoglimento dell'Osservazione VI Settore*)

- Servizi alla residenza pubblici e privati

Modalità di attuazione:

Per le *Aree da Attuare* è prevista, ad iniziativa pubblica o privata, la formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 il quale deve comunque coincidere con gli ambiti individuati nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee* (Elaborato A-Progetto). E' consentita, previa progettazione unitaria del comparto, la individuazione in sede attuativa di sub-aree funzionali ed autonome quanto a accessibilità, capacità insediativa e standard anche rispondenti alla articolazione delle proprietà. L'articolazione delle aree destinate a standard dovrà essere funzionale alla loro fruibilità.

La capacità insediativa connessa ad eventuali "aree asservite alle costruzioni" esistenti alla data di adozione della presente Variante e risultanti dagli Elaborati del Quadro Conoscitivo, va detratta dalla capacità insediativa complessiva assegnata alle Aree da Attuare.

Si applicano integralmente le disposizioni normative contenute nelle NTA del Piano dei Servizi approvato con DCC n. 586 del 14.07.2008, per le parti valide per tutto il territorio comunale nonché per le Macro-Microzone. (*modifica conseguente all'accoglimento dell'Osservazione VI Settore*)

Disciplina Specifica per Aree omogenee

È articolata in *Aree omogenee* come individuate all'Elaborato A-Progetto

L'Elaborato C-Progetto contiene la tabella sintetica delle superfici di ciascuna Area.

Per le *Aree da Attuare-comparti perequati* indici e parametri urbanistici sono anche riportati nella tabella dell'Elaborato G-Progetto.

Area 02: aree consolidate- aree attuate a destinazione residenziale

In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia. E' consentito l'ampliamento una tantum degli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante, in ragione di un incremento del 20% della volumetria esistente, ad esclusione dei fabbricati esistenti che hanno già usufruito dell'ampliamento alla data di adozione della presente Variante.

In tali aree si applicano inoltre le disposizioni normative del **Piano dei Servizi approvato con DCC n. 586 del 14.07.2008 ed in particolare le parti inerenti le "zone omogenee di tipo B". (modifica conseguente all'accoglimento dell'Osservazione VI Settore).**

Le aree inedificate eventualmente risultanti "*non asservite alle costruzioni*" esistenti alla data di adozione della presente Variante sono ricomprese, tra le "*aree da attuare- comparti perequati*" secondo la seguente articolazione:

- Area 02/a - comparto 16
- Area 02/b – comparto 01
- Area 02/c – comparto 04
- Area 02/d – comparto 05
- Area 02/e – comparto 15
- Area 02/f – comparto 07
- Area 02/g – comparto 08
- Area 02/h – comparto 09
- Area 02/i – comparto 11

assumendone inoltre la relativa disciplina specifica nonché i parametri urbanistici ed edilizi.

Area 01-04-05-06-07-08-09-10-11-15-16: aree da attuare- comparti perequati

E' prevista, ad iniziativa pubblica o privata, la formazione obbligatoria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 il quale deve comunque coincidere con le specifiche individuazioni cartografiche di cui alla Disciplina Specifica (Elaborato A-Progetto).

E' consentita per ciascun comparto una autonoma progettazione urbanistica nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi assegnati e delle seguenti direttive di progettazione:

-dovrà essere garantita autonomia funzionale relativamente alle dotazioni territoriali (Capo III delle NTA del Piano dei Servizi). La localizzazione delle aree destinate a standard urbanistico va prevista nella misura di 24 mq./ab, prioritariamente per parcheggi e verde pubblico, e deve rispondere a requisiti di accessibilità-fruibilità, possibilmente unica localizzazione e deve risultare inoltre a morfologia prevalentemente pianeggiante.

-dovrà essere effettuato, quale supporto per la progettazione urbanistica, uno studio sul clima acustico della zona e dovranno essere definite le relative eventuali opere di mitigazione da prevedere a carico del comparto.

-è prevista una fascia di rispetto stradale alla bretella, lato nord, di 20 metri ai sensi del Codice della strada.

-poiché l'accessibilità è garantita allo stato attuale esclusivamente dagli esistenti sottopassi della Transcollinare (con conseguente aumento dei livelli di mobilità e del carico potenziale sulla rete esistente nel centro abitato di Chieti Scalo, derivanti dalla realizzazione degli interventi) ~~è prevista la realizzazione di un asse viario di distribuzione interna parallelo alla bretella che garantisca l'accesso ad est (da Madonna della Vittoria) ed a ovest (dalla Colommetta).~~ **Per i comparti, in relazione alle aggregazioni risultanti dall'Elaborato di Progetto è prevista la realizzazione di tratti viari interni, di collegamento degli stessi alla viabilità esistente e relativi sottopassi esistenti. La realizzazione dei suddetti tratti viari è posta a carico dei comparti come aggregati nella cartografia di progetto in quota proporzionale alla ST e ai relativi pesi insediativi. Per le modalità attuative dei singoli tratti di viabilità i proprietari delle aree interessate dalla previsione dovranno costituirsi in consorzio ai sensi dell'Art. 26 della LR 18/83 ad iniziativa pubblica o privata e a tal fine l'area destinata a sede stradale costituisce comparto di intervento, da attuarsi preventivamente**

all'attuazione dei comparti edificatori e qualora non venga costituito il consorzio di iniziativa privata per l'attuazione dei tratti viabilistici i singoli proprietari delle aree interessate dalla previsione dei suddetti tratti viabilistici potranno richiedere la costituzione del consorzio obbligatorio con dichiarazione di pubblica utilità ed urgenza, con i conseguenti effetti ablatori, ai fini della realizzazione dei tratti viabilistici. A tal fine il Comune ad istanza di un solo proprietario è tenuto all'avvio del procedimento per la costituzione del consorzio. L'individuazione dei nuovi tracciati all'interno dei comparti è risultato di mera fattibilità dell'intervento e la effettiva individuazione dei tracciati stradali è rinviata in sede di progetto preliminare, il quale dovrà essere presentato in allegato al progetto unitario planovolumetrico di proposta di intervento a carico del comparto in sede di approvazione dello stesso ai sensi del Capo II Art. 1 comma 2 delle NTA del Piano dei Servizi (modifica conseguente all'accoglimento dell'Osservazione VI Settore).

La realizzazione ~~del citato asse viario~~ **dei citati tratti di viabilità** ha carattere vincolante mentre la individuazione cartografica costituisce previsione di massima che potrà subire modifiche in sede di progettazione. ~~La realizzazione di tale asse viario è a carico di ciascun comparto di intervento (secondo quote proporzionali alla ST di ciascun comparto) e dovrà essere realizzata contestualmente alla realizzazione delle parti private.~~ Le caratteristiche dimensionali sono quelle definite all'Art 6, capo III delle NTA del Piano dei Servizi.

Quanto alla edificazione:

- è richiesta la scelta di tipologie edilizie di tipo estensivo;
- per i comparti n. 10 e n. 11 è richiesto uno studio di inserimento paesaggistico e relative misure di mitigazione dell'eventuale impatto visivo prodotto dall'intervento urbanistico ed edilizio.

L'attuazione della norma prevede una modalità compensativa con il ricorso ad un **indice di base**, l'applicazione di un **indice di scambio** a fronte della cessione gratuita al Comune di aree per la realizzazione di quote di standard a servizio del centro urbano, nonché di una **premialità di aggregazione**, secondo i parametri di seguito indicati, così come definiti all'Art. 1 *“disposizioni normative per l'attuazione dei comparti perequati con perequazione interna al comparto”* delle NTA del Piano dei Servizi, come riportati all'Elaborato G - MacroZone del presente Piano.

-Parametri urbanistici:

- indice territoriale di base (IB): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq).
- indice di scambio (IS): 0,10 mq./mq. (0,30 mc/mq)
- per il comparto 16 è assegnata una premialità di aggregazione (PA): 500 mc. una tantum, pari a 167 mq. di SU
 - altezza massima: ml. 13,50 nel caso di utilizzo del solo IB
 - altezza massima: ml. 16,50 nel caso di utilizzo anche dell'IS
 - Rapporto di copertura: 25% della S.F
 - numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo del solo IB =n 4
 - numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo anche dell'IS =n 5
 - distacco dal ciglio stradale =ml 5,00
 - distacco minimo dal confine =ml 5,00
 - distacco minimo tra fabbricati =ml 10,00

- Quote di standard urbanistico:

- funzioni residenziali di qualunque tipo: 24 mq/ab
- commerciali: per attività commerciali superiori a 250 mq. di superficie di vendita, si applica quanto previsto dalla LR 62/99; per superfici inferiori si applica quanto previsto DM 1444/68;

- Parametri ecologici:

- secondo quanto previsto dalle NTA del Piano dei Servizi.

Nell'ambito del comparto 15 è prevista la cessione gratuita al Comune dell'area corrispondente al tratto di tracciato stradale come previsto dall'Elaborato di Progetto, intercettante l'Area. (modifica conseguente all'accoglimento dell'Osservazione n. 3).

Per il comparto n. 10, interessato dalle disposizioni del PAI "Aree a pericolosità moderata", occorre in sede di progettazione del comparto presentare gli elaborati richiesti dalle relative disposizioni normative del PAI e delle NTA del Piano dei Servizi.

Area 03/a: Area interessata dalle disposizioni del PAI

Sono consentite esclusivamente le opere previste in conformità con le disposizioni del Capo II "aree a pericolosità molto elevata" delle Norme di Attuazione del "Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico di rilievo regionale abruzzese e del bacino Interregionale del fiume Sangro" del PAI approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 94/5 del 29/01/2008, pubblicata sul BURA speciale n. 12/08 dell'1/2/08. L'ambito è inoltre interessato dal vincolo di inedificabilità assoluta dello Studio Geologico "Fugazza"; si applicano pertanto le disposizioni dell'Art. 6, Capo IX delle NTA del Piano dei Servizi. (modifica conseguente all'accoglimento dell'Osservazione VI Settore)

Area 03/b: Area interessata dal vincolo Fugazza

L'ambito è interessato dal vincolo di inedificabilità assoluta dello Studio Geologico "Fugazza"; si applicano pertanto le disposizioni dell'Art. 6, Capo IX delle NTA del Piano dei Servizi. (modifica conseguente all'accoglimento dell'Osservazione VI Settore).

Area 03/e: Area di proprietà comunale acquisita ex Art. 31 del D.P.R. 380/01 Titolo IV

Si tratta di una modesta area acquisita al patrimonio comunale in attuazione delle disposizioni dell'Art 31 del D.P.R. 380/01 Titolo IV

L'area verrà utilizzata per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Area 12: Area da disciplinare all'interno della Macrozona 02 del Piano dei Servizi

Si tratta di una zona inattuata immediatamente adiacente alla Macrozona 02 – Via Bellini del Piano dei Servizi di natura residuale, la quale, per coerenza urbanistica, va disciplinata all'interno della citata Macrozona.

Area 13: Area consolidata- Istituto Professionale Pomilio (parte area di sedime) – edilizia scolastica

Costituisce integrazione funzionale dell'Area 01 della MacroZona 2 –Via Bellini, interessata dalla presenza dell'edificio scolastico esistente e pertanto si rimanda alla SCHEDA N.1 del Piano dei Servizi.

Area 14: Area consolidata per servizi

Si tratta della ex scuola elementare utilizzata oggi come centro recupero disabili. Si applicano le disposizioni previste dalle NTA del Piano dei Servizi.

MACROZONE - TABELLA SINTETICA DELLE AREE CONSOLIDATE E DELLE AREE DA PEREQUARE

MacroZone		SUP. TOTALE mq	Aree Consolidate							Aree da Attuare				Aree Residuali		NOTE			
N. di Prog.	DESCRIZIONE		SUP.	F		G			Residenza	SUP.	DA ATTUARE		DA PEREQUARE		note	SUP.	N°	SUP.	note
				N°	Sup.	N°	Sup.	N°			Sup.	N°	Sup.	N°					
30	EX PP CHIETI SCALO 1					13	2.702	02/a	15.295				1	42.132	03a	17.234			
						14	718	02/b	7.492				4	26.602	03b	9.927			
								02/c	2.229				5	19.037	03c	8.016			
								02/d	4.403				6	32.557	03e	186			
								02/e	4.143				7	24.559	12	484			
								02/f	2.628				8	18.028					
								02/g	14.020				9	24.634					
								02/h	2.450				10	39.547					
								02/i	338				11	28.100					
													15	1.667					
													16	1.882					
	TOTALE	351.058	56.419		-		3.421		52.998	258.744				258.744	35.848				
TOTALE		351.058	56.419		0		3.421		52.998	258.744		0		258.744	35.848			0	

Elaborato C

MACROZONE - TABELLA DI DEFINIZIONE DEL COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE E ATTRIBUZIONE DELL'INDICE DI SCAMBIO AI COMPARTI PEREQUATI

[illegible]

Elaborato E

MACROZONE - TABELLA DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DEI COMPARTI PEREQUATI															
MacroZone		Aree da Attuare - Comparti Perequati		PARAMETRI RELATIVI ALL'INDICE TERRITORIALE DI BASE			PARAMETRI RELATIVI ALL'INDICE DI SCAMBIO					TOTALE SUPERFICIE DA CEDERE	INDICE PREMIALITA' DI AGGREGAZIONE mc 500= mq 167 su		SUPERFICI MASSIME MONETIZZABILI
N. di Prog.	DESCRIZIONE	N°	Totale	INDICE DI BASE mq/mq	ABITANTI INSEDIABILI	STANDARD URBANISTICO 24 mq/ab.	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	INDICE DI SCAMBIO mq/mq	ABITANTI INSEDIABILI	STANDARD URBANISTICO 24 mq/ab.	ULTERIORI QUOTE STANDARD		ABITANTI INSEDIABILI	STANDARD URBANISTICO 24 mq/ab.	
						A				B	C	A + B + C			mq
30	EX PP CHIETI SCALO 1	1	42.132	0,20	255	6.128	4	0,10	128	3.064	10.533	19.725			
		4	26.602	0,20	161	3.869	4	0,10	81	1.935	6.650	12.455			
		5	19.037	0,20	115	2.769	4	0,10	58	1.384	4.759	8.913			
		6	32.557	0,20	197	4.736	4	0,10	99	2.368	8.139	15.243			
		7	24.559	0,20	149	3.572	4	0,10	74	1.786	6.140	11.498			
		8	18.028	0,20	109	2.622	4	0,10	55	1.311	4.507	8.440			
		9	24.634	0,20	149	3.583	4	0,10	75	1.792	6.158	11.533			
		10	39.547	0,20	240	5.752	3	0,10	120	2.876	9.887	18.515			
		11	28.100	0,20	170	4.087	3	0,10	85	2.044	7.025	13.156			
		15	1.667	0,20	10	242	3	0,10	5	121	417	780			
		16	1.882	0,20	11	274	4	0,10	6	137	471	881			
	TOTALE		258.744												
TOTALE			258.744		1.568	37.635			784	18.818	64.686	121.139	0	0	

Elaborato G

MACROZONE - TABELLA DEI PARAMETRI EDILIZI

MacroZone		Aree da Attuare - Comparti Perequati		PARAMETRI RELATIVI ALL'INDICE TERRITORIALE DI BASE				PARAMETRI RELATIVI ALL'INDICE TERRITORIALE DI SCAMBIO				DISTANZE		
N. di Prog.	DESCRIZIONE	N°	Totale	INDICE DI BASE	ALTEZZA MASSIMA	NUMERO DI PIANI	RAPPORTO DI COPERTURA	INDICE DI SCAMBIO	ALTEZZA MASSIMA	NUMERO DI PIANI	RAPPORTO DI COPERTURA	DAL CIGLIO STRADALE	MINIMO DAL CONFINO	MINIMO DAI FABBRICATI
				mq/mq	ml	N	% di SF	mq/mq	ml	N	% di SF	ml	ml	ml
30	EX PP CHIETI SCALO 1	1	42.132	0,20	13,50	4	25%	0,10	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
		4	26.602	0,20	13,50	4	25%	0,10	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
		5	19.037	0,20	13,50	4	25%	0,10	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
		6	32.557	0,20	13,50	4	25%	0,10	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
		7	24.559	0,20	13,50	4	25%	0,10	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
		8	18.028	0,20	13,50	4	25%	0,10	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
		9	24.634	0,20	13,50	4	25%	0,10	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
		10	39.547	0,20	13,50	4	25%	0,10	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
		11	28.100	0,20	13,50	4	25%	0,10	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
		15	1.667	0,20	13,50	4	25%	0,10	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
		16	1.882	0,20	13,50	4	25%	0,10	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		258.744											
TOTALE			258.744											

Elaborato N

Legenda

- | | |
|---|------------|
|  | Viabilità |
|  | Cavalcavia |
|  | Sottopasso |

Classificazione

- | | |
|---|--|
|  | Perimetro Macrozona 30 |
|  | Aree Consolidate per Servizi Privati - Zona Agricola |
|  | Aree da Attuare - Comparti Perequati |
|  | Aree a Destinazione Residenziale Attuate - Consolidate |
|  | Aree per Servizi Attuate - Consolidate |
|  | Aree di proprietà comunale da Attuare |

PROGETTO
MACROZONA 30
EX PP CHIETI SCALO 1
ELABORATO A

