



PROVINCIA DI CHIETI



COMUNE DI CHIETI

VARIANTE GENERALE AL PRG IN TEMA DI PIANIFICAZIONE DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI E STANDARD URBANISTICO (PIANO DEI SERVIZI)

Adottato con DCC n° 305 del 10.11.06

Controdedotto con DCC n° 520 del 3.04.08 e con DCC n° 585 del 14.07.08

Approvato con DCC n° 586 del 14.07.08

RELAZIONE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DISCIPLINA SPECIFICA CARTOGRAFIA

GRUPPO DI LAVORO:

Arch. Enzo PAOLINI

Arch. Lucia MORRETTI

Arch. Valerio URSINI

Arch. Guido D'ALLEVA

Geom. Maurizio BASILE

Geom. Gaetano DI GIAMBATTISTA

Geom. Gianluca LUFRANO

Il Sindaco

Dott. Francesco RICCI

L'Assessore all'Urbanistica

Avv. Valter DE CESARE





PROVINCIA DI CHIETI



COMUNE DI CHIETI

VARIANTE GENERALE AL PRG IN TEMA DI PIANIFICAZIONE DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI E STANDARD URBANISTICO (PIANO DEI SERVIZI)

Adottato con DCC n° 305 del 10.11.06

Controdedotto con DCC n° 520 del 3.04.08 e con DCC n° 585 del 14.07.08

Approvato con DCC n° 586 del 14.07.08

RELAZIONE

GRUPPO DI LAVORO:

Arch. Enzo PAOLINI

Arch. Lucia MORRETTI

Arch. Valerio URSINI

Arch. Guido D'ALLEVA

Geom. Maurizio BASILE

Geom. Gaetano DI GIAMBATTISTA

Geom. Gianluca LUFRANO

Il Sindaco

Dott. Francesco RICCI

L'Assessore all'Urbanistica

Avv. Valter DE CESARE



PREMESSA

Il PRG del Comune di Chieti è stato redatto da oltre 30 anni, ed è quindi in gran parte non più rispondente alle esigenze attuali.

Inoltre le numerose modifiche intervenute, mediante circa 30 varianti urbanistiche specifiche, sono avvenute in una indifferenza generalizzata nonché spesso decontestualizzate rispetto alle esigenze del territorio, hanno completato l'opera di perdita di significato della pianificazione urbanistica. Inoltre non è mai stata effettuata una attività di monitoraggio, né una fase di bilancio urbanistico territoriale, quantitativo - qualitativo, capace di restituire un vero quadro di coerenza d'insieme del territorio per assenza di adeguate dotazioni del Settore Urbanistica del Comune e per effetto della mancata conclusione di procedimenti di adozione delle Varianti Generali al PRG. Il Piano dei servizi è il primo strumento che introduce questi due aspetti centrali dell'attività di pianificazione e ne garantisce altresì il continuo aggiornamento. Allo stato attuale è in corso di istruttoria tecnica la Variante Generale al PRG commissionata al Prof. Arturo Rigillo. Non è stato possibile completare tale istruttoria tecnica in quanto l'emergenza determinata dal poderoso contenzioso in materia di rideterminazioni urbanistiche delle aree con vincolo decaduto hanno imposto la necessità della scelta di approvare una variante generale esclusivamente rivolta a tali aree.

Infatti uno degli esiti più gravi di questa assenza di attività di pianificazione territoriale e urbanistica di carattere generale, è stata la decadenza dei vincoli di piano, che per dimensione e gravità della situazione, è forse uno dei pochi casi in Italia.

Nel territorio comunale di Chieti sono a vincolo decaduto tutte le aree destinate a servizi inattuate e, paradossalmente, pressochè tutti i piani particolareggiati di iniziativa pubblica e PEEP, per le aree appunto destinate a standard che, mai attuate, hanno generato vincoli espropriativi nei confronti dei cittadini proprietari delle aree.

Il Piano dei Servizi introduce un nuovo concetto, quello perequativo, per cui non vengono più imposti vincoli di tipo espropriativo nei confronti delle aree interessate dalla previsione di servizi, bensì sono i privati stessi a divenire soggetti attivi nella realizzazione dei servizi e nella attuazione degli standard, mediante il coinvolgimento negli interventi di interesse pubblico.

Il Piano dei Servizi infatti supera la visione vincolistica della pianificazione tradizionale e introduce criteri e principi fortemente innovativi per la città di Chieti che sono tuttavia già sperimentati da oltre 10 anni in altre parti del Paese, quali appunto criteri e principi di perequazione-compensazione.

Altrettanto grave è che gli interventi di pianificazione sulle aree a vincolo decaduto sono stati l'effetto di sentenze di giudici amministrativi e del conseguente commissariamento del comune a mente delle norme vigenti, con trasformazione di aree destinate a standard in zone residenziali senza adeguate dotazioni territoriali e con relativi elevati costi.

Queste scelte non hanno certo perseguito la qualità del territorio e neppure le esigenze della popolazione che progressivamente si è vista sottrarre le quote di standard – servizi.

Oltre a ciò va richiamato anche il problema giuridico, con l'elevato contenzioso che è costato molto alla collettività, e che continua ad avere un peso economico di non poco conto.

Ciò ha generato anche una frattura tra i contesti caratterizzati da qualità urbana, quali la città alta, e la consistente edificazione avvenuta a Chieti Scalo non solo per le previsioni del Piano Tintori ma soprattutto per le interpretazioni amministrative e relative decisioni da parte della Giunta Municipale che hanno contribuito a stravolgere l'impostazione complessiva del vecchio PRG..

Il Consiglio Comunale nel 2005 si è posto come obiettivo quello di governare un processo che avrebbe portato alla distruzione del territorio generata dalla mancanza di aree elementari e strategiche per realizzare i servizi e quindi alla inesorabile perdita di qualità dello spazio urbano con perdita di competitività in un momento dove la qualità va perseguita come obiettivo prioritario delle scelte di pianificazione e come condizione essenziale per garantire uno sviluppo sostenibile del territorio.

Con il piano dei servizi sono state verificate le irrinunciabilità pubbliche da cui far derivare gli espropri per le aree strategiche ed attivare invece altri processi, quali la co-pianificazione Comune-Provincia, la concertazione tra istituzioni, la consultazione degli stakeholder e la concertazione pubblico-privato, garantendo la fattibilità e realizzabilità delle dotazioni territoriali in termini di opere di urbanizzazione in correlazione alla contemporanea destinazione residenziale di una quota di aree.

In sostanza il piano dei servizi è parte di un processo che si sta avviando, mette in rete il sistema dei servizi in ambito comunale, risolve e supera il contenzioso con i privati, e dà risposte certe e immediate, anche traducibili in termini operativi attraverso rapporti di perequazione urbana, avviando un nuovo ciclo urbanistico per il perseguimento di obiettivi di qualità del territorio e di equità tra tutti i soggetti protagonisti del processo di trasformazione del territorio con il dichiarato fine di ridurre la rendita immobiliare e rendere accessibile la residenza secondo equilibri di mercato più equi rispetto a quelli attuali.

Il Piano dei Servizi costituisce pertanto premessa della futura variante generale al PRG e rappresenta il punto di partenza di una nuova pianificazione improntata ad una impostazione strategica che ha come obiettivo la qualità della vita.

Essa assume l'obiettivo di raggiungere e verificare la sostenibilità delle trasformazioni rispetto alla situazione di partenza di notevole criticità. Il Piano dei servizi costituisce una fase di lettura delle problematiche presenti ed una proposta di razionalizzazione del sistema dei servizi non banale poiché collegata alla qualità tipomorfologica, di armatura urbana e di sostenibilità economica da cui partire per determinare una progettualità globale riferita all'intero territorio.

E' evidente tuttavia che la risposta operata con il piano dei Servizi non risolve ogni questione, nel senso che permangono alcune criticità di relazione la cui soluzione non può essere affidata a questo progetto. Ci si riferisce in particolare all'effettiva costruzione di una rete di servizi equilibrata nell'ambito della quale trova collocazione anche quella ecologica di costruzione di percorsi, di collegamenti del sistema del verde con quello della campagna e delle emergenze ambientali di tal genere, ancora da individuarsi e altrettanto dicasi per i problemi della mobilità, del traffico e dei trasporti che dovranno essere affrontati attuando specifici successivi interventi dopo

l'approvazione del Piano Strategico, del Piano Urbano della Mobilità e del Piano Urbano del Traffico.

Nel frattempo in attesa di una più generale sistemazione del sistema urbano del traffico in coerenza con l'Area Metropolitana, il Piano dei Servizi individua n primo assetto di dotazione di parcheggi pubblici sia nella città collinare a corona del centro storico, sia nella rimanente parte della città, in particolare Cheti Scalo.

Conclusivamente il Piano va pertanto inteso come struttura di riferimento per altri futuri processi non lontani e strumenti urbanistici in corso di definizione quali il piano della mobilità e quello del traffico, la rete ecologica, ecc., in vista della futura conclusiva revisione generale del PRG.

INDICE

PREMESSA	<i>pag. 2</i>
CAPO 1 - ATTO DI INDIRIZZO DEL CC N. 25 DEL 17/6/2005 SULLA FORMAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	<i>pag. 8</i>
CAPO 2 – PIANO DEI SERVIZI - PRG	<i>pag. 9</i>
CAPO 3 - MODALITA' COMPENSATIVE E PEREQUATIVE QUALI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	<i>pag. 11</i>
CAPO 4 - LA VARIANTE SPECIFICA MACROZONA 1 ADOTTATA CON DELIBERE DEL CC N. DEL 157 E N. 158 DEL 13/12/2005	<i>pag. 19</i>
CAPO 5 - IL PIANO TINTORI DEL 1974	<i>pag. 21</i>
1. Modalità di attuazione del PRG-obbligo di strumenti preventivi in aree carenti di dotazione di urbanizzazione	
2. Zona di rimboschimento-parco territoriale	
3. Zone destinate a verde privato	
4. Tipologie di zona e standard urbanistico	
5. Delibera di CC che consente nei PP di iniziativa pubblica e nei PEEP, mai posti in attuazione, interventi diretti in zone a verde privato	
6. Zone destinate a parcheggi e funzioni speciali	
7. Zone per attrezzature civili e militari-destinate al soddisfacimento dello standard urbanistico	
8. determinazioni assunte dalla GM (1988) e dal CC (1979) a seguito della decadenza dei vincoli nei PP di iniziativa pubblica e PEEP	
CAPO 6 - IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL PIANO TINTORI E RELATIVO STANDARD URBANISTICO	<i>pag. 31</i>
CAPO 7 - STATO DI FATTO DELLA PIANIFICAZIONE 2005 LO STATO DI FATTO DELLA PIANIFICAZIONE-VARIANTI SPECIFICHE E STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI - PRU e PRUSST	<i>pag. 33</i>
CAPO 8 - IL PIANO DEI SERVIZI ARTICOLAZIONE ED ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI - MACROZONE E AREE OMOGENEE	<i>pag. 34</i>
CAPO 9/a - STANDARD URBANISTICO E SERVIZI - DEFINIZIONI	<i>pag 35</i>
CAPO 9/b - CRITERI ADOTTATI PER LA VERIFICA DELLA IDONEITA' DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI	<i>pag 37</i>
CAPO 10 – MACROZONE E PRIMA SELEZIONE DEI POLI FUNZIONALI PER SERVIZI	<i>pag. 39</i>

CAPO 11 - STIMA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA DERIVANTE DAI MECCANISMI DI PEREQUAZIONE APPLICATI ALLE AREE PER SERVIZI INATTUATE E RICONFERMATE CON IL PRESENTE PIANO pag. 40

CAPO 12 - LA NORMA PER LA VERIFICA DI IDONEITA' DELLE AREE A STANDARD NEI PP DI INIZIATIVA PUBBLICA, PEEP, PRU IN CORSO DI ATTUAZIONE pag. 41

CAPO 13 - LA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEI PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PEEP IN CORSO DI ATTUAZIONE pag. 42

CAPO 14 - LA PREVISIONE DI NUOVI PARCHEGGI PUBBLICI pag. 45

CAPO 15 - ATTO DI INDIRIZZO DEL CC SUI PP DI INIZIATIVA PUBBLICA E PEEP pag. 47

CAPO 16 - RIDISCIPLINA URBANISTICA DELLE AREE DI RECENTE RIDETERMINATE CON VARIANTI SPECIFICHE DEL COMMISSARIO AD ACTA pag. 53

CAPO 17 - MOTIVAZIONI INERENTI LA DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE DAL PRG VIGENTE AD ATTREZZATURE METROPOLITANE E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (ELABORATO I), NONCHE' DELLA AREE DA PEREQUARE CON TRASFRIMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA FUORI COMPARTO (ELABORATO L)

pag. 59

TABELLE

Tabella 1 - la dotazione di standard urbanistico effettuata da Tintori, articolata per città alta, Chieti Scalo, PEEP e PP di iniziativa pubblica

Tabella 2 - Capacità insediativa e standard urbanistico dei PEEP e PP di iniziativa pubblica, da Tintori

Tabella 3 – Dimensionamento Area Chieti Scalo - Stato Di Fatto 2005 - A Seguito Delle Varianti Al P.R.G. tintori - escluse le Macro/Microzone del Piano dei Servizi

Tabella 4 – Dimensionamento residenziale Area Chieti Alta - Stato di attuazione delle previsioni al 2005 – escluse le Macro/MicroZone del Piano dei Servizi

Tabella 5 - Dimensionamento residenziale Area Brecciarola Riferito Allo Stato Di Fatto Del PRG 2005 - escluse le Macro/MicroZone del Piano dei Servizi

Tabella 6 - Dimensionamento Zone Omogenee "C" Poste Fuori Dal Perimetro Urbano riferito allo stato di fatto del PRG 2005 - escluse le Macro/MicroZone del Piano dei Servizi

Tabella 6 - PRG - Piano dei Servizi - dimensionamento residenziale e standard urbanistico

CAPO 18 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI IN TEMA DI OPERE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE pag 73

CAPO 1

ATTO DI INDIRIZZO DEL CC N. 25 DEL 17/6/2005 SULLA FORMAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Con delibera n.25 del 17/06/2005 il CC ha deciso la formazione di un Piano dei Servizi, esteso a tutto il territorio comunale.

Con apposito Protocollo di Intesa del 25/6/2005 è stato definito un accordo di copianificazione tra Comune e Provincia finalizzato alla formazione di un Piano Strategico in attuazione del PTCP.

E' stato istituito un gruppo di lavoro costituito da tecnici professionisti di entrambi gli Enti finalizzato ad occuparsi della redazione del Piano dei Servizi e dell'istruttoria della Variante Generale al PRG commissionata dalla precedente Amministrazione al Prof. Arturo Rigillo.

Con atto n. 3197 del 5/12/2005 è stato definito un programma delle attività, che prevede prioritariamente il reperimento di idonee cartografie aggiornate e dati statistici di dettaglio.

L'articolazione delle fasi di lavoro prevede:

- 1) Analisi

- stato di attuazione delle aree a servizi (attuate-inattuate) su base cartografica aggiornata CTR e su Ortofotocarte digitali
- tavola di individuazione specifica dei servizi esistenti (asili pubblici e privati, scuole, università, chiese, ecc.) con relativa legenda
- verifica complessiva dello standard con riferimento alla popolazione esistente utilizzando il parametro di 18 mq/ab
- verifica delle aree con gli strumenti di pianificazione sovraordinata

- 2) Progetto:

- individuazione delle quote/aree di servizi che risultano indispensabili e che vanno mantenute applicazione criteri di cui alla delibera del CC n. 25/2005 e definizione delle modalità attuative
- elaborati di variante al PRG ed elaborazione della disciplina particolareggiata; tavole di zonizzazione; disciplina delle zone elementari su base catastale; norme tecniche di attuazione
- Relazione Illustrativa
- Rapporto Ambientale-Valutazione Ambientale Strategica

CAPO 2

PIANO DEI SERVIZI - PRG

Tra i problemi che il Comune di Chieti è chiamato ad affrontare, riveste una particolare rilevanza quello di rideterminare urbanisticamente le aree a standard del PRG il cui vincolo è decaduto. Infatti il PRG, approvato nel 1974, non è stato ancora sottoposto a revisione generale, né sono state attuate varianti sostanziali finalizzate ad aggiornare l'apparato normativo che resta ancora nella stesura originale del 1974. Pertanto il tema della decadenza dei vincoli non è stato mai affrontato a livello strutturale.

Ridisciplinare le aree a standard del PRG corrisponde in primo luogo ad un obbligo di legge, ed è un impegno assunto dall'Amministrazione Comunale con la DCC n.25 del 17/6/2005.

Poiché è ormai impossibile reiterare i vincoli senza la previsione di un indennizzo economico, ne consegue che per la redazione del Piano dei Servizi risulta indispensabile individuare forme di partecipazione economica all'uso complessivo del territorio comunale.

L'obiettivo è quello di elaborare soluzioni per le aree a standard, con vincolo decaduto e ormai di difficile attuazione, con il conseguente rischio di contenzioso e di oneri gravosi per la comunità.

La soluzione di questi problemi richiede un calcolo della capacità insediativa teorica e di conseguenza una riconsiderazione della dotazione delle aree destinate a standard e relativa disciplina, che trova soluzione nella redazione del Piano dei Servizi, il quale include nella valutazione delle aree destinate a standard anche aspetti qualitativi quali l'accessibilità, la fruibilità, oltre che la conformità alla pianificazione sovraordinata.

Il Piano dei servizi dovrebbe valutare la questione della cooperazione tra scelte d'uso del suolo e scelte per la mobilità, al fine di garantire che i servizi siano accessibili, e ciò richiede una fase di coordinamento con altri strumenti attualmente in corso di formazione, quali il piano urbano della mobilità (PUM, PUT, Piano Strategico in tema di mobilità).

Nel nostro caso, operando in una fase immediatamente antecedente la Variante Generale e la elaborazione del Piano Urbano della Mobilità (PUM), con il Piano dei servizi si opera all'interno delle delimitazioni delle zone omogenee di tipo "F" esistenti ridisciplinandone la normativa secondo gli obiettivi del presente piano e prevedendo solo una nuova localizzazione di aree finalizzate ad aumentare la dotazione di verde pubblico a servizio del comune di Chieti, necessaria riequilibrare gli standard sottratti con la nuova edificazione. In tal modo superando i vizi di legittimità in cui erano incorsi i Commissari ad Acta e lo stesso Consiglio Comunale nell'adozione e/o approvazione di varianti specifiche con nuove destinazioni residenziali senza il necessario recupero delle quote di standard sottratte al PRG, ciò in violazione del DM 1444768 E Legge n. 765 del 1967.

Viene inoltre dato un particolare impulso all'applicazione di modalità compensative e di perequazione urbanistica per l'acquisizione al patrimonio pubblico delle aree destinate a servizi, e allo stato di fatto inattuata.

L'ambito di intervento del Piano dei servizi è quindi circoscritto alle tipologie di zona destinate a standard urbanistico dal PRG vigente, sia art. 3 che art. 4 del DM 1444/68.

La zonizzazione del PRG vigente si basa sull'articolazione dei servizi secondo il DM 1444/1968 che disciplina le zone omogenee per destinazioni funzionali; il PRG vigente prevede una quantità massima di popolazione teorica insediabile nel territorio comunale che ha subito, con successive varianti specifiche, variazioni anche estese alla dotazione complessiva di standard per abitante, oltre al fatto che sono state inserite ulteriori capacità insediative non riconsiderate alla luce del dimensionamento complessivo del PRG. Il risultato attuale è un complesso sistema di rimandi e incroci, anche di natura cartografica, per il quale non è facile articolare una teoria tecnicamente argomentata.

Quindi in primo luogo occorre fare il punto della situazione sia per quanto riguarda il dimensionamento che per le relative quote di standard urbanistico.

CAPO 3

MODALITA' COMPENSATIVE E PEREQUATIVE QUALI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

La pianificazione produce valori immobiliari ed oneri derivanti dalla realizzazione delle attrezzature di interesse pubblico; la ripartizione dei valori e degli oneri è alla base del meccanismo compensativo e presuppone il ricorso ad uno strumento convenzionale, (quale per fare un esempio il comparto), che prevede:

- la compensazione tra suolo ceduto o acquisito, e diritti edificatori acquisiti e ceduti;
- la cessione, a favore del Comune, delle aree destinate alle attrezzature.

Il concetto di compensazione è insito nel comparto ex art. 23 L. 1150/1942, ma si trova, per fare un altro esempio, nella costituzione di società di trasformazione urbana (STU) ex art. 17 comma 59 L. 127/1992, in cui il Comune identifica interventi di trasformazione nell'ambito delle quali la STU proceda ad acquisire le aree, introducendo un meccanismo di valutazione economica riferita a tutte le aree interessate.

In questo senso la modalità proposta di attribuire un indice edificatorio uguale a tutte le aree ricadenti nella stessa zona, ma di localizzare le volumetrie in aree determinate, ed in sede di trasformazione urbanistica di cedere al Comune le aree fine di raggiungere l'indice fondiario (minimo-massimo), si pone come obiettivo la compensazione.

Con questa formula si intende riconoscere l'aspettativa edificatoria di tutte le proprietà che ricadono nell'ambito della zona. La compensazione dà quindi a tutte le proprietà la possibilità di partecipare ai vantaggi economici della trasformazione urbanistica ed edilizia, a condizione di un altrettanto dovere generale di partecipazione agli oneri urbanizzativi mediante la cessione delle aree a standard.

Tale concetto si basa su un presupposto fondamentale che è quello della separazione dell'attribuzione di una potenzialità edificatoria da quello della distribuzione sul territorio dell'edificazione, dei vincoli e dei caratteri da osservare in ogni zona, delle aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico, nonché ad opere ed impianti di interesse generale.

Anche la distinzione tra indice territoriale ed indice fondiario dimostra che la differenziazione tra capacità edificatoria e localizzazione dei volumi non sono indipendenti, ma presuppongono una partecipazione di tutte le aree, anche quelle destinate a standard, alla trasformazione urbanistica.

In tal senso vocazione edificatoria, carico urbanistico e quantificazione dei servizi, appaiono strettamente correlati.

Pertanto l'organizzazione degli usi del suolo non impedisce di considerare le aspettative economiche dei proprietari.

Le finalità compensative-perequative infatti sono basate su principi di ragionevolezza in quanto sono idonee a rendere meno arbitrarie le decisioni di pianificazione, nei confronti delle aspettative dei proprietari, e di conseguenza sul piano economico.

Nel nostro caso l'attribuzione di omogenee potenzialità edificatorie attraverso un indice unico per tutte le aree ricadenti in una medesima zona, cioè il fatto di utilizzare

un indice territoriale di base (**i.B.**) assegnato con valori di omogeneità a seconda del contesto territoriale di riferimento per la Città alta e per Chieti Scalo, comporta il superamento dei vincoli urbanistici di inedificabilità e/o espropriativi, imposti dal PRG vigente e del problema della loro reiterazione. Nel nostro caso una diversa articolazione dell'indice di base si è resa necessaria per alcune MacroZone o in quanto avevano avuto attribuito lo stesso indice territoriale nelle recenti varianti specifiche approvate dal Commissario ad Acta, o per la valenza strategica delle aree rispetto al sistema insediativo tenuto conto della necessità di dotare il circostante tessuto urbano dei necessari standard carenti, non altrimenti in zone fruibili e accessibili.

L'indice di base "**i.B.**" può essere definito una capacità edificatoria alla quale corrisponde una dotazione di standard urbanistico ai sensi del DM 1444/68 pari a mq. 24 per abitante insediato come previsto dal vigente PTCP. Tale standard rappresenta una superficie di cessione che va in ogni caso concentrata in una unica localizzazione e prioritariamente destinate a parcheggi e verde pubblico, rispondente a requisiti di accessibilità-fruibilità ed a morfologia prevalentemente pianeggiante.

Inoltre il presente Piano prevede anche l'applicazione di un indice di scambio "**i.S.**" (una tantum), ed una "premialità di aggregazione" (finalizzata a sostenere operazioni di progettualità sistemica su più comparti).

L'indice di scambio "**i.S.**" rappresenta una capacità edificatoria accessoria potenziale, in quanto utilizzabile su richiesta dei privati, quindi una facoltà lasciata all'iniziativa dei privati proprietari, purchè in numero idoneo a costituire il consorzio ai sensi dell'Art. 26 LR 18/83.

L'indice di scambio rappresenta una forma di compensazione a fronte della cessione gratuita al Comune di una quota di area, ulteriore rispetto allo standard previsto dal PTCP, individuata per ciascun comparto come quota massima di cessione.

Con il presente Piano l'applicazione dell'indice di scambio (come anche l'utilizzazione del solo indice di base) è condizionata alla formazione del comparto di cui all'Art. 26 LR 18/83 e ad una attuazione mediante *programma integrato di intervento*. Quest'ultimo viene presentato dai proponenti il comparto secondo le modalità previste all'art. 30 bis della LR 18/83.

Le aree in tal modo recuperate al patrimonio comunale mediante l'applicazione dell'indice di scambio, sono destinate al soddisfacimento delle quote di standard a servizio della città. Naturalmente nel caso di utilizzo solo di una parte dell'Indice di scambio, le relative aree di cessione al Comune, saranno calcolate proporzionalmente.

L'indice di scambio viene attribuito basandosi su un meccanismo valutativo che risponde a criteri di omogeneità ed equità, sulla base di un *coefficiente di ponderazione*. Quest'ultimo utilizza quattro parametri di valutazione dei quali tre di natura urbanistica (ubicazione dell'area rispetto al perimetro del territorio urbanizzato; densità edilizia nelle aree circostanti; presenza dei servizi nell'intorno) ed uno legato alla morfologia del terreno (orografia appunto). Sulla base di un punteggio attribuito a ciascuna variabile è possibile ponderare ciascuna area, costruendo in tal modo uno schema valutativo di partenza rispetto al quale viene poi attribuito l'indice di scambio.

L'indice di scambio varia a seconda del valore di ponderazione dell'area secondo la seguente Tabella

Valore di ponderazione	Fino a punti 2	Da tre a quattro punti	Da cinque a sei punti	Da sette a otto punti
Indice di scambio	0,05 mc/mq	0,10 mc/mq	0,20 mc/mq	0,30 mc/mq

Infine a ciascun valore di ponderazione come sopra definito corrisponde una percentuale di area oggetto di cessione gratuita al Comune, in più rispetto alla quota di standard già prevista dal PTCP (pari a 24 mq/ab).

Le quote di cessione sono calcolate secondo i seguenti valori:

<i>Valore di ponderazione</i>	<i>Fino a punti 2</i>	<i>Da tre a quattro punti</i>	<i>Da cinque a sei punti</i>	<i>Da sette a otto punti</i>
<i>Indice di scambio</i>	<i>0,05 mc/mq</i>	<i>0,10 mc/mq</i>	<i>0,20 mc/mq</i>	<i>0,30 mc/mq</i>
Quota di area da cedere rispetto alla superficie del comparto perequato	30%	25%	20%	15%

In sintesi il coefficiente di ponderazione oltre a rappresentare un parametro per l'attribuzione dell'indice di scambio, determina indirettamente anche l'entità dell'area da cedere.

Secondo questo schema maggiore è il valore di ponderazione di un'area, maggiore è la capacità insediativa attribuita e quindi anche la dimensione dell'area da cedere.

Dalla *Tabella di Progetto Elaborati E ed F* si evince che l'area da cedere varia, rispetto alla dimensione dei comparti perequati, dal 15% al 30% e il totale delle cessioni, ivi compresi i relativi standard, variano proporzionalmente sempre rispetto alla superficie dei comparti perequati.

A fine di garantire effettive condizioni di realizzazione alla capacità insediativa così calcolata (IB+IS+Premialità), è prevista la possibilità di ricorrere alla monetizzazione, fermo restando che la quota di parcheggi pubblici va comunque reperita all'interno del comparto.

In questa maniera viene garantito ai privati l'insediamento di tutta la capacità insediativa mentre il Comune si fa carico di garantire la riallocazione delle quote di standard monetizzate.

Come si diceva sopra, è una facoltà dei privati riuniti in consorzio ricorrere in parte o in tutto all'utilizzo o meno dell'indice di scambio.

Qualora i proprietari decidessero di utilizzare il solo indice di base dovrebbero reperire la sola quota di standard urbanistico (24 mq/ab) e il resto del comparto diventerebbe lotto edificabile con una quota di giardino pertinenziale pari al 30% della sua superficie.

In questo caso verrebbe comunque garantito l'obiettivo minimo del Piano che appunto è quello di prevedere all'interno del tessuto edilizio esistente delle aree permeabili e verdi che concorrono al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano.

L'indice di base I.B. riconosce una vocazione edificatoria alle aree ed il suo valore è quello consentito dall'attuale dimensionamento del PRG. L'aumento dell'indice di base (cioè l'IS) avviene nel quadro di un contemperamento tra l'interesse privato e quello pubblico e si giustifica con l'incremento della dotazione pubblica di aree per servizi.

Tornando un attimo alle variabili che determinano l'indice di scambio, si può notare che assumono un forte peso fattori quali la densità edilizia del contesto in cui ricadono i comparti perequati, come anche il fatto di trovarsi in un ambito già urbanizzato. Ciò deriva in qualche modo anche dal fatto che operando in una situazione anomala, quale appunto quella di vincoli decaduti da oltre 30 anni, non è stato possibile trascurare il livello di capacità insediativa attribuita dal PRG alle aree circostanti, come pure il fatto che la norma del Piano Tintori prevedeva per le aree a servizi indici elevati. E' utile a comprendere come la previsione di capacità insediative importanti è stato in qualche modo una scelta necessaria e dovuta. Diciamo pure che in una situazione non contaminata, tutto il patrimonio di aree destinate a servizi avrebbe dovuto essere confermato come tale, proprio in quanto si tratta di aree strategiche inserite all'interno di un tessuto edilizio denso e spesso privo di servizi, sia a destinazioni a parcheggio che a verde.

Per comprendere quanto l'attuazione del Piano sia affidata ai privati è opportuno spendere due parole su un ulteriore meccanismo messo in atto dal presente Piano, quale appunto la c.d. "**Premialità di aggregazione**". Questa corrisponde ad una dotazione aggiuntiva predefinita di cubatura, che può essere applicata esclusivamente in aggiunta all'Indice di Base e all'Indice di Scambio, nei casi in cui si intenda operare aggregando più comparti in una unica progettualità sistemica ed integrata. Questa dote è attribuita dal Piano dei Servizi ad ogni comparto la cui superficie territoriale risulti inferiore o uguale a mq. 3.000 e viene definita nella misura di mc. 500 per ogni comparto indipendentemente dalla sua estensione.

La *Premialità di aggregazione* è quindi un meccanismo che porterà su un ventaglio di piccole aree a concentrare la capacità insediativa su alcune aree ed a mantenere libere le altre destinate alla realizzazione dei servizi.

L'obiettivo è quello di evitare la formazione di tante piccole aree per servizi dimensionalmente poco significative; per questa ragione essa può essere usufruita anche nel caso di applicazione del solo dell'*indice di Base*.

Quanto all'aggregazione di più comparti la norma adottata precisa che può avvenire esclusivamente all'interno di ciascuna Macro/MicroZona o tra Macro/MicroZone limitrofe.

Tornando al tema generale della decadenza dei vincoli, la Corte Costituzionale ha precisato che per i vincoli a contenuto espropriativo, il principio costituzionale dell'indennizzabilità può essere soddisfatto in modi alternativi, tra cui il ricorso a sistemi compensativi, i quali non penalizzano i soggetti interessati dalle scelte urbanistiche che incidono sui beni determinati.

Il Piano dei servizi che viene delineato nel nostro caso affronta e risolve, sulla base del diritto vivente il superamento del problema dei vincoli urbanistici, uscendo dalla alternativa tra la temporaneità e indennizzabilità.

In questo modo, poiché non sono necessari interventi espropriativi ad esclusiva iniziativa pubblica, la disciplina proposta non è soggetta a limiti temporali, in quanto non sopprime le facoltà dominicali di sfruttamento economico del bene.

Il vincolo conformativo (il concetto di conformazione è definito come regolazione con attribuzione costitutiva di posizioni, di facoltà e di quantificazioni di facoltà) infatti non è antitetico alla realizzazione di interessi pubblici o di carattere generale.

Il Piano dei Servizi prevede anche la facoltà di realizzare da parte del privato le precedenti destinazioni urbanistiche per servizi e attrezzature del PRG vigente, con il mantenimento in tal caso degli stessi indici già previsti dal PRG vigente, attribuendo ai privati la facoltà di realizzarli a propria iniziativa previa redazione di programmi integrati, o altri strumenti attuativi equivalenti previsti dalle disposizioni vigenti (piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate, ecc.) in alternativa alle nuove destinazioni proposte con il presente Piano dei Servizi, da prevedere necessariamente nell'ambito della progettazione unitaria del comparto in applicazione delle norme dell'Art. 26 della LR 18/83.

In sede di pianificazione attuativa tramite programma integrato o strumenti equivalenti sarà possibile proporre al Comune anche eventuali cessioni fuori comparto. Si ricorre in questo modo a cessioni esterne al perimetro delle singole zone di intervento, a condizione tuttavia di garantire la loro fruibilità ed accessibilità. Questi ultimi due concetti definiscono l'idoneità dei servizi, e in particolare dei siti ove localizzare i servizi i quali costituiscono la dotazione minima di standard, attività questa che va compiuta nell'ambito del Piano dei Servizi.

Il Piano dei Servizi è articolato secondo i seguenti elaborati di analisi e di progetto:

“Elaborati di progetto-disciplina generale –disciplina specifica per aree omogenee – cartografia” - (formato a3), costituita dai seguenti elaborati:

- Elenco Macro/MicroZone
- Elaborato A – Progetto su carta tecnica regionale
- Elaborato B – Progetto su Ortofoto
- Elaborato C – Macrozone – Tabella sintetica delle superfici delle Aree consolidate e delle Aree da Attuare
- Elaborato D – Microzone – Tabella sintetica delle superfici delle Aree consolidate e delle Aree da Attuare
- Elaborato E – Macrozone– Tabella di definizione del coefficiente di ponderazione e attribuzione dell'indice di scambio ai comparti perequati
- Elaborato F –MicroZone – Tabella di definizione del coefficiente di ponderazione e attribuzione dell'indice di scambio ai comparti perequati
- Elaborato G – Macrozone – Tabella degli indici e parametri urbanistici dei comparti perequati
- Elaborato H - Microzone – Tabella degli indici e parametri urbanistici dei comparti perequati

- Elaborato I – Macro-Microzone – tabella degli indici e parametri urbanistici ed edilizi dei comparti relativi alle aree destinate dal PRG vigente ad attrezzature metropolitane e attrezzature di interesse generale
- Elaborato L- Macro-Microzone-Aree da perequare con trasferimento integrale della capacità insediativa fuori comparto
- Elaborato M- Macro-Microzone- Aree da perequare con trasferimento della capacità insediativa fuori comparto – tratti di viabilità
- Elaborato N – Macro-Zone- Tabella dei parametri edilizi
- Elaborato O – Micro-Zone- Tabella dei parametri edilizi
- Elaborato P- classificazione tipologica dei parcheggi pubblici di nuova previsione
- Elaborato Q – Elenco delle istanze di rideterminazione urbanistica raggruppate per Macrozone e Microzone
- Elaborato R – Macro/MicroZone – Tabella degli abitanti insediabili e standard urbanistico

“Quadro conoscitivo del Piano dei Servizi per Macro/Microzone”-(formato A3), costituito dai seguenti elaborati:

Legenda

Elenco Macro/Microzone – Tabella di conversione

Elenco Macro/Microzone – Stato di fatto

Elenco istanze di rideterminazione urbanistica

Elenco varianti urbanistiche al P.R.G. intercorse

Elenco servizi esistenti nel territorio comunale (artt. 3 e 4 DM 1444/68)

Macrozone: Elaborato A (individuazione Macro/Microzone con P.R.G. Tintori)

Elaborato B (perimetro Macro/Microzone con stato di fatto della pianificazione e del territorio al 2005 e ricognizione dello stato attuale delle previsioni)

Elaborato C (perimetro Macro/Microzone con servizi esistenti – zone di tipo F e di tipo G)

Elaborato D (perimetro Macro/Microzone su Piano Stralcio Difesa Alluvioni)

Elaborato E (perimetro Macro/Microzone con reti tecnologiche e altri vincoli)

Elaborato F (perimetro Macro/Microzone con istanze di rideterminazione urbanistica di aree a vincolo decaduto e inattuato)

Elaborato G (perimetro Macro/Microzone con zone interessate dal P.A.I. e Fugazza)

Elaborato H (perimetro Macro/Microzone con proprietà comunali)

Elaborato I (perimetro Macro/Microzone con territorio urbanizzato)

Elaborato L (perimetro Macro/Microzone con “Progetto Chieti” – carta della perimetrazione – D. 768 11/3/1997)

“Quadro conoscitivo del PRG” - (formato A0)

Tavola 1 scala 1:10.000 –stato di fatto della pianificazione e del territorio al 2005

Tavola 2a scala 1: 5.000 -servizi esistenti - zone di tipo F e di tipo G

Tavola 2b scala 1: 5.000 – servizi esistenti - zone di tipo F e di tipo G

Tavola 3 scala 1:10.000 – Piano Stralcio Difesa Alluvioni

Tavola 4a scala 1: 5.000 – reti tecnologiche e altri vincoli

Tavola 4b	scala 1: 5.000 – reti tecnologiche e altri vincoli
Tavola 4c	scala 1: 5.000 – reti tecnologiche e altri vincoli
Tavola 5	scala 1: 2.000 – zone archeologiche
Tavola 6a	scala 1: 5.000 – zone interessate dal PAI
Tavola 6b	scala 1: 5.000 – zone interessate dal PAI
Tavola 6c	scala 1: 5.000 – zone interessate dal PAI
Tavola 7a	scala 1: 5.000 – proprietà comunali
Tavola 7b	scala 1: 5.000 – proprietà comunali
Tavola 8	scala 1: 10.000 – territorio urbanizzato

Ulteriori elaborati cartografici

- Elaborato S – Quadro d'insieme Macro/MicroZone su CTR in scala 1:5.000 – Tavole 1 e 2
- Elaborato T – Art. 35 L.R. 18/83 su catastale
- Elaborato U - Scala 1:15.000 – Quadro Territoriale di Sintesi

Ulteriori elaborati

Norme Tecniche di Attuazione

Relazione Generale

Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto Ambientale

Gli Elaborati C e D “– Macro/Microzone – Tabella sintetica delle superfici delle Aree consolidate e delle Aree da Attuare” specificano la classificazione delle Aree Omogenee che compongono ciascuna Macro/Microzone, riportando per ognuna sia la superficie territoriale che la destinazione di zona che il presente Piano definisce. Le Aree vengono classificate in consolidate (cioè confermate per gli usi e le attività già insediate) e da attuare (libere da edificazione) a seconda dello stato di attuazione. Le prime vengono poi distinte a seconda della tipologia delle funzioni insediate in zone di tipo F, di tipo G, e vengono disciplinate, per gli usi ed i parametri urbanistici di intervento, dall'Art.—delle Norme Tecniche di Attuazione.

Le Aree da attuare sono invece classificate in “aree da attuare da parte del Comune o di altri Enti proprietari delle stesse, confermandone tuttavia la destinazione per servizi, ed “aree da perequare” in quanto appartenenti a privati, sottoposte a meccanismi di compensazione-perequazione di vario tipo e articolate in specifiche tabelle che verranno di seguito illustrate.

Compare poi una colonna denominata “aree residuali” che riporta le superfici delle zone la cui disciplina va ricondotta a quella attualmente esistente da PRG vigente nell'intorno, e che risultano normate dall'Art. 2.3 delle NTA. Le Aree residuali sono generate prevalentemente dalla sovrapposizione della Macro/MicroZona, derivante dal “retino” del Piano Tintori, ad una base cartografica informatizzata.

Gli elaborati E ed F riguardano la determinazione del coefficiente di ponderazione per i comparti perequati e la definizione dell'indice di scambio e della quantità di aree da cedere al Comune.

Gli Elaborati G ed H contengono invece gli indici e parametri urbanistici dei comparti perequati e nello specifico l'indice di base, l'indice di scambio, il totale delle superfici

da cedere, l'indice premialità di aggregazione e la quota massima di superfici monetizzabili per ciascun comparto di intervento.

L'indice territoriale di base si attesta su valori omogenei (0,05; 0,10; 0,15; 0,20; 0,30) sulla base di una valutazione di tipo urbanistico-territoriale.

Invece l'indice di scambio, come detto in precedenza, deriva dal coefficiente di ponderazione.

L'Elaborato L riporta invece i comparti perequati che presentano una diversa modalità di perequazione basata sulla cessione totale dell'area ricadente nel comparto al Comune, in cambio di una capacità edificatoria attribuita al privato da trasferire integralmente fuori comparto in localizzazioni da concertare con il Comune e comunque previa variante specifica al PRG finalizzata ad inserire la nuova previsione corrispondente alla capacità insediativa trasferita. Questa modalità disciplinata dall'Art. 2.2 delle NTA del Piano dei Servizi. L'indice di utilizzazione fondiario attribuito in questo caso tiene conto dei valori esistenti nelle aree limitrofe al comparto con, in più, un incentivo volumetrico finalizzato a incentivare l'acquisizione da parte del privato di una nuova area ed a compensare anche il diverso valore ubicazionale che la nuova localizzazione assume rispetto all'area oggetto di perequazione.

L'Elaborato M contiene invece l'elenco dei tratti di viabilità per i quali, operando con la stessa logica perequativa, si trasferisce la capacità edificatoria assegnata cedendo al Comune l'area corrispondente al tratto di viabilità da realizzare.

Gli Elaborati N ed O sintetizzano i parametri edilizi attribuiti a ciascuna Macro/MicroZona.

L'Elaborato P contiene la classificazione tipologica dei parcheggi pubblici di nuova previsione.

L'Elaborato Q contiene l'elenco delle istanze di rideterminazione urbanistica raggruppate per Macro/MicroZona.

Infine l'Elaborato R sintetizza i valori del dimensionamento e standard urbanistico.

CAPO 4

LA VARIANTE SPECIFICA MACROZONA 1 ADOTTATA CON DELIBERE DEL CC N.157 E 158 DEL 13/12/2005

La Variante MacroZona 1-Area per attrezzature metropolitane ha costituito una anticipazione del Piano dei Servizi, motivata dall'urgenza di garantire coerenza urbanistica alla previsione di strutture ricettive e di ospitalità connesse allo svolgimento dei XVII giochi del mediterraneo che si terranno nel sistema metropolitano di Pescara - Chieti nel 2009.

Al momento della sua stesura, risultavano effettuati:

- 1- la fase di restituzione dello *stato di fatto legittimato* del territorio per le aree interessate dalla Variante; l'ultimazione di questa fase iniziale ricognitiva, necessaria al Piano dei servizi, è stata fortemente impegnativa in quanto le tavole di zonizzazione del PRG, datate 1970, non sono mai state aggiornate con le modifiche introdotte da numerose successive varianti specifiche.
- 2- la verifica di conformità con le disposizioni del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI);
- 3- la restituzione cartografica delle principali reti tecnologiche, idriche, dell'energia, ecc. insistenti sulle aree oggetto di variante;
- 4- la redazione di una cartografia digitale contenente le Schede di analisi e di progetto di ciascuna area;

Con il Piano dei Servizi è possibile oggi confermare le considerazioni a suo tempo effettuate e, in particolare:

- il fatto che rispetto alle destinate a servizi previste nel PRG del 1974, si riscontra una modifica in riduzione, dovuta alla verifica dello stato di fatto legittimato.
- una ulteriore diminuzione, anche questa dimensionalmente importante, è dovuta alla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico risultanti da:- Piano Stralcio Di Bacino per l'Assetto Idrogeologico adottato con DGR n. 1386 del 29/12/2004; - Studio Geologico "Fugazza" approvato con atto di C.R. n. 114/9 del 17/05/78; - Progetto Chieti approvato con DCR n. 126/46 del 29/06/99
- la conferma che rispetto al bilancio finale delle aree a servizi, buona parte risultano inattuate;

Quest'ultimo aspetto restituisce abbastanza l'entità, per il territorio comunale di Chieti della problematica della decadenza dei vincoli.

Si possono confermare inoltre le seguenti ulteriori considerazioni effettuate sempre in sede di Variante Specifica MacroZona 1:

- c'è uno scostamento, che oggi possiamo definire sostanziale, tra lo standard urbanistico per abitante teorico e quello, sempre per abitante, effettivamente realizzato, e quindi fruibile, per cui la problematica dell'attuazione dei servizi per i cittadini richiede la definizione di strategie ben definite;
- nell'attuazione dei servizi occorre mettere in campo disposizioni che vedono il coinvolgimento diretto dei privati nella realizzazione, ed eventualmente gestione, dei servizi;

L'aspetto del dimensionamento residenziale del PRG implica alcuni principi che il Piano ha assunto:

- riequilibrare in parte nell'ambito del dimensionamento vigente anche la capacità insediativa derivante dall'applicazione di norme di compensazione-perequazione urbanistica
- dare attuazione alla delibera di CC n. 160 del 19/12/2005 sui criteri di riconferma dei PEEP e PP di iniziativa pubblica parzialmente attuati o inattuati per i quali si pone il problema della decadenza di vincoli di piano

CAPO 5

IL PIANO TINTORI DEL 1974

Il Piano Tintori è stato approvato dalla Regione Abruzzo nel 1974 ed è stato oggetto di numerose varianti specifiche, di iniziativa pubblica e privata, che hanno portato anche a ridurre la dotazione di standard urbanistico per abitante prevista originariamente, per cui è stato necessario ricostruire lo stato di fatto della pianificazione, quale punto di partenza per la redazione del Piano dei servizi.

Di seguito si riporta una analisi dei principali contenuti del Piano Tintori, in particolare per le disposizioni che vengono ridiscipline con il Piano dei Servizi.

L'analisi viene impostata per tabelle, articolate secondo i seguenti contenuti:

- sintesi della norma del Piano Tintori
- applicazioni effettuate dall'ufficio urbanistica nella gestione del territorio
- commento alla norma
- cosa si propone con il Piano dei servizi

CAPO 5 - PUNTO 1

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG - OBBLIGO DI STRUMENTI PREVENTIVI IN AREE CARENTI DI DOTAZIONE DI URBANIZZAZIONE

sintesi della norma del Piano Tintori

MODALITÀ DI ATTUAZIONE-OBBLIGO DI STRUMENTI PREVENTIVI IN CASO DI AREE PRIVE O INSUFFICIENTI DI DOTAZIONI DI URBANIZZAZIONE

1. Il PRG Tintori prevede le seguenti modalità di attuazione:

a-piano particolareggiati di iniziativa pubblica e PEEP

b-piani di lottizzazione di iniziativa privata per:

a- interventi contraddistinti da densità fondiaria superiore a 3 mc/mq e/o da altezza superiore a 25 metri. (§)

b- ambiti che hanno caratteristiche di espansione o, insufficienti urbanizzazioni

c- situazioni idrogeologicamente difficili

c-edificazione diretta, con la precisazione che, ai sensi dell'art. 31 della LUN n.1150/1942 e art. 10 L 765/67, non si può procedere con intervento diretto laddove non esistano le opere di urbanizzazione primaria, o, in alternativa, laddove il Comune non proceda alla loro realizzazione nel successivo triennio.

2. Inoltre *l'edificazione diretta, qualora avviene in zone prive di urbanizzazioni*, può essere subordinata all'impegno del privato ad eseguirle a sua cura e spesa, e comunque contemporaneamente all'edificazione, e, in ogni caso, secondo le quantità ed i modi stabiliti dal Comune. L'impegno alla realizzazione delle opere richiede una apposita convenzione, da stipularsi prima della comunicazione dell'inizio dei lavori, che stabilisce sia le caratteristiche delle opere che le garanzie finanziarie in caso di inadempimento.

3. Inoltre le zone di espansione che necessitano di una progettazione unitaria, nel senso che per l'ampiezza del comparto occorre garantire anche l'inserimento dei relativi servizi, sono sottoposte a piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata; in questi casi occorre garantire uno standard minimo di 18 mq/abitante.

(§) DM 1444/68

-applicazioni effettuate dall'ufficio urbanistica

L'accertamento dell'esistenza o meno delle opere di urbanizzazione è demandata, nella gestione operativa del PRG, o direttamente agli uffici, o , in alternativa ad asseverazione di tecnici esterni.

L'applicazione generalizzata di questa scelta, ossia la verifica della presenza delle sole opere

di urbanizzazione primaria (limitata inoltre alle sole reti tecnologiche) e l'assenza di un disegno di insieme quale può essere il progetto planivolumetrico di un PP, ha portato in vari casi, specie nelle zone di tipo B, ad una espansione edilizia disordinata e priva non solo delle opere di urbanizzazione secondaria ma molto spesso di grn parte delle urbanizzazioni primarie.

-commento alla norma

Si evidenzia che nel PRG Tintori il ricorso a strumento preventivo è previsto quindi in maniera anche generalizzata, quasi come norma ordinaria, sia in attuazione di quanto previsto dal DM 1444/68 ,sia nel caso si riscontri un livello insufficiente di dotazioni territoriali (nello specifico opere di urbanizzazione).

-cosa propone il Piano dei servizi

-precisa le norme del PRG esplicitando le modalità per accertare la presenza di opere di urbanizzazione e l'elenco delle opere da verificare preventivamente ad interventi di tipo diretto

-inserisce la norma che nelle zone omogenee di tipo B gli interventi sono condizionati alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie.

-per le nuove previsioni di tipo preventivo e per gli interventi diretti che comportano incremento sostanziale del carico urbanistico della zona, va prevista una dotazione di standard urbanistico pari a 24 mq./abitante e ciò riguarda tutte le zone comprese le zone classificate di tipo B.

CAPO 5 - PUNTO 2

ZONA DI RIMBOSCHIMENTO-PARCO TERRITORIALE

sintesi della norma del Piano Tintori

- la "zona di rimboschimento (parco territoriale)"

1. la cui norma ha il seguente tenore: " le aree vincolate a zona di rimboschimento dovranno essere utilizzate come parco pubblico (previo rimboschimento) previa formazione di un piano particolareggiato che individuerà all'interno del perimetro le zone da rimboscare secondo criteri forestali, quelle da riservare all'uso agricolo in quanto interessate da conduzioni agricole e zootecniche specializzate e alcuni nuclei di attrezzature di servizio (ristoranti, chioschi esclusa la residenza) in misura non superiore all'1% della superficie boscata. In attesa della formazione del PP sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria".

Il PRG raggruppa le tipologie di zonizzazione in due classi:

a-zone *inedificabili*: comprendono le infrastrutture e relative zone di rispetto; le aree destinate a verde collettivo ed a rimboschimento. Le aree destinate a verde devono restare libere da ogni costruzione, anche di interesse pubblico (in casi eccezionali la norma consente la realizzazione di piccoli padiglioni a servizio della attività sportive, ecc.--; in ogni caso la superficie a verde deve comunque risultare superiore al 60% della ST).

b-zone *edificabili*: comprendono le zone destinate all'agricoltura; al verde privato; alla residenza e attività terziarie; industria e servizi; attrezzature civili e funzioni speciali;

-applicazioni effettuate dall'ufficio urbanistica

A seguito dell'annullamento da parte del CO.RE.CO della delibera del CC n. 1281 dell'11/3/1985 di adozione del PP, annullamento motivato dal fatto che il PP veniva adottato quando ormai risultavano già trascorsi i 5 anni di durata dei vincoli preordinati all'esproprio, il procedimento di adozione-approvazione del PP di iniziativa pubblica non venne riproposto dal Comune.

Pertanto l'ambito è stato considerato a vincolo decaduto, applicando la disciplina di cui all'art.4 della L.10/77, LR 18/83 art. 89 e DPR 380/01 art. 9, secondo la quale, nella fase transitoria, è consentita una capacità edificatoria pari a quella della zona agricola.

-commento alla norma

La norma del Piano Tintori riflette l'esigenza di tutelare l'ambito territoriale di rilevanza paesaggistica, evitando l'edificazione, ad esclusione di interventi circoscritti, e di sviluppare ambiti da assoggettare a rimboschimento, cioè alla realizzazione di zone boscate destinate a parco. Si trattava pertanto di un'area destinata principalmente alla realizzazione di un bosco quale parco a servizio della città alta.

Quanto alla tipologia di zonizzazione, si può desumere che sia stata assimilata a zona agricola, come attesta la legenda delle tavole di zonizzazione che non ricomprendono la zona tra le aree destinate a servizi dal PRG, per lo meno a servizi di carattere urbano-di quartiere quali quelli dell'art. 3 del DM 1444/68.

Negli elaborati del Piano Tintori relativi al dimensionamento, l'ambito in oggetto tuttavia è classificato quale dotazione territoriale e di servizi di cui all'art. 4 del citato DM.

-cosa propone il Piano dei servizi

L'ambito è strutturato come zona di particolare interesse paesaggistico, in quanto tale contesto territoriale risulta caratterizzato dalla compresenza di diverse valenze, storico-antropica, percettiva, ecc., che ne determinano esigenze di conservazione.

Previo piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso all'area di intervento o comparto da presentare ad iniziativa dei privati e' consentita la realizzazione di attrezzature ricreative e di servizio alle attività del tempo libero all'aria aperta ed interventi di ricostituzione di ambienti naturali di particolare rilevanza soprattutto in relazione alla tutela della diversità biologica (boschi, siepi, ecc.).

La norma adottata prevede di incentivare la fruizione dell'ambito territoriale mediante la realizzazione di zone a parco, percorsi e spazi di sosta pedonali, zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili funzionali ad attività di tempo libero.

L'impostazione originale viene ricondotta a zona agricola in quanto quella del PRG si è rivelata non attuabile.

La previsione del Tintori è risultata inattuabile e non fattibile.

La possibilità con il Piano dei Servizi di prevedere nuove zone di espansione residenziale non è attuabile a causa del sovradimensionamento residenziale del PRG vigente per cui il Piano dei Servizi tratta l'ambito come zona agricola nella quale sono consentiti gli interventi relativi alle funzioni agricole secondo il PRG vigente (sup. minima di intervento 1 ettaro) fermo restando il requisito, per poter intervenire, di essere soggetti IATP (attualmente IAP); quanto invece agli interventi edilizi effettuabili da soggetti diversi è prevista una superficie minima di intervento di 2 ettari senza la possibilità di procedere ad accorpamenti.

Gli interventi non devono alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati e con la specificazione che è consentito quale strumento attuativo il piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, esteso all'area di intervento, o comparto, da presentare ad iniziativa dei privati per la realizzazione di attrezzature ricreative e di servizio.

CAPO 5 -PUNTO 3

ZONE DESTINATE A VERDE PRIVATO DI PRG

sintesi della norma del Piano Tintori

- le zone destinate a "verde privato"

1. Si Tratta di una specifica individuazione cartografia del PRG vigente che seleziona, nella

tavola di zonizzazione i scala 1:5.000, un insieme di aree per le quali le NTA consentono solo ripristini e consolidamenti dell'esistente e nuove costruzioni e ampliamenti di edifici ad uso residenziale nella misura di 0,10 mc/mq. Ogni intervento deve prevedere inoltre la valorizzazione del patrimonio arboreo e la sua tutela. Infine, la norma precisa che il decadimento del verde obbliga il Comune ad attuare una variante di destinazione da verde privato a zona agricola.

-commento alla norma

Si tratta di zone che complessivamente risultano di modesta estensione territoriale (circa ha 3). Non vengono ridisciplinate nel Piano dei servizi in quanto non concorrono alla formazione dello standard. Sono invece da considerare tra le dotazioni territoriali in generale (dotazioni ecologiche, finalizzate al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano).

Nella VG andrà pertanto completato il quadro delle aree a verde privato adottando misure che tendono ad incrementarne la quantità.

Non vanno assolutamente confuse con il "verde privato" dei PP e dei PEEP, il quale invece ha valenza del tutto diversa e risulta disciplinato dalle NTA dello strumento attuativo e non dalle NTA del PRG.

-cosa propone il Piano dei servizi

Sul tema delle dotazioni territoriali il Piano dei servizi, al fine di elevare la qualità degli interventi edilizi prevede una norma sulla dotazione di verde di vicinato, valida per tutto il territorio comunale, che stabilisce che negli interventi di nuova edificazione devono essere previste superfici destinate a *verde di vicinato* (costituito dalla parte del lotto edificatorio già computata a fini volumetrici) nella misura minima del 30% della Sf per ciascuna abitazione situata in edifici con oltre 2 piani abitabili.

Negli strumenti urbanistici attuativi il *verde di vicinato* deve essere collocato sull'area di pertinenza dell'immobile servito, come parte comune indivisa ed inseparabile, coordinata al sistema di servizi e verde pubblico di quartiere.

CAPO 5 - PUNTO 4

TIPOLOGIE DI ZONA E STANDARD URBANISTICO

sintesi della norma del Piano Tintori			
TIPOLOGIA DI ZONA	MODALITA' DI INTERVENTO	PARCHEGGI	DI PERTINENZA
Sottozona Intensiva di risanamento conservativo	PP		
Sottozona Intensiva di completamento	-4mc/mq -SM 500 mq se lotto intercluso -PP se lotto aperto o SM maggiore di 500 mq	P 1 mq/20 mc *	
S Sottozona S -di completamento	-2,5 mc/mq -SM 5000 mq o > 2/3 dell'isolato	P 1 mq/20 mc *	
S Sottozona Semintensiva 1 -di completamento	-1,5 mc/mq -SM 5000 mq o > 2/3 dell'isolato	P 1 mq/20 mc *	
Sottozona Semintensiva 2	-1,0 mc/mq	P 1 mq/20 mc *	

-di completamento	-SM 5000 mq o > 2/3 dell'isolato	
Sottozona Estensiva di completamento	0,5 mc/mq -SM 3000 mq o > 2/3 dell'isolato	P 1 mq/20 mc *
Sottozona Semintensiva 1 di espansione	Dt 15000 mc/ha Df massimo 3,0 mc/ha	P 1 mq/20 mc *
Sottozona Semintensiva 2 di espansione	Dt 12000 mc/ha Df massimo 2,5 mc/ha	P 1 mq/20 mc *
Sottozona Estensiva di espansione	Dt 5000 mc/ha Df massimo 2,0 mc/ha	P 1 mq/20 mc *
parcheggi e funzioni speciali	Df 2,5 mc/mq	P 1 mq/20 mc *
(SM) superficie massima di intervento. La norma non pone, invece, alcun limite alla superficie minima di intervento. (Dt) densità territoriale (Df) densità fondiaria (P) parcheggi di pertinenza * I parcheggi di pertinenza che l'Ufficio urbanistica utilizza, sono quelli della L. 122/89, pari a 1 mq/10 mc.		

-applicazioni effettuate dall'ufficio urbanistica

LA GESTIONE DEL PIANO TINTORI- INTERPRETAZIONI E MODALITA' APPLICATIVE

Ricorso a strumenti preventivi in aree carenti di urbanizzazione-interpretazione operata dalla commissione edilizia nel 1991

La Commissione edilizia nel 1991 ha formulato una interpretazione relativamente alla disciplina delle zone di completamento (nello specifico SI a 4,00 mc/mq) per la parte che assoggetta alla formazione di PP o di piano di lottizzazione, gli interventi edilizi diretti, qualora si riscontri l'assenza delle opere di urbanizzazione.

La Commissione edilizia decise all'epoca che la citata condizione richiesta dal PRG Tintori, poteva essere superata, presumendo a priori che l'esistenza delle opere di urbanizzazione fosse un dato di fatto in tutte le zone di completamento residenziale, in quanto così classificate, consentendo in tal modo l'intervento diretto anche nelle zone SI a 4 mc/mq, per le quali il PRG Tintori prevedeva obbligatoriamente la formazione del PP e non l'intervento diretto.

A seguito di questa interpretazione operata dalla commissione edilizia tutti gli interventi effettuati nella zona SI citata sono avvenuti con modalità dirette.

-commento alla norma

Si evidenzia che le modalità di intervento diretto prevedono esclusivamente il reperimento dei parcheggi pertinenziali, mentre non sono citati i parcheggi di urbanizzazione primaria, né compare alcun riferimento alla dotazione di standard urbanistico anche nei casi di interventi che incidono sul carico urbanistico della zona.

Dall'analisi operata dal Piano dei Servizi, si può notare che l'assunto che tutte le zone di completamente siano dotate di urbanizzazioni, ed in particolare di urbanizzazioni realizzate, non è del tutto fondato.

Qui occorre chiarire, il fatto che il tessuto edilizio ricadente nell'ambito del perimetro del territorio urbanizzato, risulta carente di opere di urbanizzazione primaria. In particolare sono insufficienti le quote di parcheggi e di verde.

Si evince anche che il Piano Tintori, con riferimento alla città alta, ha localizzato le aree a servizi in zone marginali e spesso inaccessibili, e in molti casi su scarpate. Il Piano dei

Servizi non riconferma tali previsioni anche in considerazione del fatto che sono impliciti al concetto di servizi i requisiti di accessibilità e fruibilità.

Il fatto che il Piano Tintori ricorra a strumento urbanistico preventivo ogni qualvolta si evidenzia carenza o assenza di opere di urbanizzazione, è una scelta ben precisa dovuta al fatto che all'epoca il PRG non conteneva analisi di dettaglio sulla situazione delle urbanizzazioni nelle singole aree, per cui in assenza di cartografie specifiche, non era possibile predisporre delle norme ad hoc per ogni singola zona. Ciò è confermato anche dal fatto che, indipendentemente dalla norma della SI di completamento a indice 4,00 mc/mq, il criterio del ricorso al PP o piano di lottizzazione è ribadito, con riferimento a tutto il territorio comunale, dalle disposizioni delle NTA del PRG vigente.

-cosa propone il Piano dei servizi

Con il Piano dei servizi viene confermata la norma del Piano vigente. Infatti è necessaria la presenza delle opere di urbanizzazione in tutte le zone di tipo C e B e la verifica preventiva delle opere di urbanizzazione primaria preventivamente all'intervento diretto e, nel caso in cui risultassero assenti, l'impegno del privato ad attuarle mediante specifica convenzione.

L'Art. 3.2 delle NTA del presente Piano individua infatti la dotazione obbligatoria di opere di urbanizzazione primaria negli interventi diretti sull'intero territorio comunale, stabilendo che ai sensi dell'Art. 12 comma 2 del D.P.R. 380/01 il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Stabilisce inoltre che la verifica della presenza delle opere di urbanizzazione primaria o della previsione della loro realizzazione va effettuata all'interno del perimetro della zona omogenea o all'interno del perimetro dello strumento attuativo in cui l'intervento ricade e che nell'ambito delle zone omogenee di tipo B si applicano le disposizioni di cui all'Art. 4 comma 2 del DM 1444/68.

Stabilisce infine che per ogni nuovo insediamento l'area edificabile si considera dotata di opere di urbanizzazione primaria quando è verificata l'esistenza di:

- accesso mediante strade asfaltate di adeguata sezione, connesse con continuità alla rete di strade e servizi esistenti;
- fognature;
- acquedotto;
- gas (dove esiste la rete urbana);
- rete elettrica, forza motrice;
- rete di illuminazione stradale connessa con continuità a quella urbana;
- spazi di sosta o parcheggio pubblico, spazi di verde

CAPO 5 - PUNTO 5

DELIBERA DI CC 1324 del 3/8/79 CHE CONSENTE NEI PP DI INIZIATIVA PUBBLICA E NEI PEEP, MAI POSTI IN ATTUAZIONE, INTERVENTI DIRETTI IN ZONE A VERDE PRIVATO

sintesi della norma del Piano Tintori

Delibera del Consiglio comunale che consente interventi diretti nelle zone classificate a verde privato ricomprese nei PP di iniziativa pubblica e PEEP approvati, ma non posti in attuazione

-commento alla norma

La scelta operata con la citata delibera del C.C. pone il problema dell'attuazione degli interventi privati in assenza della contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

-cosa propone il Piano dei servizi

Le aree così classificate sono state ridisciplinate con il piano dei servizi per la maggior parte dei PP e PEEP, a vincolo decaduto, per cui non si pone più il problema dell'attuazione di queste delibere. Quanto invece ai PP Tricalle, Crocifisso, San Martino, strumenti urbanistici in vigore, occorrerà procedere con specifico provvedimento in quanto il presente Piano non li ridisciplina urbanisticamente.

Infatti in ogni caso, anche per questi piani attuativi, non è legittimo rilasciare permessi di costruire in assenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come previsto dall'art.12 del DPR 380/01.

Il Piano dei servizi per le aree destinate ad ex-verde privato dei PEEP e PP a vincolo decaduto ha effettuato un ricognizione dello stato di fatto considerando consolidate, e quindi in qualche modo confermate le aree già edificate, mentre quelle risultate ancora inattuate sono rientrate nei meccanismi perequativi.

Quanto infine alle aree destinate a verde privato dei PP Primavilla, Ciarciaolini e Villa Cisterna, le cui previsioni insediative sono state soppresse con il Piano dei Servizi, la scelta di quest'ultimo è stata quella di riclassificare tutte le aree a ex-verde privato come zona di completamento di tipo residenziale B0 destinata al "*mantenimento della struttura edificata esistente*" finalizzata a contenere lo stato di fatto degli insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale. Per queste aree viene confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati e gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia; è previsto anche l'ampliamento a tantum degli edifici esistenti in ragione di un incremento del 20% della volumetria esistente (parametro che corrisponde a quanto già previsto per queste aree dal PP o dal PEEP); in questo caso l'incremento del carico urbanistico è condizionato al reperimento della dotazione di standard in misura pari a 24 mq./abitante, anche mediante monetizzazione ai sensi dell'Art 3.4 della NTA del presente Piano.

Per concludere va precisato che le NTA del Piano dei Servizi sostituiscono e annullano totalmente quanto disposto nelle sopracitate delibere di CC e GC.

CAPO 5 -PUNTO 6

ZONE DESTINATE A PARCHEGGI E FUNZIONI SPECIALI

sintesi della norma del Piano Tintori

-zone destinate a parcheggi e funzioni speciali

la norma consente la distribuzione degli spazi di sosta su più piani, purchè sia assicurato la stessa ricettività e soddisfatte le condizioni di uso pubblico del servizio. L'area può essere coperta da costruzioni e può essere destinata anche ad altre funzioni pubbliche e di uso pubblico. Sono ammessi:

a-sale di spettacolo

b- hotel, ristoranti, bar

c-magazzini, attività commerciali, negozi

d-circoli culturali, centri sociali

e-servizi di assistenza (asili nidi, ambulatori)

-applicazioni effettuate dall'ufficio urbanistica

Le richieste di intervento relative a questa zona sono state sporadiche . La norma in quanto

non puntuale, è stata interpretata con tanta difficoltà ed i risultati non sono stati all'altezza delle finalità della norma stessa.

-commento alla norma

Questa tipologia può essere ricompresa nello standard del DM 1444/68.

-cosa propone il Piano dei servizi

Non parrebbe opportuno, in questa fase, intervenire su questa tipologia di zona, rimandandone a corretta strutturazione alla Variante Generale al PRG. Mentre in questa sede le aree sono state computate tra le dotazioni di standard urbanistico nel quadro riassuntivo dei dati rilevati.

Il presente Piano contiene nuove localizzazioni di parcheggi da realizzare ed una norma di carattere generale per l'attuazione che prevede il ricorso ad accordo di programma per la realizzazione di parcheggi, interrati e fuori terra, sia su aree di proprietà comunale che di privati (in questo caso previo assenso del Comune), in applicazione della L. 122/89 e comunque previa stipula di convenzione.

CAPO 5 – PUNTO 7

ZONE PER ATTREZZATURE CIVILI E MILITARI - DESTINATE AL SODDISFACIMENTO DELLO STANDARD URBANISTICO

sintesi della norma del Piano Tintori

zone destinate ad attrezzature civili e militari:

1. questa tipologia ricomprende tutte le aree pubbliche e/o di uso pubblico. Esse sono ripartite nelle seguenti categorie:

a-aree per l'istruzione obbligatoria

b-aree per attrezzature di interesse generale

c-aree di parcheggi

d-aree per il verde urbano attrezzato

e-aree per l'istruzione superiore

f-aree per attrezzature metropolitane

g-autostazioni e rimesse per trasporti pubblici

h-aree annonarie

i-zone cimiteriali

l-attrezzature militari

m-carceri

2. Il *parco territoriale* va delimitato con PP, all'interno della *zona di rimboschimento*, che deve, inoltre essere inquadrata in un piano di bacino idrogeologico.

3. Le indicazioni di destinazioni delle *categorie a) b), d)*, sono di massima e valgono complessivamente per gli usi specificati; le restanti devono invece intendersi come tassative.

4. Gli elementi tipomorfologici delle costruzioni, ove ammessi, non possono determinare usi fondiari del suolo *eccedenti* la densità di 2 mc/mq.

5. Gli interventi relativi alle categorie *d), f), g), h), i)*, devono, in ogni caso, essere sottoposti a pianificazione di dettaglio (PP o piano di lottizzazione).

-applicazioni effettuate dall'ufficio urbanistica

A seguito di una sentenza del TAR che considerava come a carattere espropriativo il vincolo imposto nelle aree a verde urbano attrezzato, l'ufficio urbanistica ha applicato il disposto di cui all'art. 89 della LUR vigente, che considera le aree a vincolo decadute assimilabili, quanto a normativa, alla zona agricola. In questo modo, a seguito di richiesta di privati, sono

state rilasciate varie concessioni edilizie per fabbricati con l'applicazione della norma di cui sopra, con indice di 0,03 mc/mq e sup. minima di intervento di 1 ha. Poiché l'accorpamento di fondi disgiunti è stato consentito in passato nel PRG vigente anche tramite semplice intervento diretto, questi fabbricati sono sorti in zone anche di modesta estensione, su aree ex-verde urbano attrezzato, in contesti a volte interclusi in zone urbane.

-commento alla norma

-il verde urbano attrezzato è quindi dalla norma di Tintori, automaticamente sottoposto a piano particolareggiato; Tintori non specifica tuttavia la tipologia del PP, ovvero se di iniziativa pubblica o privata, tanto che non sembrerebbero ricorrere le condizioni per considerare il verde urbano attrezzato come un vincolo decaduto.

-sul piano urbanistico si può affermare che almeno l'area di Via Bellini risulta compromessa dagli interventi edilizi effettuati dai privati, per cui la eventuale riconferma dell'area ex-verde urbano attrezzato merita una riflessione approfondita.

-cosa propone il Piano dei servizi

-in questa categoria rientrano sia le quote di standard del DM 1444/68 che altre tipologie di servizi pubblici, anche di interesse generale o sovracomunale, non direttamente assimilabili allo standard. Il Piano dei servizi prende in esame solo le voci appartenenti allo standard urbanistico.

-per quanto riguarda le voci a) b) e d) la norma del Tintori non pone una ripartizione tassativa delle destinazioni per cui è possibile riequilibrare gli usi in base alle attuali esigenze di servizi, senza tuttavia generare variazioni sostanziali alla classificazione del PRG Tintori.

-nel Piano dei servizi le zone per servizi di cui ai punti precedenti vengono classificate a seconda dei casi di tipo F o G; mentre le prime contengono le aree destinate a strutture di interesse tecnologico (si vedano a tal fine le NTA del presente Piano), le seconde contengono gli standard di quartiere di cui al DM 1444/68.

-con riferimento alle Tavole di Progetto, il Piano dei servizi conferma quanto già realizzato per servizi quali istruzione, chiesa, ecc., in quanto, stante l'andamento e la consistenza della popolazione, non si ipotizzano al momento ulteriori incrementi di tali servizi, né sembra opportuno riconfermare le quote già previste dal PRG e non ancora attuate.

-diverso è invece il tema dei parcheggi pubblici e del verde urbano attrezzato, per i quali, invece, il Piano dei servizi tende a incrementarne la dotazione sia con il meccanismo della perequazione urbanistica che mediante nuove specifiche individuazioni. Inoltre per tutti i nuovi interventi urbanistici e per quelli edilizi che comportano un incremento di carico urbanistico il presente Piano prevede l'incremento di quota da quella minima prevista dal DM, pari a 18 mq/ab, a quella prevista dal PTCP, pari a 24 mq./ab.

CAPO 5 – PUNTO 8

DETERMINAZIONI ASSUNTE DALLA GM (1988) E DAL CC (1979) A SEGUITO DELLA DECADENZA DEI VINCOLI NEI PP DI INIZIATIVA PUBBLICA E PEEP

sintesi della norma del Piano Tintori

Come ricordato in precedenza il Comune di Chieti ha provveduto ad adottare-approvare gli 11 PP di iniziativa pubblica e gli 8 PEEP, entro i cinque anni successivi alla approvazione del PRG, avvenuta nel 1974.

Dei PP solo 5 vennero posti in attuazione, attivando i relativi procedimenti di esproprio.

Di fronte alle problematiche di decadenza dei vincoli nelle zone sottoposte a PP di iniziativa pubblica e PEEP, intervenute successivamente, il Comune di Chieti ha adottato a suo tempo i seguenti atti:

1-DCC n.1324 del 3/8/1979 “problemi urbanistici inerenti l'applicazione delle vigenti normative in materia-provvedimenti”

2-DGM n. 6029 del 22/4/1988 “zone di espansione per le quali sono decaduti i piani esecutivi mai attuati-normativa da applicarsi-determinazioni”

3-DGM 6558 del 21/7/1988 “interventi nei PP in zone di verde privato-provvedimenti”

Con l'atto di cui al punto 2, basandosi su un parere legale, si decideva che , la decadenza dello strumento attuativo non implicava la decadenza della previsione urbanistica della zona (e questo è pacifico), e pertanto la norma da applicarsi (per decorso del termine della durata del piano o per altre ragioni, quali l'annullamento) è quella definita dal quadro legislativo di riferimento e dai parametri edilizi ed urbanistici del PRG.,e quindi veniva consentito l'intervento diretto secondo i parametri del PP decaduto.

In tal modo l'Ufficio Urbanistica ha rilasciato varie concessioni edilizie.

Sulla scia di quanto determinato con la DGC n. 6029/88, venne adottato un ulteriore atto di GC (n. 6558/88) con il quale si decideva di consentire l'intervento diretto nelle zone di “verde privato” di tutti i PP di iniziativa pubblica, utilizzando i parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle Norme di attuazione del PRG per la zone di espansione residenziale corrispondenti.

La DCC 1324/79, contiene un insieme di determinazioni di vario tipo, e nello specifico:

-di consentire l'edificazione nelle zone agricole del vigente PRG, anche su aree di proprietà frazionate, senza continuità fisica, ai fini del rispetto del rapporto plano-volumetrico, a condizione che le aree stesse, impegnate per la costruzione e da registrare nel “catasto urbanistico” interno del comune, costituiscano un “unicum funzionale” sotto l'aspetto dell'attività agricola.

-di autorizzare la realizzazione nel cd “verde privato” dei PP delle zone di espansione.

-l'attuazione immediata di alcuni PP, già di fatto dotati delle principali urbanizzazioni, senza attendere l'elaborazione del PPA.

-commento alla norma- cosa propone il PdS

Senza entrare nel merito delle determinazioni a suo tempo assunte, si pone attualmente la questione su come operare nell'ambito dei PP di iniziativa pubblica attuati, decaduti, nei quali sono stati effettuati quindi diversi interventi edilizi, ma sono del tutto o in gran parte assenti i relativi standard compreso anche il verde pubblico.

Di norma si dovrebbe procedere a censire tutti i fabbricati così autorizzati e le relative volumetrie, in modo da definire la capacità insediativa residenziale già realizzata.

Ciò richiederebbe tuttavia un ulteriore ritardo nella redazione del Piano dei Servizi.

Sembra più ragionevole procedere selezionando tutte le aree classificate a verde privato, sottoponendole ad una disciplina di tipo confermativo ma considerandole consolidate.

Il presente Piano non interviene sui PP di recente riadottati, in quanto permane il loro regime autonomo. Diversamente su tutti gli altri PP il Piano interviene con la specifica disciplina che risulta dalla Normativa di Progetto.

Nello specifico si richiama quanto argomentato nei precedenti punti 1, 4 e 5 del Capo 5.

Per concludere va precisato che le NTA del Piano dei Servizi sostituiscono integralmente quanto disposto nelle sopraccitate delibere e le conseguenti prassi applicative.

CAPO 6

IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL PIANO TINTORI E RELATIVO STANDARD URBANISTICO

Indicazioni di dettaglio sul Piano Tintori si trovano nell'elaborato "controdeduzioni alle osservazioni di privati" allegata al citato piano in sede di approvazione, il quale riporta le informazioni sintetizzate nella successiva tabella.

Si può notare che è previsto una popolazione di **86.812 abitanti** equamente distribuita tra la città alta e la zona Scalo, mentre 2.500 abitanti sono previsti in zona agricola. Confrontando questi dati con quelli del censimento 1961 (ultima colonna) si nota che è previsto un incremento demografico per la città alta, un forte incremento per la zona di Chieti Scalo ed un incremento della popolazione insediata nel territorio agricolo.

Complessivamente nel decennio di validità il Piano Tintori prevede il raddoppio della popolazione.

Per quanto riguarda i servizi solo i punti 3, 5, e 6 concorrono alla dotazione di standard urbanistico (188 ha) di cui al DM 1444/68, mentre i punti 7 e 8 individuano la quota di attrezzature di interesse sovracomunale (399 ha).

DESTINAZIONE		SUPERFICIE TERRITORIALE	A-ABITANTI INSEDIABILI	B-ABITANTI CENSITI AL 1961
1	residenza	451,33	Città alta 41.444 Scalo 42.868	31.629 6.888
2	agricoltura	4428,25	2.500	6.852
3	Verde privato	3,00		
4	industria	393,00		
5	Attrezzature di quartiere e urbane (1)	88,28		
6	Verde attrezzato	99,89		
7	Attrezzature speciali e metropolitane (2)	107,25		
8	Parco regionale	292,00		
9	TOTALE	5863,00	86.812	45.369

(1) scuole dell'obbligo, servizi di interesse generale, parcheggi

(2) ospedale, università, cimitero, carcere, attrezzatura annonaria, scuola superiore

Se confrontiamo il dimensionamento del Piano Tintori con i dati del censimento della popolazione realizzato nel 1995 e nel 2001, ed infine con la popolazione attuale, emerge la seguente situazione.

A	B	C	D
POPOLAZIONE AL 1961	POPOLAZIONE AL 1991	POPOLAZIONE AL 2001	POPOLAZIONE AL 2005
TOTALE	55.876	52.486	55.791

Il dato più significativo è che la popolazione attuale (con riferimento al censimento 2001) si attesta sui 55.791 abitanti, mentre il PRG Tintori è dimensionato per 86.812 abitanti.

Il Piano dei servizi parte dalla capacità insediativa prevista dal PRG vigente, come risultante dallo stato di fatto della pianificazione al 2005, e attraverso i meccanismi perequativi:

- effettua in parte una operazione di riequilibrio tra la nuova capacità edificatoria che viene messa in campo nell'ambito degli interventi di perequazione urbanistica strutturati per risolvere il problema della decadenza dei vincoli, e la capacità edificatoria residua, recuperando su alcuni PP di iniziativa pubblica (Primavilla, Ciarciaolini e Villa Cisterna), decaduti e inattuati, non ancora utilizzata. (per le motivazioni di tale scelta si veda quanto specificato al Capo 11.
- determina d'altra parte un incremento necessario degli abitanti convenzionali.

Con il Piano dei servizi inoltre si garantisce uno standard minimo previsto dal DM 1444/68, pari a 18,41 mq/ab. Per gli interventi soggetti a modalità perequativa e per tutti gli interventi nelle zone "B", viene altresì prevista una dotazione di 24 mq./ab, quale obiettivo del PTCP e quale standard-obiettivo di qualità che l'Amministrazione intende perseguire con il Piano dei Servizi. Pertanto con il presente Piano il dimensionamento dei servizi del PRG resta fermo ai 18 mq/ab per gli abitanti già insediati, mentre tutte le nuove previsioni sono soggette alla dotazione minima di 24 mq/ab come previsto dal vigente PTCP.

Con il presente piano la popolazione teorica si attesta sugli 88.119 abitanti per cui si può affermare che i meccanismi attivati con il Piano e la revisione delle zone di espansione residenziale (11 PP e 5 PEEP) ad eccezione di Tricalle, Crocifisso, San Martino, non hanno generato incrementi consistenti del dimensionamento residenziale rispetto al Piano Tintori. Ciò è un importante risultato.

CAPO 7

STATO DI FATTO DELLA PIANIFICAZIONE 2005

LO STATO DI FATTO DELLA PIANIFICAZIONE - VARIANTI SPECIFICHE E STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI - PRU E PRUSST

Lo stato di fatto della pianificazione rappresenta il punto di partenza di ogni attività di pianificazione territoriale e urbanistica.

Con questa definizione si intende la rappresentazione unica, sia in termini cartografici che in termini di parametri urbanistici, di tutti gli strumenti di pianificazione intervenuti nel corso del tempo, e in particolare dalla approvazione del Piano Regolatore Tintori ad oggi.

Un aspetto importante connesso a questa elaborazione è quello che potremmo definire lo stato di fatto legittimato della pianificazione e del territorio, cioè l'esito dei procedimenti amministrativi che sono stati adottati nel tempo e che costituiscono al momento il riferimento giuridico per le varianti al PRG e per il rilascio dei permessi di costruire.

L'importanza di ciò sta nella considerazione che per poter proporre qualsiasi modifica al PRG, occorre assumere uno stato di fatto legittimato quale elemento strutturale per tutte le tipologie di varianti urbanistiche che il Comune vuole promuovere.

Questa fase, che ha visto anche una elaborazione digitale della cartografia del presente piano, ha richiesto molto tempo in quanto le varianti al PRG adottate nel corso degli ultimi 30 anni (cioè dall'approvazione del PRG 1974 ad oggi 2005) non erano state riportate sulla cartografia del PRG Tintori.

Il Quadro Conoscitivo fornisce il quadro sintetico delle varianti urbanistiche al PRG intervenute dal 1974 ad oggi.

Le varianti urbanistiche intercorse hanno portato ad una riduzione delle aree destinate a servizi nel PRG.

Una ulteriore riduzione è avvenuta con l'approvazione dei PRU, alcuni dei quali inseriti in zone precedentemente destinate a servizi.

Le citate varianti partono dal presupposto che il PRG Tintori forniva una dotazione teorica di standard urbanistico assai superiore al minimo previsto dal DM 1444/68 per cui, in assenza di valutazioni specifiche di tipo qualitativo (inerenti l'idoneità delle singole aree destinate a servizi) la dotazione teorica per abitante ne giustificava indirettamente anche una continua riduzione.

Presupposto quest'ultimo tuttavia non corretto, in quanto la dotazione di standard effettuata nel PRG fa parte comunque delle scelte strutturali del piano regolatore, che va, ove possibile, mantenuto e solo in sede di variante generale se ne può eventualmente e motivatamente deciderne una riduzione.

Inoltre mancando un bilancio sia qualitativo che quantitativo delle aree a servizi ed in assenza di una attività di monitoraggio per un periodo così lungo di tempo (30 anni) sono insorti fattori di criticità, aggravati ulteriormente dal problema della decadenza dei vincoli e dalle conseguenti rideterminazioni urbanistiche che hanno continuato a sottrarre quote di standard al territorio e ai cittadini.

CAPO 8

IL PIANO DEI SERVIZI

ARTICOLAZIONE ED ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI - MACROZONE E MICROZONE

Il Piano dei Servizi ha una articolazione per ambiti territoriali, denominati, a seconda della consistenza, MacroZone o MicroZone. Si tratta degli ambiti che il vigente PRG (Tintori) destina ad attrezzature e servizi, sia quelli ricadenti nello standard urbanistico, cioè attrezzature e servizi di livello urbano-comunale (art. 3 DM 1444/68), sia le dotazioni extra (art. 4 del citato DM), quali l'area per attrezzature metropolitane o l'ambito destinato a parco territoriale.

L'articolazione in Macro e MicroZone è funzionale all'approfondimento specifico che viene operato su ciascuna in sede di Piano dei Servizi, sia in termini analitici che in termini di ridisciplina urbanistica. Infatti il Piano dei Servizi ha il compito di strutturare una nuova disciplina per ciascuna area destinata a servizi dal PRG vigente.

L'approfondimento per ambiti, anche se apparentemente può apparire come una decontestualizzazione rispetto al territorio circostante, nella realtà è solo una modalità di lavoro che, per singole zone, opera uno zoom analitico e progettuale specifico. Tale esigenza deriva dal fatto che occorre costruire ex-novo dei livelli cartografici di analisi attualmente inesistenti, da restituire anche in versione digitale, e tale attività non può essere sviluppata, per ragioni di tempo, su tutto il territorio comunale, mentre viene elaborata ad hoc per ciascun ambito oggetto di studio.

In ogni caso tali ambiti vengono comunque progettati rispetto al più esteso contesto territoriale in cui ricadono.

L'articolazione in Zone (Macro e Micro) è anche funzionale alla costruzione di una disciplina urbanistica di dettaglio, calata sulle singole situazioni, e rappresentata nell'Elaborato A3 – Disciplina delle Zone Elementari. Tale Elaborato contiene inoltre anche l'indicazione, per ciascuna zona, di tutte le varianti intervenute, con i relativi riferimenti ed è pertanto funzionale alla strutturazione di un Sistema Informativo Territoriale che contiene oltre ai dati territoriali, anche le informazioni, di carattere amministrativo, sullo stato giuridico di ciascuna area.

CAPO 9/a

STANDARD URBANISTICO E SERVIZI - DEFINIZIONI

La definizione di standard urbanistico trova riferimento nella L. 847 del 1964 che ha individuato un elenco di opere di urbanizzazione primaria e secondaria che ha costituito la base per le categorie di standard elencate agli articoli 3 e 5 del DM 1444/68. Il PRG vigente è strutturato secondo queste disposizioni anche se attualmente con il Piano dei servizi bisognerebbe superare il concetto di standard come categoria chiusa di opere e di interventi e introdurre un concetto di standard come soddisfacimento dei bisogni della collettività.

In altri termini mentre nella L. 857/68 e nel DM 1444/68 lo standard è la misura delle opere di urbanizzazione secondaria, altra cosa è il concetto di servizi pubblici, di uso pubblico, di interesse generale che rispondono ai bisogni della comunità locale come definito nelle più recenti Leggi Urbanistiche di alcune Regioni. In pratica non dovrebbe più essere stabilito uno standard in modo aprioristico con riferimento a cataloghi precostituiti, bensì come soddisfacimento dei bisogni mutevoli della collettività, e ciò porta anche a sottrarre lo standard ad un rapporto di dipendenza con la zonizzazione.

Conseguenza di ciò è che mentre le opere di urbanizzazione secondaria si correlano necessariamente all'intervento di trasformazione, lo standard secondo l'ultima eccezione risponde a bisogni collettivi, anche indipendentemente da una correlazione spaziale con l'intervento di trasformazione.

Nel frattempo il Testo Unico dell'edilizia DPR 380/2001 riconfigura un concetto di opera di urbanizzazione secondaria appartenente ad un servizio di base e talora legato alla dimensione del quartiere (impianti sportivi di quartiere, mercati di quartiere). In questo senso l'opera di urbanizzazione secondaria è una specie di minimum che il Comune deve preoccuparsi di reperire nella zona territoriale interessata dall'intervento.

Altra cosa è invece lo standard che dovrebbe essere più legato al concetto di servizi, servizi che la comunità locale riconosce nel tempo come essenziali e basilari.

L'identificazione degli standard rilevanti per il singolo strumento urbanistico non dovrebbe quindi prescindere da una ricognizione della domanda di servizi che andrebbe monitorata nel tempo al fine di apportare gli eventuali correttivi al Piano dei servizi, rendendolo strumento capace di interpretare le esigenze sociali.

In tal senso nella dotazione di standard vi rientrano oltre alle quote di urbanizzazione secondaria (basilari per ogni ambito territoriale) anche quelle quote sempre di urbanizzazione secondaria che ne opera tuttavia il soddisfacimento in termini qualitativamente superiori (es:impianti sportivi comunali) ed eventualmente ad una scala territoriale più ampia.

L'attualità delle opere di urbanizzazione secondaria del DM 1444/68 è dimostrata dal fatto che l'art. 13 comma 8 del Testo Unico dell'Edilizia, lo riprende con riferimento a dotazioni quali asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie, impianti smaltimento rifiuti. In teoria lo standard è tutto ciò che risulta qualificabile come servizio di interesse pubblico e generale. In conclusione il nuovo

PRG in corso di redazione dovrà contenere uno specifico approfondimento sulla domanda di servizi operata dalla comunità locale, quale integrazione del presente Piano, garantendone le opportune modalità di aggiornamento e monitoraggio.

CAPO 9/b

CRITERI ADOTTATI PER LA VERIFICA DELLA IDONEITA' DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI

Il presente Piano parte da un presupposto fondamentale costituito dalla conferma del patrimonio esistente di aree destinate a servizi dal PRG e quindi dalla considerazione che la dotazione di aree a servizi per abitante esistente e insediato, prevista dal PRG vada mantenuta (ed eventualmente potenziata) fermo restando la necessità di procedere, con una programmazione specifica di interventi, anche alla effettiva realizzazione dei servizi per le parti che ad oggi risultano inattuato.

Il Piano dei Servizi quindi va a censire tutte le aree che il PRG vigente destina a servizi, sia i servizi di cui all'art. 3 del DM 1444/68 che quelli di cui all'art. 4 del medesimo.

Queste aree, selezionate dalla cartografia di zonizzazione esistente, su base cartacea, sono state trasposte su varie basi cartografiche digitali (CTR, Catastale informatizzata, PAI, ortofoto digitali, ecc.) e sono state rettifiche sulle situazioni effettivamente esistenti, nonché sottoposte ad una valutazione di tipo qualitativo, prima di essere riconfermate, basata su tre criteri:

A - coerenza e conformità con la *pianificazione sovraordinata* (in particolare con: - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP); - Piano Stralcio Di Bacino per l'Assetto Idrogeologico adottato con DGR n. 1386 del 29/12/2004; - Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni adottato con DCR n. 1386 del 29/12/2004)

B - coerenza e conformità con *strumenti comunali* (- Studio Geologico "Fugazza" approvato con atto di C.R. n. 114/9 del 17/05/78; - Progetto Chieti approvato con DCR n. 126/46 del 29/06/99)

C - *fruibilità ed accessibilità*, intendendo questi requisiti condizioni essenziali per l'utilizzo dei servizi da parte della comunità

La valutazione qualitativa ha provocato una drastica selezione delle aree a standard del Piano Tintori.

Un ulteriore criterio, che possiamo qualificare come indiretto rispetto ai primi due, è stato quello di escludere da destinazioni a servizi le aree che presentano una inclinazione tale da risultare difficilmente edificabili e quindi anche sconsigliate per funzioni di servizi.

I requisiti citati sono basati sul riconoscimento delle esigenze generali a cui debbono rispondere gli spazi esterni di fruizione collettiva in ambito urbano; o anche, eventualmente, extraurbano, se preordinati a tale fruizione.

Le principali esigenze possono essere così definite:

1. Fruibilità:

Lo spazio esterno deve essere concepito e costruito in modo tale da garantire alla generalità degli utenti la sua massima accessibilità e fruibilità in funzione degli usi previsti e prevedibili, sempre di tipo collettivo, a cui è destinato; in particolare vanno considerate le specifiche esigenze dell'infanzia e degli utenti disabili in ordine alla fruizione degli ambiti spaziali e dei loro allestimenti funzionali, anche per la fase di realizzazione.

2. Sicurezza:

Lo spazio esterno deve essere concepito e costruito in modo tale da garantire che la sua fruizione da parte della generalità degli utenti, e dei bambini in particolare, non comporti rischi di incidenti e infortuni inammissibili, quali scivolate, cadute, ecc., e consenta agevolmente la prestazione di eventuali operazioni di soccorso.

3. Gestione e manutenzione:

Lo spazio esterno deve essere concepito e costruito in modo tale da consentire che durante l'uso possano essere effettuate in modo sicuro, agevole, sufficientemente rapido e non troppo oneroso, operazioni di controllo, pulizia, riparazione, sostituzione, integrazione e recupero, dei materiali e dei componenti che lo costituiscono.

I tre requisiti vanno poi inseriti tra quelli prestazionali definiti nel nuovo Regolamento edilizio in corso di redazione.

Tornando alla fruibilità, essa può essere definita come la condizione che tutto lo spazio fruibile possa essere raggiunto e percorso anche da bambini e da persone in stato di ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, in condizioni di totale autonomia, nel rispetto di quanto previsto dalle L. n° 118/1971 e L. n° 13/1989 e relativi Regolamenti d'attuazione.

CAPO 10

MACROZONE E PRIMA SELEZIONE DEI POLI FUNZIONALI PER SERVIZI

Nella impostazione progettuale il Piano dei Servizi seleziona alcuni poli funzionali per servizi che assumono una particolare rilevanza: in particolare si possono citare:

- la Villa Comunale che diventa struttura museale attraverso una operazione che vede il trasferimento della biblioteca nell'ex-ospedale militare. Dovrebbe accogliere una nuova facoltà universitaria sulla materia dei beni culturali e ambientali.
- l'ospedale militare. La struttura, oggi parzialmente utilizzata solo per il servizio di medicina legale (circa 2.000 mq. utilizzati rispetto ai 12.000)
- l'ambito MacroZona 1-area per attrezzature metropolitane e funzioni complesse
- la zona Stadio-Santa Filomena - La struttura esistente (stadio comunale) va specializzata per attività di interesse anche sovracomunale mediante un ventaglio di funzioni, la cui articolazione sia finalizzata a garantire forme di gestione autonoma ed economicamente autosufficiente.
- Ospedale San Camillo - La norma adottata è finalizzata a consolidare il ruolo strategico assegnato al recupero e potenziamento dell'edificio oggi destinato all'ospedale San Camillo mediante una nuova specializzazione delle funzioni connesse all'esistente struttura dell'ASL.

Con la Variante Generale occorrerà implementare tali individuazioni ed operare una ulteriore specializzazione anche con riferimento alle nuove esigenze di servizi rilevabili su tutto il territorio comunale in sede di revisione generale del PRG.

CAPO 11

CRITERI PER I MECCANISMI DI PEREQUAZIONE

Si propone di seguito una stima della capacità insediativa prodotta dall'applicazione della norma perequativa alle aree a servizi, inattuate e riconfermate con il presente Piano.

Si assume come principio il fatto che i PP di iniziativa pubblica non ridisciplinati con il presente Piano (PP Crocifisso, Tricalle e San Donato) nonché i vari PEEP e PRU siano autosufficienti quanto a dotazione di standard urbanistico nella misura minima inderogabile di 18 mq/ab (in alcuni casi la dotazione è anche superiore a quella minima).

In sintesi valgono i seguenti criteri:

- conferma del patrimonio di aree destinate a servizi esistenti se risultanti idonee
- norma perequativa per dare attuazione alle quote inattuate evitando meccanismi di esproprio
- definizione di un indice articolato in indice di base, indice di scambio, nonché i una premialità di aggregazione, finalizzati a recuperare vaste quote di aree da destinare a standard urbanistico in cambio di una capacità edificatoria attribuita ai comparti perequati, nonché d incentivare la formazione di comparti ad arcipelago
- riequilibrio nell'ambito del dimensionamento esistente, della nuova capacità edificatoria generata dalla norma perequativa, limitando incrementi consistenti del citato dimensionamento
- soppressione della previsione urbanistica delle zone omogenee di tipo C relativamente ai PP di iniziativa pubblica a vincolo decaduto e inattuati Primavilla, Ciarciaolini, Villa Cisterna, confermando le sole quote previste per le aree ex-verde privato. Tale scelta è motivata dal fatto che tali previsioni sono inserite in un ambito prevalentemente agricolo e risultano distanti dai principali centri abitati; le esigenze di sviluppo della città e del territorio si sono concentrate in altri ambiti territoriali e prevalentemente in stretta adiacenza ai principali centri abitati; non sono state presentate istanze di rideterminazione urbanistica, segno della inesistenza di una esigenza di funzioni residenziali nella zona, sia all'epoca del PRG che attualmente; non sono state realizzate opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte del Comune e non è nei programmi del Comune provvedere alla urbanizzazione di tali aree a causa della carenza economica; si rimandano pertanto ulteriori valutazioni in sede di revisione generale del PRG.

CAPO 12

RACCOMANDAZIONE PER LA VERIFICA DI IDONEITA' DELLE AREE A STANDARD NEI PP DI INIZIATIVA PUBBLICA, PEEP, PRU IN CORSO DI ATTUAZIONE

I criteri di valutazione della idoneità delle aree destinate a servizi assunti dal Piano dei Servizi dovrebbero costituire riferimento obbligatorio anche per l'insieme delle aree destinate a standard urbanistico nell'ambito dei PP non ridisciplinati con il presente Piano e dei PRU in corso di attuazione, ciò al fine di garantire l'efficacia dei criteri anche nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi del PRG.

A tal fine, verificata l'idoneità delle localizzazioni, per le quote non rispondente ai citati requisiti è auspicabile che si proceda al reperimento delle dotazioni territoriali in aree idonee all'interno dei comparti, o eventualmente all'esterno dei comparti di intervento del PP o del PRU, ovvero in alternativa, per gli strumenti ad iniziativa privata e per aree di modesta dimensione, anche mediante monetizzazione.

Le aree residue dovrebbero essere invece vincolate a verde privato o condominiale e asservite alle costruzioni esistenti.

CAPO 13

LA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEI PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PEEP IN CORSO DI ATTUAZIONE

Il Piano Tintori prevedeva 11 zone di espansione di tipo residenziale sottoposte a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e n. 5 zone sottoposte a PEEP. La Tabella n. 2 riporta la capacità insediativa assegnata a ciascun Piano. Complessivamente si tratta di una consistente quota dimensionale del PRG stimabile in 1.644.201 mc che corrispondono a n. 18.094 abitanti.

I PP e PEEP sono stati tutti progettati dal Comune intorno agli anni- 80 e nello stesso periodo risultano anche avviati e conclusi i relativi procedimenti amministrativi di adozione-approvazione.

Quanto alla attuazione, si rileva che solo per alcuni di essi il Comune ha provveduto a procedere con la fase attuativa, la quale prevedeva il ricorso a meccanismi di esproprio delle aree (o, in alternativa mediante acquisizione bonaria), assegnazione dei lotti edificabili ai privati, mentre restava integralmente a carico del Comune l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e la dotazione di servizi.

Si tratta quindi di una modalità di attuazione abbastanza impegnativa per il Comune che richiedeva ingenti risorse economiche per realizzare l'intera operazione.

Anche per questa ragione, solo alcuni Piani sono stati posti in attuazione dal Comune, mentre diversi piani restano completamente inattuati o solo parzialmente attuati. Su questo ha inciso naturalmente anche l'andamento del mercato edilizio ed il fluttuare della domanda di abitazioni. Anche la collocazione territoriale delle previsioni ha influito sulla opportunità di attuazione; alcune previsioni sono dislocate in posizioni marginali rispetto al tessuto edilizio del capoluogo, e, in alcuni casi insistono in adiacenza a modesti borghi di modesta dimensione, privi di una classificazione come centri frazionali importanti (si veda il caso della previsione Primavilla, Ciarciaglini, Villa Cisterna). Nella Tabella 6 allegata, il dimensionamento residenziale dei citati PP viene assorbito dai meccanismi di perequazione-compensazione connessi alla problematica delle Aree da Attuare; in tal modo la capacità insediativa recuperata è necessaria ad evitare forti incrementi del dimensionamento residenziale del PRG.

Le motivazioni che hanno condotto alla soppressione delle previsioni urbanistiche insediative relative ai tre PP sopracitati (Primavilla, Ciarciaglini, Villa Cisterna) sono di varia natura:

- sono inseriti in un ambito prevalentemente agricolo e distanti dai principali centri abitati e dal territorio urbanizzato
- le previsioni di PRG, di zone di espansione residenziale suddette, si sono rilevate inattuabili in quanto i citati Piani benchè progettati ed approvati da parte del Comune, non sono mai stati posti in attuazione
- le esigenze di sviluppo della città e del territorio si sono concentrate in altri ambiti territoriali e prevalentemente in stretta adiacenza ai principali centri abitati

- non sono state presentate istanze di rideterminazione urbanistica, segno della inesistenza di una esigenza di funzioni residenziali nella zona, sia all'epoca del PRG che attualmente

Con il presente Piano l'unica strada che è apparsa perseguibile è stata quella di riconfermare esclusivamente l'insieme delle aree ex-*“verde privato”* dei PP, in quanto già interessate da interpretazione della GC che ne consentivano potenzialmente l'intervento diretto anche in assenza dell'attuazione di tutto il Piano. Tali aree sono state perimetrate e sottoposte dal Piano dei Servizi ad una disciplina di tipo conservativo *“area consolidata-zona omogenea B0”* alla stregua di una zona di completamento di tipo residenziale finalizzata al *“mantenimento della struttura edificata esistente”*, al contenimento dello stato di fatto degli insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale. Gli interventi in questo caso sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ristrutturazione edilizia ed è consentito l'ampliamento *in tantum* degli edifici esistenti 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 del Piano dei Servizi.

Naturalmente con i meccanismi connessi alla futura Variante Generale al PRG potranno essere prefigurate anche nuove situazioni e discipline urbanistiche anche a seguito della valutazione degli imput derivati dalle eventuali esigenze rilevabili nel territorio.

Sia per i Piani Particolareggiati parzialmente attuati che per quelli inattuati si pone il tema della decadenza dei vincoli di Piano. Infatti la norma del PRG che prevede l'utilizzo di uno strumento preventivo di iniziativa pubblica, e non contempla la possibilità per il privato di intervenire, genera un vincolo preordinato all'esproprio, con conseguente decadenza, se inattuato, dopo i 5 anni, qualora il Comune non abbia provveduto. Inoltre la durata dei PP è comunque limitata ai 10 anni trascorsi i quali per le parti inattuate occorre procedere all'adozione di un nuovo piano particolareggiato.

Le possibili soluzioni a questo problema sono rappresentate solo da alcune alternative, considerando che non è possibile per il Comune procedere alla riconferma dei vincoli urbanistici senza prevedere indennizzo per il privato.

Al fine di evitare il ricorso ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica, sono percorribili le seguenti strade:

A-modificare la tipologia degli strumenti, consentendo al privato di intervenire all'interno del PP di iniziativa pubblica, mediante comparti di modesta dimensione, che assumano l'onere di realizzare integralmente a suo carico oltre alla capacità edificatoria residenziale, anche le opere di urbanizzazione e relativi servizi;

B-assegnare al privato anche la facoltà di predisporre PP di iniziativa privata laddove la norma già prevede il ricorso al PP di iniziativa pubblica.

C-utilizzare modalità perequative di attuazione delle previsioni di PRG che consentano al Comune di acquisire al patrimonio pubblico la maggior parte delle aree destinate o destinabili a servizi dal PRG, in modo da evitare il meccanismo della decadenza dei vincoli, e con l'impegno a realizzare poi con il tempo i servizi.

D-utilizzare strumenti quali accordi di programma, programmi integrati, ecc., per pervenire ad una attuazione congiunta, pubblico-privato, nella realizzazione, ed eventualmente gestione, dei servizi.

Le modalità appena citate non sono alternative, bensì possono essere poste in campo anche contestualmente, a seconda delle situazioni. E il Piano dei Servizi, nel nostro caso ne attiva almeno tre.

L'aspetto problematico da risolvere sta nel fatto che tali strumenti, sia se attuati parzialmente o totalmente dal punto di vista dell'edificazione dei lotti, non lo sono altrettanto per le opere di urbanizzazione. Queste ultime erano integralmente a carico del Comune che avrebbe dovuto acquisire le aree e realizzare i relativi servizi. Si pone quindi un duplice problema: come acquisire le aree e come realizzare i servizi che mancano, considerando che, per questo ultimo tema occorrerebbe costruire uno specchietto delle priorità basato sulle situazioni di maggiore emergenza.

Il tema dell'acquisizione delle aree da parte del Comune ha anche una ulteriore sfaccettatura costituita dal fatto che in vari casi il Comune non ha mai provveduto a prendere in carico aree destinate a standard urbanistico.

La scelta operata in sede di Piano dei Servizi è quella di attivare dei meccanismi perequativi all'interno di comparti per le parti oggi inattuate che consentano al Comune di acquisire gratuitamente le aree per i servizi, in cambio di una capacità edificatoria che viene assegnata ai privati riuniti in consorzio all'interno del comparto medesimo. La capacità edificatoria che verrebbe assegnata recupera in parte alcune quote residue di capacità edificatoria inutilizzata, ed in parte è costituita da quote inserite ex.novo.

L'applicazione della capacità edificatoria avviene con il meccanismo dell'indice unico, indice di base, concentrabile poi in alcuni lotti di nuova previsione, indice di scambio e premialità di aggregazione. Complessivamente l'indice assegnato si aggira su valori in media coerenti con il tessuto insediativo circostante, ciò anche considerando il fatto che poiché si tratta di aree a vincolo decaduto occorre avere come riferimento i valori degli indici presenti nelle zone circostanti alle aree da rideterminare urbanisticamente, come di fatto attesta la giurisprudenza specifica, nonché i valori assegnati dal PRG vigente.

Le tabelle di attribuzione degli indici, articolate per Aree Omogenee, si trovano allegate al Quadro Conoscitivo del presente Piano.

CAPO 14

LA PREVISIONE DI NUOVI PARCHEGGI PUBBLICI

Nel Piano dei Servizi assume un aspetto di sicuro rilievo la previsione dei nuovi parcheggi in programma. Infatti considerando che il tessuto edilizio esistente risulta carente della dotazione di parcheggi, in particolare nella città alta, implementare questa dotazione è uno degli obiettivi strategici del Piano.

Le nuove previsioni di parcheggi pubblici sono specificamente individuate in cartografia e compaiono elencati nell'Elaborato P di Progetto, secondo una articolazione tipologica che li classifica in : parcheggi interrati, a raso, in edificio (in elevazione).

Tali nuove previsioni hanno il compito di assolvere ad una molteplicità di funzioni che sono prevalentemente, ma non esclusivamente, connesse alla necessità di risolvere l'attuale e futura problematicità di accesso ai servizi.

Nel presente Piano compaiono, quindi, proposte localizzative e funzionali diversamente articolate, ma comunque destinate a soddisfare una domanda potenziale, e nello specifico:

A) Parcheggi finalizzati a soddisfare prevalentemente la domanda connessa ad aree destinate a servizi:

- previsione n° 5 - Campo Celdit (interrato);
- previsione n° 8 – Villa Comunale (interrato);
- previsione n° 13 – Viale Maiella (raso)
- previsione n° 14 – Via Papa Giovanni XXIII (in edificio);
- previsione n° 15 – Piazza Garibaldi (interrato)
- previsione n° 18 – Largo Cavallerizza (interrato)
- previsione n° 19 - Via Ciampoli (in edificio).

B) Parcheggi finalizzati a soddisfare prevalentemente la domanda connessa a mobilità e trasporti (comunque connessa alla fruibilità dei servizi):

- previsione n° 1 – Stazione Centralet (in edificio);
- previsione n° 20 – Terminal Bus (a raso);.

C) I rimanenti parcheggi di previsione , ovvero:

- previsione n° 2 - Piazza Carafa (interrato);
- previsione n° 3 – Via Ricciardi (a raso);
- previsione n° 4 – Colle Dell'Ara (a raso);
- previsione n° 6 – Via Spatocco (a raso);
- previsione n° 7 – Via U. Ricci (interrato);

- previsione n° 9 – Via Nicolini (interrato);
- previsione n° 10 - Via Principessa di Piemonte (interrato);
- previsione n° 11 - Via de Turre (a raso);
- previsione n° 12 – Via De Turre (a raso);
- previsione n° 16 - Ex Caserma Pierantoni (a raso)
- previsione n° 17 – Via Gran sasso (a raso);

svolgono, nell'ambito del piano, una funzione prevalentemente residenziale in quanto inseriti in un contesto densamente abitato, ma per la ubicazione territoriale prospiciente rispetto ai servizi, risultano funzionali anche a questi ultimi.

L'assetto complessivo che consegue alla suddetta strutturazione di parcheggi pubblici sembra equilibrata rispetto alle esigenze del territorio in termini sia attuali che di programma.

Una ulteriore implementazione delle localizzazioni ed indicazioni di nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli appena elencati, potrà derivare dalla conclusione dei piani e programmi comunali in fase di redazione quali il "Piano Strategico" ed il "Piano Urbano della Mobilità, che forniranno indicazioni sostanzialmente congruenti con quelle contenute nel presente Piano, per quanto attiene ai parcheggi pertinenziali, di servizi e residenza, fornendo nuove indicazioni circa i parcheggi "di scambio" comunque connessi ai futuri assetti della mobilità e del trasporto comunale e regionale.

CAPO 15

ATTO DI INDIRIZZO DEL CC SUI PP DI INIZIATIVA PUBBLICA E PEEP

Con atto di indirizzo del CC n. 160 del 19/12/2005 sono state definite un insieme di direttive per la pianificazione da porre in atto in sede di Piano dei servizi.

Nella citata delibera si fa il punto della situazione dello stato di attuazione delle zone di espansione residenziale, previste dal Piano Tintori: si tratta di n. 11 zone di espansione sottoposte a PP di iniziativa pubblica, e n.9 zone assoggettate a PEEP.

Quanto ai PP di iniziativa pubblica, risulta che n. 5 di essi sono stati inseriti nel PPA e posti in attuazione. (con delibera Consiliare n°1324 del 3/08/79, sono stati posti in attuazione n° 5 P.P.: Tricalle, Chieti Scalo 2, S. Martino, Madonna delle Piane – Selvaiezzi; con atto di Consiglio Comunale n°592 del 13/12/88 è stato posto in attuazione anche il P.P. Crocifisso).

Sono rimasti invece inattuati i seguenti P.P.: Chieti Scalo 1, S. Barbara, Villa Cisterna, Primavilla, Ciancaglini.

Di seguito si riporta una tabella descrittiva della situazione, che conferma integralmente i contenuti della citata DCC.

Stato di attuazione dei PEEP		
DEN OMIN AZIO NE	atto di approvazione	stato di attuazione
N.1 BRE CCI ARO LA	Deliberazione di Giunta Regionale n. 5474 del 19/12/1974 Ha perso efficacia per decorrenza termini di validità ventennale il 15/03/1995.	Completamente edificato dallo IACP per una volumetria di circa mc. 14.000 – urbanizzazione primarie e secondarie realizzate. Dotazioni standard attuate.
N.2 SCA LO SUD	Idem c.s.	Completamente edificato per una volumetria complessiva pari a circa mc. 240.000 (compreso gli edifici IACP preesistenti sui lotti "A" e "B"). Le dotazioni standard sono state realizzate per la quasi totalità (circa 90%). Con deliberazione di C.C. n. 66 del 28/07/1995 è stato approvato il P.R.U. con il quale è stato insediata all'interno del medesimo P. di Z. (su area originariamente destinata ad "area asservita alle costruzioni") una nuova volumetria residenziale pari a mc.7.500, contenuta entro quella massima prevista dal P.E.E.P. pari a circa mc.258.000

N.3 SCALO NORD	Deliberazione di Giunta Regionale n. 5474 del 19/12/1974 – pubblicazione B.U.R.A. n.6 del 14/03/1975. Ha perso efficacia per decorrenza termini di validità ventennale il 15/03/1995. Deliberazione di Giunta Regionale n. 2728 del 18/05/1978 variante in ampliamento lotto "D". Ha perso efficacia per decorrenza validità ventennale.	Completamente edificato per una volumetria residenziale complessiva di circa mc. 214.500. Le dotazioni standard sono state realizzate per la quasi totalità (circa al 90%). Con deliberazione di C.C. n. 66 del 28/07/1995 è stato approvato il P.R.U. con il quale è stata insediata, in area limitrofa al comprensorio Scalo Nord, una volumetria residenziale di circa mc. 26.500, recuperando parte dei volumi non edificati nel medesimo comprensorio, determinando un complessivo carico urbanistico residenziale di mc. 241.000, inferiore a quello massimo previsto dal P.di Z. pari a mc. 249.000 circa.
N.4 SANTINO	Deliberazione di Giunta Regionale n. 5474 del 19/12/1974 – pubblicazione B.U.R.A. n.6 del 14/03/1975. Ha perso efficacia per decorrenza termini di validità ventennale il 15/03/1995.	Completamente edificato per una volumetria residenziale complessiva di circa mc. 24.500, inferiore rispetto alla originaria previsione insediativa di mc. 32.500. Le urbanizzazioni primarie e secondarie (standard urbanistici) sono state realizzate in parte (scuola Selvaiezzi mq. 8438 con specifica delibera di variante - superiore ai mq. 2.700 di previsione - ed in parte il parco giochi per una superficie di circa mq.2.000) per una percentuale complessiva di circa il 70%.
N.5 SANDONATO	Deliberazione di Giunta Regionale n. 5474 del 19/12/1974 – pubblicazione B.U.R.A. n.6 del 14/03/1975. Nuovamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.79/98 pubblicata sul B.U.R.A. n. 18 del 28/8/1998	Completamente edificato per una volumetria residenziale complessiva di circa mc. 151.000 (a fronte di una previsione di Piano di mc. 157.617). Le urbanizzazioni primarie e secondarie sono state realizzate in parte (scuola media Chiarini mq. 3480 e attrezzature di interesse generale mq. 9000 circa – ex salumificio Parella). Con Accordo di Programma fra Provincia – Comune e CO.C.E.A approvato con Decreto del Commissario Straordinario del Comune di Chieti pubblicato sul B.U.R.A. n. 23 del 04/05/2005 è stato approvato il Piano Integrato in località Filippine (limitrofo al P.E.E.P.) con il quale è prevista anche la realizzazione della piazza parcheggio che costituisce dotazione standard del P. di Z. San Donato.
N.6 VILLAGGIO CELDIT	Deliberazione di Giunta Regionale n° 2473 del 04.05.1978 pubblicazione B.U.R.A. n. 32 del 28/09/1978	Completamente edificato per una volumetria residenziale complessiva di circa mc. 131.000. Le urbanizzazioni primarie e secondarie risultano realizzate in parte (mancano da realizzare i parcheggi ed il verde per la porzione prevista in area originariamente destinata ad "attrezzature metropolitane", peraltro in parte in proprietà dell'Università). Le scuole risultano realizzate ed occupano una superficie complessiva di circa mq. 11.000 (ex scuola materna oggi università mq. 6589- scuola elementare circa mq. 2100 e scuola materna circa mq. 240).

N.7 FON TAN ELL E	Deliberazione di Giunta Regionale n. 2594 del 12/04/1980 pubblicata sul B.U.R.A n.3 del 29/01/1981	Non è stato realizzato alcun intervento edilizio, in quanto con deliberazione di Giunta Municipale n.6861 del 13/09/1988 è stata sospesa l'attuazione del comprensorio per motivi di natura geologica
N.8 TRIC ALL E	Deliberazione di Giunta Regionale n. 2594 del 12/04/1980 pubblicata sul B.U.R.A n.3 del 29/01/1981	Completamente edificato per una volumetria residenziale complessiva di circa mc. 120.000, contro una previsione insediativa di circa mc. 122.000. Le urbanizzazioni primarie e secondarie (standard urbanistici) sono state realizzate in parte (mq. 4000 circa per attrezzature sportive) per una percentuale del 7% sul totale previsto nel P.di Z.
N.9 MAD ONN A DEL FRE DDO	Deliberazione di Giunta Regionale n. 2594 del 12/04/1980 pubblicata sul B.U.R.A n.3 del 29/01/1981	Completamente edificato per una volumetria residenziale complessiva di circa mc.232.000, contro una previsione insediativa di circa mc., a fronte di una previsione originaria di circa mc. 233.000. Con il Programma di Recupero Urbano approvato con deliberazione di C.C. n. 66 del 28/07/1995, sono stati insediati ulteriori mc. 7.000. Le urbanizzazioni primarie e secondarie (standard urbanistici) sono state realizzate per una percentuale pari a circa il 30% (scuola mq. 14.933 – attrezzature sportive mq. 24.000 circa – parcheggi circa mq. 1.000) sul totale previsto nel P. di Z.

Stato di attuazione dei PP di iniziativa pubblica

Denominazione		Atto di approvazione	Attuazione
1	TR IC AL LE	Delibera della Giunta Regionale d'Abruzzo n. 2820 del 26/5/1977 – pubblicazione sul BURA n. 31 del 10/8/1977 – Con deliberazione del Commissario Straordinario n. 2910 del 19/01/2005 pubblicata sul B.U.R.A. n. 23 del 04/05/2005 è stata adottata la variante al P.P. ai sensi dell'art.20 della vigente L.U.R. 18/83 e s.m.i.	Posto in attuazione con atto di C.C. 1324 del 03/08/1979. E' stato edificato circa il 70% dei lotti (43 lotti su 60) che unitamente alle volumetrie insediate sulle aree di verde privato costituiscono una volumetria residenziale di circa mc. 245.700, a fronte di un carico complessivo da insediare previsto di mc. 321.720. La dotazione standard risulta attuata al 25% circa del totale previsto.

2	CR O C I F I S S O	Delibera della Giunta Regionale d'Abruzzo n. 4518 del 28/07/1977 – pubblicazione sul BURA n. 31 del 10/8/1977 – Con deliberazione del Commissario Straordinario n. 2909 del 19/01/2005 pubblicata sul B.U.R.A. n. 23 del 04/05/2005 è stata adottata la variante al P.P. ai sensi dell'art.20 della vigente L.U.R. 18/83 e s.m.i.	Posto in attuazione con atto di C.C.592 del 13/12/1988. E' stato edificato circa il 13% dei lotti (5 lotti su 41), che unitamente alle volumetrie insediate sulle aree di verde privato costituiscono una volumetria residenziale di circa mc. 35.000, a fronte di una carico complessivo da insediare previsto di circa mc. 101.000. Mancano completamente le dotazioni standard (verde, parcheggi, scuole, mercato, edificio polivalente).
3	M A D O N N A D E L L E P I A N E	Delibera della Giunta Regionale d'Abruzzo n. 513 del 09/02/1978 – pubblicazione sul BURA n.14 del 14/04/1978.	Posto in attuazione con atto di C.C. 1324 del 03/08/1979. E' stato edificato il 100% dei lotti (n.8) che unitamente alle volumetrie insediate sulle aree di verde privato costituiscono una volumetria residenziale di circa mc. 25.000, a fronte di una carico complessivo da insediare previsto di circa mc. 30.000. Le dotazioni standard risultano attuate per circa il 5%.
4	S E L V A I E Z Z I	Delibera della Giunta Regionale d'Abruzzo n. 724 del 16/02/1978 – pubblicazione sul BURA n.14 del 14/04/1978.	Posto in attuazione con atto di C.C. 1324 del 03/08/1979. E' stato edificato il 20% dei lotti (n.2 lotti su 10) che unitamente alle volumetrie insediate sulle aree di verde privato costituiscono una volumetria residenziale di circa mc. 12.000, a fronte di una carico complessivo da insediare previsto di circa mc. 19.000. Le dotazioni standard risultano attuate per circa il 5%.
5	S A N M A R T I N O	Delibera della Giunta Regionale d'Abruzzo n. 723 del 16/02/1978 – pubblicazione sul BURA n.14 del 14/04/1978. Con deliberazione del Commissario Straordinario n. 3033/cs del 25/03/2005 è stata adottata la variante al P.P. San Martino.	Posto in attuazione con atto di C.C. 1324 del 03/08/1979. Non è stato edificato nessun lotto, né risultano attuate le previste dotazioni standard.

6	CH IE TI SC AL O 2°	Delibera della Giunta Regionale d'Abruzzo n. 2822 del 26/05/1977 – pubblicazione sul BURA n.31 del 10/08/1977. L'efficacia del P.P. Chieti Scalo 2° è venuta meno a seguito di annullamento del Piano Particolareggiato denominato "Chieti Scalo 1°" da parte del T.A.R. Abruzzo sezione Pescara con sentenza n.209 del 07/10/81 confermata in appello dal Consiglio di Stato.	Posto in attuazione con atto di C.C. 1324 del 03/08/1979. Equiparata a zona di completamento in esito a sentenza TAR Abruzzo del 23/03/1996 n..53/96.
7	CH IE TI SC AL O 1°	Delibera della Giunta Regionale d'Abruzzo n. 2821 del 02/06/1977 – pubblicazione sul BURA n.31 del 10/08/1977. Il T.A.R. Abruzzo sezione Pescara con sentenza n.209 del 07/10/81 confermata in appello dal Consiglio di Stato ha annullato il P.P. "Chieti Scalo 1°". Con deliberazione del Commissario Straordinario n. 2908/CS del 19/01/2005 pubblicata sul B.U.R.A. n. 22 del 29/04/2005, è stato approvato un nuovo Piano Particolareggiato.	Mai posto in attuazione
8	SA NT A BA RB AR A	Delibera della Giunta Regionale d'Abruzzo n. 512 del 09/02/1978 – pubblicazione sul BURA n.14 del 14/04/1978.	Mai posto in attuazione
9	VI LL A CI ST ER NA	Delibera della Giunta Regionale d'Abruzzo n. 514 del 09/02/1978 – pubblicazione sul BURA n.14 del 14/04/1978.	Mai posto in attuazione
10	PR IM AV ILL A	Delibera della Giunta Regionale d'Abruzzo n. 4517 del 28/07/1977 - pubblicazione sul BURA n.31 del 10/08/1977.	Mai posto in attuazione
11	CI AR CI AG LI NI	Delibera della Giunta Regionale d'Abruzzo n. 3611 del 16/06/1977 – pubblicazione sul BURA n.31 del 10/08/1977.	Mai posto in attuazione

Principalmente si può confermare che, in particolare nei PP, le opere di urbanizzazione secondaria non sono state realizzate contemporaneamente alla edificazione delle parti private, e in molti casi non risultano proprio attuate. La ragione di ciò risiede nel fatto che il Comune in vari casi non ha provveduto ad espropriare, unitamente ai lotti edificabili, anche le aree per servizi e ciò è abbastanza problematico sia per il fatto che essendo piani di iniziativa pubblica, è compito del comune porre in atto le necessarie modalità per pervenire alla attuazione sia delle parti pubbliche che di quelle private, sia per l'entità del problema, in quanto, anche i piani nei quali la capacità insediativa risulta del tutto o quasi del tutto attuata, risultano carenti di standard effettivamente realizzato.

La consistenza delle parti inattuate, ha posto inoltre anche un ulteriore aspetto di problematicità, che è quello della decadenza dei vincoli (in particolare per le previsioni relative alle opere di urbanizzazione secondaria).

Pertanto con il presente Piano vengono applicate le direttive stabilite nella citata DCC e nello specifico:

- l'opportunità di mantenere, o di sopprimere, le previsioni dei PP integralmente inattuate
- per i PP parzialmente attuati verificare il rapporto tra capacità insediativa realizzata ed opere a standard eseguite e, nel caso di un bilancio negativo delle quote di standard rispetto agli abitanti insediati, procedere: -effettuando un riequilibrio nell'ambito del Piano dei servizi; -in alternativa, quantificando il costo della esecuzione delle opere, integralmente a carico del comune, prevedendone la spesa nell'ambito del piano triennale delle opere pubbliche;
- quanto invece alle opere di urbanizzazione primaria, siccome per legge sono a carico dei privati, valutare preventivamente che esse vengano realizzate dai privati (anche ex-post), e, se ciò non fosse effettivamente possibile, quantificarne il costo e prevederne la realizzazione da parte del comune

CAPO 16 – RIDISCIPLINA URBANISTICA DELLE AREE DI RECENTE RIDETERMINATE CON VARIANTI SPECIFICHE DAL COMMISSARIO AD ACTA

Il presente Piano comporta necessariamente anche la ridisciplina urbanistica delle aree di cui alle varianti specifiche approvate dal Commissario ad Acta con poteri sostitutivi del Consiglio Comunale a seguito di delibere consiliari n.:

- 325 del 3/7/03- Talucci Antonio
- 327 del 3/7/03- Toto Nicola
- 326 del 3/7/03- Talucci Costruzioni
- 3053 del 20/4/05- Bascelli, Di Luzio
- 328 del 3/7/03- Toto Paola, Lisa, Ettore
- 3052 del 20/4/05- Coop. Orchidea
- 385 del 2/7/04- Febbo Lino

La decisione di procedere alla ridisciplina urbanistica di tali aree si impone nonostante che le suddette varianti siano state approvate di recente in quanto le discipline approvate con le varianti commissariali incidono negativamente sull'assetto complessivo della città e sono state approvate con vistose violazioni delle normative urbanistiche vigenti.

Le citate varianti ricadono nelle seguenti Macro-MicroZone del Piano dei Servizi:

- MacroZona 2-Via Bellini
 - 1) Talucci Costruzioni
 - 2) Toto Nicola
 - 3) Bascelli-Di Luzio
 - 4) Talucci Antonio
 - 5) Febbo lino
- MicroZona 12- Via Pescara
 - 1) Toto Paola-Lisa-Ettore
- MacroZona 7- Madonna delle Piane
Coop. Orchidea

L'Ufficio Urbanistica del Comune ritiene illegittime le predette varianti sotto svariati profili, come segue:

- i procedimenti amministrativi adottati
- i contenuti urbanistici
- gli elaborati tecnici

VIOLAZIONE DELLA LEGGE URBANISTICA NAZIONALE N. 1140/1942 E DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE N. 18/1983 E S.M.I.

Si rileva:

1-gli atti deliberativi di adozione e di approvazione non individuano la natura dell'atto normativo-urbanistico ai sensi di legge, ovvero se trattasi di varianti ai sensi dell'art.10 o dell'art.12 della LR 18/83 e s.m.i.

2-nelle varianti Toto Paola-Lisa-Ettore la delibera di controdeduzioni alle osservazioni dei privati (n. 218 del 30/5/02) non esplicita se le osservazioni sono state accolte o respinte e le relative motivazioni.

3) quanto al bilancio complessivo ed effetti sulla dotazione di standard urbanistico:

3.1 Le varianti sono state adottate in assenza di un preventivo bilancio complessivo sulla dotazione dello standard urbanistico per abitante insediato e insediabile nel territorio comunale, e ciò, in una situazione di carenza della dotazione minima di standard, non è legittimamente ammissibile, in particolare qualora le citate riduzione delle aree destinate a servizi da PRG vigente (DM 1444/68). In sintesi se con le citate varianti sono state sottratte quote di aree precedentemente destinate a servizi occorre prevedere contemporaneamente la rilocalizzazione degli standard sottratti in altre aree del territorio comunale.

A tal fine si evidenzia che il Sezione Urbanistica Provinciale nella formulazione del parere di competenza evidenziava la necessità di risolvere alcune importanti questioni di merito urbanistico tra le quali “la nuova dotazione standard a viabilità, parcheggio, istruzione, verde urbano, da verificarsi a seguito della sottrazione della superficie destinata dalla variante in esame a zona residenziale-terziario (quantità prescritta dall’art. 3 del citato DM 1444/1968).

3.2 Vista l’entità delle aree soggette a vincolo decaduto nell’ambito del territorio comunale, la valutazione degli effetti sul bilancio complessivo dello standard costituisce necessariamente una attività preventiva a qualsiasi scelta pianificatoria come anche la valutazione degli effetti cumulativi delle singole scelte di pianificazione operate.

3.3 La riduzione dello standard per abitante teorico, in quanto appartenente alle scelte generali del PRG, non può essere lasciata al caso, né affidata a varianti specifiche il cui contenuto principale è rappresentato dalla trasformazione urbanistica di aree precedentemente a servizi in zone edificabili, ma può essere operata solo con una variante ad hoc, a ciò dedicata, che contemperi una analisi specifica estesa all’intero territorio comunale e le motivazioni per cui si procede alla riduzione della dotazione di servizi per abitante teorico.

4) elementi di contrasto con il PTCP

4.1 Per le varianti Talucci Costruzioni e Toto Nicola sopra citate, si evidenzia come l’approvazione delle stesse sia avvenuta in pieno contrasto con le disposizioni del vigente PTCP, il quale prevede per i nuovi interventi una dotazione minima per abitante teorico pari a 24 mq/ab., nonché in contrasto con il parere reso dal SUP il quale ribadiva tale obbligo.

4.2 Allo stesso modo per la variante Talucci Antonio, si evidenzia come l’approvazione della stessa sia avvenuta in disappunto con quanto richiesto dal SUP nel parere di competenza, ovvero la richiesta di “introduzione, attesa l’estensione dell’area in oggetto, di specifici strumenti di controllo metaprogettuale (P.P., P.d.L.), ecc.) necessari a governare correttamente il processo di trasformazione urbanistico-edilizia”. La superficie dell’area in questione è pari infatti a 28.060 mq..

5) incertezza sulla tipologia di zona ai sensi del DM 1444/68:

Per le varianti Talucci Antonio, Toto Nicola, Talucci Costruzioni, si evidenzia la mancata classificazione della tipologia di zona ai sensi del DM 1444/68 (zone omogenee di tipo C o B?).

6) opportunità di intervento unitario su aree di una certa consistenza dimensionale o interessate da più di una istanza di rideterminazione urbanistica:

6.1 Per l'area di Via Bellini, poiché nella stessa zona insistono varie istanze di rideterminazione urbanistica presentate da parte dei privati era necessario affrontare unitariamente la ridisciplina urbanistica dell'intera area e non appare logico e razionale che si sia proceduto sul piano urbanistico per singole varianti riferite a ciascuna proprietà che hanno come esito finale una frammentazione ingiustificata e l'assenza di un disegno urbanistico coerente.

6.2 Le varianti ridisciplinano autonomamente e senza relazione con il contesto singole proprietà ricadenti in contesti più vasti. La pianificazione urbanistica e territoriale, va ricordato, è una attività che compete agli Enti territoriali con il fine del pubblico interesse e questo principio va richiamato anche in questi casi di rideterminazione urbanistica. Tali questioni non possono essere affrontate con varianti specifiche soprattutto per il fatto che si perde in tal modo la relazione con le scelte fondamentali ed i contenuti del PRG, quali il dimensionamento, la dotazione di standard per abitante, ecc..

7) conseguenze indirette dell'approvazione di varianti specifiche ed effetti sul dimensionamento residenziale del PRG:

7.1 Non è possibile incrementare il dimensionamento del PRG, il quale è già sovradimensionato rispetto alla popolazione attuale. Pertanto, in poche parole, per poter aggiungere nuove previsioni di tipo C (residenziali di espansione), occorre sopprimere le previsioni di tipo C già esistenti nel PRG vigente e non ancora attuate e questa operazione non si può fare con una variante specifica ma solo in sede di Variante Generale al PRG."

7.2 Procedendo con varianti specifiche per piccole aree non omogenee, una per ogni istanza di rideterminazione urbanistica, si perde la relazione con il contesto generale in cui si opera e sfuggono purtroppo gli effetti cumulativi; passando da una destinazione a servizi ad una destinazione residenziale (le rideterminazioni richieste dai privati sono di questo tipo, cioè esclusivamente residenziale), oltre a diminuire la dotazione di standard per abitante, si crea un incremento demografico non sostenibile e incidere sul dimensionamento in termini sostanziali significa dover necessariamente operare in sede di Variante Generale. Se si volesse applicare la capacità insediativa di tipo esclusivamente residenziale a tutte le zone destinate a servizi ed a vincolo decaduto si avrebbe un incremento della popolazione insostenibile e legittimamente inammissibile in quanto già il vigente PRG è sovradimensionato rispetto alla popolazione oggi insediata, e questo significherebbe un ulteriore consistente incremento che non può essere ragionevolmente approvato. Inoltre la revisione del dimensionamento complessivo del PRG va effettuata in sede di Variante Generale al PRG.. Tale incremento contrasterebbe, inoltre, con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale il quale contiene una norma sul dimensionamento dei PRG comunali che ne rapporta la parametrizzazione al patrimonio edilizio esistente con riferimento al numero totale degli alloggi presenti nel Comune, ciò costituendo una forte limitazione ad ulteriori incrementi.

8) fenomeni di frammentazione:

8.1 L'opportunità di affrontare unitariamente e sistematicamente la ridisciplina urbanistica di tutte le aree con vincoli decaduti e inattuati, è anche rilevato dal SUP nel parere di competenza tra le questioni di merito tecnico-urbanistico e nello specifico "il contenimento dei fenomeni di frammentazione, derivanti dalla ridisciplina dell'area oggetto di variante (formazione di relitti di improbabile attuazione), anche in relazione alle aree oggetto di stralcio da parte del Commissario ad Acta e ricadenti nel P.P. Chieti Scalo 1, soggette a normativa speciale e non rintracciabili negli elaborati agli atti".(parere formulato relativamente alle varianti Febbo Luciano, Talucci Costruzioni e Talucci Antonio".

VIOLAZIONE DI LEGGE ED ECCESSO DI POTERE PER ERRORE NEI PRESUPPOSTI DI FATTO

Nel caso di scadenza di un vincolo riguardante una piccola area, si può procedere con Variante Specifica, ma solo a determinate condizioni, in particolare riconducendone il contenuto ad una coerenza con gli elementi territoriali del PRG e verificando che non siano poste in discussione le scelte generali del medesimo Piano, in quanto modifiche alle scelte generali del PRG, (in particolare per gli aspetti che riguardano il dimensionamento, gli standard urbanistici, ecc.) possono essere effettuate esclusivamente in sede di Variante Generale, estesa quindi a tutto il territorio comunale. Allo stesso modo l'attività di pianificazione urbanistica deve considerare, oltre alla singola variante specifica in sé, anche gli effetti complessivi di tutte le altre eventuali varianti specifiche similari che l'Amministrazione Comunale pone in atto e l'incidenza delle stesse sulle scelte generali del PRG. Non a caso numerose Leggi Regionali pongono un limite, anche quantitativo oltre che qualitativo, ai contenuti delle varianti specifiche da adottare tra una Variante Generale e l'altra.

Infatti il tema delle rideterminazioni urbanistiche non può essere affrontato, anche per la portata che assume nel caso del Comune di Chieti (dove al momento vi sono più di 90 istanze di privati) con 90 Varianti Specifiche non relazionate tra loro e con il PRG, e senza considerarne gli effetti cumulativi e le ripercussioni sostanziali sul dimensionamento del PRG vigente e sulla dotazione minima di standard per abitante prevista per legge. Non è quindi urbanisticamente possibile (in quanto contrasterebbe con i principi fondamentali della disciplina urbanistica) procedere per varianti specifiche in questa circostanza. Si considerino, non ultimi, l'appesantimento burocratico (predisporre 90 delibere di adozione- approvazione, ecc.) l'onere economico ingiustificato (ogni pubblicazione di Variante incide sul bilancio comunale) oltre alla difficoltà operativa per gli uffici comunali.

Di conseguenza è stato necessario ridisciplinare le aree stesse oggetto di varianti specifiche commissariali con poteri sostitutivi del Consiglio Comunale nell'ambito della più generale disciplina della presente variante generale (Piano dei Servizi).

Il Piano dei Servizi è infatti uno strumento che, in attesa della Variante Generale al PRG, è l'unico adatto a garantire l'insieme di coerenze sopra richiamate, contemperando l'interesse pubblico e le richieste dei privati, anche perché riguarda

tutte le aree destinate a servizi del territorio comunale. Conclusivamente l'Amministrazione comunale si è attenuta al consolidato indirizzo della giurisprudenza amministrativa che costantemente ha ritenuto e tuttora ritiene che l'obbligo di ridisciplina in questione può essere assolto sia attraverso una variante specifica sia attraverso una variante generale, che sono gli unici strumenti che consentono all'Amministrazione Comunale di verificare la persistente compatibilità delle destinazioni già impresse ad aree situate nelle zone più diverse del territorio comunale rispetto ai principi informativi della vigente disciplina di Piano Regolatore ed alle nuove esigenze di pubblico interesse (Cons.St. Sez.IV, 12.06.1995, n.439; id, 2015 del 2003, cit. ; cfr. Cass. Sez.I, 06.11.98, n.1158; Cons. St. Sez. IV, 06.06.97, n.621 e Sez. V, 14.11.96, n.1638; Sez. IV, 24.02.04, n.745).

VIOLAZIONE DELLE NORMATIVE DI CUI ALL'ART. 15 DPR 328/01 CIRCA LA QUALIFICAZIONE PROFESSIONALE IN MATERIA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE

Le varianti sono state approvate dal Commissario ad Acta in assenza di progettazione affidata a tecnico abilitato in quanto la "relazione tecnica-urbanistica" costituisce mero strumento di sussidio alla fase di progettazione.

Inoltre il Commissario ad Acta non è professionalmente qualificato per svolgere una attività di progettazione urbanistica e territoriale, bensì ha un potere sostitutivo di un organo amministrativo, nel caso specifico il consiglio comunale, e pertanto non potrebbe deliberare in materia di progetti urbanistici senza i necessari elaborati tecnici prodotti da professionista abilitato.

Quanto agli elaborati tecnici si rileva:

-che le varianti non contengono gli elaborati tecnici fondamentali, quali ad esempio le tavole di zonizzazione del PRG, nella doppia articolazione in stato di fatto e progetto, nonché la relazione illustrativa, bensì contengono le sole disposizioni normative contenute nel testo del deliberato. Infatti l'unico elaborato di tipo tecnico allegato agli atti, la c.d. "relazione tecnica-urbanistica per la riclassificazione di un'area del PRG di Chieti destinata a zona di interesse pubblico" pare un semplice documento di supporto per il Commissario ad Acta predisposto da professionista abilitato a sostegno delle scelte operate.

SUSSISTENZA DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO ALLA RIMOZIONE DELLE SUDETTE VARIANTI SPECIFICHE APPROVATE DAL COMMISSARIO AD ACTA

I vizi come sopra analiticamente rilevati non si risolvono in una mera violazione della legalità, ossia del rispetto delle norme urbanistiche vigenti, ma generano come conseguenza, un complesso gravoso effetto sull'assetto urbanistico della città che assume un notevole rilievo pubblico (insediamento di nuovi abitanti privi della corretta dotazione di standard urbanistico, sottodimensionamento della quota di legge di aree da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di servizi, ecc.).

Coerenza complessiva della dotazione di standard urbanistici con incidenza sul complessivo dimensionamento del PRG. I motivi di interesse pubblico non sono sopravvenuti in quanto non sono effetto di normative sopravvenute o di scelte

sopravvenute di mera opportunità amministrativa in materia urbanistica, ma sussistevano già al momento della approvazione delle Varianti Specifiche Commissariali.

CONCLUSIONI

Le motivazioni su esposte inducono pertanto l'Amministrazione Comunale ad effettuare una nuova complessiva scelta urbanistica, anche relativamente alle aree oggetto di recente ridisciplina dettate con le citate varianti specifiche approvate dal Commissario ad Acta.

Quanto sopra induce pertanto l'Amministrazione Comunale all'esercizio dei poteri di autotutela nelle forme di legge.

CAPO 17- MOTIVAZIONI INERENTI LA DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE DAL PRG VIGENTE AD ATTREZZATURE METROPOLITANE E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (ELABORATO I), NONCHE' DELLE AREE DA PEREQUARE CON TRASFERIMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA FUORI COMPARTO (ELABORATO L)

Come detto in precedenza gli Elaborati I ed L definiscono modalità compensative-perequative per l'attuazione delle previsioni che si discostano dal meccanismo dell'indice unico (incide di base-indice di scambio) descritto al Capo 3.

La ragione di ciò risiede nel fatto che si tratta delle aree che il Piano Tintori destina a servizi di livello "territoriale", diversi dalle quote di servizi di quartiere che costituiscono il c.d. standard urbanistico, il cui reperimento, secondo le quantità stabilite dal DM 1444/68, è un obbligo di legge.

Per i servizi di livello territoriale-sovracomunale non c'è una dotazione obbligatoria per legge in quanto si tratta di servizi che rispondono ad esigenze della popolazione non direttamente connessi alle esigenze di quartiere e che si concentrano prevalentemente nei centri urbani di maggiore dimensione, assumendo valenza sovracomunale e per bacini di utenza che spesso esulano dai confini comunali.

Per le aree inattuate di questa tipologia il Piano dei Servizi avrebbe dovuto ricondurne la destinazione a quella agricola in quanto il dimensionamento del PRG non consente ulteriori incrementi; in realtà è stato possibile prevedere una quota di residenzialità che si giustifica solo se compare come integrativa di funzioni per servizi, secondo l'articolazione (35% residenza e 65% servizi) già definita in occasione della variante specifica al PRG-MacroZona 1 già approvata.

Quanto alle modalità previste nell'Elaborato I si tratta della applicazione del modello di perequazione sperimentato con l'approvazione della variante specifica al PRG Macrozona 1- del Piano dei Servizi, a altre quattro previsioni delle quali tre classificate tra le MacroZone (n.9-San Camillo; n. 12-Pietragrossa; n. 14-Villaggio del fanciullo) ed una (n. 26-Vallone Fagnano) tra le MicroZone. La norma prevede l'attribuzione di una capacità insediativa variabile a seconda dei comparti da 1,45 mc/mq a 1,76 mc/mq, destinata per il 35% a funzioni di tipo residenziale e per il 65% a servizi (quota di standard urbanistico e/o servizi di livello territoriale). E' consentita anche, quale facoltà assegnata ai privati proprietari di procedere al trasferimento fuori comparto della capacità insediativa attribuita, in altre localizzazioni da concertare con il Comune nell'ambito di una specifica variante al PRG, ciò in cambio della cessione dell'area al Comune.

Il trasferimento della capacità insediativa attribuita è facoltativa e rimessa all'esclusiva decisione dei proprietari della aree

L'Elaborato L individua invece una ulteriore modalità perequativa con trasferimento integrale della capacità edificatoria fuori comparto e cessione al Comune di tutta l'area da attuare ricadente nel comparto di intervento. In questo caso è previsto un aumento consistente dell'indice di base, che viene triplicato, al fine di garantire una compensazione adeguata dell'area oggetto di *cessione—indennizzo vedi norme*.

Le motivazioni della scelta delle suddette modalità perequative risiedono nel fatto che queste *Aree da Attuare* rivestono un ruolo strategico per la dotazione di servizi nel contesto urbanistico e territoriale di riferimento, tale da determinarne nel primo caso una articolazione di funzioni destinate prevalentemente alla realizzazione di

servizi (65% della capacità insediativa) integrati da una modesta quota di residenzialità, e, nel secondo caso, una destinazione integrale a servizi (il 100% dell'Area da Attuare) tanto che è previsto quale meccanismo di compensazione il trasferimento fuori comparto della capacità insediativa attribuita.

Infatti con riferimento a ciascuna MacroZona degli Elaborati I ed L, si possono definire gli obiettivi strategici assunti dal presente Piano e le motivazioni dell'interesse pubblico prevalente che hanno portato alla scelta di adottare la norma compensativa-perequativa previa contemperazione del predetto pubblico interesse con quello privato secondo le specifiche motivazioni che di seguito si espongono:

	<i>Destinazione PRG vigente</i>	<i>Motivazioni della nuova disciplina urbanistica</i>
MacroZona 4-Stadio Aree da Attuare . 6-9-11-13	VERDE URBANO ATTREZZATO	-La struttura esistente (stadio comunale) che caratterizza la MacroZona 4 va specializzata per attività di interesse anche sovracomunale mediante un ventaglio di funzioni, la cui articolazione sia finalizzata a garantire forme di gestione autonoma ed economicamente autosufficiente. Le Aree da attuare 6-9-11-13 sono irrinunciabili per il perseguimento dell'obiettivo sopra descritto e funzionali alla sua realizzazione; per questa ragione il Piano dei Servizi ne prevede la cessione al Comune ed il trasferimento integrale della capacità insediativa attribuita extra-comparto. Le NTA disciplinano specificatamente la perequazione ed in alternativa, l'indennizzo. Il verde urbano attrezzato delle precedente disciplina viene recuperato nell'ambito del tessuto urbano circostante, quale la circostante zona del parco fluviale.

MacroZona 5-PEEP Scalo Sud Area da Attuare 1	DESTINAZIONI DA PEEP: PARCHEGGIO PUBBLICO VERDE URBANO ATTREZZATO AREA ASSERVITA ALLE COSTRUZIONI	L'Area 1, insieme alle sopraccitate Aree della MacroZona 4, è destinata al potenziamento delle strutture per servizi esistenti (stadio comunale). L'area risulta infatti strategica sul piano urbanistico per la posizione immediatamente adiacente alla zona stadio; si tratta infatti di un'area, già in parte interessata da una struttura sportiva esistente che può essere riconfermata per la funzione a servizi (potenziamento delle esistenti strutture dello stadio) proprio per il forte interesse pubblico connesso a tali dotazioni. Le precedenti destinazioni a standard del PEEP risultano eccedenti la quota minima di legge oppure vengono recuperate e garantite nel contesto circostante.
MacroZona 11-Madonna degli Angeli Area da Attuare 7	VERDE URBANO ATTREZZATO	L'Area è destinata integralmente alla realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del centro storico. L'area risulta strategica sul piano urbanistico per la posizione immediatamente adiacente al centro storico; si tratta infatti di una delle poche aree attualmente ancora libere dalla edificazione che può essere riconfermate per la funzione a servizi (parcheggio) proprio per il forte interesse pubblico connesso a tali dotazioni, in particolare per l'ambito del centro che presenta carenza di servizi (si richiama a tal fine l'Art. 4 del DM 1444/68). La destinazione a verde urbano attrezzato del precedente PRG è rimasta di fatto inattuata anche per l'orografia del terreno che risulta poco fruibile e accessibile anche per eventuali funzioni residenziali. Per questo la funzione elettiva dell'area è quella a parcheggio.

	Destinazione PRG vigente	Motivazioni della nuova disciplina urbanistica
MacroZona 9- San Camillo Aree da Attuare 8-6-9	AREA 8: PARCHEGGIO PUBBLICO ISTRUZIONE OBBLIGATORIA INTERESSE GENERALE FASCIA DI RISPETTO AREA 6: FASCIA DI RISPETTO SANATORIO FASCIA DI RISPETTO VIABILITA' E TRATTO DI VIABILITA' AREA 9: INTERESSE GENERALE	- La precedente destinazione di interesse pubblico non ha trovato attuazione principalmente per il fatto che era affidata esclusivamente all'intervento pubblico. - La norma adottata è finalizzata a consolidare il ruolo strategico assegnato al recupero e potenziamento dell'edificio oggi destinato all'ospedale San Camillo mediante una nuova specializzazione delle funzioni connesse all'esistente struttura dell'ASL. Infatti le tre Aree da Attuare sono finalizzate a garantire questa specializzazione, integrando tuttavia le funzioni di tipo pubblico con una quota di residenza finalizzata a garantire un equilibrato ventaglio di funzioni. L'intervento è assegnato all'iniziativa pubblica o privata con modalità perequativa all'interno di ogni comparto e con facoltà di perequazione anche all'esterno del comparto. - Per le Aree 8 e 6 sono previste pertanto funzioni che hanno la finalità di una complessiva riqualificazione delle localizzazioni pubbliche preesistenti (scuola ed ospedale) con nuove quote di residenzialità integrative del tessuto edilizio esistente circostante anche per la dotazione di parcheggi e verde. L'Area 09 viene vincolata per funzioni di interesse generale nel precedente PRG a seguito dell'accoglimento di una osservazione finalizzata all'insediamento di una struttura para-sanitaria (scuola speciale per minorati) rimasta inattuata a seguito delle modifiche legislative in materia. Non tutta l'Area può essere riqualificata in quanto gran parte della stessa è interessata da vincolo idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale. La parte residua (Area 09) viene individuata come comparto con funzioni di natura integrativa stante la vicinanza al comparto 06 con le stesse specializzazioni miste pubblico-privato ad iniziativa pubblica o privata. Conclusivamente per la MacroZona 9, Aree 9-6-9, si è ritenuto di non prevedere una destinazione esclusivamente residenziale, sia per evitare un ulteriore appesantimento dei pesi residenziali esistenti già notevoli nella zona, sia per il fatto che si ritiene indispensabile incentivare le funzioni territoriali sovracomunali della struttura del San Camillo che necessita appunto di un potenziamento.

MacroZona 12-Pietragrossa Area da Attuare 4°-4b-4c-4d	DA PRG TINTORI: -VERDE URBANO ATTREZZATO -ISTRUZIONE SUPERIORE SCHEDA PROGETTO PIETRAGROSSA ACCORDI DI PROGRAMMA	- La precedente destinazione di interesse pubblico non ha trovato attuazione principalmente per il fatto che era affidata esclusivamente all'intervento pubblico. -La scelta operata con il Piano dei Servizi è motivata dal fatto che il contesto territoriale in cui ricade la previsione, è interessato dalla realizzazione di un polo direzionale-produttivo, una adiacente struttura sportiva, la caserma dei VVFF, attività quindi che si sono sviluppate tutte nello stesso ambito territoriale in cui ricade la MacroZona 12. Considerato che l'area è nelle immediate vicinanze della città alta nonché del vecchio quartiere di Madonna del Freddo, entrambi sprovvisti di strutture di tipo sportivo-ricreativo, si è ritenuto opportuno prevedere la previsione di queste funzioni nell'area in oggetto, atteso anche la sua facile accessibilità dall'intero territorio comunale. -Inoltre la vicinanza al PEEP ne determina anche una vocazione di tipo residenziale (edilizia convenzionata) e di supporto alla residenza (attività complementari a questa) Si è ritenuto pertanto attinente una destinazione di zona con funzioni miste residenziali-pubbliche.
MacroZona 14-Villaggio del Fanciullo Area da Attuare 1	ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	-La norma adottata con il Piano dei Servizi è finalizzata a garantire la riqualificazione dell'area attualmente in stato di abbandono e inutilizzata nonostante il precedente intervento urbanistico per la creazione di un'area-- -La MacroZona è interessata anche dalla presenza di attività di servizio consolidate (RSA Villa degli Ulivi) che in qualche modo ne determina la principale vocazione per servizi -Già il PRG vigente la destinava a funzioni per servizi, residenziali, sportive, che oggi con il Piano dei Servizi vengono sostanzialmente riconfermate e rese attuabili e funzionali nell'interesse della popolazione, creando un polo per servizi, residenza, verde e attività sportive, SA, ecc.. La zone è interessata da alcune strutture al grezzo iniziate e non completate e l'area va quindi necessariamente riqualificata.
MicroZona 26-Vallone Fagnano Area da Attuare 1	ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	- La precedente destinazione di interesse pubblico non ha trovato attuazione principalmente per il fatto che era affidata esclusivamente all'intervento pubblico. - Il contesto territoriale di riferimento, caratterizzato dal PEEP e PP esistenti, ne qualifica la funzione prevalente per servizi integrati da una quota di residenzialità

In sintesi si può affermare che per questo ventaglio di Aree da Attuare la vocazione a servizi è oggi ancora attuale e prevalente.

La precedente previsione a servizi del PRG vigente non ha trovato attuazione sino ad oggi in quanto era previsto esclusivamente un intervento ad iniziativa pubblica che, per motivi finanziari, non è stato possibile porre in atto.

La scelta del Piano dei Servizi è quella di eliminare ogni vincolo preordinato all'esproprio individuando modalità attuative di tipo concertativo e perequativo al fine di strutturare un modello di sviluppo di queste zone che garantisca le dotazioni territoriali residenziali, i servizi insieme ad un equilibrato ventaglio di funzioni pubbliche e private.

TABELLE

Tabella 1

la dotazione di standard urbanistico effettuata da Tintori, articolata per città alta, scalo, PEEP e PP di iniziativa pubblica

località	Scuola obbligatoria 4,50 mq/ab Mq.	Servizi interesse generale 2,00 mq/ab Mq.	Parcheggi 2,50 mq/ab Mq.	Verde urbano attrezzato 9,00 mq/ab Mq.	Scuole superiori 1,50 mq/ab Mq.
Città alta	105.115	94.194	78.411	1.147.804	52.569
scalo	101.758	59.822	63.107	481.749	70.300
PP di iniziativa pubblica e PEEP secondo i dati dimensionali del PRG					
PP Chieti Scalo1	24.460	8020	11.280	91.700	
PP Chieti Scalo 2	-----	-----	2.160	7.525	
PP Madonna delle Piane	-----	2.000	4.812	13.372	
PP Selvaiezzi	-----	-----	3.470	6.812	
PP San Martino	3.200	-----	1.648	12.880	
PP Villa Cisterna	2.376	-----	800	2.260	
PP Tricalle	27.200	10.380	10.812	44.290	
PP Santa Barbara	9.240	4.040	2.582	14.710	
PP Crocifisso	13.540	9.200	8.930	30.820	
PP Primavilla	26.024	11.062	6.824	31.209	
PP Ciarciaolini	12.540	11.080	6.812	16.920	
PEEP Brecciarola	-----	-----	-----	-----	
PEEP Scalo Sud	16.255	8.934	8.775	29.007	
PEEP Scalo N ord	11.500	6.144	6.300	20.727	
PEEP San Martino	2.700	2.700	1.485	3.654	
PEEP San Donato	10.500	4.000	5.000	21.610	
Totale	1) 366.408	2) 223.566	3) 223.208	4) 1.997.049	

La tabella fornisce lo standard complessivo previsto dal piano Tintori, pari a circa 281 ettari, comprensivo sia dello standard di quartiere che di quello di livello superiore. Sommando i punti 1), 3) e 4) della suddetta Tabella si ottiene la quota di standard di quartiere, pari a circa 258 ettari, che rapportata alla popolazione di 86.812 abitanti prevista dal Tintori, genera una dotazione di standard per abitante pari a 29,79 mq. Considerando invece anche la quota di cui al punto 2) si ha una dotazione di 32,36 mq./ab.

Tabella 2

Capacità insediativa e standard urbanistico dei PEEP e PP di iniziativa pubblica, da Tintori					
PP di iniziativa pubblica e PEEP	Superficie territoriale	Indice territoriale	Volumetria complessiva compreso l'esistente	Abitanti insediabili	Standard urbanistico
	Mq.	Mc/ha	Mq.	N.	Mq.
PP Chieti Scalo1	339.110	5.000	169.555	1.695	135.640
PP Chieti Scalo 2	65.260	11.000	71.786	717	9.416
PP Madonna delle Piane	58.990	5.000	29.495	295	20.184
PP Salvaiezzi	37.840	5.000	18.920	189	10.282
PP San Martino	36.520	5.000	18.260	183	17.728
PP Villacisterna	12.480	5.000	6.240	62	5.436
PP Tricalle	268.071	10.170	272.735	2.727	92.682
PP Santa Barbara	85.500	12.000	102.600	1.026	30.579
PP Crocifisso	192.400	5.000	92.600	962	62.490
PP Primavilla	238.620	5.000	119.310	1.193	75.119
PP Ciarciaolini	162.820	5.000	81.410	814	47.352
PEEP Brecciarola	14.368	1,00 mc/mq	14.368	180	-----
Peep Scalo Sud	172.086	15.000	258.129	3.226	62.971
PEEP Scalo Nord	131.267	15.000	196.900	2.461	44.671
PEEP San Martino	63.113	5.000	31.556	394	10.539
PEEP San Donato	143.810	10.941	157.337	1.967	41.110
Totale	2.022.255		1.644.201	18.091	666.199

Le successive Tabelle n. 3, 4, 5, 6, sono articolate in modo tale da fornire il quadro complessivo del dimensionamento residenziale del PRG su tutto il territorio comunale, secondo lo stato di fatto del territorio al 2005. Dalle citate Tabelle sono escluse le aree interessate dal Piano dei Servizi, classificate Macro/MicroZone, per le quali la relativa valutazione sul dimensionamento compare nelle Tabelle degli Elaborati di Progetto ed è fornita sui dati riassuntivi nell'Elaborato *"PRG-Piano dei Servizi-Dimensionamento residenziale e standard urbanistico"* di seguito allegato (tabella 7).

Per queste ragioni i dati riassuntivi contenuti nelle Tabelle dalla n. 3 alla n. 6 possono apparire, se letti autonomamente, come dati parziali.

Tabella 3

DIMENSIONAMENTO AREA CHIETI SCALO - STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI AL 2005- ESCLUSE LE MACRO/MICROZONE DEL PIANO DEI SERVIZI

<i>"VOLUMETRIA RESIDENZIALE E ABITANTI"</i>				
ZONA OMOGENEA DI P.R.G.	SUPERFICIE TERRITORIALE mq.	CAPACITA' INSEDIATIVA mc.	ABITANTI n.	note
Sottozona intensiva di completamento d.f. 4 mc/mq	230.000	920.000	9.200	
Sottozona seminintensiva di completamento d.f. 2,5 mc/mq	354.000	885.000	8.850	
Sottozona semiestensiva 1 di completamento d.f. 1,5 mc/mq	222.000	334.500	3.345	
Sottozona estensiva di completamento d.f. 0,5 mc/mq	71.000	35.500	350	
Sottozona semiestensiva 1 di espansione d.t. 15.000 mc/ha Comprensorio P.E.E.P. SCALO SUD	165.426	240.000	2.400	
Sottozona semiestensiva di espansione 15.000 mc/ha Comprensorio P.E.E.P. SCALO NORD	128.797	214.500	2.145	
Sottozona estensiva di espansione d.t. 5.000 mc/ha Comprensorio PEEP n. 4 SAN MARTINO	63.113	24.500	245	
Sottozona semiestensiva di espansione 15.000	5.260	85.000	850	

mc/ha P.P. CHIETI 2				
Sottozona semiestensiva di espansione 15.000 mc/ha P.P. CHIETI 1	339.110	169.555	1.696	
Sottozona estensiva di espansione d.t. 5.000 mc/ha P.P. MADONNA DELLE PIANE	58.990	25.000	250	
Sottozona estensiva di espansione d.t. 5.000 mc/ha P.P. SELVAIEZZI	37.840	12.000	120	
PRU 98 – Edilizia Sebastiani in via Pescara	8.260	12.687	127	
PRU – 95 Edilizia Matricardi Colle dell'Ara	11.950	24.460	265	
PRU – 95 Edilizia Matricardi Via Amiterno	3.600	7.500	75	
PRU 98 – Mapro Immobiliare – zona piscina comunale	11.800	19.695	197	
PRU ex CER – Società 3S via Pescara	13.500	16.000	160	
RICLASSIFICAZIONE area ditta: FEBBO Luciano, Sandro, Eugenio e Ludovico in via Amiterno	2.330	6.000	62	
RICLASSIFICAZIONE area ditta: FEBBO Giustino e Lino in via Amiterno	1.377	3.100	32	
RICLASSIFICAZIONE area ditta: PIROCCO in via Capestrano	4.300	11.000	115	
TOTALE	---	---	30.484	

Tabella 4 DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE AREA CHIETI ALTA - STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI AL 2005- - ESCLUSE LE MACRO/MICROZONE DEL PIANO DEI SERVIZI

<i>ZONA OMOGENEA DI P.R.G.</i>	<i>SUPERFICIE TERRITORIALE mq.</i>	<i>CAPACITA' INSEDIATIVA mc.</i>	<i>ABITANTI n.</i>	<i>note</i>
<i>Zona "A" centro storico</i>	345.000		9.090	
<i>Sottozona seminintensiva di completamento d.f. 2,5 mc/mq</i>	683.000	1.707.500	17.075	
<i>Sottozona semiestensiva 2 di completamento d.f. 1,0 mc/mq</i>	67.000	67.000	670	
<i>Sottozona estensiva di completamento d.f. 0,5 mc/mq</i>	285.000	142.500	1.425	
<i>Sottozona semiestensiva 2 di espansione d.t. 12.000 mc/ha Comprensorio P.E.E.P. n.5 SAN DONATO</i>	143.810	151.000	1.510	
<i>Comprensorio P.E.E.P. TRICALLE</i>	126.888	120.000	1.200	
<i>PRU ex CER – ditta DI PEPPE Madonna degli Angeli</i>	23.700	30.146	301	
<i>PRU ex CER – ditta PIEMONTE Gestione Ambientale via Maiella</i>	36.040	12.000	120	
<i>PRU '98 – ditta MATRICARDI San Donato</i>	9.450	20.200	202	
<i>PIANO INTEGRATO CO.C.E.A. Filippone</i>	58.780	73.806	820	
<i>PRU '98 – ditta: THEATE MUTUA ABRUZZESE Mad. Del Freddo</i>	15.000	20.000	263	
TOTALE	---	---	32.676	

Tabella 5

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE AREA BRECCIAROLA RIFERITO ALLO STATO DI FATTO DEL PRG 2005 - ESCLUSE LE MACRO/MICROZONE DEL PIANO DEI SERVIZI

“VOLUMETRIA RESIDENZIALE E ABITANTI”				
da tavola di zonizzazione del P.R.G. vigente				
<i>ZONA OMOGENEA DI P.R.G.</i>	SUPERFICIE TERRITORIALE mq.	CAPACITA' INSEDIATIVA mc.	ABITANTI n.	Note
<i>Sottozona semiestensiva 2 di completamento d.f. 1,0 mc/mq</i>	384.000	384.000	3.840	
<i>Sottozona estensiva di completamento d.f. 0,5 mc/mq</i>	90.000	45.000	450	
<i>Comprensorio P.E.E.P. n.1 BRECCIAROLA</i>	14.368	14.368	144	
TOTALE	488.368	457.368	4.434	

Tabella 6

DIMENSIONAMENTO ZONE OMOGENEE "C" POSTE FUORI DAL PERIMETRO URBANO RIFERITO ALLO STATO DI FATTO DEL PRG 2005 - - ESCLUSE LE MACRO/MICROZONE DEL PIANO DEI SERVIZI				
<i>ZONA OMOGENEA DI P.R.G.</i>	<i>SUPERFICIE TERRITORIALE mq.</i>	<i>CAPACITA' INSEDIATIVA mc.</i>	<i>ABITANTI n.</i>	
<i>Sottozona estensiva di espansione d.t. 5.000 mc/ha P.P. VILLA CISTERNA</i>	Con il Piano dei servizi viene riportato a zona agricola recuperando la capacità edificatoria per i meccanismi di perequazione			
<i>Sottozona estensiva di espansione d.t. 5.000 mc/ha P.P. CROCIFISSO</i>	Non viene inserito nel calcolo in quanto non è stato ridisciplinato con il piano dei servizi essendo in corso un procedimento amministrativo di variante, per cui vale la direttiva che dovrà essere comunque garantita la dotazione minima di 18 mq/ab.			
<i>Sottozona estensiva di espansione d.t. 5.000 mc/ha P.P. CIARCIAGLINI</i>	Con il Piano dei servizi viene riportato a zona agricola recuperando la capacità edificatoria per i meccanismi di perequazione			
<i>Sottozona estensiva di espansione d.t. 5.000 mc/ha P.P. PRIMAVILLA</i>	Con il Piano dei servizi viene riportato a zona agricola recuperando la capacità edificatoria per i meccanismi di perequazione			
<i>Comprensorio P.E.E.P. MADONNA DEL FREDDO</i>	315.740	233.297	2.320	
TOTALE	---	--	2.320	

P.R.G. - PIANO DEI SERVIZI - *DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE E STANDARD URBANISTICO*

DESCRIZIONE	ABITANTI	STANDARD URBANISTICO (G)
	Numero	mq
MACRO/MICROZONE - PIANO DEI SERVIZI	7.884	1.396.716
MACROZONA 1 - PIANO DEI SERVIZI VAR. APPROVATA	2.700	64.800
VARIANTI PRU E RIDETERMINAZIONI *		16.574
PARCHEGGI E FUNZIONI SPECIALI		79.520
PP TRICALLE, SAN MARTINO E CROCIFISSO (18mq/ab)	3.621	65.016
ZONE DI TIPO "C" TAB. 6 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA	2.320	
CHIETI SCALO TAB. 3 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA	30.484	
CITTA' ALTA TAB. 4 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA	32.676	
BRECCIAROLA TAB. 5 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA	4.434	
ZONA AGRICOLA	4.000	
TOTALE	88.119	1.622.626

DOTAZIONE STANDARD PER ABITANTE TEORICO

18,41

* ABITANTI CONFLUITI NELLA TAB. 3

Si può notare che garantendo una dotazione minima per abitante di 18,41 mq/ab, a fronte di una popolazione di 88.119 abitanti, occorrono circa 162 ettari di standard urbanistico posti in gioco dal presente Piano.

Infatti con il Piano dei servizi sono state inserite alcune nuove previsioni di aree a verde urbano attrezzato a compensazione delle quote venute a mancare con l'applicazione dei meccanismi perequativi (in particolare si tratta delle quote abbastanza consistenti imputabili alle MacroZone di Via Bellini e Piscina Comunale costituenti, secondo il Piano Tintori, il verde urbano di alcuni PP e quindi da ritenere irrinunciabili). Le nuove previsioni inserite con il presente Piano sono relative a sole due nuove localizzazioni ricadenti una nella zona di Chieti Scalo, Villa Mezzanotte, e l'altra in località Brecciarola (ampliamento del campo di calcio). La prima oltre a risultare un'area strategica per posizione rispetto al territorio urbano di Chieti Scalo, rappresenta anche una occasione per recuperare alla città un ambito di grande interesse storico e testimoniale. La seconda è relativa all'ampliamento del campo di calcio Brecciarola, necessaria a garantirne la funzionalità.

Inoltre per la zona di Chieti Scalo sono state inserite, riportandone le previsioni vigenti, le aree del parco fluviale in corso di realizzazione lungo il fiume Pescara, che contribuiscono ad incrementare la dotazione di verde urbano a servizio della città..

CAPO 18

RIFERIMENTI LEGISLATIVI IN TEMA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

DM 1444/1968

“Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n.765.

Articolo 3 - Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico, a parcheggi

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 - penultimo comma - della legge n. 765, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq. 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq. 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Articolo 4 - Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico, o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee

La quantità minima di spazi - definita al precedente articolo in via generale - è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

1- Zone A): l'amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità - per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa - di raggiungere le quantità minime di cui al precedente art. 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

2 - Zone B): quando sia dimostrata l'impossibilità - detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti - di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici.

Le aree che verranno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva.

3 - Zone C): deve essere assicurata integralmente la quantità minima di spazi di cui all'articolo 3.

Nei comuni per i quali la popolazione prevista dagli strumenti urbanistici non superi i 10 mila abitanti, la predetta quantità minima di spazio è fissata in mq. 12 dei quali mq. 4 riservati alle attrezzature scolastiche di cui alla lettera a) dell'articolo 3. La stessa disposizione si applica agli insediamenti residenziali in comuni con popolazione prevista superiore a 10 mila abitanti, quando trattasi di nuovi complessi insediativi per i quali la densità fondiaria non superi i mc/mq.

Quando le zone C) siano contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali *del* territorio (quali coste marine, laghi, lagune, corsi d'acqua importanti; nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con preesistenze storico-artistiche ed archeologiche, la quantità minima di spazio di cui al punto c) del precedente art. 3 resta fissata in mq. 15: tale disposizione non si applica quando le zone siano contigue ad attrezzature portuali di interesse nazionale.

4 - Zone E): la quantità minima è stabilita in mq. 6, da riservare complessivamente per le attrezzature ed i servizi di cui alle lettere a) e b) del precedente art. 3.

5 - Zone F): gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale - quando risulti la esigenza di prevedere le attrezzature stesse - debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito:

1,5 mq/abitante per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi);

1 mq/abitante per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere

15 mq/abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali.

LEGGE URBANISTICA REGIONALE N. 18/1998

Sono **opere di urbanizzazione primaria**, ai sensi della LR 18/1998:

- strade residenziali, marciapiedi e piste ciclabili
- spazi di sosta, di parcheggio e piazze
- rete fognante e impianti di depurazione
- rete idrica
- reti di trasporto energetico, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e relative sottostazioni e centraline
- reti di illuminazione pubblica, di telecomunicazione e relativi impianti e accessori pubblici o di pubblico interesse
- spazi di verde residuale di arredo e di rispetto
- spazi di verde attrezzato
- barriere di protezione al rumore
- spazi per la raccolta dei rifiuti

Sono **opere di urbanizzazione secondaria**:

- asili nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo
- mercati di quartiere
- delegazioni comunali e altri uffici di quartiere
- chiese e altri edifici per servizi religiosi

- impianti sportivi e aree verdi attrezzate a parco, per il gioco e lo sport di quartiere
- centri sociali civici
- attrezzature culturali, sanitarie e ricreative di quartiere
- parcheggi pubblici

Pertanto il permesso di costruire è condizionato alla esistenza o alla realizzazione delle opere di cui al comma ---, il quale ricomprende anche “*spazi di sosta, parcheggi e piazze*”.

Occorre quindi che il PRG disciplini le quote di parcheggi di primaria a seconda delle funzioni che vengono insediate.

DPR 380/2001

L'art. 12 del citato DPR “presupposti per il rilascio del permesso di costruire”, stabilisce che il permesso di costruire è comunque subordinato alla **esistenza delle opere di urbanizzazione primaria** o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto di permesso.



COMUNE DI CHIETI

VARIANTE GENERALE AL PRG IN TEMA DI PIANIFICAZIONE DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI E STANDARD URBANISTICO (PIANO DEI SERVIZI)

RELAZIONE GENERALE Integrazione

GRUPPO DI LAVORO:

Arch. Enzo PAOLINI
Arch. Lucia MORRETTI
Arch. Valerio URSINI
Arch. Guido D'ALLEVA
Geom. Maurizio BASILE
Geom. Gaetano DI GIAMBATTISTA
Geom. Gianluca LUFRANO

Il Sindaco
Dott. Francesco Ricci

L'Assessore All'Urbanistica
Avv. Valter De Cesare

Il Presidente del Consiglio Comunale
Sen. Avv. Giovanni Legnini

CAPITOLO 19

Nel corso del procedimento amministrativo di formazione della Variante Generale in oggetto, la quale in fase conclusiva sintetizza i procedimenti amministrativi delle Varianti adottate con DCC n. 305/06, 436/07 e 437/07, sono stati acquisiti i contributi ed i pareri formulati dagli Enti competenti, convocati alle Conferenze dei Servizi, che si allegano di seguito e nello specifico:

- 1) Provincia di Chieti;
- 2) Regione Abruzzo – Servizio Genio Civile;
- 3) Regione Abruzzo – Ispettorato Provinciale all'Agricoltura;
- 4) Soprintendenza Archeologica;
- 5) Soprintendenza B.A.P.;
- 6) Ispettorato Ripartimentale delle Foreste;
- 7) Consorzio di Bonifica Centro;
- 8) Azienda Sanitaria Locale Chieti;
- 9) ENEL;
- 10) Azienda Comprensoriale Acquedottistica;
- 11) Regione Abruzzo – Servizio Attività Estrattiva e Mineraria;
- 12) TERNA s.p.a.;
- 13) ARTA Pescara;
- 14) Comune di Chieti V Settore;
- 15) Autorità di Bacino.

I pareri sono stati recepiti nel testo delle NTA che, per la parte riguardante le modifiche derivanti dai pareri espressi nel corso della Conferenza dei Servizi, ivi comprese le rettifiche di errori materiali proposte dall'ufficio alla Conferenza dei Servizi, risulta evidenziato in corsivo. Tali variazioni costituiscono richiami normativi e correzioni di errori materiali, sicchè non comportano variazioni rilevanti e sostanziali alle Varianti, così come controdedotte con le richiamate Delibere di C.C.

Relativamente alle elaborazioni cartografiche è stata integrata la tavola riportante le aree sottoposte a vincolo archeologico, secondo le indicazioni fornite dalla Soprintendenza Archeologica, che provvederà in fase successiva ad inviare il dettagliato elenco catastale delle Aree sottoposte a vincolo archeologico.

Sulla base del suggerimento proposto dall'ARTA, è stata aggiunta la tavola riportante la mappatura dei siti inquinati ed il relativo elenco con individuazione catastale (come acquisita dal VII Settore) e sono stati introdotti pertanto i relativi riferimenti di legge. Sempre in relazione alle indicazioni fornite dall'ARTA, alla Macrozona 32 Discarica di RSU – impianto di trattamento rifiuti- relativa alla discarica Casoni, e in generale per il territorio comunale, vengono rese obbligatorie le disposizioni normative previste dal quadro legislativo vigente ed in particolare L.R. 45/07. Per quanto riguarda la zonizzazione acustica si fa presente che sono in corso di redazione il Piano di Zonizzazione acustica ed

il Bando per i rilievi fonometrici. Relativamente all'inquinamento elettromagnetico sono stati redatti gli elaborati relativi alle SRB per la telefonia mobile ed il relativo regolamento, che confluiscono in uno specifico provvedimento di Variante di imminente adozione.

In relazione al parere formulato dall'ASL, si chiarisce che la fascia di rispetto cimiteriale verrà determinata nei modi indicati dall'art. 338 del T.U. LL.SS., R.D. 27.7.1934, n.1265 e s.m.i. attraverso specifico procedimento ai sensi di legge.

Circa il parere formulato dalla Provincia, si provvederà con specifico provvedimento alla delimitazione del Centro Abitato, tenendo conto delle vigenti disposizioni in materia del Nuovo Codice della Strada, coerentemente con il disposto di cui alle vigenti leggi in materia ed in particolare con la circolare del ministero dei LL.PP. n. 6709/97 del 29.12.1997 "Direttive in ordine all'individuazione dei tratti di strade statali, regionali e provinciali all'interno dei centri abitati, a seguito dell'entrata in vigore delle modifiche al regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada – DPR n. 610/1996". Inoltre, le questioni rappresentate nel parere formulato dal Settore Urbanistico della Provincia di Chieti risultano già soddisfatte nella normativa della Variante in questione per una parte e per il resto delle stesse si dovrà tenerne debito conto negli interventi attuativi, in quanto le questioni sollevate attengono alla fase di attuazione e di gestione del presente Piano.

Per quanto riguarda le scarpate morfologiche, con Delibera di G.C. n.1721 del 4.2.08 è stato approvato lo "Studio per l'adeguamento cartografico delle scarpate morfologiche ubicate sul territorio comunale (ai sensi della DGR n. 1049 del 5.11.07) – stralcio relativo alle scarpate interagenti con le perimetrazioni del Piano dei Servizi". In seguito al sopralluogo congiunto della segreteria tecnico-operativa dell'autorità di Bacino unitamente ai tecnici incaricati dal Comune, è stata riscontrata la correttezza della trasposizione effettuata sulle scarpate morfologiche interagenti con le MacroMicrozone del Piano dei Servizi. Con nota Prot. n. RA/34560 del 19.3.08, l'Autorità di bacino ha espresso il nulla osta di competenza alla suddetta trasposizione. Pertanto il Quadro Conoscitivo del Piano dei Servizi per MacroMicrozone (formato A3) riporta l'esatta mappatura delle scarpate morfologiche riferite al suddetto riferimento di trasposizione grafica.

Si allegano infine al presente Capitolo anche le seguenti Tabelle:

- Elaborato S – Dimensionamento residenziale e standard urbanistico, già contenuto nella Relazione generale a suo tempo adottata ed attualmente aggiornato secondo la base dei parametri effettivi circa il dimensionamento della Variante conseguenti all'accoglimento delle Osservazioni formulate dai privati;
- Tabella H matrice di Valutazione – VAS degli interventi strategici considerando gli effetti cumulativi dei carichi insediativi previsti dal Piano, già contenuta nel rapporto Ambientale prodotto in sede di adozione, ed attualmente aggiornato sulla base del dimensionamento residenziale.



COMUNE DI CHIETI

VARIANTE GENERALE AL PRG IN TEMA DI PIANIFICAZIONE DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI E STANDARD URBANISTICO (PIANO DEI SERVIZI)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Contenenti i testi originali delle N.T.A. adottate dei seguenti strumenti urbanistici:

Piano dei Servizi (DCC 305 del 10/11/06);

Variante specifica Zone B (DCC 437 del 2/10/07);

Variante specifica in tema di beni culturali (DCC 436 del 2/10/07)

NTA del Piano dei servizi adottate con D.C.C. n. 305 del 10.11.2006, secondo il Testo Coordinato con le NTA della Variante Specifica Zone B adottata con D.C.C. n. 437 del 2.10.2007 e con le NTA della Variante Specifica in tema di tutela di beni culturali, paesaggistici e ambientali adottata con D.C.C. n. 436 del 2.10.2007

Il Sindaco

Dott. Francesco Ricci

L'Assessore All'Urbanistica

Avv. Valter De Cesare

Adottato con DCC n° 305 del 10.11.2006

Controdedotto con DCC n° 520 del 3.04.2008 e con DCC n° 585 del 14.07.2008

Approvato con DCC n° 586 del 14.07.2008

Il testo delle NTA per la parte riguardante le modifiche derivanti dai pareri espressi nel corso della Conferenza dei Servizi, ivi comprese le rettifiche di errori materiali proposte dall'ufficio alla Conferenza dei Servizi, risulta evidenziato in corsivo.

Risultano invece riportate in rosso le ulteriori modifiche inerenti l'eventuale accoglimento degli Emendamenti che vengono proposti col parere favorevole dell'Ufficio all'approvazione del Consiglio Comunale (e ciò per effetto di ulteriori istruttorie in merito alla Osservazione n°9 proposta dagli ordini professionali).

GRUPPO DI LAVORO:

Arch. Enzo PAOLINI

Arch. Lucia MORRETTI

Arch. Valerio URSINI

Arch. Guido D'ALLEVA

Geom. Maurizio BASILE

Geom. Gaetano DI GIAMBATTISTA

Geom. Gianluca LUFRANO

Indice

CAPO I -PIANO DEI SERVIZI

ART. 1- FISIONOMIA GIURIDICA ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO	5
ART. 2 – OBIETTIVI DI CARATTERE GENERALE DELLA VARIANTE	5
ART. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE E LORO RAPPORTO	6
ART. 4 - QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PRG	8
ART. 5 –TERRITORIO URBANIZZATO E DOTAZIONE DI SERVIZI	9
ART. 6 - POLITICHE PER AMBITI	9

CAPO II – NORME DI COMPENSAZIONE-PEREQUAZIONE

ART. 1 - DISPOSIZIONI NORMATIVE PER L'ATTUAZIONE DEI COMPARTI PEREQUATI CON PEREQUAZIONE INTERNA AL COMPARTO.....	11
ART. 2 – DISPOSIZIONI NORMATIVE PER L'ATTUAZIONE DEI COMPARTI PEREQUATI MEDIANTE TRASFERIMENTO DI CAPACITA' INSEDIATIVA FUORI COMPARTO DI INTERVENTO	12
ART. 3 - DISCIPLINA DEI TRATTI DI VIABILITA' A VINCOLO DECADUTO	14
ART. 4 – DISPOSIZIONI NORMATIVE PER LE AREE RESIDUALI	14
ART. 5 – FUNZIONI PRINCIPALI E FUNZIONI SECONDARIE	14
ART. 6 - DISPOSIZIONI NORMATIVE PER LA REALIZZAZIONE DI ALBERGHI	14
ART. 7 - DISPOSIZIONI NORMATIVE IN CASO DI APPLICAZIONE DELLA L.R. 22/2002 IN TEMA DI BIOEDILIZIA E DI RISPARMIO ENERGETICO	15
ART. 8 TRACCIATO STORICO EX FERROVIA.....	15

CAPO III - DOTAZIONI TERRITORIALI DA VALERE SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE

ART. 1 - LE DOTAZIONI TERRITORIALI	16
ART. 2 - DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NEGLI INTERVENTI DIRETTI SULL'INTERO TERRITORIO COMUNALE.....	17
ART. 3 - DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NEGLI INTERVENTI DIRETTI NELLE ZONE OMOGENEE DI TIPO B DEL PRG VIGENTE	18
ART. 4 - CONDIZIONI PRESTAZIONALI E QUALITATIVE PER GLI INTERVENTI DIRETTI NELLE ZONE OMOGENEE DI TIPO B.....	19
ART. 5 - CONDIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEI COMPARTI PREVISTI NELLE ZONE OMOGENEE DI TIPO B	19
ART. 6 - CARATTERISTICHE QUALITATIVE DEI NUOVI TRATTI DI VIABILITA' PREVISTI NEGLI STRUMENTI URBANISTICI.....	19

ART. 7 - DIMENSIONAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA IN TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE.....	20
ART. 8 - CASI DI MONETIZZAZIONE NEI COMPARTI PEREQUATI DI CUI AL PRECEDENTE CAPO II ART.1.....	20
ART. 9 - CASI DI MONETIZZAZIONE NELLE ZONE OMOGENEE DI TIPO B.....	21
ART. 10 – ZONA PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (F)	21
ART. 11 – ZONA PER STANDARD URBANISTICO (G).....	22
ART. 12 – AREA PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE (T).....	22

CAPO IV - SPAZI PER LA SOSTA ED IL RICOVERO DI VEICOLI

ART. 1 - PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE E INTERESSE COLLETTIVO DI CUI AL DM 1444/68-DEFINIZIONI	23
ART. 2 - PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE E INTERESSE COLLETTIVO DI CUI AL DM 1444/68.....	23
ART. 3 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI	23

CAPO V – ALTRE DOTAZIONI

ART. 1 – NORMATIVA SUL VERDE DI VICINATO VALIDA PER TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE.....	25
ART. 2 – GIARDINI DI USO ESCLUSIVO PERTINENZIALE (GP) NEI COMPARTI PEREQUATI DI CUI AL PRESENTE PIANO	25

CAPO VI – ALTRE DOTAZIONI TERRITORIALI - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, CRITERI PER LA LORO MISURAZIONE E APPLICAZIONE VALIDI IN TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE

ART. 1 - DEFINIZIONE DI SUPERFICIE COPERTA	27
ART. 2 - INTEGRAZIONI E MODIFICHE ALLA DEFINIZIONE DI VOLUMETRIA EDIFICABILE DI CUI ALL'ART. 7 DELLE NTA DEL PRG VIGENTE	27
ART 3 - DEFINIZIONE DI AREA DI PERTINENZA	28
ART. 4 - DEFINIZIONE DI SUPERFICIE PERMEABILE	28
ART. 5 - DEFINIZIONE DI CARICO URBANISTICO	28
ART. 6 - DEFINIZIONE DI AREE CONSOLIDATE	28

CAPO VII –DISPOSIZIONI DA VALERE SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE

ART. 1 - DISTACCHI MINIMI DAL CIGLIO STRADALE, DAI CONFINI E TRA FABBRICATI	29
ART. 2 - ALTEZZA DEL FABBRICATO E PENDENZA DELLE FALDE	29
ART. 3 - DEFINIZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI	30

ART. 4 - DISPOSIZIONI PER IL TERRITORIO AGRICOLO	30
ART. 5 - ATTIVITA' EDILIZIA IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA.....	30
ART. 6. -DISPOSIZIONI INERENTI LA VERIFICA DI COMPATIBILITA' TRA FUNZIONI INSEDIABILI	31
ART. 7- ALTRI RISPETTI.....	31

CAPO VIII – ISTITUZIONE DELLA COMMISSIONE TECNICA PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI, DELLA QUALITA' ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO

ART. 1 – PRINCIPI GENERALI E OBBLIGHI CONSERVATIVI.....	33
ART. 2 - ISTITUZIONE DELLA COMMISSIONE TECNICA PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI, DELLA QUALITA' ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO	33
ART. 3 – PROCEDIMENTO PER LA RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO IN ORDINE AGLI ASPETTI CULTURALI – ARCHITETTONICI – STORICI E TESTIMONIALI DEI FABBRICATI PRESENTI NEL TERRITORIO	33
ART. 4 - OPERE D'ARTE E ARREDO URBANO	34
ART. 5 – COMPETENZE IN MATERIA PAESAGGISTICA.....	34
ART. 6 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE	34
ART. 7 – CONVOCAZIONE E VALIDITA' DELLA SEDUTA.....	34

CAPO IX - DISPOSIZIONI SPECIALI E NORME TRANSITORIE

ART. 1 - NORME TRANSITORIE.....	35
ART. 2 - DISPOSIZIONI PER LE PREESISTENZE NELL'AMBITO DI TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE.....	35
ART. 3 - DIFFORMITA' CARTOGRAFICHE.....	35
ART. 4 - DISPOSIZIONI SPECIALI CONNESSE ALLE AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO: MANUTENZIONE DEI TERRENI	35
ART. 5 - CONFORMITA' AI PIANI SOVRAORDINATI	35
ART. 6 - DISPOSIZIONI SPECIALI CONNESSE ALLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA	36
ART. 7 – MOVIMENTI DI TERRA.....	37
ART. 8 - DISPOSIZIONI SPECIALI	37
ART. 9 – ISTITUZIONE DI UNA COMMISSIONE TECNICA PER GLI INTERVENTI IN AREA A RISCHIO IDROGEOLOGICO	38

CAPO I -PIANO DEI SERVIZI

ART. 1 - FISIONOMIA GIURIDICA ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO

1. Il presente strumento urbanistico, "Variante Generale al P.R.G. in tema di pianificazione delle aree destinate a servizi e standard urbanistico" si configura come Variante Generale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di CHIETI, ai sensi dell'art. 9 e dell'art. 10 della L.R. 18/83 (nel testo vigente). Esso assume la valenza di strumento urbanistico generale ai sensi delle Leggi 1150/42, 167/62, 765/67, 865/71, 457/78, 47/85 (nei testi vigenti) e della L.R. 18/83 (nel testo vigente). La Variante, così come costituita dagli elaborati indicati nella presente normativa, si applica all'intero territorio comunale, e le sue disposizioni prevalgono su ogni altra disposizione normativa e regolamentare in materia urbanistica del territorio comunale. Le disposizioni della presente variante al P.R.G. disciplinano il sistema delle Dotazioni Territoriali sull'intero territorio comunale e, in particolare, recano una nuova disciplina urbanistica di tutte le aree di PRG sottoposte a vincoli decaduti e inattuati, sia di natura sostanziale che procedimentale, ivi comprese quelle relative ad istanze di riclassificazione proposte da privati. Tale disciplina è finalizzata a consentire lo sviluppo di una attività di pianificazione urbanistica e territoriale che risponda a principi di coerenza, razionalità-logicità ed equità.
2. Il presente Piano dei Servizi non legalizza né ratifica interventi realizzati in difformità di norme legislative e regolamentari.
3. Il presente Piano opera all'interno degli ambiti destinati a servizi dal PRG vigente, classificati in Macro/MicroZone e non interviene sulle previsioni relative al sistema della viabilità, in attesa della adozione della pianificazione specifica di settore (piano strategica della viabilità, PUM, PUT).
4. Le presenti Norme relativamente alle discipline di cui al Capo dal III all'VIII valgono per il presente Piano dei Servizi e sostituiscono per le normative disciplinate, le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, di cui ne costituiscono variante.

ART. 2 – OBIETTIVI DI CARATTERE GENERALE DELLA VARIANTE

1. La Presente variante contiene le previsioni del PRG in materia di dotazioni territoriali, in particolare quelle di cui al DM 1444/68, ed ha i seguenti obiettivi:
 - A- analizzare la struttura insediativa del territorio ed il ruolo degli ambiti destinati a servizi e fornire il quadro delle esigenze in termini di dotazioni territoriali;
 - B- valutare le criticità del territorio in materia di servizi ed elaborare proposte progettuali per pervenire alla loro soluzione;
 - C- confermare la quota complessiva del patrimonio esistente di aree pubbliche destinate a servizi secondo i criteri di cui alla Relazione Generale del presente Piano;
 - D- fornire i contenuti progettuali per i processi di concertazione con i privati ai sensi delle leggi vigenti, al fine di pervenire all'attuazione delle dotazioni territoriali;
 - E- porre soluzione alle problematiche di decadenza dei vincoli.
2. Il presente Piano ridisciplina le aree a vincolo decaduto e a tal fine opera un bilancio dello standard urbanistico su tutto il territorio comunale, sia con riferimento a quello attuato che alle previsioni contenute nei vari strumenti urbanistici, generali e attuativi, del PRG. Al fine di verificare la dotazione di standard per abitante insediato – insediabile nel PRG vigente, è stata necessaria una ricognizione inerente il dimensionamento residenziale del PRG vigente.
3. La presente Variante contiene inoltre, al Capo IX – Istituzione della commissione tecnica per la tutela e valorizzazione dei beni culturali, della qualità architettonica e del paesaggio - , le disposizioni normative assunte in coerenza col D.lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ai sensi dell'Art. 10 della L. 137 del 6.7.02", ciò al fine di produrre un unico testo coordinato delle norme vigenti.

ART. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE E LORO RAPPORTO

1. La variante è costituita da elaborati cartografici (distinti in tavole di analisi-tavole di progetto), Disposizioni Normative (articolate in Norme di Attuazione e Disciplina specifica per Aree Omogenee), Relazione Illustrativa e Rapporto Ambientale sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Gli elaborati cartografici costituenti lo *Stato di fatto del territorio*, costituiscono il Quadro Conoscitivo del territorio per gli ambiti destinati a servizi.

Gli elaborati di *Progetto* contengono la disciplina di zona nella doppia articolazione, parte strutturale, denominata *Disciplina generale*, e parte operativa denominata *Disciplina Specifica* ed articolata per *Aree Omogenee*.

L'elenco degli elaborati del Piano in oggetto è il seguente:

“Elaborati di progetto-disciplina generale –disciplina specifica per aree omogenee – cartografia” - (formato A3), costituita dai seguenti elaborati:

- Elenco Macro/MicroZone
- Elaborato A – Progetto su carta tecnica regionale
- Elaborato B – Progetto su Ortofoto
- Elaborato C – Macrozone – Tabella sintetica delle superfici delle Aree consolidate e delle Aree da Attuare
- Elaborato D – Microzone – Tabella sintetica delle superfici delle Aree consolidate e delle Aree da Attuare
- Elaborato E – Macrozone– Tabella di definizione del coefficiente di ponderazione e attribuzione dell'indice di scambio ai comparti perequati
- Elaborato F –MicroZone – Tabella di definizione del coefficiente di ponderazione e attribuzione dell'indice di scambio ai comparti perequati
- Elaborato G – Macrozone – Tabella degli indici e parametri urbanistici dei comparti perequati
- Elaborato H - Microzone – Tabella degli indici e parametri urbanistici dei comparti perequati
- Elaborato I – Macro-Microzone – tabella degli indici e parametri urbanistici ed edilizi dei comparti relativi alle aree destinate dal PRG vigente ad attrezzature metropolitane e attrezzature di interesse generale
- Elaborato L- Macro-Microzone-Aree da perequare con trasferimento integrale della capacità insediativa fuori comparto
- Elaborato M- Macro-Microzone- Aree da perequare con trasferimento della capacità insediativa fuori comparto – tratti di viabilità
- Elaborato N – Macro-Zone- Tabella dei parametri edilizi
- Elaborato O – Micro-Zone- Tabella dei parametri edilizi
- Elaborato P- classificazione tipologica dei parcheggi pubblici di nuova previsione
- Elaborato Q – Elenco delle istanze di rideterminazione urbanistica raggruppate per Macrozone e Microzone
- Elaborato R – Macro/MicroZone – Tabella degli abitanti insediabili e standard urbanistico
- *Elaborato S – Dimensionamento residenziale e standard urbanistico*
- *Elaborato T – Tracciato storico ex ferrovia*
- *Elaborato U – Aree ricomprese nel Programma Triennale Opere Pubbliche*
- *Elaborato V – Siti di Interesse Nazionale (SIN) – DRA n. DN3/165 del 30.04.08*

“Quadro Conoscitivo del Piano dei Servizi per Macro/Microzone”-(formato A3) Elaborato 1/3, Elaborato 2/3, Elaborato 3/3, costituito dai seguenti elaborati:

Legenda

Elenco Macro/Microzone – Tabella di conversione

Elenco Macro/Microzone – Stato di fatto

Elenco istanze di rideterminazione urbanistica

Elenco varianti urbanistiche al P.R.G. intercorse

Elenco servizi esistenti nel territorio comunale (artt. 3 e 4 DM 1444/68)

Macrozone: Elaborato A (individuazione Macro/Microzone con P.R.G. Tintori)

Elaborato B (perimetro Macro/Microzone con stato di fatto della pianificazione e del territorio al 2005 e ricognizione dello stato attuale delle previsioni)

Elaborato C (perimetro Macro/Microzone con servizi esistenti – zone di tipo F e di tipo G)

Elaborato D (perimetro Macro/Microzone su Piano Stralcio Difesa Alluvioni)

Elaborato E (perimetro Macro/Microzone con reti tecnologiche e altri vincoli)

Elaborato F (perimetro Macro/Microzone con istanze di rideterminazione urbanistica di aree a vincolo decaduto e inattuato)

Elaborato G (perimetro Macro/Microzone con zone interessate dal P.A.I. e Fugazza riportanti l'esatta mappatura delle scarpate morfologiche riferite allo “studio per l'adeguamento cartografico

delle scarpate morfologiche ubicate sul territorio comunale (ai sensi della DGR n. 1049 del 5.11.07) – stralcio relativo alle scarpate interagenti con le perimetrazioni del Piano dei Servizi” approvato con Delibera di G.C. n.1721 del 4.2.08)

Elaborato H	(perimetro Macro/Microzone con proprietà comunali)
Elaborato I	(perimetro Macro/Microzone con territorio urbanizzato)
Elaborato M	(perimetro Macro/Microzone con zone di tutela paesaggistica)
Elaborato N	(perimetro Macro/Microzone con linee di alimentazione e distribuzione di energia elettrica ad alta tensione)
Elaborato O	(perimetro Macro/Microzone con prima mappatura delle aree interessate da attività estrattive pregresse e/o in corso)
Elaborato P	(perimetro Macro/Microzone con prima mappatura delle aree libere in Zone Omogenee di tipo B)
Elaborato Q	(perimetro Macro/Microzone con tratti di viabilità a vincolo decaduto)
Elaborato R	(perimetro Macro/Microzone con Aree Omogenee interessate dai vincoli derivanti dallo Studio Geologico Fugazza e P1-Area a pericolosità moderata- la cui disciplina urbanistica è rinviata a Variante specifica al PRG)
Elaborato S	(perimetro Macro/Microzone con categorie di tutela e valorizzazione del Piano Regionale Paesistico)
Elaborato T	(perimetro Macro/Microzone con prima mappatura delle sorgenti)
Elaborato U	(perimetro Macro/Microzone con aree percorse dal fuoco- Catasto degli incendi comunali)

“Quadro conoscitivo del PRG” - (formato A0)

Tavola 1	scala 1:10.000 – stato di fatto della pianificazione e del territorio al 2005
Tavola 2a	scala 1: 5.000 -servizi esistenti - zone di tipo F e di tipo G
Tavola 2b	scala 1: 5.000 – servizi esistenti - zone di tipo F e di tipo G
Tavola 3	scala 1:10.000 – Piano Stralcio Difesa Alluvioni approvato, pubblicato sul B.U.R.A. speciale n. 12/08
Tavola 4a	scala 1: 5.000 – reti tecnologiche e altri vincoli
Tavola 4b	scala 1: 5.000 – reti tecnologiche e altri vincoli
Tavola 4c	scala 1: 5.000 – reti tecnologiche e altri vincoli
Tavola 5	scala 1: 2.000 – zone archeologiche
Tavola 6a	scala 1: 5.000 – zone interessate dal PAI approvato, pubblicato sul B.U.R.A. speciale n. 12/08
Tavola 6b	scala 1: 5.000 – zone interessate dal PAI approvato, pubblicato sul B.U.R.A. speciale n. 12/08
Tavola 6c	scala 1: 5.000 – zone interessate dal PAI approvato, pubblicato sul B.U.R.A. speciale n. 12/08
Tavola 7a	scala 1: 5.000 – proprietà comunali – prima mappatura
Tavola 7b	scala 1: 5.000 – proprietà comunali – prima mappatura
Tavola 8	scala 1: 10.000 – territorio urbanizzato
Tavola 9	scala 1: 10.000 – vincolo panoramico
Tavola 10	scala 1: 10.000 – linee di alimentazione e distribuzione di energia elettrica ad alta tensione
Tavola 11	scala 1:10.000 – prima mappatura delle aree interessate da attività estrattive pregresse e/o in corso
Tavola 12a	scala 1:5.000 – tratti di viabilità a vincolo decaduto
Tavola 12b	scala 1:5.000 – tratti di viabilità a vincolo decaduto
Tavola 13	scala 1:5.000 – Aree Omogenee interessate dai vincoli derivanti dallo Studio Geologico Fugazza e P1 (Area a pericolosità moderata) la cui disciplina urbanistica è rinviata a Variante specifica al PRG.
Tavola 14	scala 1:5.000 – Categorie di tutela e valorizzazione del Piano Regionale Paesistico
Tavola 15a	scala 1:5.000 – Prima mappatura delle sorgenti
Tavola 15b	scala 1:5.000 – Prima mappatura delle sorgenti
Tavola 16	scala 1:5.000 – Aree percorse dal fuoco- Catasto degli incendi comunali
Tavola 17a	scala 1:5.000 – Prima individuazione delle Aree Libere (inedificate) ricadenti all'interno delle zone omogenee di tipo B del PRG, risultanti dallo stato di fatto del territorio al 31.12.06
Tavola 17b	scala 1:5.000 – Prima individuazione delle Aree Libere (inedificate) ricadenti all'interno delle zone omogenee di tipo B del PRG, risultanti dallo stato di fatto del territorio al 31.12.06

- Tavola 18 scala 1:5.000 – Siti contaminati con procedure DM 471/99 e D.Lgs. 152/06

Ulteriori elaborati cartografici

- Tavola Xa scala 1:5.000 – Quadro d'insieme delle Macro –Microzone su CTR
- Tavola Xb scala 1:5.000 – Quadro d'insieme delle Macro –Microzone su CTR
- Elaborato Y – Art. 35 L.R. 18/83 su catastale
- Elaborato Z - Scala 1:15.000 – Quadro Territoriale di Sintesi

Ulteriori elaborati

Norme Tecniche di Attuazione
Relazione Generale
Relazione Generale – Integrazione
Rapporto Ambientale

L'elaborato X sopracitato rappresenta esclusivamente un quadro di insieme delle previsioni e non costituisce zonizzazione di progetto.

2. La variante individua le *zone destinate a servizi* definendo *obiettivi generali* e *obiettivi specifici* articolati per ambiti territoriali, denominati, a seconda della dimensione, **MacroZone** e **MicroZone** le quali comprendono le parti di territorio soggette alle disposizioni del presente Piano, articolate, secondo la disciplina specifica, in:

- aree consolidate (di tipo produttivo, residenziale, per servizi);
- aree da attuare di proprietà comunale;
- aree da attuare soggette a disciplina perequativa-compensativa.

Le aree per servizi sono destinate all'insediamento dei servizi di interesse collettivo, cioè di impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva. Esse sono individuate ai sensi degli artt. 3 e 4 del DM 1444/68. Le Aree da attuare soggette a disciplina perequativa-compensativa sono destinate ad incrementare la dotazione di aree a servizi integrandola con quote di funzioni prevalentemente residenziali. Le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona sono definite nella *Disciplina Specifica*.

3. Per ciascuna MacroZona e MicroZona la norma è distinta secondo una struttura generale d'ambito denominata *Disciplina generale*, in riferimento alla quale è poi articolata la *Disciplina Specifica per Aree omogenee* classificate in *aree consolidate* ed *aree da attuare*. Di norma:

1. Per le *aree consolidate* in generale viene confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati;
2. Per le *aree da attuare* i *parametri urbanistici ed ecologici* di intervento sono contenuti nella *Disciplina Specifica per Aree omogenee*.
3. 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.

4. Sono soggette a disciplina confermativa, e quindi sono classificate come consolidate, le aree a servizi già attuate, nonché le aree, insediate da altri usi, come specificamente individuate nella *Disciplina Specifica* per aree omogenee, per le quali viene confermata la capacità insediativa esistente. La definizione di aree consolidate è riportata al Capo VI Art. 6.6.

5. Gli interventi su edifici esistenti che insistono solo in parte nel perimetro delle Aree Consolidate e per il resto su aree disciplinate dal PRG vigente come Zone Omogenee di tipo B possono essere effettuati ripartendo l'Indice delle Zone B sull'intero lotto di proprietà.

ART. 4 - QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PRG

1. Il *Quadro conoscitivo* del PRG, che nel caso specifico attiene al sistema dei servizi e standard urbanistico, è costituito da *elaborati cartografici e descrittivi*, ed è elemento costitutivo del presente strumento di pianificazione urbanistica. Il *Quadro Conoscitivo* provvede alla rappresentazione organica e alla valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, costituendo il riferimento necessario per la definizione degli obiettivi e dei contenuti degli strumenti di pianificazione.
2. L'Amministrazione comunale provvede sistematicamente all'integrazione, agli approfondimenti ed agli aggiornamenti del *Quadro Conoscitivo* ritenuti indispensabili per la predisposizione degli *strumenti di pianificazione*, fruendo anche dei dati conoscitivi ed informativi del territorio e dell'ambiente forniti da

tutte le amministrazioni pubbliche che svolgono istituzionalmente funzioni di raccolta, elaborazione ed aggiornamento dei dati stessi.

3. In questa prima fase, con riferimento alle sole aree destinate a servizi e standard urbanistico, il *Quadro Conoscitivo* è costituito dagli elaborati di analisi "Quadro conoscitivo del Piano dei Servizi per Macro/Microzone" – (formato A3), come individuati al precedente Capo I Art.3. I suddetti elaborati sono anche sviluppati con riferimento a tutto il territorio comunale e costituiscono una prima elaborazione del Quadro Conoscitivo del PRG (come elencati al precedente Capo I Art.3).

ART. 5 – TERRITORIO URBANIZZATO E DOTAZIONE DI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi analizza il sistema insediativo esistente, con riferimento ai principali centri abitati e nuclei frazionali, sulla base della dotazione di servizi esistenti, ed individua il perimetro del *territorio urbanizzato*. Il territorio urbanizzato costituisce una specifica individuazione effettuata ai fini della redazione del Piano dei Servizi quale ulteriore elemento e criterio di valutazione delle aree a vincolo decaduto e inattuato. Il perimetro del *territorio urbanizzato* potrà essere riferimento anche per la esatta definizione del *centro abitato* ai sensi del Codice della Strada, previa rispondenza ai criteri di cui all'art. 3 del D.Lgs. 285/92, **nonché della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 6709/97 del 29.12.97 (Gazzetta Ufficiale n. 38 del 16.2.98).**
2. Il presente Piano dei Servizi conferma la quota complessiva del patrimonio esistente di aree destinate a servizi, classificando le aree in attuate e inattuate, e con riferimento a queste ultime, individuando le modalità di attuazione, mediante l'attivazione di meccanismi di compensazione-perequazione, secondo le disposizioni di cui ai successivi articoli. Il presente Piano opera nell'ambito delle aree destinate a servizi dal PRG vigente, classificate in Macro/MicroZone, e contiene n. 2 nuove previsioni di aree destinate a servizi.
3. In applicazione del DM 1444/68, è stabilita una *dotazione minima di standard* per abitante insediato e insediabile pari a 18 mq./abitante, mentre per le nuove previsioni insediative e per tutti gli interventi che comportano un aumento del carico urbanistico, va conseguito l'obiettivo di qualità di 24 mq./abitante predefinito dal PTCP vigente, eccetto il centro storico (zona omogenea A del vigente PRG).
4. Nelle zone omogenee di tipo B (residenziali di completamento) la dotazione minima di standard, per tutti gli interventi che comportano un aumento del carico urbanistico è stabilita pari a 11,5 mq. per abitante insediabile come definito al successivo Capo III Art.7 **comma 2**. La stessa dotazione è stabilita per tutti gli interventi di natura residenziale eventualmente ricadenti all'interno delle Zone Omogenee di tipo D (industriali e produttive), eccetto l'alloggio del custode; **sono fatte salve le norme del PRT del consorzio industriale ASI.**

ART. 6 - POLITICHE PER AMBITI

1. La Variante individua i seguenti *ambiti territoriali*:
 1. l'ambito territoriale della collina di Chieti all'interno del quale ricadono il centro capoluogo e l'area della zona agricola di salvaguardia ambientale
 2. l'ambito territoriale della zona pedecollinare, sino alle sponde del fiume Pescara, che ricomprende al suo interno il centro urbano di Chieti Scalo, l'agglomerato di San Martino e la zona del parco fluviale.
 3. l'ambito urbano di Brecciarola
 4. l'ambito per servizi di livello superiore, area per attrezzature metropolitane di Via dei Vestini
 5. gli ambiti esterni ai principali centri abitati, rappresentati dalle zone territoriali sottoposte ad espansione residenziale dal PRG vigente, ridisciplinate dal presente Piano.
 6. gli ambiti costituiti dalle zone prevalentemente residenziali (Zone Omogenee di tipo B).
2. Le politiche per i servizi, comuni a tutti gli ambiti sono:
 - a. conferma della dotazione del patrimonio di aree destinate a servizi dal PRG vigente, previa verifica della idoneità delle singole localizzazioni e rispondenza ai seguenti criteri:
 - conformità agli strumenti di pianificazione vigente
 - accessibilità e fruibilità
 - b. soddisfacimento della dotazione minima inderogabile prevista dal DM 1444/68, pari a 18 mq./ab., complessivamente sull'intero territorio comunale ed in termini di bilancio complessivo.
 - c. per le aree inattuate, definizione di meccanismi compensativi - perequativi, nella forma della cessione gratuita al comune delle aree destinate a servizi in cambio di una capacità edificatoria, da insediare o

nell'ambito delle singole localizzazioni (Capo II Art.1), o all'esterno secondo le modalità di cui al Capo II Art.2.

3.Definizione di politiche specifiche in tema di standard urbanistico, per ciascun ambito significativo, con riferimento al seguente sistema di Aree:

- a)definizione dell'obiettivo di qualità, pari a 24 mq./ab., da soddisfare, per le nuove previsioni insediative residenziali ricadenti nel territorio comunale (e per gli interventi che generano un aumento del carico urbanistico) nell'ambito dei comparti perequati, nonché nelle aree libere sottoposte a comparto di intervento in Zona Omogenea di tipo B;
- b)definizione della dotazione obbligatoria di standard, pari a 11,5 mq/ab. Insediabile, per i nuovi interventi edilizi nelle Zone Omogenee di tipo B.
- c)ambiti costituiti dai comparti perequati ex "Aree per attrezzature metropolitane e funzioni complesse", ed ex "Aree di interesse generale", per i quali viene sancita una importante dotazione di servizi alla residenza e/o di servizi pubblici (65% della capacità insediativa assegnata) integrata da quote di funzioni residenziali (nei limiti del 35% della capacità insediativa attribuita);
- d)attrezzature generali pubbliche e private;
- e)ambito costituito dall'insieme dei comparti sottoposti a disciplina perequativa per i quali vale l'obiettivo di acquisire parte delle aree al patrimonio comunale per la realizzazione dei servizi di quartiere e standard urbanistico secondo i parametri di determinazione dell'Indice di Scambio di cui agli Elaborati G ed H.

CAPO II – NORME DI COMPENSAZIONE-PEREQUAZIONE

ART. 1 - DISPOSIZIONI NORMATIVE PER L'ATTUAZIONE DEI COMPARTI PEREQUATI CON PEREQUAZIONE INTERNA AL COMPARTO

1. Per le Aree da attuare- Comparti perequati, come espressamente previsto dalla *Disciplina Specifica per Aree omogenee del presente Piano*, si applica la seguente disciplina compensativa-perequativa.
2. E' prevista, di iniziativa pubblica o privata, la formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 nel testo in vigore, il quale deve comunque coincidere con la individuazione cartografica di cui alla Disciplina Specifica (Elaborato A - Progetto). In sede di formazione del comparto (ex Art. 26 LR 18/83) sono consentite le rettifiche non essenziali al perimetro dello stesso, qualora derivanti da verifiche catastali anche se comportanti variazioni della ST. Tali rettifiche cartografiche non comportano Variante Urbanistica. Le aree di proprietà pubblica ricomprese nei comparti di intervento come cartograficamente individuate nel Quadro Conoscitivo del PRG sono confermate nel comparto solo qualora richiesto dai soggetti pubblici proprietari. L'eventuale esclusione non comporta Variante Urbanistica. Il comparto di intervento può essere attuato anche per sub-comparti attuativi distinti, previa progettazione unitaria dell'intero comparto. Qualora l'area da attuare risulti di un unico proprietario non vi è obbligo di formazione del consorzio.
3. L'attuazione della norma prevede un indice territoriale di base "i.B." (secondo i parametri indicati di volta in volta nella Disciplina Specifica come riportati negli Elaborati "G e H"), l'applicazione di un indice di scambio "i.S." che può essere utilizzato una tantum, nonché una "premierità di aggregazione" finalizzata a sostenere operazioni di progettualità sistemica su più comparti. L'Indice di Base "i.B." e l'Indice di Scambio "i.S." rappresentano in ogni caso indici massimi di edificazione.
4. L'indice di base "i.B." è una capacità edificatoria alla quale corrisponde una dotazione di standard urbanistico ai sensi del DM 1444/68 pari a mq. 24 per abitante insediato come previsto dal vigente PTCP, così come calcolato negli Elaborati "G e H" colonna "A". Tale standard rappresenta una superficie di cessione che va in ogni caso concentrata in una unica localizzazione e prioritariamente destinata a parcheggi e verde pubblico, rispondente a requisiti di accessibilità-fruibilità ed a morfologia prevalentemente pianeggiante; deve inoltre essere garantita l'autonomia funzionale per l'uso pubblico, escludendo qualsiasi servitù di uso privato ed evitando sovrapposizioni con spazi pertinenziali relativi ad interventi privati, nonché essere articolata in un unico corpo esclusa ogni parcellizzazione. Nel caso di utilizzo del solo Indice di Base "i.B." le aree libere dall'edificazione, costituiscono, unitamente all'area sulla quale viene concentrata la capacità insediativa, *lotto di intervento* del quale il 30% è destinato a sistemazione a verde di pertinenza, così come definito al successivo Capo V Art.2.
5. L'indice di scambio "i.S." rappresenta una potenziale capacità edificatoria accessoria, alla quale corrisponde in ogni caso la relativa dotazione di standard urbanistico ai sensi del DM 1444/68 pari a mq. 24 per abitante insediato come previsto dal vigente PTCP, così come calcolato negli Elaborati "G e H" colonna "B", sulla base dei parametri di cui agli Elaborati "E" ed "F" *MacroZone- MicroZone – Tabella di definizione del coefficiente di ponderazione e attribuzione dell'indice di scambio ai comparti perequati*. Tale capacità edificatoria è utilizzabile esclusivamente ad iniziativa privata su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio ai sensi dell'Art. 26 LR 18/83 nel testo in vigore. In tal caso viene attribuita quale compensazione, a fronte della cessione gratuita delle aree così come calcolate nei citati Elaborati "G e H" colonna "C", le quali rappresentano comunque quote massime di cessione. Nel caso di applicazione dell'indice di scambio il comparto di cui all'Art. 26 LR 18/83 costituisce attuazione di *programma integrato di intervento*, il quale dovrà essere presentato dai proponenti il comparto medesimo secondo le modalità previste all'art. 30 bis della LR 18/83 nel testo in vigore. E' anche consentito il ricorso a strumenti urbanistici attuativi equivalenti quali PP, etc... In caso di utilizzo dell'indice di scambio, le relative aree di cessione sono destinate al soddisfacimento delle quote di standard a servizio della città. In tali casi le aree da cedere, che comprendono oltre alla quota standard di 24 mq/ab anche le ulteriori quote indicate negli Elaborati "G e H" colonna "C" sono destinate alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie di cui al successivo Capo III, e ad esclusione della viabilità, in ottemperanza di quanto disposto dal D.M. 1444/68. Qualora non venga utilizzata interamente la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'Indice di scambio, le relative aree di cessione, sia di standard che delle ulteriori quote così come indicate negli Elaborati "G e H" colonna "C", saranno calcolate proporzionalmente.

6. Per i comparti perequati con un unico proprietario non è necessaria la formazione del consorzio ex Art. 26 L.R. 18/83 e s.m.i., ferma restando l'obbligatorietà degli strumenti attuativi. Nel caso in cui il comparto abbia una ST inferiore a 1500 mq. e risulti di un unico proprietario, non è necessaria la formazione del consorzio né il ricorso a strumento attuativo, bensì è consentito l'intervento diretto convenzionato.
7. La **"Premialità di aggregazione"** corrisponde ad una dotazione aggiuntiva predefinita di cubatura, che può essere applicata esclusivamente in aggiunta all'Indice di Base e all'Indice di Scambio, nei casi in cui si intenda operare aggregando più comparti in una unica progettualità sistemica ed integrata. Questa dote è attribuita ad ogni comparto la cui superficie territoriale risulti inferiore o uguale a mq. 3.000 e viene definita nella misura di mc. 500 per ogni comparto indipendentemente dalla sua estensione. La *Premialità di aggregazione* concorre alla determinazione totale dello standard urbanistico ai sensi del DM 1444/68 pari a mq. 24 per abitante insediato. La *Premialità di aggregazione* può essere usufruita anche nel caso di applicazione del solo dell'*indice di Base*. L'aggregazione di più comparti può avvenire esclusivamente all'interno di ciascuna Macro/MicroZona o tra Macro/MicroZone limitrofe.
8. La proposta di formazione del comparto può avvenire ad istanza di privati o d'ufficio ai sensi dell'art. 26 LR 18/83 e deve essere formulata nel rispetto dei parametri indicati nella disciplina specifica e in forma di atto unilaterale d'obbligo o di accordo o convenzione da stipulare con il Comune.
La proposta deve contenere:
- l'impegno alla cessione gratuita delle aree al Comune;
 - l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'area di proprietà privata, nonché alla cessione gratuita al comune delle relative quote di standard urbanistico;
- Le destinazioni d'uso ammesse prevedono in via generale funzioni di tipo residenziale e per servizi alla residenza, nonché il reperimento di una dotazione di standard urbanistico a servizio del territorio urbano, ed in ogni caso saranno definite nella Disciplina specifica.
9. Per le *aree da attuare-comparti perequati* l'attuazione, nel caso di utilizzo del solo indice di base **"i.B."**, può avvenire attraverso piani particolareggiati, o altri strumenti urbanistici equivalenti, di iniziativa pubblica o privata, programmi integrati, previa in ogni caso formazione di comparti di intervento (art. 26 LR 18/83 e s.m.), comunque funzionali all'assetto strutturale dell'Area di riferimento e comunque coincidenti con le Aree Omogenee della Disciplina Specifica (Tavola A-Progetto); in tal caso le previsioni urbanistiche possono essere attuate anche attraverso programmi integrati.
10. In ogni caso, qualora ne sussistano le condizioni, nelle *aree da attuare-comparti perequati*, in alternativa all'applicazione di quanto previsto dalla norma perequativa definita ai commi precedenti del presente Articolo, può essere realizzato, ad iniziativa privata, quanto previsto dalla precedente norma del PRG, fermo restando che l'indice di edificabilità fondiaria come previsto dal PRG è pari a 2 mc/mq, e comunque previa formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'Art. 26 LR 18/83 e s.m.i. In tal caso si precisa che gli indici di riferimento sono finalizzati esclusivamente alla realizzazione dei servizi di cui al D.M. 1444/68.
11. Per i comparti perequati di cui all'Elaborato I – Progetto "Tabella degli indici e parametri urbanistici ed edilizi dei comparti relativi alle aree destinate dal PRG vigente ad Attrezzature Metropolitane ed Attrezzature di interesse generale", la modalità perequativa è finalizzata a garantire quota parte della capacità insediativa complessiva (65%) e delle relative aree alla realizzazione di servizi di interesse pubblico e di servizi alla residenza (intesi quali attività commerciali, laboratoriali, etc...), questi ultimi da prevedersi in misura non superiore al 30% della capacità insediativa complessiva destinata a servizi. *Le attività laboratoriali di servizio alla residenzialità, ivi comprese quelle citate nella Disciplina Specifica per Aree Omogenee, dovranno obbligatoriamente escludere quelle classificate, ai sensi delle disposizioni vigenti (Art. 216 T.U. LL. SS.), "insalubri di prima e seconda classe".*
12. Con riferimento agli Elaborati cartografici di Progetto e a quelli della Disciplina Specifica del Presente Piano, qualora si riscontri l'adiacenza di aree libere sottoposte a comparto in zona omogenea di tipo B e di comparti perequati è obbligatoria, **fermo restando la relativa disciplina, la previsione progettuale unitaria delle opere di urbanizzazione, secondo l'organizzazione progettuale degli interventi che sarà dettata dal Comune ai sensi dell'Art. 26 della LUR.**

ART. 2 – DISPOSIZIONI NORMATIVE PER L'ATTUAZIONE DEI COMPARTI PEREQUATI MEDIANTE TRASFERIMENTO DI CAPACITA' INSEDIATIVA FUORI COMPARTO DI INTERVENTO

1. Per le *aree da attuare* così come individuate nella Disciplina Specifica delle Aree Omogenee- *MacroZona 1*, nonché per le *Aree da Attuare* n. 6 e n. 8 della *MacroZona 9-San Camillo Santa Barbara*, si applica la seguente disciplina perequativa:

I proprietari delle aree destinate a servizi o interessati dalla presenza di vincoli, possono proporre, a fronte della cessione gratuita al Comune delle aree relative, di trasferire l'intera capacità insediativa loro attribuita all'esterno dell'Area di intervento di cui alla *Disciplina Specifica*.

2. Detta potenzialità andrà allocata in altre aree, identificate di concerto con il Comune, preferibilmente all'interno del territorio urbanizzato, o nell'ambito del territorio agricolo adiacente la MacroZona; in quest'ultimo caso la capacità insediativa trasferita non è cumulabile con quella già prevista dal PRG, eccetto i casi individuati nella *Disciplina Specifica* per Aree Omogenee. Qualora venga trasferita all'interno del territorio urbanizzato sono escluse dall'allocazione le Zone Omogenee di tipo B con indice superiore a 2,5 mc/mq. In ogni caso la capacità insediativa riallocata deve garantire una dotazione di standard di 24 mq/ab.
3. Il trasferimento della capacità insediativa extra comparto di intervento può avvenire possibilmente in aree che garantiscano una Superficie Territoriale e un Indice Territoriale almeno uguale all'area con capacità insediativa trasferita oggetto di perequazione urbanistica. Il trasferimento in un contesto agricolo dovrà essere effettuato privilegiando insediamenti a bassa densità edilizia. La capacità insediativa trasferita deve essere di norma e prevalentemente concentrata in un'unica localizzazione al fine di evitare fenomeni di frammentazione delle previsioni. Il comparto d'intervento può essere attuato anche attraverso sub-comparti distinti (ferma restando la progettazione unitaria del comparto), purché funzionali ed autonomi quanto a localizzazione e attuazione delle relative dotazioni territoriali. *Nell'applicazione di tali modalità dovranno essere preventivamente ed attentamente valutate le condizioni di insediabilità e realizzabilità degli interventi, circa lo stato di fatto e dei luoghi, nonché le indicazioni contenute nel vigente PTCP (Artt. 27,28,55 e seguenti delle NTA – sistema ambientale, infrastrutturale, insediativo, etc...).*
4. La suddetta capacità insediativa può essere anche eventualmente alienata da parte del proprietario ad altri soggetti, fermo restando le condizioni di cui al precedente comma 2.
5. In ogni caso le destinazioni edilizie devono essere coerenti con il tessuto insediativo circostante; sono ammesse esclusivamente: residenza pubblica e privata, uffici e studi privati, ed attività compatibili con il carattere prevalentemente residenziale. Tale facoltà non è esercitabile nel caso in cui la potenzialità edificatoria risulti inferiore ad una abitazione (ovvero a 500 mc.). L'applicazione della norma perequativa deve provenire, preferibilmente, in forma congiunta da parte di tutti i proprietari delle aree del comparto di intervento. La proposta dei privati deve essere formulata nel rispetto dei parametri sopra indicati e in forma di atto unilaterale d'obbligo o di accordo o convenzione da stipulare con il comune.
6. La proposta deve contenere:
 - l'impegno alla cessione gratuita delle aree al comune;
 - l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'area di proprietà privata di cui si propone la modifica di destinazione urbanistica, nonché alla cessione gratuita al comune delle relative quote di standard urbanistico;
7. L'accettazione della proposta avviene tramite approvazione di variante specifica al PRG e l'attuazione dell'intervento può avvenire previa formazione ed approvazione di un PP di iniziativa pubblica o privata, oppure in regime di permesso di costruire convenzionato. Può essere utilizzato l'istituto dell'accordo di Programma ex Art. 30 L.R. 18/83 e s.m.i.e Programma Integrato ex Art. 30/bis L.R. 70/95 e s.m.i.
8. Tale norma si applica anche alle *Aree da Attuare* individuate nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee* come riportate nell'Elaborato L Macro/MicroZone-*"aree da perequare con trasferimento della capacità insediativa fuori comparto"* precisando che in tali casi è obbligatorio il trasferimento fuori comparto della capacità edificatoria assegnata. Il Comune invita a tal fine i proprietari ricadenti all'interno del comparto a procedere alla cessione delle aree, previo riconoscimento della capacità edificatoria risultante dalle colonne A e B dell'Elaborato L, assegnando un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 120 giorni entro il quale provvedere alla cessione. In caso di rifiuto e comunque decorso inutilmente tale termine il Comune procederà all'indennizzo nelle forme di legge mediante previsione del relativo impegno di spesa nel primo bilancio di previsione immediatamente successivo all'anno di approvazione della presente Variante Generale.
9. La norma dei precedenti commi 1, 2 e 8 si applica anche ai tratti di viabilità di cui all'Elaborato M (Macro – Microzone – tabella aree da perequare con trasferimento della capacità insediativa fuori comparto – Tratti di viabilità). In tali casi è prevista la cessione gratuita al Comune dei tratti di viabilità in cambio di

una capacità insediativa di tipo residenziale attribuita all'area di sedime e da utilizzare su aree di proprietà ricadenti all'interno del perimetro del territorio Urbanizzato e secondo le localizzazioni da concordare con il Comune.

10. Alla capacità insediativa proveniente da meccanismi perequativi di cui all'Elaborato M - Macro – Microzone – tabella aree da perequare con trasferimento della capacità insediativa fuori comparto – Tratti di viabilità di cui al precedente comma 9 si applica la monetizzazione del relativo standard urbanistico nei limiti di cui al successivo Art. 9 del Capo III.

ART. 3 – DISCIPLINA DEI TRATTI DI VIABILITA' A VINCOLO DECADUTO

Per i tratti di viabilità del PRG vigente, a vincolo decaduto, *in gran parte* individuati nella Tavola 12 del Quadro Conoscitivo del presente Piano vale la seguente disciplina urbanistica:

- a) i tratti di viabilità ricompresi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato di cui al precedente Capo I Art.5, comma 1, assumono la disciplina della corrispondente zona urbanistica del PRG in cui essi ricadono, assumendone inoltre i relativi parametri urbanistici ed edilizi;
- b) i tratti di viabilità esterni al perimetro del territorio urbanizzato di cui al precedente Capo I Art.5, comma 1, assumono la disciplina della zona agricola;
- c) con riferimento ai punti a) e b), nel caso di contiguità con zone a diverso indice assumono l'indice più basso;
- d) i tratti di viabilità ricadenti all'interno del perimetro delle Macro/Microzone sono disciplinati secondo la normativa assunta per le stesse dal Piano dei Servizi.

ART. 4 - DISPOSIZIONI NORMATIVE PER LE AREE RESIDUALI

1. Le Aree a carattere residuale, come individuate cartograficamente nell'Elaborato A – Progetto, non disciplinate all'interno delle Aree Omogenee precedentemente individuate, acquisiscono la destinazione risultante dallo stato di fatto del territorio alla data di adozione della presente Variante del seguente Piano.

ART. 5 – FUNZIONI PRINCIPALI E FUNZIONI SECONDARIE

1. La Disciplina Generale dell'Elaborato A-Progetto contiene per ciascuna Macro-MicroZona, le attività ammesse nelle Aree omogenee individuate. Nelle Aree da attuare - Comparti perequati, così come descritti nell'Elaborato "E" del presente Piano dei Servizi, le funzioni previste e realizzabili nei lotti fondiari risultanti dall'applicazione degli indici di cui al precedente Capo II Art.1, sono articolate in funzioni principali e funzioni secondarie. Le funzioni principali sono quelle residenziali pubbliche e private. Le funzioni secondarie, da prevedersi fino ad un massimo del 25% delle destinazioni realizzabili nell'area di riferimento, sono quelle che risultano dalla citata Disciplina Specifica dell'Elaborato A-Progetto

ART. 6 - DISPOSIZIONI NORMATIVE PER LA REALIZZAZIONE DI ALBERGHI

1. La realizzazione, di iniziativa pubblica o privata, di alberghi, intesi quali strutture di interesse pubblico, viene incentivata e promossa, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, in una logica di opportuna dotazione territoriale di adeguate strutture ricettive qualitativamente consone a soddisfare la crescente domanda di soggiorno nella città. Le nuove realizzazioni vanno prioritariamente localizzate all'interno dei perimetri delle MacroZone e delle MicroZone definite dal presente Piano dei Servizi, o nelle loro immediate vicinanze, sempre all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. In tali casi l'indice territoriale derivante dall'applicazione dell'indice di base e dell'indice di scambio può essere raddoppiato (eccetto che per le zone omogenee di tipo B con indice pari o superiore a 2,5 mc/mq.), fermo restando un rapporto di copertura massimo pari al 35% del lotto a disposizione e la dotazione delle relative quote di standard urbanistico e pertinenziale. In tali casi la destinazione ad albergo, con atto d'obbligo trascritto, resta vincolante per almeno 20 anni. A tal fine la destinazione ad albergo resta vincolante ed espressamente riportata nel Quadro Conoscitivo del PRG vigente.
2. Restano valide, quanto alle modalità attuative, le norme previste dal presente Piano.

ART. 7 - DISPOSIZIONI NORMATIVE IN CASO DI APPLICAZIONE DELLA L.R. 22/2002 IN TEMA DI BIOEDILIZIA E DI RISPARMIO ENERGETICO

1. Qualora ci si intenda avvalere dei principi delle bio-edilizia, da documentarsi mediante idonei elaborati tecnici a corredo del progetto edilizio, può essere utilizzata anche una ulteriore capacità edificatoria, esclusivamente in aggiunta all'Indice di Base e all'Indice di Scambio, pari a 0,02 mq/mq.
2. "In attuazione delle disposizioni della Legge 24/12/2007 n.244 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato- legge Finanziaria 2008) ai sensi degli Art. 288 e 289, a decorrere dall'anno 2009 il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla certificazione energetica dell'edificio, nonché delle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche; deve essere prevista (ex Art. 289), per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento".

ART. - 8 TRACCIATO STORICO EX FERROVIA

1. Le Aree dimesse del tracciato storico della ex ferrovia Chieti Scalo – Chieti Alta, secondo l'individuazione cartografica contenuta nell'Elaborato H del Quadro Conoscitivo del presente Piano, e gli eventuali manufatti di pertinenza dello stesso, sono considerati di interesse storico – testimoniale e sottoposti alle seguenti disposizioni di tutela:

- il tracciato storico e le relative pertinenze vanno lasciati liberi da edificazione;
- sono vietate variazioni del tracciato e interruzioni se non per esigenze di interesse pubblico;
- va ricostituita la continuità del tracciato, sia nelle parti urbane che extraurbane, selezionando funzioni di tipo pubblico (percorso vita, aree pedonali, verde pubblico e privato di uso pubblico) o private di interesse pubblico;

2. Per i tratti del tracciato ricadenti nell'ambito delle zone di completamento residenziale del vigente PRG la eventuale capacità insediativa definita dal PRG vigente va trasferita nelle aree immediatamente circostanti, secondo le modalità previste al precedente Capo II Art.2 comma 9 per i tratti di viabilità.

3. Per i tratti di tracciato ricadenti nell'ambito dei comparti perequati di cui al presente Piano si applicano integralmente le disposizioni di tutela di cui al precedente comma 1.

CAPO III - DOTAZIONI TERRITORIALI DA VALERE SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE

ART. 1 - LE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Il sistema delle *dotazioni territoriali* è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli *standard di qualità urbana ed ecologica* definiti dalla pianificazione.
2. Sono *dotazioni territoriali* :
 - a) le *opere di urbanizzazione primaria*
 - b) le *opere di urbanizzazione secondaria*
 - c) le *dotazioni ecologiche*;
 - d) le *reti tecnologiche a carattere generale* (a servizio del sistema insediativo di carattere generale, quali condotte per il trasporto sul territorio di energia e fluidi, nonché di opere relative al sistema idrografico di superficie).
3. L'insieme delle opere di cui al comma 2., definisce lo *standard di qualità urbana ed ecologica*.
4. Il Presente Piano dei Servizi e comunque il PRG, nel suo processo di revisione e aggiornamento a cadenza quinquennale, dovrà stabilire *per ciascun ambito* del territorio comunale il *fabbisogno di dotazioni territoriali*, anche con riferimento allo stato di attuazione delle aree e le relative prestazioni da garantire, tenendo conto delle eventuali carenze pregresse, presenti in ciascun ambito territoriale.
5. Per ***opere di urbanizzazione primaria***, si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti. Ne fanno parte, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 89/98:
 - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, teleriscaldamento ed altre forme di energia;
 - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
 - sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
 - altri allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;
 - la rete fognante per lo smaltimento delle acque bianche e nere possibilmente in reti separate, gli impianti di depurazione e smaltimento e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
 - gli spazi attrezzati e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - le strade di distribuzione e di servizio e relativi svincoli, le piazze, gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili attrezzati, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento;
 - verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
 - spazi di verde attrezzato.Le aree destinate alle *opere di urbanizzazione primaria* sono vincolate ad uso pubblico e sono cedute gratuitamente al Comune.
2. Ai sensi dell'Art. 2 della L.R. 89/98 costituiscono ***opere di urbanizzazione secondaria*** le *attrezzature e gli spazi di interesse collettivo*, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva e nello specifico:
 - asili nido e scuole materne
 - scuole dell'obbligo
 - mercati di quartiere
 - delegazioni comunali e altri uffici di quartiere
 - chiese ed altri edifici per servizi religiosi
 - impianti sportivi e aree verdi attrezzate a parco, per il gioco e lo sport di quartiere
 - centri sociali e civici
 - attrezzature culturali, sanitarie e ricreative di quartiere
 - parchi pubbliciLe aree destinate alle *opere di urbanizzazione secondaria* sono vincolate e sono cedute gratuitamente al Comune nella misura determinata dagli strumenti di pianificazione in essere, salvo monetizzazione ai sensi dei successivi articoli 8 e 9.
3. Le ***dotazioni ecologiche*** del territorio sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle opere di urbanizzazione primaria, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigando gli eventuali impatti negativi esistenti o prevedibili. Le dotazioni dovranno essere individuate nel processo di revisione e aggiornamento del PRG e saranno finalizzate in particolare:

- alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
- al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
- alla raccolta differenziata dei rifiuti;
- al miglioramento della qualità dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento.

Il Presente Piano dei Servizi e comunque il PRG, nel suo processo di revisione e aggiornamento provvederà alla specifica individuazione e definizione del fabbisogno delle *dotazioni ecologiche* con riferimento a ciascun ambito territoriale. Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità proprie di tali attrezzature.

4. Costituiscono **reti tecnologiche di carattere generale** le infrastrutture tecniche preordinate non al diretto servizio di uno specifico insediamento, ma ad un'utilizzazione pubblica di carattere generale. Esse comprendono:

- gli allacciamenti a carattere generale ai pubblici servizi;
- le infrastrutture a carattere generale.

Il Quadro Conoscitivo del presente Piano provvede ad una prima individuazione delle seguenti infrastrutture di carattere generale, quali gli elettrodotti, più le attrezzature e le reti tecnologiche di carattere locale.

ART. 2 - DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NEGLI INTERVENTI DIRETTI SULL'INTERO TERRITORIO COMUNALE

1. In tutto il territorio comunale le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai possessori del Titolo Abilitativo e cedute gratuitamente al Comune.
2. Ai sensi dell'Art. 12 comma 2 del D.P.R. 380/01 il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. In tutto il territorio comunale, per ogni nuovo insediamento l'area edificabile si considera dotata di opere di urbanizzazione primaria quando è verificata l'esistenza di:
 - a) accesso mediante strade asfaltate di adeguata sezione, connesse con continuità alla rete di strade e servizi esistenti;
 - b) fognature;
 - c) acquedotto;
 - d) gas (dove esiste la rete urbana);
 - e) rete elettrica, forza motrice;
 - f) rete di illuminazione stradale connessa con continuità a quella urbana;
 - g) spazi di sosta o parcheggio pubblico, spazi di verde.
4. In tutto il territorio agricolo il rilascio dei Permessi di costruire è comunque subordinato, ai sensi della legge n. 10/1977, all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria. Ai fini del rilascio della concessione, l'insediamento si considera dotato di opere di urbanizzazione primaria quando sussistano almeno le seguenti condizioni:
 - a) collegamento alla viabilità ordinaria con strada carrabile e dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche;
 - b) collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - c) collegamento alla rete di fognatura pubblica, ovvero, in mancanza, di adeguato sistema di raccolta delle acque di rifiuto provenienti da scarichi civili, in conformità alla vigente normativa nazionale e regionale;
 - d) adeguato sistema di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque di rifiuto provenienti da scarichi di processo di insediamenti produttivi, in conformità alla normativa specifica per gli scarichi (D. Lgs. 152/99);
 - e) collegamento alla rete di distribuzione idrica.
5. Ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione a scomputo parziale o totale delle quote dei relativi oneri dovuti.
6. E' comunque fatta salva la *disciplina specifica* prevista dal presente Piano dei Servizi per *Aree Omogenee* come individuate nell'Elaborato A-Progetto.

ART. 3 - DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NEGLI INTERVENTI DIRETTI NELLE ZONE OMOGENEE DI TIPO B DEL PRG VIGENTE

1. Nelle Zone Omogenee di tipo B del PRG Vigente, fermo restando quanto stabilito ai commi 1, 2, 3, 5 e 6 del precedente Art. 2, si applicano inoltre le disposizioni di cui ai successivi commi del presente Articolo.
2. Nell'ambito delle zone omogenee di tipo B, ai fini dell'attuazione delle disposizioni di cui al precedente Art. 2 e , fermo restando che dalle analisi contenute nel Quadro Conoscitivo della presente Variante risulta un deficit di standard pregresso (relativo alla popolazione insediata al dicembre 2006) e l'assenza, all'interno del perimetro di ciascuna sottozona omogenea di tipo B del PRG vigente, delle dotazioni (sia attuate che di previsioni inattuate) di quote di standard urbanistico inerenti parcheggi e verde pubblico, il permesso di costruire è subordinato alla verifica preventiva, da effettuare caso per caso, della presenza nelle zone adiacenti all'area oggetto di intervento, delle opere di urbanizzazione primaria o della previsione della loro realizzazione da parte del Comune nel successivo triennio, con riferimento alle seguenti tipologie di Aree e di interventi previsti dagli Elaborati di Progetto del Piano dei Servizi:
 - a) aree per servizi -di proprietà pubblica-da attuare
 - b) P-parcheggio pubblico di nuova previsione
 - c) Aree per servizi di proprietà privata-da attuare (qualora risulti avviato il procedimento amministrativo inerente lo strumento urbanistico attuativo e venga utilizzato da parte del privato l'indice di scambio).
3. Qualora l'intervento ricada nell'ambito dei raggi di influenza delle aree ed opere pubbliche, incluse tra le opere pubbliche da attuare nel successivo triennio, di cui alle precedenti lettere a) e b), e si valuti che le stesse risultino dimensionalmente sufficienti a soddisfare sia le esigenze pregresse esistenti nella zona che ad accogliere le nuove esigenze prodotte dall'intervento privato, è consentito l'intervento diretto senza reperimento delle relative quote di standard urbanistico. Lo stesso, qualora l'intervento ricada nel raggio di influenza delle aree ed opere di cui alla lettera c).
4. Qualora il richiedente il permesso di costruire intenda procedere, a propria iniziativa volontaria, al reperimento delle aree destinate alle opere di urbanizzazione (parcheggi e verde pubblici), queste vanno ricavate nell'ambito del lotto di intervento e cedute gratuitamente al Comune mediante convenzione o atto d'obbligo. In tal caso il permesso di costruire è convenzionato. La eventuale realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del privato va effettuata contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso di costruire e sono consentite, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, anche modalità di gestione e manutenzione che prevedano l'affidamento di dette aree ed opere al privato purchè ne sia garantito in ogni caso l'uso pubblico. Nella progettazione urbanistica ed edilizia delle aree destinate a parcheggi e verde pubblico, qualora complessivamente inferiori a 500 mq. circa, va favorita nella progettazione la integrazione funzionale delle relative quote.
5. La verifica circa l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria va effettuata quanto ai punti dalle lettere a) alle lettere f) del precedente comma 2 del precedente Art. 2 comma 3 dal Settore Lavori Pubblici e quanto al punto g) dal Servizio Pianificazione Territoriale comunale. Nell'ambito delle zone omogenee di tipo B si applicano le disposizioni di cui all'Art. 4 comma 2 del DM 1444/68.
6. L'incremento di "carico urbanistico" connesso ad ampliamenti volumetrici di fabbricati esistenti comporta la dotazione di standard urbanistico (nella misura di 11,5 mq/ab) correlata esclusivamente alla nuova volumetria edificabile da realizzare. Pertanto per la volumetria esistente non vi è richiesta di dotazione di standard urbanistico.
7. Non vi è obbligo di dotazione di standard urbanistico per incrementi volumetrici inferiori a 100 mc (pari a 33 mq. di SU, corrispondenti cioè ad 1 abitante teorico). Per quote superiori va richiesto integralmente.
8. Qualora l'intervento di ristrutturazione comporti integrale demolizione e fedele ricostruzione della stessa volumetria con mantenimento della sagoma ai sensi del DPR 380/01, non vi è obbligo di dotazione dello standard urbanistico.
9. L'intervento di ristrutturazione (per fini residenziali) che determini un cambio di destinazioni d'uso che interessa volumetrie di fatto non computabili, o computabili parzialmente, nel calcolo del "volume edificabile" (ad esempio garage) comporta l'obbligo di dotazione di standard. Nel caso in cui il cambio

d'uso interessi attività commerciali-terziarie che vengono convertite a funzioni residenziali non è configurabile l'aumento di carico urbanistico ed il relativo obbligo di dotazione di standard.

10. Non c'è obbligo di dotazione di standard per interventi di ristrutturazione che comportano ampliamenti sino al 10% della SU effettuati nel rispetto del perimetro del fabbricato (perimetro murario) ai sensi della LR 18/83 e s.m.i.
11. Per interventi di ristrutturazione che generano una dotazione di standard (parcheggi e verde pubblico) uguale o inferiore a 500 mq è consentita la monetizzazione parziale o integrale, ivi compresa la quota di parcheggi pubblici.
12. Al di fuori delle ipotesi di cui ai punti 6) e 8), nel caso di demolizione di fabbricato esistente (per cui l'area di sedime viene resa libera) e realizzazione di nuova costruzione con o senza ampliamento, il "carico urbanistico" va rapportato alla intera volumetria, senza esclusione di quella demolita.
13. Per le preesistenze di epoca anteriore alla Legge 765/67 la relativa volumetria non costituisce preesistenza da computare ma va comunque individuata un'area pertinenziale al fabbricato stabilita in 5 metri dal perimetro del fabbricato che costituisce preesistenza ai fini planovolumetrici. Per dette preesistenze di epoca anteriore alla suddetta Legge Ponte in caso di demolizione valgono le disposizioni di cui ai precedenti punti 8) e 12).

ART. 4 - CONDIZIONI PRESTAZIONALI E QUALITATIVE PER GLI INTERVENTI NELLE ZONE OMOGENEE DI TIPO B, C (ivi compresi i comparti perequati), D.

1. Le strade private di uso pubblico (e relativi marciapiedi) con uso pubblico consolidato ultraventennale sono da considerarsi a tutti gli effetti strade (e marciapiedi) comunali. Il lotto libero edificabile, nel caso di nuova edificazione, deve essere servito da strada pubblica; in tal caso il permesso di costruire è condizionato alla presenza o previsione di accesso al lotto di intervento da viabilità pubblica. In assenza di tale requisito l'intervento edilizio è condizionato alla formazione di comparto di intervento ex Art. 26 LUR finalizzato a garantire il soddisfacimento del suddetto requisito, con esclusione dei casi che configurano ampliamenti o demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti. L'individuazione del comparto comprendente l'area da destinare a viabilità pubblica è effettuata in sede di presentazione del permesso di costruire.
2. Nelle Zone omogenee di tipo B (ivi comprese quelle sottoposte a comparto di intervento) e nelle Zone omogenee di tipo D di completamento, la larghezza minima della sede stradale è definita pari a 5 metri ed almeno un marciapiede di 1,20 m.
3. *Le viabilità pubbliche e/o di uso pubblico e relative pertinenze (marciapiede, aiuole, etc...) dovranno risultare coerenti con l'applicazione delle norme regolanti il superamento delle barriere architettoniche (DM n. 236/1989, L. n.13/1989 etc...) e dovranno in ogni caso garantire il transito dei mezzi di soccorso.*
4. *Nella progettazione delle reti viabilistiche e negli spazi pertinentziali dei fabbricati occorre prevedere specifiche aree attrezzate per il posizionamento dei cassonetti RSU.*

ART. 5 - CONDIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEI COMPARTI PREVISTI NELLE ZONE OMOGENEE DI TIPO B

1. Sono soggetti a progettazione unitaria, secondo criteri stabiliti dal Comune con apposito atto, gli ambiti specificatamente individuati nella cartografia dell' "Elaborato di Progetto-Mappatura delle aree libere ed inedificate da attuare nell'ambito delle zone omogenee di tipo B del PRG vigente, sottoposte a comparto di intervento ex Art. 26 LUR", previa formazione di comparti di intervento ex Art. 26 della LUR coincidenti con le suddette individuazioni. Le modalità di attuazione per le aree sottoposte a comparto sono Piani Particolareggiati, o altri strumenti urbanistici equivalenti, di iniziativa pubblica o privata e Programmi Integrati. E' consentita la realizzazione di sub. comparti di intervento.
2. Assume validità ai fini urbanistici la individuazione dei comparti su base catastale di cui all'Elaborato...di Progetto della presente Variante.

ART. 6 - CARATTERISTICHE QUALITATIVE DEI NUOVI TRATTI DI VIABILITA' PREVISTI NEGLI STRUMENTI URBANISTICI

1. Costituisce condizione per l'attuazione degli interventi che sia la viabilità interna che quella di accesso vengano realizzate e/o adeguate in conformità ai parametri forniti dal D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada), D.P.R. 495/92 (Regolamento di Esecuzione e Attuazione del

Nuovo Codice della Strada), nonché il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 5/11/01 (Norme Funzionali e Geometriche per la Costruzione delle Strade, predisposte dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti).

2. La viabilità **urbana** di quartiere, **secondo la previsione del DM 5/11/01 (Norme Funzionali e Geometriche per la Costruzione delle Strade, predisposte dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti)**, non potrà comportare pendenze superiori all'8% e dimensione minima della carreggiata pari a 7 metri, nonché marciapiede di 1,5 metri per lato; **la suddetta percentuale massima può essere aumentata di una unità come previsto all'Art. 5 punto 3 punto 1 del citato DM 5/11/01.** Inoltre, al fine di garantire la funzionalità degli interventi in termini viabilistici è obbligatorio l'adeguamento, integralmente a carico del soggetto proponente, dei tratti di rete viabilistica attualmente esistenti, di connessione della previsione con viabilità principale esistente nella zona di riferimento, **eventualmente condizionato alla formazione di comparto come previsto dal precedente Articolo 4 del Capo III.**

ART. 7 - DIMENSIONAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA IN TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE

1. Le quote minime di dotazioni di aree pubbliche per opere di urbanizzazione secondaria -attrezzature e spazi di interesse collettivo, oltre alle aree destinate alla viabilità, riferite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti dalla pianificazione comunale nell'ambito del PRG, sono le seguenti:
 - per l'insieme degli insediamenti residenziali, di nuova previsione e per interventi che comportano aumento del carico urbanistico, 24 mq. per ogni abitante come previsto dal PTCP, comprensivi della dotazione di verde pubblico attrezzato classificato come urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 2 della L.R. 89/98.
 - per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, 80 mq per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, di cui mq 40 destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui all' art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dalla legge 24 marzo 1982, n. 122, e mq 40 a verde pubblico attrezzato e alberato. Nel reperimento degli standards, la realizzazione di servizi privati destinati a impianti sportivi, tempo libero e scuole private è equiparata, a titolo esemplificativo, ai nuovi insediamenti direzionali e commerciali;
 - per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al 15% della superficie complessiva destinata a tali insediamenti, con il 5% per i parcheggi ed il restante 10% per il verde pubblico e le attività collettive;
 - per gli insediamenti commerciali valgono le norme di cui alla L.R. 62/99.
 - Per le zone omogenee di tipo B valgono le norme del successivo comma 2
2. Previa verifica di cui al precedente comma 5 dell'Art. 3, nelle zone omogenee di tipo B del PRG vigente le quote minime di dotazioni di aree pubbliche per opere di urbanizzazione secondaria sono le seguenti:
 - per l'insieme degli insediamenti residenziali, di nuova previsione e per interventi che comportano aumento del carico urbanistico, 11,5 mq. per ogni abitante insediabile, comprensivi della dotazione di verde pubblico attrezzato classificato come urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 2 della L.R. 89/98, articolata secondo le seguenti quantità:
 - 2,5 mq/ab per parcheggi pubblici (dotazione minima da DM 1444/68)
 - 9 mq/ab per verde pubblico (dotazione minima da DM 1444/68)
3. Sono esonerati dall'obbligo del reperimento e cessione gratuita al Comune delle aree per l'urbanizzazione secondaria, gli interventi diretti di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento del *carico urbanistico* come definito al Capo VI Art.5.
4. E' obbligatoria, assieme agli interventi di trasformazione previsti per i nuovi insediamenti, la realizzazione contemporanea ed attivazione delle attrezzature e spazi collettivi ad essi connessi.
5. Il Presente Piano dei Servizi e comunque il PRG, nel suo processo di revisione e aggiornamento, provvederà ad individuare i centri urbani nei quali realizzare ulteriori spazi e attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale, in quanto destinati a soddisfare un bacino di utenza che esuberi dai confini amministrativi del comune, quali: le attrezzature sanitarie e ospedaliere, gli edifici per l'istruzione superiore all'obbligo, i parchi pubblici urbani e territoriali e gli impianti per le attività e manifestazioni a grande concorso di pubblico.

ART. 8 - CASI DI MONETIZZAZIONE NEI COMPARTI PEREQUATI DI CUI AL PRECEDENTE CAPO II Art.1

Per le Aree da Attuare - comparti perequati di cui al precedente Capo II Art. 1 le modalità di monetizzazione sono quelle del successivo Art. 9, comma 4 e le relative quote massime di monetizzazione sono individuate nella Disciplina Specifica per Aree Omogenee e sono sintetizzate nell'Elaborato G e nell'Elaborato H di Progetto. Non è consentita monetizzazione per quote superiori a quelle definite nei suddetti elaborati.

ART. 9 - CASI DI MONETIZZAZIONE NELLE ZONE OMOGENEE DI TIPO B

1. Per le Zone di Completamento residenziale "B" del PRG vigente, fermo restando le condizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente Articolo 3, può essere effettuata la monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistico, in luogo della loro cessione e qualora la superficie dell'area da cedere risulti non superiore a mq. 500. per quote superiori la cessione è totale.
2. Non è consentita la monetizzazione nelle Zone Omogenee di tipo B sottoposte a comparto ex Art. 26 delle L.R. 18/83 e s.m.i. secondo le individuazioni contenute nell'Elaborato 17 e nella Disciplina A3 del presente Piano.
3. Qualora sia accertato, mediante perizia asseverata, l'indisponibilità per motivi tecnici (di conformazione del lotto, orografici, ecc.) di reperire le aree destinate a parcheggio pubblico e verde pubblico nell'ambito del lotto di intervento, è consentita la monetizzazione delle relative quote, in misura totale o parziale. E' anche consentito il reperimento fuori lotto di intervento delle suddette aree purchè in localizzazioni di pari caratteristiche funzionali ricadenti nell'ambito del tessuto urbano circostante. Tale disposizione non si applica nel caso sia stata già utilizzata la facoltà di cui al precedente comma 1.
4. Le monetizzazioni, sono calcolate secondo le modalità contenute nella relativa deliberazione comunale e le somme derivanti dalla monetizzazione sono obbligatoriamente destinate dall'Amministrazione Comunale all'attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali per quanto possibile nelle stesse zone.

ART. 10 – ZONA PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (F)

1. Sono zone di tipo F ai fini del presente Piano le "aree consolidate per servizi" come individuate nell'Elaborato "D" colonna "F", nonché le "aree per servizi da attuare di proprietà comunale" come individuate nell'Elaborato A-Progetto.
2. La zona F è destinata a "servizi di interesse generale" ed in essa si interviene per intervento urbanistico diretto in coerenza con i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If)	=mc/mq	3,00
- indice di copertura (Ic)	=% 50	
- altezza massima (H) per quote altimetriche < 100 ml	= ml	25,50
- altezza massima (H) per quote altimetriche > 100 ml	= ml	19,50
- distacco dal ciglio stradale (ds) (D.Lgs. 285/92 e D.P.R. 195/92)	= ml	5,00
- distacco minimo dal confine (dc)	= 1/2 H minima e comunque ml 5,00	
- distacco tra fabbricati (df)	= uguale all'altezza del fabbricato più alto e minimo pari a ml 10,00	
3. In ogni caso nella definizione della fase progettuale occorre valutare l'inserimento paesaggistico dei fabbricati, in particolare qualora intervengano in contesti ambientali visivamente importanti. Tale valutazione dovrà accompagnare il progetto edilizio o urbanistico, mediante specifico elaborato che sviluppi l'intervento secondo i principali connotati ottici e secondo la documentazione tecnica indicata nel Regolamento Edilizio Comunale.
4. Sono ammessi interventi edilizi finalizzati solo alla realizzazione di attrezzature ed impianti di servizio e/o tecnologici di interesse generale, comprese o meno in quelle contemplate dal D.M. 1444/68, ed in particolare:
 - servizi ed attrezzature collettive di *interesse locale* (socio-sanitarie, scolastici di livello inferiore, religiosi, sportivi ecc.)

- Servizi ed attrezzature collettive di *interesse generale* (sanitari ed ospedalieri, scolastici di livello superiore, religiosi, cimiteriali, sportivi, ecc.)
- servizi ed attrezzature sportive a forte concorso di pubblico (stadi, palasport, velodromi, ippodromi ecc)
- attività ricreativo / culturali (musei, accademie, pinacoteche, biblioteche, teatri, cinema, sale da ballo ecc.)
- uffici pubblici e alberghi.

ART. 11 – ZONA PER STANDARD URBANISTICO (G)

1. Sono zone di tipo G ai fini del presente Piano le “*aree consolidate per servizi e standard*”, come individuate nell'Elaborato “D” colonna “G”, nonché le “*aree per servizi da attuare di proprietà comunale*” destinate alla realizzazione degli standard urbanistici di Quartiere.
2. In tali aree si applicano gli stessi parametri e disposizioni di cui al precedente Capo III Art.10, qualora la Disciplina Specifica non disponga diversamente.

ART. 12 – AREA PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE (T)

1. E' indicata col simbolo T e comprende l'insieme delle aree destinate a manufatti edilizi ed edifici necessari per l'esercizio delle reti tecnologiche di equipaggiamento del territorio e degli insediamenti (acquedotto, elettrodotto, gasdotto, fognature, impianti di depurazione, discariche controllate, telecomunicazioni, etc.) e a servizi tecnici urbani. In essa si interviene per intervento urbanistico diretto in coerenza con i seguenti indici:
 - altezza massima (H) =secondo le esigenze tecniche e comunque da valutare nell'ambito dell'inserimento dell'intervento nel contesto di riferimento.
 - distacco dal ciglio stradale (ds)
(D.Lgs. 285/92 e D.P.R. 195/92) =ml 5,00
 - distacco minimo dal confine (dc) =ml 5,00
 - distacco minimo tra fabbricati (df) =ml 2
2. *Nelle aree per le attrezzature tecnologiche deve essere garantito il transito dei mezzi di soccorso nei casi di urgenza/emergenza.*

CAPO IV - SPAZI PER LA SOSTA ED IL PARCHEGGIO DEI VEICOLI

ART. 1 - PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE E INTERESSE COLLETTIVO DI CUI AL DM 1444/68-DEFINIZIONI

1. Ogni immobile urbano deve di norma disporre di una dotazione di parcheggi, comprensiva di quelli di pertinenza e di quelli di urbanizzazione primaria e secondaria, sufficiente a soddisfarne le esigenze di funzionamento.
2. Quanto a tipologia i parcheggi possono essere a raso (P/R), interrati (P/I) o in elevazione (P/E). Sono *parcheeggi a raso* i parcheggi privi di manufatti edilizi realizzati con semplice sistemazione a raso del piano di campagna. Sono *parcheeggi interrati* i parcheggi realizzati con manufatti edilizi ubicati per almeno tre lati al di sotto del naturale piano di campagna. Sono *parcheeggi in elevazione* i parcheggi realizzati in manufatti edilizi fuoriterza al di sopra del piano naturale di campagna.
3. L'amministrazione comunale si riserva di individuare, con apposito provvedimento, idonee aree per la realizzazione di parcheggi pubblici o privati di uso pubblico, sia all'interno delle macroZone e microZone, o in alternativa nelle loro immediate vicinanze. Per tali parcheggi, di iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese nelle macro/microZone, si può fare ricorso all'uso del programma integrato di intervento (PII) e/o del PRU di cui rispettivamente all'art. 30 bis ed all'art. 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente, e si può operare anche attraverso le società per azione (STU) di cui al comma 59 dell'art. 17 della L. 127/97.

ART. 2 - PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE E INTERESSE COLLETTIVO DI CUI AL DM 1444/68

1. I parcheggi di interesse collettivo sono parcheggi pubblici di interesse generale, che soddisfano, all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.
2. In tutti gli interventi urbanistici, essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, e delle altre attrezzature e servizi collettivi, nonché di quelle generali e del sistema insediativi in generale.
3. Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi di interesse collettivo gravano sugli interventi urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico.
4. Ai fini della distanza dal confine di zona, non si considera il parcheggio di urbanizzazione come una zona urbanistica distinta dalle altre zone per servizi pubblici.

ART. 3 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

1. I parcheggi di pertinenza degli edifici, sono quelli posti al servizio di singoli edifici: le dotazioni ed i relativi requisiti sono fissati dalle norme del Regolamento Edilizio.
2. Ai sensi dell'art. 41sexies della Legge 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della Legge 122/89, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni con eventuale incremento planovolumetrico ove previsto relativamente alle funzioni di tipo residenziale debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione e comunque nella misura tale da assicurare una dotazione di almeno 1 posto auto per unità insediabile di tipo residenziale sia nelle Zone B che nei comparti perequati.
3. Nelle nuove costruzioni per usi diversi da quelli residenziali, ogni 100 mq di superficie utile lorda (Sul) devono essere riservati spazi per il parcheggio privato nelle seguenti quantità in relazione al tipo di destinazione d'uso:

- artigianato di servizio	mq 40
- attività alberghiere	mq 40
- bar, ristoranti, ritrovi, sale giochi, palestre, ecc.	mq 40
- attività direzionali o terziarie in genere	mq 50
4. Per le attività commerciali, dimensionalmente definite dal D.Lgs. n.114/1998, art.4, lett.d), e) ed f) ed in particolare:
 - esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq;
 - medie strutture di vendita quelle aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 2500 mq;

- grandi strutture di vendita quelle aventi superficie di vendita superiore a 2500 mq, *devono essere riservati spazi a parcheggio nei limiti definiti dall'art.7 della vigente L.R. n.62/1999, comunque nel rispetto dei parametri di insediabilità urbanistica definiti nello stesso articolo. In particolare, come definito nella lettera d) del suddetto articolo:*
- per interventi di superficie di vendita compresa tra 250 mq e 1000 mq: $P = \text{alla superficie di vendita};$
- per interventi con superficie di vendita compresa tra 1001 mq e 1500 mq: $P = 1,1 \text{ mq/mq};$
- per interventi con superficie di vendita superiori a 1500 mq: $P = 2,0 \text{ mq/mq}.$

5. Tali spazi possono essere collocati sia all'interno dell'edificio, sia nell'area di pertinenza dello stesso o in interrato. Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta dei veicoli (minimo ml. 2,50 x 5,50 ciascuno) e quelli necessari alla manovra per l'accesso e la distribuzione dei veicoli. Qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio, è possibile reperirle asservendo un terreno contiguo.
6. Nel caso di cui al precedente Articolo 6 del Capo II (Disposizioni normative per la realizzazione di alberghi), qualora l'intervento ricada all'interno del perimetro del Centro Storico, la dotazione di parcheggi pertinenziali può essere ricavata anche immediatamente all'esterno del suddetto perimetro, purchè in localizzazioni con caratteristiche di buona accessibilità e funzionalità rispetto all'attività da insediare.

CAPO V – ALTRE DOTAZIONI

ART. 1 – NORMATIVA SUL VERDE DI VICINATO VALIDA PER TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE

1. In tutti gli interventi di nuova edificazione (*eccetto i casi di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricati esistenti*) previsti dal PRG vigente e dal presente Piano, devono essere previste superfici destinate a verde di vicinato (costituito dalla parte del lotto edificatorio già computata a fini volumetrici) nella misura minima del 30% della SF (superficie fondiaria). Per la Sottozona intensiva di completamento (4mc/mq) e la Sottozona S -di completamento (2,5 mc/mq) il parametro è pari al 20% della superficie fondiaria (SF).
2. Per gli strumenti urbanistici attuativi vale la direttiva per cui il verde di vicinato deve essere collocato sull'area di pertinenza dell'immobile servito, come parte comune indivisa ed inseparabile, *per quanto possibile contigua e coordinata al sistema di servizi e verde pubblico di quartiere. La previsione di pubblico passaggio è applicabile solo agli strumenti preventivi per i quali è prevista l'attuazione mediante comparto di intervento ex Art.26 LUR.* Lo strumento urbanistico di attuazione individua le parti, con particolare riferimento ai percorsi pedonali e per cicli, sulle quali deve essere iscritta servitù di pubblico passaggio, da indicarsi con segnaletica inamovibile.
3. Le superfici destinate a verde di vicinato sono oggetto di prescrizione sul permesso di costruire non possono essere alienate separatamente dall'immobile servito e su di esse non è ammessa la costituzione di diritti reali di godimento.
4. Il verde di vicinato è costituito dalla parte del lotto edificatorio già computata a fini volumetrici, di pertinenza degli edifici sistemata a giardino. Tale quantità da realizzare all'interno di ogni lotto di intervento, deve essere indicata nel progetto allegato al Permesso di costruire; ogni modifica dell'area così indicata comporta variante al Permesso di costruire. L'area destinata a verde di vicinato dovrà essere scoperta, permeabile, sistemata a verde tramite la costituzione di manto erboso e la piantumazione di alberature. Nelle aree a verde privato sono vietati:
 - il deposito di materiali;
 - il parcheggio degli autoveicoli;
 - lo scarico di qualsiasi tipo di prodotto sostanza non funzionale al mantenimento del verde;
 - l'edificazione di volumi accessori sia fuori terra che entro terra.

La sistemazione dell'area di pertinenza degli edifici è oggetto di progettazione e di permesso di costruire in solido con quella degli interventi edilizi; il progetto di sistemazione è costituito da planimetrie e sezioni significative (almeno in rapp. 1/100), aventi come oggetto le seguenti indicazioni: sistemazione del substrato (eventuali rimodellamenti del suolo con movimenti di terra e/o riempimenti con terra di riporto), drenaggi, raccolta e smaltimenti delle acque meteoriche; sistemazione a verde; recinzione e cancelli d'ingresso, dati metrici, materiali e rifiniture.

ART. 2 – GIARDINI DI USO ESCLUSIVO PERTINENZIALE (GP) NEI COMPARTI PEREQUATI DI CUI AL PRESENTE PIANO

1. Nei comparti perequati del presente Piano dei Servizi l'area destinata a *Giardini di Uso Esclusivo Pertinenziale* è costituita dalla parte del lotto edificatorio già computata a fini volumetrici, di pertinenza degli edifici e sistemata a giardino. La quantità minima di GP è definita nella misura minima del 30% della Sf, ed in ogni caso in riferimento di quanto previsto al precedente Capo II Art.1.
2. Tale quantità da realizzare all'interno di ogni comparto, deve essere indicata nel progetto allegato al Permesso di costruire; ogni modifica dell'area così indicata comporta variante al Permesso di costruire. L'area destinata a Giardini di Uso Esclusivo Pertinenziale dovrà essere scoperta, permeabile, sistemata a verde tramite la costituzione di manto erboso e la piantumazione di alberature. Nelle aree GP sono vietati:
 - il deposito di materiali;
 - il parcheggio degli autoveicoli;
 - lo scarico di qualsiasi tipo di prodotto sostanza non funzionale al mantenimento del verde;
 - l'edificazione di volumi accessori sia fuori terra che entro terra.
3. L'Amministrazione Comunale ha in ogni caso facoltà di prescrivere per le aree destinate a Giardini di Uso Esclusivo Pertinenziale le essenze arboree da utilizzare in relazione a questioni estetiche, igieniche o divisibilità, nonché di obbligare alla sua manutenzione anche mediante la sottoscrizione di apposito atto d'obbligo unilaterale.

4. Per i fabbricati esistenti la quantità di GP sarà definita in sede di richiesta di Permesso di costruire per qualsiasi intervento di trasformazione edilizia, tenendo conto dello stato di fatto e delle superfici già asservite nelle precedenti concessioni. La sistemazione dell'area di pertinenza degli edifici è oggetto di progettazione e di permesso di costruire in solido con quella degli interventi edilizi; il progetto di sistemazione è costituito da planimetrie e sezioni significative (almeno in rapp. 1/100), aventi come oggetto le seguenti indicazioni:
- sistemazione del substrato (eventuali rimodellamenti del suolo con movimenti di terra e/o riempimenti con terra di riporto), drenaggi, raccolta e smaltimenti delle acque meteoriche;
 - sistemazione a verde con sistemazione delle alberature e degli arbusti esistenti e di nuovo impianto, specificando il tipo di essenza;
 - sistemazione a parcheggio con indicazione dei posti auto, tipo di materiali e rifiniture per la pavimentazione;
 - recinzione e cancelli d'ingresso, dati metrici, materiali e rifiniture.

CAPO VI – ALTRE DOTAZIONI TERRITORIALI - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, CRITERI PER LA LORO MISURAZIONE E APPLICAZIONE VALIDI IN TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE

ART. 1 - DEFINIZIONE DI SUPERFICIE COPERTA

1. E' la proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori terra dell'edificio con l'inclusione delle parti aggettanti chiuse e l'esclusione di cornicioni, pensiline, balconi e simili, per le parti eccedenti 150 cm. Rientrano nel computo della superficie coperta i gazebo per le superfici eccedenti il 20% dell'area di pertinenza. Si esprime in mq.
2. Nelle sottozone estensive di completamento del previgente PRG, dotate di un Indice Fondiario pari a 0,5 mc/mq, il presente Piano dei Servizi stabilisce, rispetto al citato PRG vigente, un Rapporto di Copertura nella misura pari al 20% della superficie fondiaria.
3. I posti auto scoperti, come definiti all'Art. 7.4 delle NTA del vigente PRG sono esclusi dal calcolo del rapporto di copertura, ma in ogni caso ricompresi in quello della superficie permeabile.

ART. 2 - INTEGRAZIONI E MODIFICHE ALLA DEFINIZIONE DI VOLUMETRIA EDIFICABILE DI CUI ALL'ART. 7 DELLE NTA DEL PRG VIGENTE

Restano esclusi dal computo della volumetria edificabile:

- a) gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, (aperti per almeno due lati) anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra. E' ammessa la chiusura esterna mediante strutture fisse degli androni e corpi scala degli edifici esistenti; per i vani scala chiusi non è consentito il riutilizzo a fini volumetrici delle volumetrie derivanti dal corpo scala. Sono esclusi dal computo i vani scala a servizio di fabbricati composti sino a n.6 unità immobiliari; per i fabbricati composti da più di n.6 unità immobiliari viene esclusa dal computo della volumetria edificabile quella corrispondente alla superficie eccedente i 15 mq., per ciascun piano abitabile, sino ad un massimo di 30 mq. Sono inoltre esclusi dal computo della volumetria gli androni a servizio di fabbricati con due o tre unità immobiliari per la volumetria corrispondente alla superficie fino a 12 mq. e gli androni a servizio di fabbricati con oltre tre unità immobiliari per una volumetria corrispondente sino a 24 mq. Il vano ascensore è sempre escluso dal computo della volumetria edificabile.
- b) I locali completamente interrati per almeno tre lati (definiti quali strutture ubicate al di sotto del piano di campagna) con una altezza massima pari a ml 3,50 a condizione che siano destinati ad autorimesse singole o collettive, ripostigli, cantine e comunque non oltre il 30% della superficie coperta (eccetto i parcheggi pertinenziali nella misura definita dalla presenti norme per i quali non si applica tale limitazione), fatto salvo il rispetto del parametro di superficie permeabile; *ai sensi dell'Art.2 della L.R. n. 52/89, i locali interrati, seminterrati e sottotetti, qualora aventi requisiti di abitabilità ai sensi del DM del 1975 (altezza media pari e/o superiore a m.2,7) concorrono interamente al computo della superficie e della volumetria totale edificabile, analogamente per quanto concerne i vani scala; i sottotetti, qualora aventi requisiti di abitabilità ai sensi del DM del 1975 (altezza media pari e/o superiore a m.2,7) concorrono interamente al computo della superficie e della volumetria totale edificabile.*
- c) le autorimesse esterne sino alla concorrenza di $\frac{1}{2}$ del proprio volume; lo stesso per quelle inserite all'interno del perimetro del fabbricato. Fanno eccezione i progetti già presentati alla data di adozione della presente variante per i quali resta valida la normativa previgente.
- d) I locali a piano terra o seminterrati, purché di altezza netta non superiore a metri 2.50 ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive entro il limite del 70% della superficie utile edificabile destinata a residenza, e del 30% della superficie edificabile a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc..). Ove al piano terra o al piano seminterrato siano previsti vani di altezza superiore a metri 2.50 o con diversa destinazione d'uso da quelle indicate dal presente capoverso, le superfici relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile. Per piano seminterrato si intende la parte di fabbricato che fuoriesce per un massimo di cm. 90, compreso il solaio, per tutti i lati ad eccezione del lato sul quale è previsto l'accesso. In caso di acclività del terreno naturale si intende la parte di fabbricato che risulta interrato, rispetto al medesimo piano naturale del terreno, per almeno il 60% delle superfici esterne di tutte le pareti che costituiscono il piano stesso.
- e) I locali sottotetto , ricavati al di sotto delle falde di copertura realizzate come stabilito dal Regolamento Edilizio e dalle NTA del vigente PRG, aventi destinazione a soffitta, stenditoio, lavatoio e simili.
- f) I muri portanti ed i solai interpiano, entrambi per la parte eccedente i 30 cm.

ART 3 - DEFINIZIONE DI AREA DI PERTINENZA

1. Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, sulla base delle NTA del PRG vigente.
2. Per gli edifici esistenti, l'area di pertinenza è catastalmente individuata, salvo che tale individuazione sia in contrasto con le norme dello strumento urbanistico vigente. Per le nuove costruzioni l'area deve essere individuata progettualmente, e, come tale, deve essere accatastrata. L'area di pertinenza va individuata in sede di progettazione e comporta il frazionamento catastale dell'unità edilizia da effettuare prima del rilascio del permesso di costruire."

ART. 4 - DEFINIZIONE DI SUPERFICIE PERMEABILE E PARAMETRI ECOLOGICI NELLE AREE DI PROGETTO

1. E' la porzione di terreno vegetale che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere, che viene lasciata in permanenza priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. L'indice è espresso in percentuale e per la Sottozona intensiva di completamento (4mc/mq) e la Sottozona S -di completamento (2,5 mc/mq) è stabilito pari al 20% della superficie fondiaria (SF) mentre per le altre zone è stabilito nella misura pari al 30% della superficie fondiaria. Tale parametro non si applica ai casi di ristrutturazione e ampliamento di fabbricati esistenti.
2. *Si applicano i seguenti parameetri ecologici, ove non diversamente disposto nella Disciplina Specifica per Aree Omogenee:*
Superficie permeabile: è la porzione di terreno vegetale che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere; L'indice è espresso in percentuale
Densità arborea: si intende il numero minimo di alberi ad alto fusto da mettere a dimora per quantità di superficie fondiaria edificabile, come specificato dalle norme di zona.
Densità arbustiva: si intende il numero minimo di arbusti da mettere a dimora per quantità di superficie fondiaria edificabile, come specificato dalle norme di zona.
Essenze: come definito dalla LR n. 15/1994.

ART. 5 - DEFINIZIONE DI CARICO URBANISTICO

1. Si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in relazione alle dotazioni territoriali; tale carico si valuta applicando i relativi "standards" delle dotazioni territoriali alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso. Il carico urbanistico può essere misurato direttamente come numero di abitanti, addetti, utenti, oppure indirettamente mediante grandezze a questi correlate, come il volume, la superficie utile, il numero di abitazioni esistenti o edificabili nell'area considerata.
2. Non costituisce aumento del carico urbanistico l'incremento della superficie utile residenziale che risulti inferiore a 33 mq/abitante (corrispondente a 100 mc/ab) e l'incremento volumetrico conseguente ad interventi di ristrutturazione e ampliamento di fabbricati esistenti ricadenti nelle Zone omogenee di tipo B.

ART. 6 - DEFINIZIONE DI AREE CONSOLIDATE

Sono classificate come consolidate le aree già attuate per le quali viene confermata la capacità insediativa esistente e/o autorizzata. Sul piano funzionale sono classificabili di tipo residenziale, misto, produttivo-artigianale e produttivo-industriale. Nell'ambito del presente Piano (e con esclusivo riferimento alle Macro – Microzone del medesimo) le aree consolidate, come individuate nella legenda del citato Piano, sono distinte in:

- Aree a destinazione residenziale attuate – consolidate;
- Aree a destinazione direzionale /terziaria – consolidate;
- Aree per servizi attuate – di proprietà pubblica e privata – consolidate.

La disciplina normativa assunta per le aree a destinazione residenziale attuate – consolidate nell'ambito del Piano dei Servizi è articolata in base alla destinazione di zona pre-vigente. Quest'ultima è riconducibile alle seguenti tipologie:

- a) ex verde privato nell'ambito degli ex PP a iniziativa pubblica;
- b) lotti edificati nell'ambito degli ex PEEP e PP a iniziativa pubblica;
- c) tessuto edilizio di tipo residenziale esistente all'interno delle Macro-Microzone (ex aree destinate a servizi da PRG vigente).

La normativa assunta dal Piano dei Servizi per le suddette tipologie stabilisce in linea generale che è confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati e che gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico. Limitatamente alle Macrozone 18, 19 e 20 sono consentiti ampliamenti del 20% della capacità insediativa esistente, qualora non già utilizzata a mente della previgente normativa, secondo quanto definito per ciascuna Area Omogenea con la Disciplina Specifica.

CAPO VII –DISPOSIZIONI DA VALERE SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE

ART. 1 – DISTACCHI MINIMI DAL CIGLIO STRADALE, DAI CONFINI E TRA FABBRICATI E TRA LIMITI DI ZONA

1. Fatto salvo il rispetto del D.Lgs 285/92, DPR 495/92 e Decreto Ministero delle Infrastrutture 5/11/01 i distacchi minimi dei fabbricati dalle strade pubbliche e private di uso pubblico sono stabiliti in m. 5.00 inderogabili, salvo l'allineamento con l'edificio laterale più arretrato rispetto al ciglio stradale. I distacchi minimi dai confini sono stabiliti e mediamente calcolati in un mezzo dell'altezza del fabbricato da realizzare misurata su ciascun fronte, con un minimo inderogabile di m. 5.
2. Esclusivamente per le zone omogenee di tipo B (di completamento), nel caso di accordo tra proprietari confinanti (sia per ampliamenti che per nuova edificazione) occorre, al fine dell'ottenimento del permesso di costruire, presentare apposito atto pubblico di asservimento registrato e trascritto (con relativo frazionamento) con l'individuazione della parte del lotto asservito o della nuova linea di distacco (posta sempre alla distanza minima di mt. 5,00 dal realizzando fabbricato o da fabbricati esistenti sul lotto confinante) che dovrà essere rispettata anche nella edificazione dei fabbricati limitrofi.
3. I limiti di distanza tra fabbricati vanno stabiliti nel rispetto del DM 1444/68 e, fatta salva la disciplina della Zona A, vanno comunque rispettati i mt. 10,00 inderogabili, sia in caso di fabbricati fronteggianti che in caso di parete cieca e/o finestrata; tale distacco va rispettato **(fatta eccezione per le zone omogenee "B" non soggette a comparto)** anche tra gli spigoli più vicini dei fabbricati fatte salve ulteriori misure più restrittive imposte dalle normative antisismiche (che possono incidere anche nella definizione dei distacchi dalle strade). *Le disposizioni in materia di distanze tra spigoli valgono fino a diversa regolamentazione del Regolamento Edilizio in corso di predisposizione che dovrà regolamentare la distanza tra spigoli di edifici in rapporto di correlazione tra l'altezza e l'ingombro del fabbricato.*
4. Per il piano di recupero ex legge 457/78 sono ammesse deroghe, fatto salvo il rispetto del DM 1444/68.
5. Le distanze minime della recinzione dal ciglio stradale devono rispettare quanto stabilito dal DLgs.295/92, DPR 495/92 e Decreto Ministero delle Infrastrutture 05.11.2001.
6. I distacchi si misurano da: pareti verticali, pilastri, porticati, proiezione bow-window, aggetti e/o proiezioni di balconi con sporgenza superiore a m.1,50, piani seminterrati emergenti fuori terra, ecc. Fanno distanza dal confine (e vanno computati ai fini della Superficie Coperta) gli aggetti per la parte eccedente 150 cm.
7. L'eventuale realizzazione di pergolati e gazebo (inteso quale struttura aperta su tutto il perimetro), regolarmente autorizzati, non concorre alla formazione di distanza dai fabbricati di cui costituiscono pertinenza, ferma restando l'obbligatorietà del rispetto delle distanze dai confini.
8. Nell'ipotesi che l'area di un unico proprietario sia interessata da due destinazioni urbanistiche con differenti indici, ma all'interno della stessa zona omogenea, è ammessa la costruzione anche al limite delle due zone.
9. In tutti gli altri casi, ai fini dell'edificazione occorre che tra zone omogenee diverse sia lasciata la distanza minima di mt.5,00.
10. Il distacco minimo dal ciglio stradale delle strade comunali e delle strade comunali-vicinali di uso pubblico in Zona Omogenea di tipo E – agricola, è stabilito pari a m. 20,00.
11. E' consentita la costruzione a confine esclusivamente nel caso che vi sia un preesistente fabbricato sul confine stesso con parete cieca. La costruzione in aderenza all'edificio preesistente a confine (e con riferimento alla relativa sagoma) è assentibile esclusivamente entro i limiti di altezza e larghezza dell'edificio preesistente a confine ed a condizione che quest'ultimo sia tuttora esistente nella sua consistenza. E' altresì consentita la realizzazione a confine nel caso di presentazione di progetto unitario per fabbricati da realizzare contemporaneamente alla condizione che coincidano sulla linea di confine le sagome dei due edifici.

ART. 2 - ALTEZZA DEL FABBRICATO E PENDENZA DELLE FALDE

1. Rappresenta la media aritmetica delle altezze dei vari fronti dell'edificio; essa è misurata facendo la media delle altezze dei vari fronti degli edifici; l'altezza di ogni fronte è pari alla media delle altezze dello stesso calcolate a partire dalla quota di marciapiede antistante il fronte medesimo o del terreno, a sistemazione avvenuta, con alterazione delle quote originarie non superiore a ml.1,00 per ogni fronte per pendenza del terreno inferiore od eguale al 15% ed ml. 2,50 per pendenze superiori. *L'altezza del fabbricato va computata fino alla quota di imposta della falda di copertura. La quota d'imposta della falda di copertura va misurata sulla muratura perimetrale esterna del fabbricato con altezza massima di cm. 120 misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio piano all'intradosso del solaio di falda. Resta esclusa dal calcolo dell'altezza del fabbricato la muratura del timpano oltre tale valore di cm. 120; va comunque rispettata la distanza inderogabile tra fabbricati di 10 metri.*

2. Nessun ambiente o parte di ambiente deve trovarsi al di sopra di tale quota, fatta eccezione per il vano ascensore e vano scala e per i volumi tecnici strettamente indispensabili, come altane, cabine ed impianti tecnologici a servizio dell'edificio, questi per una quantità totale non superiore al 20% della superficie dell'ultimo piano e con altezza utile non superiore a ml.2,40 nonché dei parapetti di protezione delle coperture piane (che non possono superare gli ml.1,20 di altezza). E' consentita la realizzazione di terrazzi in falda per una superficie non superiore al 30% della superficie dell'ultimo solaio orizzontale per sottotetti abitabili e non superiore al 15% per quelli non abitabili.
3. Nel caso di realizzazione di piano interrato e/o seminterrato, la maggiore altezza del fronte del fabbricato derivante dalla realizzazione della rampa di accesso ed in corrispondenza dello stesso, non viene computata ai fini della determinazione dell'altezza media del fabbricato stesso.
4. L'altezza massima del sottotetto è stabilita pari a m. 4,00 misurati dall'intradosso dell'ultimo solaio all'estradosso del solaio di copertura. Le coperture a tetto devono comunque avere una pendenza minima per il deflusso delle acque del 15% ed una pendenza massima della falda non superiore al 40%.
5. Nei fabbricati esistenti in caso di rifacimento della copertura è consentita, senza che ciò modifichi l'altezza originaria del fabbricato, la realizzazione del cordolo di appoggio delle falde posto sul solaio piano fino ad una altezza massima di ml.0,60.
6. La prosecuzione della muratura perimetrale oltre la quota di imposta dell'ultimo solaio abitabile, va computata nel calcolo dell'altezza del fabbricato.
7. La quota di imposta della falda di copertura sul perimetro esterno del fabbricato non può essere superiore a 120 cm e non sono consentite riprese di falda. Per i tetti a unica falda addossata a muro preesistente la quota di imposta massima su lato libero non può essere maggiore di 120 cm.
8. Fermo restando che è comunque preferibile la realizzazione di tetti a falde (anche qualora interessanti una sola parte del fabbricato) anche al di sotto degli 80 m. s.l.m., è consentita la realizzazione di tetti piani esclusivamente nel territorio ricadente al di sotto della quota di 80 m. s.l.m. (eccetto che per i fabbricati per servizi al di sotto della quota dei 100) mentre è obbligatoria la realizzazione di tetti a falde per le quote superiori. E' consentita anche la realizzazione di terrazzi, purchè al livello delle abitazioni.
9. La prosecuzione del muro perimetrale finalizzata alla realizzazione della c.d. veletta va computata nel calcolo dell'altezza e fa distanza dai confini. Per veletta deve intendersi un elemento funzionale che comporta computo ai fini delle distanze e ai fini dell'altezza solo qualora superiore all'altezza degli elementi di protezione (parapetto di protezione di 120 cm).

ART. 3 - DEFINIZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI

1. Hanno titolo per richiedere il permesso di costruire, oltre al proprietario:
 - il titolare del diritto di superficie;
 - l'enfiteuta, limitatamente agli interventi di restauri e ristrutturazioni ed opere intese a migliorare la vocazione agricola del fondo;
 - i titolari dei diritti d'uso e di usufrutto limitatamente agli interventi, in caso di inattività del proprietario, di restauri e ristrutturazioni di edifici esistenti;
 - l'affittuario dei fondi rustici limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, consolidamento e ristrutturazione degli edifici esistenti sull'azienda;
 - i titolari di diritti reali inerenti le servitù volontarie e coattive limitatamente all'esecuzione delle opere necessarie per l'esercizio della servitù (es. strada per la servitù di passaggio).
2. Nel caso in cui sia richiesto permesso di costruire per un titolo abilitativo diverso da quello di proprietà (quale ad esempio diritto di superficie, etc...) la cessione del titolo abilitativo alla costruzione deve risultare espressamente dall'atto pubblico di trasferimento del titolo diverso debitamente trascritto delle proprietà.

ART. 4 - DISPOSIZIONI PER IL TERRITORIO AGRICOLO

Fermo restando quanto stabilito dalle NTA del PRG vigente, per il territorio agricolo sono vietati, in quanto costituenti lottizzazione abusiva, i frazionamenti di terreni in zona agricola finalizzati alla realizzazione di lotti minimi edificatori, nonché il frazionamento (una volta assentita la costruzione) del lotto minimo aziendale di ettari 1 e ciò sino alla definizione di una nuova disciplina di zona.

ART. 5 - ATTIVITA' EDILIZIA IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Nelle aree nelle quali siano decaduti i vincoli urbanistici sono consentiti gli interventi previsti dall'Art.9 Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01, primo comma, lettere A) e B) con esclusione degli annessi rustici ai sensi dell' Art. 71 della LR 18/83 e s.m.i.

ART. 6 - DISPOSIZIONI INERENTI LA VERIFICA DI COMPATIBILITA' TRA FUNZIONI INSEDIABILI

1. Negli strumenti di pianificazione, generali ed attuativi e, qualora necessario, negli interventi diretti, occorre valutare tra i fattori di localizzazione la compatibilità tra funzioni insediabili ed insediate, attivando se necessario le opportune misure di mitigazione dei fattori di criticità eventualmente presenti o potenziali.
2. Costituiscono fattori di incompatibilità la vicinanza di funzioni residenziali e/o per servizi a fonti di inquinamento acustico, atmosferico, elettromagnetico e olfattivo, nonché a zone ad intenso traffico veicolare.
3. L'insediamento di funzioni e/o attività eventualmente incompatibili tra di loro (residenza – attività industriale, etc...) deve essere preceduta da valutazioni fondate su studi specifici (relazione sul clima acustico della zona, verifiche dei campi elettrici ed elettromagnetici presenti, stime della ricaduta di inquinanti da punti di emissione industriale in atmosfera, analisi della qualità dell'aria, etc...).
4. L'insediamento di funzioni residenziali e di servizi nei pressi di tratti di viabilità caratterizzati da un intenso flusso di traffico deve essere effettuato possibilmente a distanze precauzionali rispetto alle fonti di inquinamento.

ART. 7 – ALTRI RISPETTI

1. Le fasce di rispetto degli elettrodotti, come rappresentati nell'Elaborato N del Quadro Conoscitivo (il quale contiene l'individuazione degli elettrodotti ad alta tensione a 380 kV e 150 kV), sono quelle determinate ai sensi dell'Art.6 del DPCM 8.7.03;
2. Per i tematismi rappresentati alle Tavole 9, 14, 15 e 16 del Quadro Conoscitivo della presente Variante valgono le relative disposizioni di legge e/o gli strumenti di pianificazione sovraordinata di riferimento;
3. *Le aree sottoposte ad attività estrattive come risultanti dall'elenco inserito nella Relazione del presente Piano e come specificate ed integrate nelle localizzazioni di cui alla Tavola 11 del Quadro Conoscitivo del presente Piano, sono sottoposte al parere della Regione Abruzzo – Direzione Attività Produttive – Servizio Attività Estrattive e Minerarie; sino all'accertamento finale del ripristino ambientale da parte della suddetta Direzione, le aree non potranno essere destinate ad altra finalità (anche qualora previsto dal presente Piano);*
4. *Gli interventi relativi ai siti contaminati così come individuati con procedure iniziate con DM 471/99 e D.Lgs. 152/06 e s.m.i., già inclusi negli elenchi allegati alla Relazione del Presente Piano e comunque quelli relativi ai siti che saranno successivamente individuati con le predette procedure, dovranno rispettare le specifiche modalità attuative e le fasce di rispetto previste dalla normativa in materia (D.M. n.47/99 e D.Lgs. 152/06).*
5. *Circa i presupposti di applicazione dell'Art. 1 comma 6 della L.R. del 10/03/2008 n. 2 "Provvedimenti urgenti a tutela della costa teatina", preventivamente alla attuazione dei comparti di intervento previsti dal Capo II Artt. 1 e 2 delle presenti NTA e comunque nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi, i soggetti proponenti gli interventi sulle aree ricadenti all'interno dei comparti perequati del presente Piano sono tenuti a presentare una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (ai sensi del DPR 445/2000- Art. 47) che attesti che sulle stesse non risultano produzioni agricole di tipo intensivo di cui all'Art. 68 L.R. 18/83 e s.m.i. né terreni sui quali siano stati effettuati nell'ultimo quinquennio, o siano in corso, interventi di miglioramento fondiario assistiti da contribuzioni o finanziamenti pubblici in applicazione di normative comunitarie, nazionali o regionali, fermo restando che dovrà comunque essere acquisito il parere di competenza della Regione Abruzzo, Direzione Agricoltura, Servizio SIPA.*
6. *I nuovi insediamenti da realizzarsi in prossimità degli elettrodotti AT, insistenti sul territorio del comune di Chieti, dovranno risultare compatibili con gli stessi elettrodotti nel rispetto delle vigenti normative in materia di distanze tra edifici e conduttori elettrici e nello specifico:*
 - *D.M. del 21 marzo 1988 (in S.O. alla G.U. n. 79 del 5.4.1988) e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche esterne;*
 - *D.P.C.M. dell'8 luglio 2003 (in G.U. n.200 del 29.08.1988) recante i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti, emanato in attuazione della Legge n.36 del 22.2.01 (in G.U. n.55 del 7.3.01) Legge Quadro sulla protezione dalle esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;*
 - *D.Lgs. 9.4.08 n.81 e Norme CEI EN 5010 e CEI 11-48.*

Nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a 4 ore giornaliere in prossimità di linee e di installazioni elettriche già presenti sul territorio, dovrà essere rispettato l'obiettivo di qualità di 3 microtesla per il valore di induzione magnetica, rispettando nel contempo le fasce di rispetto di cui all'Art.6 del D.P.C.M. in parola.

Nel caso specifico le linee elettriche ricadenti nel territorio del Comune di Chieti e le relative distanze di rispetto dall'asse dell'elettrodotto sono le seguenti:

- Elettrodotto 380 kV Villanova – Gissi (cod. 21.354) (in doppia terna con la linea Villanova – Chieti (cod. 21.356)) – distanza di rispetto dall'asse dell'elettrodotto m. 77;*
- Elettrodotto 150 kV Triano – Chieti Scalo (cod. 23.853) - distanza di rispetto dall'asse dell'elettrodotto m. 17;*
- Elettrodotto 150 kV Chieti Scalo – Alanno (cod. 23.855) - distanza di rispetto dall'asse dell'elettrodotto m. 17;*
- Elettrodotto 150 kV Rosciano – Chieti Z.I. (cod. 28.944) - distanza di rispetto dall'asse dell'elettrodotto m. 21;*
- Elettrodotto 150 kV Villanova – Chieti Z.I. (cod. 28.836) - distanza di rispetto dall'asse dell'elettrodotto m. 21;*
- Elettrodotto 150 kV Chieti Z.I. – CIR der.ne Fusac (cod. 28.837) - distanza di rispetto dall'asse dell'elettrodotto m. 17;*
- Elettrodotto 150 kV Villanova – Miglianico (cod. 23.834) - distanza di rispetto dall'asse dell'elettrodotto m. 17;*
- Elettrodotto 150 kV Villanova – Triano (cod. 23.013) - distanza di rispetto dall'asse dell'elettrodotto m. 17;*
- Elettrodotto 150 kV S. Giovanni Teatino – S. Donato (cod. 28.839) - distanza di rispetto dall'asse dell'elettrodotto m. 21;*
- Elettrodotto 150 kV Villanova – S. Donato der.ne FS (cod. 28.840) - distanza di rispetto dall'asse dell'elettrodotto m. 17.*

All'interno delle suddette fasce di rispetto, gli interventi sono soggetti al preventivo parere dell'Ente competente (ARTA) anche previo rilevamento dei campi elettromagnetici esistenti. In ogni caso dovranno essere osservate le disposizioni di cui alla L.36/2001, D.P.C.M. 8.7.2003, L.R. 45/04 e s.m.i.

- 7. Le acque superficiali e sotterranee (sorgenti) destinate al consumo umano sono disciplinate, in riferimento alle aree di salvaguardia, nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art.94, parte terza, del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. e delle linee guida per la tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano di cui all'accordo Stato-Regioni 12.12.2002, in G.U. n.2 Serie Generale del 03.01.2003. Ai fini della delimitazione delle zone di tutela assoluta, di rispetto e di protezione, valgono i rispetti di legge.*
- 8. Alla Macrozona 32 Discarica Casoni (Area 01 impianto di trattamento RSU, Area 02 discarica RSU) si applicano le fasce di rispetto e le disposizioni legislative previste in materia, in particolare L.R. n. 45/07.*
- 9. Ai sensi delle NTA del PRT del Consorzio ASI Chieti – Val Pescara, va applicata la fascia di rispetto di metri 150 dal perimetro dell'Area Industriale, con destinazione urbanistica a Zona Omogenea di tipo "E"; l'Ufficio provvederà al conseguente adeguamento cartografico con relativo provvedimento.*

CAPO VIII - ISTITUZIONE DELLA COMMISSIONE TECNICA PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI, DELLA QUALITA' ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO

ART. 1 – PRINCIPI GENERALI E OBBLIGHI CONSERVATIVI

Ai sensi del D.Lgs n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'Art. 10 della L. 6/7/2002 n. 137" negli strumenti di pianificazione e programmazione e negli interventi da effettuarsi ad iniziativa pubblica o privata in tutto il territorio comunale si assumono i seguenti principi fondamentali:

- la tutela e la valorizzazione del patrimonio culturale concorrono a preservare la memoria della comunità locale e del suo territorio e a promuovere lo sviluppo della cultura;
- la conservazione del patrimonio culturale e a favorirne la pubblica fruizione e la valorizzazione;
- i soggetti pubblici, nello svolgimento della loro attività istituzionale assicurano la conservazione e la pubblica fruizione del loro patrimonio culturale;
- i privati proprietari, possessori o detentori di beni appartenenti al patrimonio culturale sono tenuti a garantirne la conservazione;
- i soggetti pubblici o privati detentori a qualunque titolo di beni culturali sono tenuti al rispetto degli obblighi conservativi ai sensi del citato D.Lgs n.42/2004

ART. 2 - ISTITUZIONE DELLA COMMISSIONE TECNICA PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI, DELLA QUALITA' ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO

La "Commissione tecnica per la tutela e valorizzazione dei beni culturali, della qualità architettonica e del paesaggio" è organo consultivo del Comune e formula pareri preventivi obbligatori ma non vincolanti, con lo scopo di garantire l'attuazione dei principi sanciti all'Art. 1 nell'ambito degli interventi edilizi pubblici e privati e nelle previsioni degli strumenti di pianificazione (piani e programmi) e in particolare nel merito degli interventi di seguito citati, nonché di quelli previsti ai successivi articoli:

- 1) interventi edilizi su fabbricati esistenti pubblici e privati costruiti prima del 1/5/1954, ossia da oltre 50 anni a far data dall'entrata in vigore del D.Lgs. 42/2004 che non sono tutelati da specifico vincolo ma che presentano interesse storico-testimoniale o storico-architettonico;
- 2) interventi su beni culturali paesaggistici ed ambientali, come definiti dal citato D.Lgs. 42/2004, né di tutela dei beni paesaggistici di cui alla parte III dello stesso;
- 3) interventi negli spazi pubblici finalizzati a garantire l'attività di miglioramento della qualità compositiva ed architettonica con l'inserimento di opere d'arte, manufatti, arredi;
- 4) interventi in ambiti di interesse paesaggistico- ambientale;
- 5) interventi riguardanti l'uso dei materiali e dei colori e l'installazione di targhe, insegne e arredo nel centro storico.

ART. 3 – PROCEDIMENTO PER LA RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO IN ORDINE AGLI ASPETTI CULTURALI – ARCHITETTONICI – STORICI E TESTIMONIALI DEI FABBRICATI PRESENTI NEL TERRITORIO

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo che comportano parziali demolizioni e ricostruzioni quali eliminazioni di superfetazioni ed elementi esterni ai fini della restituzione all'organismo delle sue originarie caratteristiche, modifiche dei prospetti, delle coperture, delle strutture portanti, nonché delle quote dei solai, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o demolizione con o senza successiva ricostruzione sui fabbricati che hanno oltre 50 anni e di cui al n. 1) dell'Art. 2 sono assentibili esclusivamente previa verifica procedimentale come segue:

- a) Il soggetto proponente dovrà inoltrare una richiesta di parere preventivo circa l'intervento edilizio proposto che contenga tra gli elaborati una perizia asseverata inerente le caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche del fabbricato. La perizia dovrà essere corredata della relativa documentazione cartografica, storica, fotografica con specifico rilievo con attestazione da parte di professionista.
- b) La richiesta di parere preventivo verrà sottoposta all'esame della "commissione per la tutela e valorizzazione dei beni culturali, della qualità architettonica e del paesaggio";
- c) La richiesta dovrà contenere la seguente documentazione:
 - Perizia asseverata inerente le caratteristiche storiche e relativa documentazione acquisita presso l'Archivio Storico e l'Archivio di Stato, architettoniche-artistiche, tipologiche del fabbricato; la perizia dovrà essere corredata della relativa documentazione fotografica come sotto esplicitata, storica, cartografica e specifico rilievo con l'attestazione da parte di professionista;
 - Documentazione fotografica degli interni e degli esterni dell'immobile; devono essere rappresentati le scale, le volte, i rilievi, i fregi, le epigrafi, tutti i prospetti dell'immobile, la sistemazione esterna, i parchi e i giardini;
 - Atti attestanti le proprietà;

- Elenco completo dei proprietari con indicazione di data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni);
- Planimetria catastale con individuazione delle particelle interessate e dalla quale siano leggibili le particelle confinanti.

2. La Commissione deve esprimere il proprio parere entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta, *da considerarsi perentorio*.

3. Qualora la Commissione valuti il fabbricato di interesse storico-architettonico-culturale il Comune dà comunicazione all'interessato ed alla competente Soprintendenza ai fini dell'avvio del procedimento di cui all'Art. 14 del D.Lgs. 42/2004. In tal caso il procedimento resta pertanto sospeso. Qualora la Commissione non riscontri l'esistenza dei presupposti suddetti ma ritenga che il fabbricato presenti le caratteristiche di interesse storico-testimoniale, la stessa si esprime sulla istanza di parere preventivo, per gli aspetti inerenti la tutela delle caratteristiche tipologiche e architettoniche e degli elementi edilizi da rispettare nell'ambito dell'intervento proposto dal privato, ivi compresi gli aspetti inerenti la qualità compositiva, i materiali e l'uso dei colori.

ART. 4- OPERE D'ARTE E ARREDO URBANO

Nelle nuove zone residenziali è obbligatorio prevedere la realizzazione di opere d'arte negli spazi pubblici. E' richiesta a tal fine la valutazione della Commissione anche per gli aspetti qualitativi e tipologici inerenti la scelta dell'arredo urbano. Gli interventi di arredo urbano e installazione di opere d'arte (sculture, lapidi, fontane, targhe, ecc.) da realizzare nell'ambito del territorio comunale sono preventivamente sottoposti al parere della Commissione.

ART. 5 – COMPETENZE IN MATERIA PAESAGGISTICA

La Commissione valuta gli interventi di qualsiasi natura (opere, manufatti e fabbricati) da realizzare nell'ambito delle zone di tutela paesaggistica ed esprime pareri relativi ad interventi in aree sottoposte a vincolo ai sensi del DLgs n. 42/2004 sino alla istituzione della commissione del paesaggio di cui all'Art. 148 del richiamato DL 42/04 (?).

ART. 6 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE

La Commissione è costituita con determina dirigenziale del VI Settore, formata da funzionari pubblici di elevata competenza e specializzazione designati dalle seguenti Amministrazioni:

- n. 1 docente universitari designati dall'Università G. D'Annunzio di Pescara;
- n. 1 esperto designato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali della Regione Abruzzo
- n. 1 esperti designanti, sulla base di idoneo curriculum, dalle Associazioni costituite per la tutela degli interessi diffusi nei settori della tutela dei beni storici ed ambientali.

La Commissione è inoltre composta da n. 3 membri di diritto:

- dirigente del Settore Urbanistica ed Assetto del Territorio con funzione di presidente
- direttore UOT I Sezione Pianificazione Territoriale –Settore Urbanistica
- direttore UOT Amministrativo-Settore Urbanistico con funzione di segretario verbalizzante senza diritto di voto.

A tal fine il dirigente inviterà l'Università e la Soprintendenza a designare i propri rappresentanti nonché le Associazioni presenti sul territorio a designare congiuntamente un esperto. Nel caso di mancata designazione il dirigente indice una selezione pubblica con curriculum. Sono fatte salve le procedure istitutive della commissione nel frattempo seguite dal competente settore VI Settore dell'Amministrazione.

ART. 7 – CONVOCAZIONE E VALIDITA' DELLA SEDUTA

La commissione è convocata dal Presidente. Per la validità della seduta dovranno risultare presenti almeno 5 componenti.

CAPO IX - DISPOSIZIONI SPECIALI E NORME TRANSITORIE

ART. 1 - NORME TRANSITORIE

1. Le presenti Norme tecniche di Attuazione integrano quelle vigenti e prevalgono per i punti in eventuale contrasto, in particolare per quanto attiene i Piani Particolareggiati o strumenti equivalenti.
2. Nelle zone omogenee di tipo B, le istanze tese all'ottenimento del permesso di costruire con intervento diretto, presentate al Protocollo comunale in data anteriore a quelle di adozione delle varianti Piano dei Servizi (DCC 305/06) e Zone B (DCC 437/07), nonché, per la parte riadottata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni, così come precisato dall'Art 1 Capo X seguono la disciplina previgente, fermo restando l'obbligo di dotazione dello standard urbanistico ai sensi delle presenti norme. Sono comunque applicabili le norme in materia di vincoli idrogeologici, paesaggistici, di tutela storico-architettonica e quelle in materia di standard urbanistico di cui al presente Piano.
3. Per le aree consolidate le istanze di permesso di costruire inoltrate prima della adozione della presente variante e riferite alla disciplina previgente del PRG, dovranno essere concluse entro 6 mesi dall'approvazione del presente piano, applicando la normativa previgente. Nelle Zone omogenee di Tipo E (agricole) le istanze tese all'ottenimento del permesso di costruire con intervento diretto, presentate al Protocollo comunale in data anteriore a quelle di adozione delle varianti Piano dei Servizi (DCC 305/06) e Zone B (DCC 437/07), seguono la disciplina previgente limitatamente alle norme riguardanti le coperture.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PER LE PREESISTENZE NELL'AMBITO DI TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE

1. Il lotto impegnato come superficie fondiaria con le relative superfici utili e volumetrie esistenti costituiscono preesistenza ai fini del calcolo della nuova superficie utile e della volumetria derivante dall'applicazione degli indici di zona e sono pertanto soggette alla dotazione di standard urbanistico ~~nella misura di 24 mq/ab~~ relativa alla destinazione di zona in cui il lotto ricade. In ogni caso i preesistenti impegni urbanistici delle aree impegnate a fini edificatori prima della adozione del Piano dei Servizi costituiscono preesistenze da detrarre al nuovo indice assegnato. Costituiscono preesistenza sia il fabbricato che le aree impegnate.

ART. 3 - DIFFORMITA' CARTOGRAFICHE

1. Nel caso di eventuale difformità cartografica tra la perimetrazione delle Macro-MicroZone (come risultanti dagli elaborati informatizzati) e la zonizzazione del PRG vigente (cartografia cartacea in scala 1:5.000) prevale quest'ultimo.
2. In sede di approvazione del presente Piano si procederà alla rettifica delle eventuali suddette imperfezioni cartografiche integrando gli elaborati con una base catastale informatizzata aggiornata.

ART. 4 - DISPOSIZIONI SPECIALI CONNESSE ALLE AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO: MANUTENZIONE DEI TERRENI

1. Nelle zone disciplinate dalla presente variante al PRG, oltre alle presenti Norme, valgono le indicazioni di cui agli Artt. 16 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Chieti, PAI, ecc.

ART. 5 - CONFORMITA' AI PIANI SOVRAORDINATI

1. Il presente Piano dei Servizi garantisce, relativamente alle previsioni contenute nelle Macro/MicroZone, la conformità cartografica e quella normativa congiunte ai presenti Piani e Strumenti:
 - A - piani provinciali e regionali:
 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)
 - Piano Stralcio Di Bacino per l'Assetto Idrogeologico pubblicato sul BURA speciale n. 12/08
 - Piano Stralcio di Difesa delle Alluvioni pubblicato sul BURA speciale n. 12/08
 - B - strumenti comunali entro i limiti del successivo Art. 6:
 - Studio Geologico "Fugazza" approvato con atto di C.R. n. 114/9 del 17/05/78
2. Il Quadro Conoscitivo di cui all'Art.3 Capo I contiene inoltre le perimetrazioni degli ambiti interessati dalle disposizioni dei seguenti Piani:
 - Piano Stralcio Di Bacino per l'Assetto Idrogeologico pubblicato sul BURA speciale n. 12/08
 - Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni pubblicato sul BURA speciale n. 12/08

Le suddette perimetrazioni costituiscono, alla scala comunale e per tutto il territorio comunale, il riferimento obbligatorio per l'applicazione delle disposizioni normative dei citati Piani e non costituiscono in alcun modo modifica cartografica agli ambiti come classificati dai citati Piani, bensì semplice rappresentazione cartografica ad una scala di maggior dettaglio.

ART. 6 - DISPOSIZIONI SPECIALI CONNESSE ALLA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1. In aggiunta alle prescrizioni specifiche di tipo urbanistico fornite dalla presente normativa, l'edificazione del territorio deve rispettare le vigenti disposizioni di legge in materia geologica, geotecnica e tecnica delle fondazioni.
2. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica P2 (pericolosità elevata) e P3 (pericolosità molto elevata) gli interventi consentiti devono essere conformi alle disposizioni del PAI, previa redazione dello Studio di compatibilità idrogeologica, ove richiesto dalle disposizioni normative del PAI e redatto in conformità all'Allegato E delle NTA del PAI stesso ed approvato dall'Autorità di Bacino competente. La disciplina prevista dal PAI per le zone P2 e P3 prevale su quella del vincolo Fugazza in caso di concomitanza. La definizione della disciplina urbanistica degli ambiti classificati P2 e P3 dal PAI per gli interventi assentibili dalle NTA dello stesso PAI che non siano opere pubbliche o di interesse pubblico è rimandata alla Disciplina Specifica per Aree Omogenee, in coerenza con le seguenti disposizioni:
 - a) Nelle aree a pericolosità molto elevata (P3) sono consentiti gli interventi previsti dagli Artt. 14, 15 e 16 del Capo II delle NTA del PAI approvato. Gli interventi di cui al comma primo, lettera m) dell' Art. 15, in via transitoria e sino alla approvazione di diversa normativa statale o regionale in materia, sono consentiti con una superficie minima di intervento pari a 1 ha, devono essere serviti da viabilità pubblica e devono garantire la dotazione di standard urbanistico ex Art. 7 Capo III delle presenti norme, nonché essere effettuati su aree con pendenza non superiore al 15%. Tenuto conto di quanto può desumersi per la definizione edilizia di edificio unifamiliare da quanto dispone l'Art. 3, lettera b) della LR n. 89/98 nonché della composizione media del nucleo familiare locale, ai fini della verifica della ammissibilità dei suddetti interventi, per edificio unifamiliare si intende un edificio terratetto con altezza massima di m. 7,50, utilizzabile da una sola famiglia, che presenti una superficie utile netta pari a 110 mq. L'adeguamento alla normativa regionale sopravvenuta in materia non comporterà Variante.
 - b) Nelle aree a pericolosità elevata (P2) sono consentiti gli interventi di cui all'Art. 17 del PAI approvato e per gli interventi di cui al comma primo lettera m) dell'Art. 15 si applica quanto stabilito con la precedente lettera a).
3. Al fine di permettere interventi manutentivi e di consolidamento delle aree a ridosso degli ambiti classificati *"aree a pericolosità molto elevata"* come disciplinati dal Capo II delle Norme di Attuazione del "Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico", è vietata l'edificazione per una fascia di rispetto di ml 10 misurata a partire dalle delimitazioni delle *"aree a pericolosità molto elevata"*, fermo restando l'utilizzazione a fini volumetrici della fascia stessa.
4. Le scarpate morfologiche, come individuate nelle Tavole del Quadro Conoscitivo e nell'Elaborato-A Progetto del presente Piano, sono conformi alle individuazioni cartografiche effettuate dal "Piano Stralcio Di Bacino per l'Assetto Idrogeologico" (PAI), e non hanno, ai fini del presente Piano, valore prescrittivo in quanto, ai sensi dell'Art. 20 comma 3 del citato PAI, il Comune procederà ad effettuarne la corretta trasposizione alla cartografia in scala 1:5.000, prima di autorizzare qualsiasi attività edilizia. Prima della richiesta del permesso di costruire, l'interessato dovrà presentare, ai fini della esatta trasposizione, una specifica istanza corredata del rilievo topografico per un intorno significativo. Il Comune valuterà e definirà le fasce di rispetto a monte e a valle della scarpata morfologica nei successivi 60 giorni.
5. Le opere pubbliche ed i parcheggi pubblici (e/o di interesse pubblico) non diversamente localizzabili previsti in ambiti classificati contemporaneamente P1 (pericolosità moderata) dal PAI e ad inedificabilità assoluta dallo Studio Geologico Fugazza, sono realizzabili previa redazione dello Studio di Compatibilità Idrogeologica, ex Art. 18 comma 2 delle NTA del PAI approvato. Il suddetto Studio deve essere redatto in conformità all'Allegato E delle NTA del PAI. I parametri urbanistici di riferimento sono quelli dell'Art. 10 Capo III delle presenti norme e dovranno essere verificati nell'ambito del suddetto Studio.
6. La definizione della disciplina urbanistica degli ambiti classificati contemporaneamente P1 (pericolosità moderata) dal PAI e ad inedificabilità assoluta dallo Studio geologico Fugazza che non siano opere pubbliche o di interesse pubblico è rimandata a specifica Variante al PRG, previa redazione da parte dei soggetti interessati ricadenti all'interno delle aree come cartograficamente individuate dagli Elaborati di

progetto della presente Variante dello Studio di Compatibilità Idrogeologica riferito all'intero ambito e che accerti le condizioni di edificabilità delle aree e la conseguente possibilità di eliminazione, ed a quali condizioni, del vincolo derivante dallo Studio Geologico Fugazza. In ogni caso l'individuazione dei parametri urbanistici e delle funzioni insediabili dovrà risultare coerente con il Piano dei Servizi e, nell'ambito dello stesso, con la Disciplina delle zone circostanti. Lo Studio di Compatibilità Idrogeologica, redatto secondo l'Allegato E delle NTA del PAI, deve essere sottoposto al parere della commissione di cui al successivo Art. 9. Ai fini della predisposizione della Variante gli interessati dovranno presentare entro il termine di mesi 6 dall'approvazione della presente Variante lo Studio di compatibilità idrogeologica con l'individuazione del bacino idrogeologico di riferimento ed il Comune, entro il successivo termine di mesi sei, procederà alla adozione della variante.

7. La definizione della disciplina urbanistica degli ambiti classificati ad inedificabilità assoluta dallo Studio geologico Fugazza che non siano interessati da altri vincoli geologici, è rimandata a specifica Variante al PRG come detto per il precedente comma 6.
8. Le misure di salvaguardia apposte sul territorio comunale di Chieti dalla Regione Abruzzo con DC n. 126/46 del 29.6.99 (c.d. Progetto Chieti) sono da ritenersi superate al seguito della D.C.R. approvata con Verbale n. 44/06 nella seduta del 29.1.08, alle condizioni previste dalla delibera stessa per quanto concerne i vincoli relativi alle cavità sotterranee, salvo diverse disposizioni integrative e/o modificative in sede di pubblicazione della Delibera di C.R. stessa, nonché di successivi aggiornamenti del PAI che saranno adottati dall'Autorità di Bacino. In pendenza della precisa definizione, di competenza regionale, delle aree di influenza delle cavità sotterranee, è prescritta in via transitoria una fascia di in edificabilità assoluta rispetto all'asse della cavità avente larghezza complessiva, espressa in metri, pari a $L = 200/P$, dove P rappresenta la profondità del cunicolo sino alla generatrice superiore della cavità. Su tale area sono comunque assentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistenti di cui alle lettere a), b) e c) dell'Art.3 TU 380/01.
9. *Tutti gli interventi esecutivi relativi al vincolo idrogeologico dovranno essere assoggettati alla procedura di cui al R.D. n. 1126/1926, Art.20 combinato con l'Art.74 delle vigenti Prescrizioni di Massima di Polizia Forestale.*
10. *Restano escluse dal parere di cui all'Art. 13 della L. 64/1974 le aree vincolate dal PAI e dal PSDA, in quanto soggette a specifiche normative regionali. Per ogni opera da realizzare si dovrà procedere ad indagini geologiche con riferimento alle specifiche normative previste dal DM 11.3.1988 e dalla legislazione vigente in materia, ed acquisire conseguentemente il parere del Servizio del Genio civile Regionale.*

ART. 7 - MOVIMENTI DI TERRA

1. Nella sistemazione esterna delle aree di pertinenza dei fabbricati vanno limitati consistenti movimenti di terra (eccedenti la normale coltivazione del suolo) e notevoli sbancamenti di pendii al fine di garantire l'inserimento paesaggistico delle nuove costruzioni ed il rispetto della conformazione del suolo. A tal fine è richiesto il rilievo topografico ed un elaborato che riporti la sistemazione esterna con relative quote, nonché si suggerisce l'applicazione di modellistica tridimensionale e/o immagini fotorealistiche.
2. Laddove gli sbancamenti determinano altezze dei fronti superiori a 3 metri si raccomanda il ricorso a terrazzamenti ivi compresa la parte a riporto.
3. Nella progettazione ed esecuzione delle strutture e muri di sostegno, anche di altezza inferiore a metri 3, devono essere previste soluzioni di mitigazione dell'inserimento nel contesto territoriale e ambientale, utilizzando soluzioni perseguibili con l'applicazione di rivestimenti lapidei (preferibilmente materiale autoctono) o in laterizio o con il ricorso a tecnologie di ingegneria naturalistica.

ART. 8 - DISPOSIZIONI SPECIALI

1. Le presenti NTA sostituiscono integralmente quanto previsto nelle seguenti delibere:
 - DCC n.1324 del 3/8/1979 "problemi urbanistici inerenti l'applicazione delle vigenti normative in materia-provvedimenti"
 - DGM n. 6029 del 22/4/1988 "zone di espansione per le quali sono decaduti i piani esecutivi mai attuati-normativa da applicarsi-determinazioni"
 - DGM n. 6558 del 21/7/1988 "interventi nei PP in zone di verde privato-provvedimenti".

ART. 9 – ISTITUZIONE DI UNA COMMISSIONE TECNICA PER GLI INTERVENTI IN AREA A RISCHIO IDROGEOLOGICO

1. Al fine di corredare del necessario parere tecnico le istruttorie relative agli interventi di cui agli Artt. 4, 5 e 6 è istituita una Commissione tecnica così composta:

- Dirigente VI Settore;
- Responsabile del Servizio Geologico comunale;
- Direttore UOT Pianificazione Territoriale;
- n.1 geologo e n. 1 ingegnere (possibilmente con specializzazione geotecnica) che saranno nominati con Determina Dirigenziale con avviso pubblico comunale.

2. La Commissione è convocata dal Dirigente e la Commissione è ritenuta valida con la presenza di almeno 3 componenti, di cui almeno 2 geologi.



PROVINCIA DI CHIETI



COMUNE DI CHIETI

VARIANTE GENERALE AL PRG
IN TEMA DI PIANIFICAZIONE DELLE AREE
DESTINATE A SERVIZI E STANDARD URBANISTICO
(PIANO DEI SERVIZI)

Adottato con DCC n° 305 del 10.11.06

Controdedotto con DCC n° 520 del 3.04.08 e con DCC n° 585 del 14.07.08

Approvato con DCC n° 586 del 14.07.08

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
RAPPORTO AMBIENTALE

GRUPPO DI LAVORO:

Arch. Enzo PAOLINI

Arch. Lucia MORRETTI

Arch. Valerio URSINI

Arch. Guido D'ALLEVA

Geom. Maurizio BASILE

Geom. Gaetano DI GIAMBATTISTA

Geom. Gianluca LUFRANO

Il Sindaco

Dott. Francesco RICCI

L'Assessore all'Urbanistica

Avv. Valter DE CESARE



INDICE GENERALE

CAPO 1 - PREMESSA SULLA VAS DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

CAPO 2 - SINTESI PERCORSO VAS

CAPO 3 - DEFINIZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO DEL PIANO

CAPO 4 - COSTRUZIONE DI UN QUADRO CONOSCITIVO TERRITORIALE E
AMBIENTALE

CAPO 5 - OBIETTIVI DEL PIANO-ANALISI DELLE QUESTIONI APERTE E SELEZIONE
DELLE OPZIONI STRATEGICHE

CAPO 6 - VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEGLI OBIETTIVI E
DELLE AZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI EFFETUATA CON RIFERIMENTO
AGLI OBIETTIVI DELLA DIRETTIVA 42/2001-CE

CAPO 7 - VERIFICA DI CONFORMITA' DEGLI OBIETTIVI CON LA PIANIFICAZIONE
SOVRAORDINATA E CON IL QUADRO LEGISLATIVO VIGENTE IN MATERIA

CAPO 8 - VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI E
PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI EFFETTUATA CON RIFERIMENTO
AGLI OBIETTIVI DELLA DIRETTIVA 42/2001-CE

CAPO 9 - SELEZIONE ED ELABORAZIONE DEGLI STRUMENTI CARTOGRAFICI DI
SUPPORTO PER LA VAS

CAPO 10 - VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE

CAPO 11 - IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO 1 - PREMESSA SULLA VAS DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è introdotta dalla Direttiva 42/2001 CE ed ha come oggetto la valutazione degli effetti che piani e programmi possono generare sull'ambiente e sul territorio.

Il D.Lgs. 3/4/2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" recepisce e costituisce attuazione della Direttiva 42/2001CE prevedendo l'obbligo della VAS per i piani e programmi sottoposti a tale valutazione quale parte integrante del procedimento ordinario di adozione e approvazione, tanto che i provvedimenti di approvazione adottati senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono nulli (Art. 4 del citato D.Lgs.). Tuttavia l'Art. 52 dello stesso stabilisce che "fatto salvo quanto disposto dagli Artt. 49 e 50, la parte seconda del presente decreto entra in vigore il 31/1/07".

Nel testo che segue viene citata per semplificazione la Direttiva 42/2001 in quanto il citato D.Lgs. 152/06 ne recepisce sostanzialmente i contenuti e le procedure.

La Regione Abruzzo sulla materia inerente i procedimenti VIA ha approvato recentemente due delibere di Giunta Regionale: la n. 119/2002 "criteri e indirizzi in procedure ambientali - Art. 5 Autorità competente in materia di valutazione" e la n. 967/03.

L'individuazione di una metodologia di valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale delle singole azioni di piano e del quadro complessivo che l'insieme di queste viene a comporre, rappresenta uno strumento di supporto fondamentale per la costruzione di un processo decisionale attento anche all'entità delle ricadute ambientali e socioeconomiche che le previsioni determinano sul territorio.

L'integrazione di considerazioni di carattere ambientale nel processo di formazione del piano è, infatti, indispensabile, in quanto garantisce che gli effetti dell'attuazione dei piani e dei programmi in questione siano valutati già nella fase della loro elaborazione e comunque prima della loro adozione.

Il processo che ha portato, a livello internazionale, all'adozione di procedure di valutazione ambientale strategica a livello di piano e programma, si colloca all'interno di un quadro condiviso di iniziative volte a favorire il perseguimento di obiettivi di sostenibilità.

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) rappresenta un processo sistematico di valutazione delle conseguenze ambientali di piani e programmi destinati a fornire il quadro di riferimento di attività di progettazione.

Essa nasce dall'esigenza, sempre più radicata sia a livello comunitario sia nei singoli Stati membri, che nella promozione di politiche, piani e programmi, insieme agli aspetti sociali, economici e territoriali, vengano considerati anche gli aspetti ambientali. Si è infatti compreso che l'analisi delle ripercussioni ambientali applicata al singolo progetto (propria della Valutazione d'Impatto Ambientale) e non, a monte, all'intero piano o programma, non permette di tenere conto preventivamente di tutte le alternative possibili.

L'articolo 1 della Direttiva 2001/42/CE in materia di VAS definisce quale obiettivo del documento quello di "garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile". Più precisamente, la valutazione ambientale prevede l'elaborazione di un Rapporto Ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni e la messa a disposizione, del pubblico e delle autorità interessate, delle informazioni sulle decisioni prese.

In base alla stessa Direttiva, la VAS ha come oggetto i piani e i programmi, preparati e/o adottati da un'autorità competente, che possono avere effetti significativi sull'ambiente; si

applica ai settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli.

Secondo l'art. 5 della citata Direttiva, il rapporto ambientale deve contenere l'individuazione, la descrizione e la valutazione degli effetti significativi che il piano o il programma potrebbero avere sull'ambiente, così come le ragionevoli alternative.

E' da garantire, al pubblico e alle autorità interessate, la possibilità di esprimere il proprio parere prima dell'adozione del piano/programma o dell'avvio della relativa procedura amministrativa.

Dell'avvenuta adozione è necessario informare le autorità ed il pubblico; un sistema di monitoraggio degli effetti ambientali significativi deve essere quindi garantito anche al fine di individuare e rimuovere tempestivamente eventuali effetti negativi imprevisti.

2. Funzione della valutazione ambientale strategica.

Secondo il testo della direttiva 2001/42/CE, la valutazione ambientale di determinati piani e programmi è funzionale all'obiettivo di "garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile".

Appare evidente come, nell'impostazione dell'Unione Europea, la valutazione del piano non si limita ai soli impatti determinati dalla sommatoria dei progetti e degli interventi riconducibili al piano stesso, ma prende in considerazione la coerenza fra obiettivi del piano ed obiettivi "strategici" di tutela ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario e nazionale.

Uno scenario, quindi, nel quale la valutazione strategica assolve al compito di **verificare la coerenza** delle proposte programmatiche e pianificatorie con gli obiettivi di **sostenibilità** dello sviluppo, definendo priorità di intervento e criteri di insediamento in grado di minimizzare gli effetti a livello strategico ma anche a livello locale. In questo contesto la VIA dei singoli progetti (che la direttiva prevede espressamente debba essere effettuata, in quanto dovuta, anche a valle della valutazione strategica del piano o programma nel quale i progetti stessi sono previsti) si trova ad operare a un livello prevalentemente puntuale. Un livello, tuttavia, importantissimo, in quanto adeguato a evidenziare criteri e soluzioni progettuali in grado di garantire un inserimento effettivamente compatibile del progetto nell'ambiente coinvolto.

Sostanzialmente le due direttive VAS e VIA sono **identiche** quanto a impostazione, contenuti e obiettivi.

Questo livello di "valutazione ambientale strategica" (VAS) può essere definito come: *"un processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sul piano ambientale delle azioni proposte - politiche, piani o iniziative nell'ambito di programmi ai fini di garantire che tali conseguenze siano incluse a tutti gli effetti e affrontate in modo adeguato **fin dalle prime fasi del processo decisionale**, sullo stesso piano delle considerazioni di ordine economico e sociale"*.

L'intera procedura della VAS si configura come strumento di supporto alla pianificazione territoriale e per i responsabili delle decisioni, fornendo loro informazioni ambientali pertinenti sulle implicazioni positive e negative dei piani e programmi.

Il modello metodologico deriva sia dai manuali che dalla riforma comunitaria dei fondi strutturali (di cui al Reg. CE 1260/1999) e prevede che il piano o programma sia sottoposto a tre momenti temporali di valutazione, configurando un processo interattivo da

condurre in parallelo con la elaborazione del piano o programma, con momenti intermedi di integrazione reciproca delle varie fasi, volte a determinare l'impatto di piani e programmi rispetto agli obiettivi prefissati e ad analizzare le incidenze su problemi strutturali specifici:

- valutazione ex-ante
- valutazione intermedia
- valutazione ex-post

3. La Valutazione Ambientale Strategica ed il Piano dei Servizi

Con il “Piano dei Servizi”, il Comune di Chieti ha effettuato una ricognizione sulle aree destinate a servizi già esistenti in base alla pianificazione urbanistica e territoriale vigente. Poiché le aree predette fanno già parte di un Piano Regolatore (Tintori 1974), e non sono quindi il frutto di nuove previsioni insediative, non può compiersi una vera e propria VAS perché in particolare non vi sono scelte localizzative alternative da valutare, a parte una nuova previsione inserita ex novo (la c.d. Villa Mezzanotte di circa ettari 6).

Ciononostante, nello sviluppo del piano è possibile rintracciare un processo di valutazione compiuto sulle scelte strategiche del Piano dei Servizi, nonché una valutazione specifica sulle aree esistenti. Infatti, così come avviene nella valutazione ex ante della VAS, nell'elaborazione del Piano dei servizi si è cercato di definire un quadro conoscitivo sulla situazione esistente, raccogliendo dati ambientali e informazioni, ed elaborando un'analisi sullo stato di fatto, reti e vincoli.

Nel compiere la ricognizione sullo stato di attuazione delle aree dei servizi, ci si è trovati di fronte ad “aree già attuate” rispetto al piano vigente, che sono state individuate e ridisciplinate secondo una nuova disciplina urbanistica a seconda della proprietà: per quanto riguarda le aree di proprietà comunale, le stesse sono esenti dalla problematica della decadenza dei vincoli di piano, mentre per quelle private si è cercato di rendere lo stesso soggetto avente diritto parte attiva nel processo, attivando forme di perequazione-compensazione urbanistica.

Il concetto di VAS (secondo la Direttiva CE 42/2001) prevede un processo di PARTECIPAZIONE PUBBLICA nella pianificazione, e nell'elaborazione del Piano dei Servizi si è cercato di rendere partecipe il soggetto privato in varie fasi a vari livelli:

1. si è costituito un tavolo di concertazione e copianificazione con la Provincia
2. sono state proposte dai soggetti privati interessati più di 90 istanze di rideterminazione urbanistica di area a vincolo decaduto o inattuato
3. sono stati consultati i soggetti proprietari di aree maggiormente consistenti o di ubicazione strategica rispetto al territorio al fine di acquisirne i pareri nel provvedimento
4. si sono svolti degli incontri di concentrazione per avvicinare le esigenze private alle proposte pubbliche al fine di garantire comunque una pubblica finalità alle aree, anche con Settori interni al Comune (Ambiente, Lavori Pubblici, Ecologia, ecc.) che con soggetti esterni (ARTA)
5. è stata realizzata una iniziativa pubblica di divulgazione (convegno in data 27/3/06)
6. sono stati realizzati quattro incontri con tutte le associazioni sindacali e dei lavoratori dipendenti e delle categorie autonome (commercio, artigianato, ecc.) nonché con le organizzazioni sindacali datoriali (Confindustria e di categoria - ANCE)

7. sono stati organizzati incontri con gli ordini professionali di settore (architetti, ingegneri, geometri, avvocati)
8. sono in corso di definizione i passaggi amministrativi.

Con la rielaborazione del Piano di Servizi è stata creata ed organizzata inoltre una nuova struttura operativa, che sarà di sostegno nelle future valutazioni di carattere territoriale e ambientale, che comprende il SIT (sistema informativo territoriale) che contiene un archivio informatico dei dati e delle cartografie del territorio e dell'ambiente.

Nelle fasi successive di "gestione" del patrimonio conoscitivo, saranno approntati appositi Piani di Monitoraggio delle trasformazioni territoriali, attraverso l'utilizzo di idonei indicatori, al fine di verificare costantemente lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e delle iniziative in essere alle diverse scale territoriali, con l'obiettivo finale di redigere a cadenza predefinita un Bilancio delle trasformazioni.

La direttiva sulla VAS non propone una metodologia standard, sia in quanto gli ambiti di intervento sono variabili (aree metropolitane, singoli comuni) sia in quanto gli strumenti urbanistici hanno contenuti e discipline diverse (piani urbanistici, territoriali, di settore, ecc., ma anche programmi, ecc.) ma anche per il fatto che i paesi membri hanno normative diverse (la pianificazione in Francia è strutturata in modo diverso da quanto accade in Italia). Per queste ragioni la Direttiva pone principi ed obiettivi per la pianificazione, individua le componenti ambientali rispetto alle quali effettuare le valutazioni, ma non dà indicazioni sui modelli metodologici da utilizzare.

Tuttavia l'esperienza maturata nei primi anni di applicazione della VAS ai procedimenti di pianificazione urbanistica e programmazione ha in qualche modo consolidato alcuni strumenti che possiamo articolare in 4 grandi settori:

- qualitativi (portano ad una razionalizzazione del processo logico di pianificazione e sono utili per inquadrare i maggiori problemi e per approfondirli in seguito)
- cartografici (si basano su informazioni quantitative ma forniscono informazioni prevalentemente qualitative. Sono funzionali alla progettazione più che alla valutazione)
- quantitativi (si basano su dati strutturati su indici o indicatori; questo tipo di valutazione perde significato se decontestualizzato dall'intero processo di VAS)
- simulativi (permettono previsioni future sulla base di modelli revisionali; essi richiedono dati di partenza esaurienti ed affidabili e metodologie efficaci)

Sono strumenti qualitativi le c.d. matrici di valutazione

Sono strumenti cartografici le overmapping di informazioni esistenti

Sono strumenti quantitativi gli indicatori

Sono strumenti simulativi i modelli basati su elaborazioni di dati numerici e cartografici (GIS)

Nel nostro caso si fa ricorso ai primi due strumenti in quanto il terzo richiede una specificazione su dati storici ed evolutivi al momento presenti solo per alcuni indicatori di base, mentre il quarto richiede elaborazioni complesse che in questa fase il comune di Chieti non è in grado di elaborare.

La procedura di VAS nel nostro caso ed in questa prima applicazione si articola sui seguenti punti sostanziali:

- -analisi del quadro ambientale e caratterizzazione delle aree e degli ambiti territoriali omogenei
- -valutazione degli scenari di sviluppo e individuazione delle criticità e dei vantaggi

- -valutazione della sostenibilità ambientale degli obiettivi e delle azioni del Piano e valutazione delle ipotesi alternative
- -valutazione della compatibilità ambientale delle principali previsioni del piano rispetto alle componenti ambientali
- -individuazione di un set di indicatori per la fase di monitoraggio dell'attuazione del Piano
- -strategia di partecipazione trasversali al procedimento

si rimanda invece l'approfondimento ed il popolamento degli indicatori alla fase di approvazione del presente Piano dei Servizi.

CAPO 2 - SINTESI DI UN PERCORSO VAS DI UN PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il processo VAS viene sintetizzato nelle seguenti fasi:

Partecipazione alle scelte e condivisione	Workshops
Definizione dell'ambito di intervento del piano	Caratterizzazione delle aree con cartografia
Analisi del quadro territoriale e ambientale	Quadro conoscitivo
Caratterizzazione delle aree	Cartografia
Definizione degli obiettivi del piano e delle azioni	Tabella obiettivi
Valutazione della sostenibilità degli obiettivi e delle azioni	Matrice obiettivi di piano/criteri di sostenibilità Tabella obiettivi-azioni /componenti ambientali
Misure di mitigazione-compensazione, alternative, effetti-impatti	Schede di risposta
Indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del piano	Set di indicatori
Rapporto ambientale	Elaborato che diventa parte integrante dello strumento urbanistico, nonché allegato.

I contenuti del Rapporto, secondo la Direttiva Europea devono essere i seguenti:

- illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;
- caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, quali le zone designate ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE;
- obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;
- possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori;
- misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;
- sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o mancanza di know-how) nella raccolta delle informazioni richieste;
- descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio;
- sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

(1) Detti effetti devono comprendere quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi.

CAPO 3 - DEFINIZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO DEL PIANO

L'ambito di intervento del Piano è circoscritto ad una parte del territorio comunale che prevalentemente ricade o all'interno o nelle immediate vicinanze del tessuto urbano, coinvolgendo l'insieme delle aree destinate a servizi dal PRG vigente. Si tratta pertanto di un ventaglio di localizzazioni diversamente collocate e con caratteristiche dimensionali e contestualizzazioni specifiche. Il Piano affronta anche la ridisciplina delle aree destinate a PP di iniziativa pubblica e PEEP a vincolo decaduto, estendendo pertanto il campo di intervento anche ai servizi e alle dotazioni presenti in questi strumenti.

Rispetto alla *classificazione per ambiti territoriali omogenei* l'attività di pianificazione urbanistica messa in campo con il presente Piano dei Servizi, contiene una doppia articolazione, finalizzata a ricomporre un quadro di coerenze tra i contesti oggetto della Variante e quelli che saranno sottoposti in fase successiva ad un processo di revisione generale del PRG.

Al fine di organizzare le informazioni disponibili il territorio è classificabile in *sistemi*:

- sistema insediativo
- sistema ambientale
- sistema del verde e dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti
- sistema della mobilità

ciascuno dei quali è anche articolabile per *ambiti*, :

- ambito agricolo, perturbano, generale, di valore ambientale
- sistema fluviale e dei corsi d'acqua
- città storica e consolidata
- città della trasformazione
- sistema delle aree produttive e terziarie
- sistema della mobilità
- dotazioni territoriali

il Piano dei Servizi interessa il **sistema del verde e dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti tecnologici** ed in parte anche il **sistema insediativo**, e, quanto alla **articolazione per ambiti**, opera sulla *città consolidata*, sulla *città della trasformazione*, sulle *dotazioni territoriali*.

Le aree oggetto di intervento sono state articolate, per un fattore di praticità, in *Macro/MicroZone* ciascuna delle quali contiene una serie di *aree omogenee* corrispondenti a parti dei sopradescritti ambiti, a ciascuna delle quali è attribuita una *disciplina specifica*. (Si veda l'articolazione della **Tabella A**).

Tabella A - impostazione di progetto del Piano dei Servizi

PRG vigente- stato di fatto della pianificazione al 2005	Piano dei servizi Le aree destinate a servizi dal PRG vigente vengono classificate in MacroZone e MicroZone e vengono ridisciplinate garantendo la conformità delle previsioni ai piani sovraordinati ed alle condizioni di accessibilità. Gli ambiti vengono poi classificati a seconda dello stato di attuazione e dello stato di fatto del territorio.				
Si tratta di aree classificate dal PRG vigente a verde urbano attrezzato, attrezzature generali, ecc., quindi destinate complessivamente al soddisfacimento della dotazione di standard urbanistico	Aree consolidate (parte della città consolidata)			Aree per servizi da attuare (parte della città della trasformazione)	
	residenza	produttivo	servizi	Aree da attuare di proprietà comunale	Aree da attuare di proprietà privata
			Area 01 Scuola---		Comparti perequati Area 02 Area 03 Area 04
	Obiettivi del Piano dei Servizi per le aree consolidate: -conferma delle funzioni insediate limitatamente alla capacità insediativa derivante dagli atti autorizzativi rilasciati e ridefinizione dei parametri di intervento. -definire modalità di gestione anche privata di servizi esistenti			Gli obiettivi del Piano dei Servizi le aree da attuare sono strutturati in due campi: -per le aree di proprietà comunale - pervenire alla definizione delle funzioni e delle attività per servizi da insediare considerando le esigenze della parte della città in cui ricadono -procedere all'attuazione edalla realizzazione dei servizi in tempi coerenti con le esigenze con i manifestati bisogni della comunità al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini - la realizzazione dei servizi determina anche un miglioramento della qualità dell'ambiente urbano -coinvolgere nella realizzazione e gestione dei servizi l'intervento privato -per le aree di proprietà privata: -oltre ai meccanismi sopra descritti (punti 3 e 4) vengono anche attivati meccanismi di perequazione-compensazione coinvolgendo i privati nella realizzazione degli interventi e dei servizi	

CAPO 4 - COSTRUZIONE DI UN QUADRO CONOSCITIVO TERRITORIALE E AMBIENTALE

Questa fase ha portato all'elaborazione di numerosi tematismi di analisi, dei quali alcuni solo da informatizzare, altri da costruire ex-novo.

I tematismi selezionati sono strettamente funzionali ai contenuti generali e specifici del Piano dei Servizi nonché attinenti agli ambiti territoriali individuati. Tuttavia i tematismi del Quadro Conoscitivo sono stati elaborati anche con riferimento a tutto il territorio comunale ciò al fine di consentire una valutazione contestualizzata delle singole Macro-MicroZone e la elaborazione di valutazioni sul bilancio complessivo degli standard urbanistici rispetto al dimensionamento residenziale del PRG.

Una volta individuato, l'ambito di intervento viene articolato secondo la seguente struttura di analisi:

- stato di attuazione (aree attuate-inattuate)
- individuazione delle attività e servizi insediati, secondo la classificazione tipologica effettuata dal DM 1444/68
- in base alla proprietà dell'area (comunale-privata)
- in base alla presenza di condizioni di pericolosità derivanti dagli strumenti di pianificazione sovraordinata.
- In base alla presenza di vincoli (aree archeologiche, ecc.)

CAPO 4 – INDIVIDUAZIONE DEI FATTORI CHE CONDIZIONANO LE SCELTE DI PIANIFICAZIONE- OPZIONI NON DISCUTIBILI

Questa fase ha portato alla selezione di tutti i fattori che costituiscono elementi di determinazione delle scelte di piano in quanto ne condizionano il contenuto.

Questa fase riveste una grande importanza in quanto seleziona le opzioni “non discutibili” del Piano, rappresentando condizione di vincolo.

I vincoli entro i quali ha operato il Piano dei Servizi sono i seguenti:

-essendo una variante a contenuto specifico in quanto imitata alle aree con vincoli decaduti, e non la revisione generale del PRG, ha operato all'interno delle aree destinate a servizi dal PRG vigente, interessando, per le problematiche di decadenza dei vincoli, anche i PP e PEEP a vincolo decaduto.

-le aree a servizi inattuate, a distanza di 30 anni, hanno generato forti aspettative di tipo edificatorio da parte dei proprietari, che dopo un sì lungo lasso di tempo non possono essere non considerate, ciò comportando l'opportunità di prevedere una capacità edificatoria selezionata sulla base di alcuni parametri (acclività, presenza di servizi, ecc.) tra i quali anche l'indice territoriale delle zone circostanti.

-non è stato possibile generare forti incrementi del dimensionamento residenziale del PRG sia in quanto il calcolo del dimensionamento segue regole ben precise definite dal quadro legislativo vigente, sia in quanto la popolazione esistente e l'andamento storico della popolazione sono tali da non consentire ulteriori crescite, se non a carattere limitato e comunque motivate. Inoltre il PTCP pone limiti al dimensionamento del PRG.

-era necessario attivare una modalità compensativa all'interno delle Aree Da attuare, limitando il meccanismo del trasferimento fuori comparto della capacità edificatoria attribuita al fine di contenere i fenomeni di parcellizzazione delle previsioni in zone agricole, considerando anche il fattore dimensionale della problematica (circa 83 ettari di aree da attuare attualmente di proprietà privata).

-non possibile attivare meccanismi di esproprio per assenza di fondi, ma anche per la l'entità dimensionale del problema (come detto sopra)

-le aree da attuare risultano strategiche per localizzazione rispetto al tessuto edilizio esistente (sono le uniche aree ancora libere all'interno del continuum edificato) e pertanto vanno mantenute nelle localizzazioni esistenti.

-il fatto che siano state approvate varianti specifiche di rideterminazione urbanistica delle aree a vincolo decaduto e inattuate, costituisce elemento di influenza nella selezione della capacità insediativa da attribuire alle aree.

-occorre garantire la dotazione minima di standard per abitante insediato e insediabile su tutto il territorio comunale, pari a 18 mq/ab, mentre per le nuove previsioni è obbligatoria la dotazione di 24 mq/ab stabilita dal PTCP, garantendo anche la conformità ai piani sovraordinati (e numerose previsioni di aree a servizi esistenti nel PRG sono in zone di dissesto per cui non possono essere riconfermate).

-occorre in qualche maniera considerare le scelte effettuate a suo tempo dal PRG Tintori e ricostruire la vocazione delle singole zone anche con riferimento alla destinazione attuale del PRG ed agli indici già attribuiti da questo.

-occorre definire la vocazione di ciascuna Area con riferimento al contesto territoriale e urbano in cui ricade attualmente.

-l'entità delle aree a vincolo decaduto e necessariamente da riconfermare, non è una variabile di poco conto nella scelta dei meccanismi da attivare

- occorre considerare le variabili che emergono dal monitoraggio e dalla ricostruzione dello stato di fatto del territorio.

Si può pertanto affermare, date le caratteristiche e la natura delle “opzioni non discutibili” che non esistono alternative alle scelte pianificatorie operate con il Piano dei Servizi che risultino altrettanto sostenibili economicamente, socialmente ed urbanisticamente nel rispetto delle opzioni suddette.

CAPO 5 - OBIETTIVI DEL PIANO - ANALISI DELLE QUESTIONI APERTE E SELEZIONE DELLE OPZIONI STRATEGICHE

Le opzioni strategiche che il Piano dei Servizi adotta per affrontare le c.d. “questioni aperte” cioè i contenuti strutturali del Piano messi in campo per risolvere le problematiche esistenti sono riportati nella tabella successiva.

Problematiche affrontate	opzioni strategiche che il Piano dei Servizi adotta
• l'importante dimensione delle previsioni a servizi non attuate ereditate dal Piano vigente (aree a servizi inattuate, PEEP e PP di iniziativa pubblica a vincolo decaduto, nonché il c.d. “parco territoriale” in località Buonconsiglio di circa 272 ettari) • -il deficit di standard (specie per i parcheggi pubblici e per il verde pubblico) anche rispetto alla popolazione insediata (che risulta dal più recente censimento della popolazione) • -la mancanza di risorse sufficienti per procedere agli espropri necessari ad attuare le previsioni pregresse • -la forte incidenza della rendita di attesa e di posizione nelle dinamiche dello sviluppo insediativo, scatenata dalle varianti urbanistiche di rideterminazione delle aree a vincolo decaduto e inattuato che hanno trasformato le aree destinate a servizi in zone residenziali di completamento o espansione • -la questione giuridica relativa alla gestione di aree a vincolo decaduto e inattuato	a queste problematiche il Piano dei Servizi risponde scegliendo come opzione strategica un modello perequativo (con indici di edificabilità articolati per zone) il quale prevede la realizzazione della “città pubblica” contestualmente alla attuazione degli interventi privati recuperando ampie quote di aree a standard a servizio della città e restituendo all'edificazione di tipo residenziale una parte delle aree. I meccanismi perequativi generano un limitato incremento del dimensionamento residenziale del PRG rispetto al PRG vigente (si passa da 86.812 abitanti del PRG vigente ad 88.119 con il Piano dei servizi), a fronte di una popolazione insediata di circa 56.000 abitanti ,come risultante dall'ultimo censimento della popolazione. L'incidenza che l'attivazione di meccanismi perequativi potrebbe produrre sul dimensionamento medesimo viene in parte calmierata mediante la soppressione di alcune previsioni insediative inattuate (Ciarciaglini, Primavilla, Villa Cisterna) ed i cui PP sono a vincolo decaduto. Tale scelta è motivata dal fatto che tali previsioni sono inserite in un ambito prevalentemente agricolo e risultano distanti dai principali centri abitati; le esigenze di sviluppo della città e del territorio si sono concentrate in altri ambiti territoriali e prevalentemente in stretta adiacenza ai principali centri abitati; non sono state presentate istanze di rideterminazione urbanistica, segno della inesistenza di una esigenza di funzioni residenziali nella zona, sia all'epoca del PRG che attualmente; non sono state realizzate opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte del Comune e non è nei programmi del Comune provvedere alla urbanizzazione di tali aree a causa della carenza economica; si rimandano pertanto ulteriori valutazioni in sede di revisione generale del PRG. Inoltre è stato avviato un processo strutturale di razionalizzazione delle previsioni di PRG in materia di servizi, anche mediante le garanzie di

	conformità alla pianificazione sovraordinata. Previsione di nuovi parcheggi pubblici per recuperare le esigenze pregresse e risolvere le problematiche di accessibilità interna del territorio urbano e della città alta.
la forte domanda di aree di espansione per insediamenti residenziali, frutto di una positiva dinamica demografica a produttiva, accentuata anche dalla mancanza di aggiornamento degli strumenti urbanistici generali, oltre che dalla problematica della decadenza dei vincoli di Piano.	Il Piano dei Servizi opta per un diverso assetto urbanistico che potremmo definire efficiente nell'uso del suolo, in quanto conserva ampie zone di interesse strategico inserite nel contesto urbano, per funzioni di servizi e standard. Il Piano mira anche a coniugare le esigenze ambientali con quelle economiche e sociali, attraverso forme di compensazione ambientale (rigenerazione ecologica e connessione tra i sistemi ambientali)
il deficit di accessibilità interna del territorio comunale prodotto in parte nella città bassa da una edificazione compatta avvenuta spesso senza le necessarie garanzie di realizzazione di servizi e urbanizzazioni e, per la città alta, generato dalla orografia del territorio, il tutto poi aggravato da un PRG, quale quello del Tintori, caratterizzato da elevati indici di edificabilità.	Il Piano dei Servizi è finalizzato a coniugare lo sviluppo urbano (incentivato con le forme perequative), con la mobilità interna, prevedendo la realizzazione di tratti di viabilità di importanza strategica all'interno del tessuto edilizio esistente.

In sintesi sono obiettivi del Piano:

- definire una nuova disciplina urbanistica per le aree destinate a servizi, in particolare per quelle sottoposte a decadenza di vincoli di piano inattuati;
- elaborare modalità compensative-perequative basate su meccanismi di partecipazione pubblica-privata nella realizzazione e gestione dei servizi;
- garantire la dotazione minima di standard per abitante insediato e insediabile stabilita dal DM 1444/68 (18 mq./ab);
- garantire una dotazione di 24 mq/ab per tutti i nuovi interventi ricadenti nelle zone di espansione, nei comparti perequati, e nelle zone di completamento, eccetto il centro storico;
- migliorare la qualità degli spazi urbani della città;
- mantenere il dimensionamento residenziale esistente del PRG ai livelli attuali, senza generare elevati ulteriori incrementi dimensionali (si passa da 86.812 abitanti del PRG vigente ad 88.119 con il Piano dei servizi, a fronte di una popolazione insediata di circa 56.000 abitanti)
- incrementare la dotazione di parcheggi pubblici in zone strategiche, prevedendo un ventaglio di nuove localizzazioni
- conservare gran parte delle Aree da Attuare, già destinate a servizi, ricadenti all'interno del territorio urbano garantendo modalità di attuazione che vedono il coinvolgimento del privato insieme all'intervento pubblico, il cui patrimonio di aree in proprietà destinate a servizi viene implementato di una consistente quota.
- Evitare il ricorso a meccanismi espropriativi nei confronti dei privati, risolvendo definitivamente ed a livello strutturale il problema della decadenza dei vincoli di piano.

CAPO 6 - VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEGLI OBIETTIVI E DELLE AZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI EFFETUATA CON RIFERIMENTO AGLI OBIETTIVI DELLA DIRETTIVA 42/2001-CE

Le **opzioni strategiche** del Piano vengono declinate con riferimento ai **principi di sostenibilità** stabiliti dalla Direttiva dell'UE sulla VAS dei piani e programmi. (vedi **Tabella B**).

Una ulteriore forma di verifica avviene sulle **azioni** (che specificano ulteriormente le opzioni strategiche). (vedi **Tabella B**).

Si tratta quindi di valutare la compatibilità ambientale dei principali obiettivi del Piano (e delle azioni che li specificano) incrociandoli con i criteri di compatibilità selezionati anche in funzione della rilevanza del contesto in esame. I **criteri di compatibilità (Tabella C)** anche se derivano dai *principi di sostenibilità*, sono ancorati alle *attività*, alle *pressioni*, alle *componenti ambientali* presenti nel territorio di riferimento. La "**Tabella I –criteri di compatibilità e obiettivi del Piano**" incrocia i criteri di compatibilità con gli obiettivi del PRG evidenziando le situazioni di criticità.

Da queste matrici emergono le c.d. "**condizioni di crisi**" con le quali vengono fornite puntuali indicazioni per la definizione degli interventi strategici o per la fase di attuazione del piano, o ancora, indicazioni per la selezione delle misure di mitigazione e/o di compensazione per attenuare il potenziale impatto della criticità individuata.

La "**tabella H – matrice di valutazione –VAS degli interventi strategici considerando gli effetti cumulativi dei carichi insediativi previsti dal Piano**" riguarda le principali previsioni del Piano dei Servizi.

CAPO 7- VERIFICA DI CONFORMITA' DEGLI OBIETTIVI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E CON IL QUADRO LEGISLATIVO VIGENTE IN MATERIA

Questa valutazione è necessaria a ricostituire il quadro di coerenza con la pianificazione sovraordinata e con la legislazione regionale e nazionale in vigore. In particolare vengono assunti gli obiettivi dei piani provinciali che interagiscono e orientano le scelte di pianificazione alla scala locale.

Da questa ricognizione derivano una serie di elementi che sono stati assunti nel Piano dei Servizi, sia in termini di obiettivi strategici, sia in termini di strumenti operativi posti in campo, sintetizzati nella **Tabella D**.

Questo livello valutativo si esplica sostanzialmente nella valutazione di coerenza (degli obiettivi e delle strategie) e conformità (per quanto riguarda le disposizioni precettive) con la legislazione e la pianificazione sovraordinata (punto e, allegato 1 Direttiva 2001/42/CE; punto 3, Allegato alla D.C.R. 173/2001). Questa fase è finalizzata anche ad integrare il Piano con le considerazioni ambientali e gli obiettivi derivanti dai citati strumenti.

CAPO 8- VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI DEL PIANO DEI SERVIZI EFFETTUATA CON RIFERIMENTO AGLI OBIETTIVI DELLA DIRETTIVA 42/2001-CE

Vengono selezionati gli interventi e le previsioni localizzative più importanti del Piano, individuabili per entità o per caratteristiche, i quali possono anche essere raggruppati per ambito territoriale omogeneo, e che vengono confrontati con le componenti ambientali sulla base delle informazioni già organizzate sotto forma del Quadro Conoscitivo del territorio e dell'ambiente locale.

Da questa matrice (**“Tabella G-matrice di valutazione-VAS degli interventi strategici”**) emergono gli impatti potenziali ed emerge la capacità del Piano di assumere iniziative di mitigazione e/o compensazione.

CAPO 9 - SELEZIONE ED ELABORAZIONE DEGLI STRUMENTI CARTOGRAFICI DI SUPPORTO PER LA VAS

Al fine di effettuare la valutazione ambientale strategica del Piano dei Servizi sono stati elaborati alcuni strumenti di supporto. Nello specifico si tratta della carta della criticità (**Tabella E**), cioè di un elaborato cartografico, relativo al quadro conoscitivo che rappresenta sinteticamente lo stato del territorio per i contenuti di maggiore criticità ambientale e le caratteristiche delle principali componenti ambientali considerate. Si tratta di una carta di lettura del territorio e dell'ambiente che contiene le principali limitazioni derivanti da criticità ambientali o da elementi di pregio da salvaguardare.

I limiti alla idoneità delle aree ad essere trasformate sono le caratteristiche morfologiche e geologiche dei terreni, la presenza di fattori di rischio ambientale connessi alla vulnerabilità delle risorse naturali, la presenza di specifici interessi pubblici alla difesa del suolo, alla sicurezza idraulica ed alla tutela dei valori paesaggistici, culturali e naturalisti.

Il ricorso a indicatori cartografici (Map Overlay) è ormai una consuetudine nei processi di pianificazione agevolata dall'utilizzo della cartografia digitale. Gli indicatori cartografici sono utilizzati nella sovrapposizione di più cartografie che consentono, incrociando i tematismi degli aspetti fisici e strutturali del territorio con lo stato di fatto degli insediamenti e/o le previsioni, una valutazione di coerenza con le criticità che emergono dal territorio.

L'obiettivo è quello di verificare il livello di compatibilità delle scelte di piano, in particolare delle previsioni insediative, produttive ed infrastrutturali, con l'assetto del territorio e le caratteristiche dell'ambiente (punto f, allegato 1 Direttiva 2001/42/CE; punto 3).

Questo livello valutativo non costituisce una novità all'interno dello schema metodologico, in quanto è una fase consolidatasi nel tempo e rappresentata dal confronto delle previsioni localizzative con i principali contenuti dei piani sovraordinati. La novità è relativa ai tempi e ai modi in cui si esegue la valutazione: prima era rigidamente inserita in una fase avanzata del piano, a scelte già definite, come momento di controllo preliminare all'approvazione del piano, quindi permetteva solo degli aggiustamenti e piccole modifiche alle scelte che non potevano certo influire sull'impostazione strutturale del piano. Il criterio fondamentale di novità della VAS è la *processualità*: si avvia in fase *ex ante* e teoricamente si configura come processo che accompagna, nelle sue diverse fasi, la formazione del piano. Un'altra novità sta nel fatto che prima si valutava la compatibilità delle scelte alle condizioni dello stato di fatto, ora si valuta la sostenibilità del piano, quindi la compatibilità delle scelte non solo rispetto allo stato di fatto ma anche rispetto ai trend evolutivi futuri.

Merita attenzione l'uso di indicatori prevalentemente di tipo qualitativo, come gli indicatori paesaggistici che, non confrontabili con dati quantitativi o soglie, sono ugualmente di grande utilità per la valutazione di sostenibilità, in quanto capaci di definire la percezione della complessità ambientale.

È possibile, ad esempio, procedere attraverso la definizione di "serie storiche del paesaggio", evidenziandone le trasformazioni nel tempo e identificando gli elementi che costituiscono espressione dell'identità del luogo. Un'opportuna ricerca iconografica può consentire, in questo caso, l'individuazione di punti di vista (coni ottici) storicizzati, secondo diversi livelli di percezione: da monte a valle, dalla città verso la campagna, dalla campagna verso la città, ecc.. Nel nostro caso l'uso di questi indicatori è raccomandata per la fase di progettazione di dettaglio plano-volumetrico delle Aree da Attuare (comparti di intervento).

Infatti l'interpretazione del paesaggio, inteso come contenitore di tutte le forme percettive antropiche e naturali, può essere valutato attraverso opportune metodologie.

La componente paesaggio, però, a differenza delle componenti *Aria, Acqua, Suolo*, ecc., che possono essere valutate con indicatori quantitativi, non consente la definizione di un giudizio di sostenibilità.

Anche per questo modello valutativo è possibile un confronto tra le *evoluzioni storiche* e lo *stato attuale*, al fine di ottenere l'individuazione delle trasformazioni e l'identificazione delle principali tipologie che caratterizzano il contesto.

Il passo successivo consiste nel considerare le trasformazioni future previste dal nuovo piano regolatore e nel produrre delle simulazioni paesaggistiche dei processi attuabili. In questo modo si pone l'Amministrazione e il pubblico in condizione di rilevare la situazione del proprio territorio e di poter decidere "cosa per loro è sostenibile".

L'approccio paesaggistico si è sviluppato su due livelli: il primo riferito al *paesaggio sensibile*, considerato dal punto di vista "percettivo" con tutte le implicazioni di natura culturale che ne conseguono (uso di immagini e metafore, valori culturali e simbolici ecc.); il secondo facendo riferimento ad una concezione del paesaggio come insieme di funzioni, quindi considerando il paesaggio per il suo aspetto "strutturale".

Sul piano metodologico si ritiene che occorra determinare dei coni ottici per la lettura delle trasformazioni degli ambiti territoriali.

E' necessario delimitare le aree di studio prendendo in esame determinati punti di osservazione del paesaggio locale.

Tali punti di osservazione devono dare la possibilità di mettere in relazione elementi geografici diversi e di coglierne le evoluzioni. Essi, pertanto, definiscono i *coni ottici storicizzati* in quanto luogo di percezione di elementi simbolici consolidati nel tempo.

Nel confronto tra *evoluzioni storiche* e *stato attuale* importante è la scelta del periodo storico di riferimento.

La ricerca iconografica si propone di selezionare i documenti fotografici in grado di far cogliere il modificarsi del volto urbano.

Le immagini storiche vengono dunque confrontate con quelle attuali appartenenti ai medesimi coni ottici storicizzati, con la realizzazione di *schede di analisi* degli stessi.

Tali coni definiscono porzioni di territorio che si estendono fino a dove l'occhio riesce a percepire ogni forma e ogni elemento caratterizzante il paesaggio.

Si associa ad ogni punto di vista, così considerato, l'immagine storica e quella attuale di riferimento. Le due viste devono essere messe in condizioni di essere dimensionalmente confrontabili, servendosi delle tecniche opportune e del supporto informatico.

Al fine di cogliere le evoluzioni nel tempo si possono individuare degli indicatori, quali la vegetazione, l'agricoltura, le infrastrutture, i manufatti di vario genere.

Come detto in precedenza la lettura del territorio attraverso cono ottici è raccomandata nella fase di progettazione dei comparti di intervento.

CAPO 10 - VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE

La individuazione delle alternative viene sviluppata su tre livelli:

- alternative alle scelte strategiche del Piano (esempio Tabella F/1, F/2)
- alternative relative ai contenuti normativi adottati (esempio Tabella F/4)
- alternative di localizzazione delle previsioni (esempio Tabella F/3, F/5)

Naturalmente nella selezione delle alternative occorre valutare anche la c.d. "opzione zero", cioè cosa accade se la situazione preesistente dovesse permanere.

In questa prima fase applicativa della VAS al Piano dei Servizi la valutazione delle alternative non viene sviluppata con riferimento a tutti i contenuti del Piano, bensì solo per alcune specifiche situazioni.

Tabella F/1-valutazione delle alternative alle scelte strategiche del Piano (dimensionamento residenziale del PRG)

Scelta operata	Alternativa possibile	Opzione zero
Evitare di incrementare il dimensionamento residenziale del PRG vigente; con il Piano dei Servizi si passa da 86.812 abitanti previsti dal vigente PRG a 88.119 abitanti, con un incremento quindi di 2.299 abitanti. Quanto alla dotazione di standard di quartiere (zone G) si passa da 258 ettari previsti dal PRG vigente a 162 ettari previsti dal Piano dei servizi: si ha pertanto una diminuzione delle aree destinate a servizi di 96 ettari, generata principalmente dalla conformità ai Piani sovraordinati (PAI). La dotazione di standard per abitante passa così da 29,79 a 18,41 mq/abitante. Nel caso di esercizio da parte del privato della facoltà di perequazione all'esterno del comparto l'incremento del dimensionamento è valutabile in ulteriori--- abitanti.	Incrementare il dimensionamento del PRG vigente assegnando indici elevati a tutte le zone e senza revocare le previsioni insediative dei tre PP citati.	assenza della scelta operata con il Piano dei servizi
Valutazione delle conseguenze		
Questa scelta deriva da alcune considerazioni: -il sovradimensionamento del PRG vigente rispetto alla popolazione esistente -la conformità al PTCP che pone limiti dimensionali alla crescita nel caso di esistenza di un forte sovradimensionamento del Piano -l'incidenza delle previsioni inattuato rispetto a quelle attuate che non giustificerebbero la presenza di ulteriori quote -l'incremento dimensionale determinato è il frutto di un bilanciamento effettuato rispetto ai numerosi fattori vincolanti che hanno influito direttamente sulle scelte del Piano -Il risultato finale, di circa 2.300 abitanti in più può essere considerato soddisfacente a fronte delle questioni che le situazioni pregresse ponevano nei confronti della pianificazione del Piano dei Servizi.	Conseguenze: -si va in contrasto con il PTCP -la scelta non è ragionevolmente sostenibile a fronte di una popolazione insediata notevolmente inferiore a quella prevista dal PRG vigente -non risponde ai criteri della LUN sulle modalità di definizione del dimensionamento residenziale del PRG che necessariamente si basa sulla proiezione nel decennio della crescita demografica storica e sul calcolo delle quote di patrimonio edilizio esistente inutilizzato	In tal caso permarrebbero le situazioni di criticità esistenti: -decadenza di vincoli urbanistici scaduti e inattuati -forte contenzioso con i privati che hanno aspettative edificatorie di tipo residenziale -scelte pianificatorie frammentate che non valutano preventivamente bilanci sull'esistente -continua riduzione delle aree destinate e da utilizzare per il soddisfacimento dei bisogni della comunità
Esito della valutazione delle alternative		
Effetto positivo	Effetto negativo	Effetto negativo

Tabella F/2-valutazione delle alternative alle scelte strategiche del Piano (perequazione urbanistica)

Scelta operata	Alternativa possibile	Opzione zero
Applicazione della perequazione urbanistica per l'attuazione delle aree inattuate destinate a servizi	Attivare meccanismi di esproprio su un pacchetto di aree ritenute indispensabili riconducendo le altre a destinazioni residenziali	assenza della scelta operata con il Piano dei servizi
Valutazione delle conseguenze		
Questa scelta deriva da alcune considerazioni: -con la perequazione si risolve definitivamente il problema della decadenza dei vincoli di piano -la conformità al PTCP -l'incidenza delle previsioni inattuate, circa 77 ettari risultanti di proprietà privata (che con la MacroZona-Villa Mezzanotte diventano 84 ettari), non pone soluzioni alternative e non consente l'attivazione di meccanismi di esproprio a vasta scala -partecipazione del privato alla realizzazione dei servizi -equità di trattamento nei confronti di tutti i proprietari interessati dal problema della decadenza dei vincoli -modalità che consente di ricavare per ciascun intervento (comparto) una dotazione di servizi tale da costituire una quota che va a soddisfare la dotazione minima per tutta la città recuperando esigenze pregresse -consente una attuazione contemporanea degli interventi privati e delle parti pubbliche	Conseguenze: -la scelta non risulta in linea con il PTCP in quanto comporta un forte incremento del dimensionamento -la scelta non è ragionevolmente sostenibile in quanto il comune non possiede ingenti risorse finanziarie per attivare meccanismi di esproprio di grande portata -lungaggini nella attuazione degli espropri -elevato contenzioso durante e dopo la decadenza dei vincoli inattuati -forte contenzioso con i privati espropriabili che hanno aspettative edificatorie di tipo residenziale -disequità di trattamento tra i cittadini che verrebbero espropriati rispetto a quelli che avrebbero assegnata una capacità edificatoria residenziale -riduzione della dotazione minima di standard urbanistico	In tal caso permarrebbero le situazioni di criticità esistenti: -decadenza di vincoli urbanistici scaduti e inattuati -scelte pianificatorie frammentate che non valutano preventivamente bilanci sull'esistente -continua riduzione delle aree destinate e da utilizzare per il soddisfacimento dei bisogni della comunità
Esito della valutazione delle alternative		
Effetto positivo	Effetto negativo	Effetto negativo

Tabella F/3-valutazione delle alternative alle scelte strategiche del Piano (operare nell'ambito delle Macro-MicroZone esistenti del PRG)

Scelta operata	Alternativa possibile	Opzione zero
Operare nell'ambito delle Macro-MicroZone esistenti (cioè delle aree a servizi già contenute nel vigente PRG), prevedendo solo 2 nuove localizzazioni di aree destinate a servizi delle quali una è l'ampliamento del campo di calcio Brecciarola e l'altra è l'area denominata Villa Mezzanotte	Rivedere l'articolazione dei servizi in maniera drastica, prevedendo numerose nuove localizzazioni e trasformando numerose aree a vincolo decaduto in zone residenziali	assenza della scelta operata con il Piano dei servizi
Valutazione delle conseguenze		
Questa scelta deriva da alcune considerazioni: -poiché si tratta di una variante speciale e non del nuovo PRG, non è possibile revisionare drasticamente le localizzazioni e l'articolazione dei servizi, ma occorre intervenire ove possibile nell'ambito delle previsioni del PRG vigente -si tratta di aree che risultano strategiche in quanto inserite e ricadenti prevalentemente all'interno della città (Chieti Scalo) o nelle immediate vicinanze ma prive di alternative di localizzazione (la città alta).	Conseguenze: -la scelta non risulta praticabile in quanto non è possibile prevedere nuove aree a servizi all'interno della città a causa del tessuto urbano denso e dell'assenza di aree libere (a parte quelle gestite dal consorzio ASI) e si perderebbe l'occasione di utilizzare le aree esistenti, strategicamente inserite all'interno del tessuto edilizio esistente -la scelta può essere operata solo in sede di revisione generale del PRG	È del tutto improponibile
Esito della valutazione delle alternative		
Effetto positivo	Effetto negativo	Effetto negativo

Tabella F/4-Alternative alle norme adottate- Esempio: MacroZona 2-Via Bellini - Definizione di ipotesi alternative circa la ridisciplina urbanistica dell'area

Ipotesi alternative Via Bellini: ipotesi A - selezionata dal Piano dei Servizi	Fattori positivi	Fattori negativi
Comparto perequato finalizzato all'insediamento di una capacità insediativa a bassa densità edilizia e contemporanea cessione all'uso pubblico di una ulteriore quota (oltre a quella dei 24 mq/abitante stabilita dal PTCP), per la realizzazione di servizi: la scelta di prevedere una capacità insediativa di tipo residenziale è determinata dal fatto che l'ambito è in gran parte compromesso da edificazioni già realizzate, nonché da varianti urbanistiche di rideterminazione approvate dal C. ad Acta. Condizioni: -progettazione unitaria in un comparto unico -individuazione di tipologie edilizie omogenee -dotazione di standard pari a 24 mq/ab, nonché recupero di una ulteriore quota di standard a servizio della città di circa 1,5 ettari	-eliminazione del contenzioso con i privati -elaborazione di una soluzione urbanistica concreta, fattibile e in un certo qual modo migliorativa della situazione dell'intero contesto urbano in cui ricade -recupero di una quota di standard urbanistico (verde e parcheggi) che risulti funzionale all'intera zona in cui ricade l'intervento nonché al tessuto urbano di Chieti Scalo -soluzione dei problemi di accessibilità viabilistica dell'intera zona -coerenza con le più recenti disposizioni legislative che richiedono di valutare le aree soggette a decadenza di vincolo utilizzando come riferimento i parametri urbanistici ed edilizi delle zone circostanti -garanzia di realizzazione in quanto le previsioni urbanistiche sono assistite da convenzione e polizza fideiussoria, per cui gli interventi edilizi sono comunque convenzionati	-quanto al dimensionamento complessivo del PRG si nota una diminuzione della dotazione di standard urbanistico, nello specifico per la quota di verde attrezzato; tuttavia, a livello locale il reperimento di una quota importante di standard urbanistico, produce un miglioramento della situazione del tessuto edilizio dal punto di vista della dotazione di servizi; -incremento del dimensionamento teorico residenziale da recuperare in altra maniera
I fattori negativi vengono risolti nell'ambito del Piano rivedendo la dotazione complessiva dello standard di PRG ed attestandola alla quota minima i 18 mq/ab. Ciò determina la necessità di prevedere due nuove localizzazioni per aree a servizi (una a Chieti Scalo- MacroZona –Villa Mezzanotte e l'altra costituita dall'ampliamento del campo d calcio Brecciarola, mentre la esistente previsione del parco fluviale contribuisce ad incrementare la dotazione di verde pubblico) per bilanciare la compensazione dello standard derivante dai meccanismi di perequazione applicati all'insieme delle aree da attuare.		

Ipotesi alternative Via Bellini: ipotesi B- non selezionata	Fattori positivi	Fattori negativi
Zona a verde urbano attrezzato: la scelta è determinata dal fatto che la MacroZona per servizi di Via Bellini costituisce una dotazione di standard irrinunciabile per il centro di Chieti Scalo. Condizioni: -attivazione di meccanismi di compensazione-perequazione urbanistica, mediante la cessione al comune dell'intera area, ed il trasferimento dell'intera capacità edificatoria attribuita in localizzazioni alternative, su aree anche non di proprietà, da valutare con il Comune, previa variante specifica al PRG.	-acquisizione al patrimonio comunale di un'area di circa 8 ha per la realizzazione di servizi alla popolazione e recupero in tal modo della quota-parte di verde urbano del PP scalo sud e PP san Martino -alleggerimento della densità edilizia elevata che caratterizza l'ambito urbano circostante, caratterizzato da dotazione insufficiente di standard (parcheggi e verde) -soluzione dei problemi di accessibilità viabilistica dell'intera zona -coerenza con le più recenti disposizioni legislative che richiedono di valutare le aree soggette a decadenza di vincolo utilizzando come riferimento anche il ricorso a meccanismi di perequazione-compensazione	-elevato contenzioso con i privati con conseguenti costi in termini economici -incremento del dimensionamento teorico residenziale -la norma perequativa trasferisce fuori comparto, in localizzazioni da concordare preventivamente, tutta la capacità edificatoria attribuita, generando svariati insediamenti residenziali anche in contesti non urbani. -appesantimento burocratico dovuto alla elaborazione di successive specifiche varianti ed all'attivazione di modalità concertative con i privati per la selezione delle migliori localizzazioni -dubbi sulla effettiva presenza di requisiti prestazionali adeguati all'insediamento di funzioni quali il verde urbano per la presenza di fabbricati già realizzati

Tabella F/6 Alternative alle norme adottate- Esempio: MacroZona 3- Piscina Comunale - Definizione di ipotesi alternative circa la ridisciplina urbanistica dell'area

Ipotesi alternative Piscina Comunale: ipotesi A - selezionata dal Piano dei Servizi	Fattori positivi	Fattori negativi
Comparto perequato finalizzato all'insediamento di una capacità insediativa a bassa densità edilizia e contemporanea cessione all'uso pubblico di circa la metà del comparto, per la realizzazione di servizi: la scelta di prevedere una capacità insediativa di tipo residenziale è determinata dal fatto che l'ambito risulta adiacente al tessuto edilizio esistente con la presenza di attività già insediate (commerciali e produttive quali il centro commerciale e il deposito di materiali edili) e con la presenza delle strutture relative alla ex fornace attualmente disattivata: Il recupero della ex-fornace e delle aree circostanti (ex cava) è finalizzato appunto a migliorare una situazione di potenziale degrado (paesaggistico, urbanistico) che interessa un'area strategica ormai inserita nel tessuto urbano. L'intervento proposto prevede infatti anche una modellazione del terreno al fine di eliminare le parti a forte acclività prodotte nel tempo dall'attività di cava. Sono condizioni per l'attuazione: -progettazione unitaria in un comparto unico -individuazione di tipologie edilizie omogenee -dotazione di standard pari a 24 mq/ab, nonché recupero di una ulteriore quota di standard a servizio della città di circa 13.120 mq.)	-eliminazione del contenzioso con i privati -elaborazione di una soluzione urbanistica concreta, fattibile e in un certo qual modo migliorativa della situazione dell'intero contesto urbano in cui ricade -recupero di una quota di standard urbanistico (verde e parcheggi) che risulti funzionale all'intera zona in cui ricade l'intervento -soluzione dei problemi di accessibilità viabilistica dell'intera zona -coerenza con le più recenti disposizioni legislative che richiedono di valutare le aree soggette a decadenza di vincolo utilizzando come riferimento i parametri urbanistici ed edilizi delle zone circostanti -garanzia di realizzazione in quanto le previsioni urbanistiche sono assistite da convenzione e polizza fideiussoria, per cui gli interventi edilizi sono comunque convenzionati	-quanto a dimensionamento complessivo del PRG si nota una diminuzione della dotazione di standard urbanistico, nello specifico per la quota di verde attrezzato; tuttavia, a livello locale il reperimento di una quota importante di standard urbanistico, pari a circa la metà del comparto, produce un miglioramento della situazione del tessuto edilizio dal punto di vista della dotazione di servizi mentre l'incidenza sulla dotazione complessiva di standard a livello comunale viene comunque recuperata sino a garantire il rispetto della quota minima di legge (18 mq/ab); -incremento del dimensionamento teorico residenziale da recuperare in altra maniera
I fattori negativi vengono risolti nell'ambito del Piano rivedendo la dotazione complessiva dello standard di PRG ed attestandola alla quota minima i 18 mq/ab. Ciò determina la necessità di prevedere due nuove localizzazioni per aree a servizi (una a Chieti Scalo- MacroZona –Villa Mezzanotte e l'altra costituita dall'ampliamento del campo d calcio Brecciarola, mentre la esistente previsione del parco fluviale contribuisce ad incrementare la dotazione di verde pubblico) per bilanciare la compensazione dello standard derivante dai meccanismi di perequazione applicati all'insieme delle aree da attuare.		

Ipotesi alternative Piscina Comunale: ipotesi B- non selezionata	Fattori positivi	Fattori negativi
Zona a verde urbano attrezzato: la scelta è determinata dal fatto che la MacroZona per servizi denominata Piscina Comunale costituisce una dotazione di standard irrinunciabile per il centro di Chieti Scalo. Condizioni: -attivazione di meccanismi di compensazione-perequazione urbanistica, mediante la cessione al comune dell'intera area, ed il trasferimento della capacità edificatoria attribuibile in localizzazioni alternative, su aree anche non di proprietà, da valutare con il Comune, previa variante specifica al PRG.	-acquisizione al patrimonio comunale di un'area di circa 65.600 mq., per la realizzazione di servizi alla popolazione e recupero in tal modo della quota-parte di verde urbano del PP scalo sud e PP san Martino -alleggerimento della densità edilizia elevata che caratterizza l'ambito urbano circostante, caratterizzato da dotazione insufficiente di standard (parcheggi e verde) -soluzione dei problemi di accessibilità viabilistica dell'intera zona -coerenza con le più recenti disposizioni legislative che richiedono di valutare le aree soggette a decadenza di vincolo utilizzando come riferimento anche il ricorso a meccanismi di perequazione-compensazione	1-elevato contenzioso con i privati con conseguenti costi in termini economici 2-incremento del dimensionamento teorico residenziale, dovendo prevedere indici elevati per temperare il trasferimento fuori comparto della capacità insediativa 3-la norma perequativa trasferisce fuori comparto, in localizzazioni da concordare preventivamente, tutta la capacità edificatoria attribuita, generando svariati insediamenti residenziali anche in contesti non urbani. 4 -appesantimento burocratico e complesse modalità di gestione dovuto alla elaborazione di successive specifiche varianti ed all'attivazione di modalità concertative con i privati per la selezione delle migliori localizzazioni
Questa soluzione non è stata selezionata in quanto i fattori negativi, in particolare i punti 3) e 4) si pongono in pieno contrasto con i due punti fondamentali "strutturali" del Piano dei Servizi cioè il contenimento dell'incremento del dimensionamento ed il contenimento dei fenomeni di parcellizzazione delle previsioni insediative nell'ambito del territorio agricolo.		

Tabella F/5-Alternative di localizzazione, relativamente alla nuova previsione per servizi: MacroZona—Villa Mezzanotte

Ipotesi alternative: ipotesi A-selezionata dal Piano dei Servizi	Fattori positivi	Fattori negativi
MacroZona – Villa Mezzanotte Al fine di garantire la dotazione complessiva dello standard per abitante teorico e insediato attestandola alla quota minima i 18 mq/ab. è stato necessario prevedere due nuove localizzazioni (delle quali una rappresentata dall'ampliamento del campo di calcio Brecciarola, l'altra della Villa Mezzanotte, mentre la esistente previsione del parco fluviale contribuisce ad incrementare la dotazione di verde pubblico) e recuperare la capacità insediativa di alcuni ex PP di iniziativa pubblica mai attuati e a vincolo decaduto (Ciarciaglini, Primavilla e Villacisterna). Tale ultima scelta è motivata dal fatto che tali previsioni sono inserite in un ambito prevalentemente agricolo e risultano distanti dai principali centri abitati; non sono state realizzate opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte del Comune e non è nei programmi del Comune provvedere alla urbanizzazione di tali aree a causa della carenza economica. La scelta è avvenuta quindi per bilanciare la compensazione dello standard derivante dai meccanismi di perequazione applicati all'insieme delle aree da attuare e cogliere anche l'opportunità di recuperare alla città una importante struttura di valore storico-artistico	-elaborazione di una soluzione urbanistica concreta, fattibile e in un certo qual modo migliorativa della situazione dell'intero contesto urbano in cui ricade -recupero di una quota di standard urbanistico (verde) che risulti funzionale all'intera zona in cui ricade l'intervento -il centro di Chieti Scalo viene implementato della dotazione di standard urbanistico, nello specifico di una quota di verde attrezzato pari a mq. 65.400, localizzato in una ubicazione immediatamente adiacente al tessuto edilizio esistente, caratterizzata da ottima accessibilità dalla rete viaria esistente e quindi dotata dei necessari requisiti di fruibilità-accessibilità anche per la condizione orografica. -per Chieti Scalo la previsione coniuga anche l'esigenza di recuperare un fabbricato di interesse storico e architettonico, oggi in avanzato stato di degrado, dotato di un parco monumentale ancora in parte esistente, quale immagine della città bassa.	- trattandosi di previsioni di verde urbano attrezzato la norma adottata genera meccanismi espropriativi nei confronti dei privati che dovrebbero essere posti in attuazione da parte del Comune entro i cinque anni, pena la decadenza del vincolo di piano.

CAPO 11 - IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO

Vengono predisposti alcuni indicatori per verificare in itinere ed ex-post, il conseguimento degli obiettivi assunti dal Piano e che permettono quindi di quantificare "quanto e quando" gli obiettivi del Piano vengono raggiunti.

La selezione degli indicatori significativi è operata sulla verifica ed il monitoraggio di alcuni indicatori significativi

- dotazione di standard urbanistico per abitante
- % di aree a servizi attuate rispetto a quelle inattuate
- funzionalità di localizzazione dei servizi rispetto al sistema insediativo ed alla infrastrutture (legato a considerazioni sulla efficacia-efficienza delle localizzazioni rispetto alle esigenze determinate dal sistema insediativo

TABELLE

Tabella B/1-principi di sostenibilita' per la definizione degli obiettivi del Piano secondo la Direttiva sulla VAS

- A- controllato ed equilibrato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo, in una visione di compatibilità tra i processi di trasformazione del suolo, l'identità culturale, la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica del territorio
- B- miglioramento della qualità della vita e della salubrità degli insediamenti
- C- riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione e compensazione degli impatti
- D- miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano e sua riqualificazione
- E- consumo di suolo in rapporto alle reali esigenze e solo ove non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione
- F- razionalizzazione del sistema della mobilità

Tabella B/2 -principi di sostenibilita', obiettivi ed azioni del piano

Gli obiettivi-azioni del Piano, di seguito sintetizzati, vengono ulteriormente specificati nella Tabella, al fine di evidenziare la coerenza con i principi di sostenibilità della Direttiva 42/2001 CE. Gli obiettivi del Piano sono:

- definire una nuova disciplina urbanistica per le aree destinate a servizi, in particolare per quelle sottoposte a decadenza di vincoli di piano inattuati
- elaborare modalità compensative-perequative basate su meccanismi di partecipazione pubblica-privata nella realizzazione e gestione dei servizi
- garantire la dotazione minima di standard per abitante insediato e insediabile stabilita dal DM 1444/68 (18 mq./ab).
- garantire una dotazione di 24 mq/ab per tutti i nuovi interventi ricadenti nelle zone di espansione, nei comparti perequati, e nelle zone di completamento, eccetto il centro storico.
- migliorare la qualità degli spazi urbani della città
- mantenere il dimensionamento residenziale esistente del PRG ai livelli attuali, senza generare elevati ulteriori incrementi dimensionali

Principi di sostenibilità	Obiettivi di piano-azioni di Piano
1. controllato ed equilibrato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo, in una visione di compatibilità tra i processi di trasformazione del suolo, l'identità culturale, la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica del territorio	-recuperare e rafforzare l'identità locale -riaffermare il ruolo della città quale centro di organizzazione delle attività e dei servizi, incrementando il settore dei servizi e l'insediamento di funzioni qualificanti -recuperare alla città ampie quote di aree attualmente libere e prive di identità, interessate da decadenza dei vincoli di piano -elaborare modalità perequative-compensative basate su meccanismi di partecipazione pubblica-privata nella realizzazione e gestione dei servizi -garantire la dotazione minima di standard urbanistico per abitante insediato-insediabile di 18 mq/ab.
2. miglioramento della qualità della vita e della salubrità degli insediamenti	-recuperare ampie quote di aree da destinare a verde e biomassa migliorando il microclima locale e miglioramento della qualità dell'aria -miglioramento della fruibilità dei servizi in quanto realizzati in aree inserite nel contesto urbano -elevare la qualità della vita attivando modalità veloci per l'attuazione dei servizi
3. riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione e compensazione degli impatti	-i nuovi interventi edilizi sono obbligati ad una dotazione di standard pari a 24 mq/ab e anche superiore, per cui è alleviata la pressione esercitata dai nuovi interventi - mantenere il dimensionamento residenziale esistente del PRG alle quote attuali, senza generare elevati ulteriori incrementi dimensionali; tale scelta non comporta pertanto un aumento delle pressioni esercitate dal sistema insediativi sull'ambiente
4. miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano e sua riqualificazione	-creazione di aree verdi e valorizzazione degli spazi liberi all'interno dei centri edificati -miglioramento del microclima urbano per la presenza di aree piantumate -migliorare la qualità degli spazi urbani della città
5. consumo di suolo in rapporto alle reali esigenze e solo ove non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione	-limitato consumo di suolo, quantificabile in circa il 50% delle aree inattuate e confermate con il Piano -non si tratta di nuove previsioni insediative in quanto le previsioni erano già inserite nel PRG dal 1974, a parte -recupero alla dimensione urbana delle aree con vincoli decaduti e inattuati -mantenere il dimensionamento residenziale esistente del PRG, senza generare elevati ulteriori incrementi dimensionali; tale scelta non determina ulteriore consumo di suolo.
6. razionalizzazione del sistema della mobilità	-si perviene alla realizzazione di alcuni tratti di viabilità ubicati in posizione strategica all'interno della città

Tabella C - I criteri di compatibilità per la valutazione ambientale degli obiettivi del piano, come definiti dalla Direttiva sono (Tabella 3):

1) contenimento del consumo di suolo
2) miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee
3) miglioramento della qualità dell'aria
4) miglioramento della qualità dell'ambiente
5) recupero dell'equilibrio tra aree edificate e non
6) valorizzazione del paesaggio e del patrimonio culturale
7) conservazione della biodiversità
8) contenimento dei rifiuti
9) riduzione dell'inquinamento acustico
10) riduzione dell'inquinamento da campi elettromagnetici

Tabella D - obiettivi della pianificazione sovraordinata e strumenti derivanti dal quadro legislativo vigente

Piani sovraordinati e quadro legislativo vigente	obiettivi
PTCP	-obiettivo di qualità di 24/mq/ab
LR 18/83 e s.m.i.	-disciplina dei comparti di cui all'art. 26 della citata Legge
DM 1444/68	-dotazione minima di standard urbanistico di quartiere
DPR 380/2001	-contemporanea attuazione di interventi e opere di urbanizzazione

Tabella E – tematismi utilizzati per la costruzione della Carta della criticità

Tematismi utilizzati	Aree caratterizzate da fattori di criticità
Dissesto:	
Piano Stralcio Di Bacino per l'Assetto Idrogeologico adottato con DGR n. 1386 del 29/12/2004	"aree a pericolosità elevata" "aree a pericolosità molto elevata"
Studio Geologico "Fugazza" approvato con atto di C.R. n. 114/9 del 17/05/78	"Aree caratterizzate da vincolo di inedificabilità assoluta"
Progetto Chieti approvato con DCR n. 126/46 del 29/06/99	"Aree caratterizzate da vincolo di inedificabilità assoluta"
Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni adottato con DCR n. 1386 del 29/12/2004	"aree esondabili"
Zone archeologiche	Aree e fabbricati che risultano vincolati con provvedimento del Ministeriale

Tabella I – criteri di compatibilità e obiettivi del Piano

	OBIETTIVI DEL PRG
	▪ recuperare e rafforzare l'identità locale ▪ riaffermare il ruolo della città quale centro di organizzazione delle attività e dei servizi, incrementando il settore dei servizi e l'insediamento di funzioni qualificanti ▪ recuperare alla città vaste quote di aree prive di identità in quanto in quanto interessate da decadenza dei vincoli ▪ elaborare modalità perequative basate su meccanismi di partecipazione pubblica–privata nella realizzazione e gestione dei servizi ▪ riorganizzazione delle attività e dei servizi ▪ rafforzare il ruolo di polarità urbane ▪ perseguire la qualità dell'abitare e del vivere ▪ sviluppare e qualificare la città su valori ambientali ▪ perseguire la qualità dell'ambiente urbano ▪ incrementare le dotazioni territoriali ed ecologiche ▪ controllare la qualità dello sviluppo urbano ▪ sviluppare l'integrazione con la rete ecologica ▪ prevedere l'insediamento di funzioni prevalentemente residenziali nei comparti perequati mediante edificazione di circa il 50% dei comparti e cessione al Comune della parte restante per la realizzazione dei servizi.
CRITERI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE	
1-contenimento del consumo di suolo	↑↑
2-miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee	◇
3-miglioramento della qualità dell'aria	↑↑
4-miglioramento della qualità dell'ambiente	↑↑
5-recupero dell'equilibrio tra aree edificate e non	↑↑
6-valorizzazione del paesaggio e del patrimonio culturale	↑↑
7-conservazione della biodiversità	◇
8-contenimento dei rifiuti	◇
9-riduzione dell'inquinamento acustico	◇
10-riduzione dell'inquinamento da campi elettromagnetici	◇

↑↑	Effetti positivi
↑	Effetti potenzialmente positivi
◇	Nessuna interazione
↓	Effetti potenzialmente negativi

Indicazioni per il Piano

	Regole per la definizione degli interventi strategici
	Regole per l'attuazione del Piano
	Misure di mitigazione-compensazione
	Ricorso ad altri strumenti e/o competenze

Tabella G – matrice di valutazione – VAS degli interventi strategici

Interventi- previsioni del Piano	Componenti ambientali										
	aria	Acque superficiali e sotterranee	Suolo (è valutato nei due aspetti di impermeabilizzazione e consumo di suolo)	rumore	vegetazione	Fauna	Patrimoni storico-architettonico	Qualità estetico del percettiva paesaggio	altro	mobilità	raccomadazioni
MacroZona n.2- Via Bellini	No in quanto non incrementa le emissioni in atmosfera a parte quelle connesse al riscaldamento La destinazione di buona parte dell'area a servizi e parco contribuisce alla creazione di biomassa all'interno della città	No in quanto non crea nuovi scarichi sulle acque superficiali e non produce inquinamento della falda; infatti è previsto il convogliamento dei reflui alle reti tecnologiche e la depurazione delle acque reflue	Si, in quanto porta alla impermeabilizzazione del suolo Tuttavia le NTA del Piano dei Servizi stabiliscono un indice di permeabilità, che per le Aree da Attuare è stabilito pari al 40% della superficie fondiaria. Quanto al consumo di suolo, considerando le quote di standard da cedere e la tipologia edilizia a più piani, è comunque limitato, oltre al fatto che la previsione non porta alla crescita del sistema insediativp, in quanto l'area è ormai interclusa nel tessuto edilizio esistente.	Si, in quanto la posizione limitrofa alla bretella rende necessari interventi di mitigazione da attivate nella fase attuativa	Non crea impatti sulla vegetazione esistente in quanto l'area non è interessata attualmente da vegetazione di pregio. Il fatto di garantire una dotazione di standard di buon livello comporta anche la realizzazione di zone a parco con vegetazione di nuovo impianto.	Non incide sulla componente fauna in quanto la previsione è contenuta nell'ambito della città .	No in quanto non vi sono presenti fabbricati di pregio	Si in quanto in posizione predominante rispetto alla città, ma sono richieste modalità di realizzazione omogenea. Va richiesto uno studio di inserimento paesaggistico e una valutazione dei principali coni ottici.		Le condizioni di accessibilità meritano un approfondimento in sede esecutiva, anche considerando il nuovo peso insediativo che incide in una zona fortemente congestionata dal punto di vista del traffico, anche in considerazione dell'intervento nella limitrofa MacroZona 3.	Relazione sul clima acustico Studio di inserimento paesaggistico
MacroZona n.3 piscina comunale	No in quanto non incrementa le emissioni in atmosfera a parte quelle connesse al riscaldamento La destinazione di buona parte dell'area a servizi e parco contribuisce alla creazione di biomassa all'interno della città	No in quanto non crea nuovi scarichi sulle acque superficiali e non produce inquinamento della falda; infatti è previsto il convogliamento dei reflui alle reti tecnologiche e la depurazione delle acque reflue	Si, in quanto porta alla impermeabilizzazione del suolo Tuttavia le NTA del Piano dei Servizi stabiliscono un indice di permeabilità, che per le Aree da Attuare è stabilito pari al 40% della superficie fondiaria. Modellazione del suolo e impatto sulla componente morfologica Approfondimento sulle scarpate morfologiche Quanto al consumo di suolo, considerando le quote di standard da cedere e la tipologia edilizia a più piani, è comunque limitato, oltre al fatto che la previsione non porta alla crescita del sistema insediativp, in quanto l'area è ormai interclusa nel tessuto edilizio esistente.	no	Idem come sopra	Idem come sopra	Recupero della dell'ex-strutture fornace	Non interagisce con la componente.	Verifica dei campi elettromagnetici esistenti Possibile delocalizzazione delle linee elettriche esistenti	Le condizioni di accessibilità meritano un approfondimento in sede esecutiva, anche considerando il nuovo peso insediativo che incide in una zona fortemente congestionata dal punto di vista del traffico, anche in considerazione dell'intervento nella limitrofa MacroZona 2	Verifica dei campi elettromagnetici esistenti Modellazione del suolo e impatto sulla componente morfologica
MacroZona n. 4 Stadio	No in quanto non incrementa le emissioni in atmosfera a parte quelle connesse al funzionamento della struttura sportiva	No in quanto non crea nuovi scarichi sulle acque superficiali e non produce inquinamento della falda; infatti è previsto il convogliamento dei reflui alle reti tecnologiche e la depurazione delle acque reflue	Rispetto all'area consolidata le aree da attuare che sono finalizzate al potenziamento dell'esistente costituiscono una quota minima, per la quale in ogni caso si applicano le NTA del Piano dei Servizi che stabiliscono un indice di permeabilità pari al 40% della superficie fondiaria. Il fattore impermeabilizzazione del suolo va comunque definito nella fase di definizione dello strumento urbanistico operativo.	Valutazione preventiva dell'impatto da rumore connesso al potenziamento delle strutture sportive esistenti	Idem come sopra	Idem come sopra	No in quanto non vi sono presenti fabbricati di pregio	Non interagisce con la componente		Valutazione dell'incidenza che il potenziamento della struttura può generare sui livelli di traffico nella zona e sulla mobilità	Incidenza sui livelli di traffico che il potenziamento di un polo sportivo può generare

			L'incidenza sulla componente consumo di suolo risulta comunque trascurabile, anche considerando che l'area è ormai interclusa nel tessuto edilizio esistente.								
MacroZona n. 9- San Camillo	no	No in quanto non crea nuovi scarichi sulle acque superficiali e non produce inquinamento della falda; infatti è previsto il convogliamento dei reflui alle reti tecnologiche e la depurazione delle acque reflue	Si, in quanto porta alla impermeabilizzazione del suolo. Tuttavia le NTA del Piano dei Servizi stabiliscono un indice di permeabilità, che per le Aree da Attuare è stabilito pari al 40% della superficie fondiaria. Quanto al consumo di suolo, considerando le quote di standard da cedere e la tipologia edilizia a più piani, è comunque limitato, oltre al fatto che la previsione non porta alla crescita del sistema insediativo	no	Idem come sopra	Idem come sopra	Recupero dell'edificio esistente e salvaguardia del medesimo, compreso il parco	Valutazione dell'effetto paesaggistico mediante lo studio di coni ottici.		Il potenziamento della struttura esistente e la creazione di una nuova polarità per servizi implica una valutazione delle condizioni di accessibilità esistente e di progetto Si rimanda alla pianificazione di settore la risoluzione delle problematiche di accessibilità al polo.	Verifica della accessibilità al nuovo polo per servizi e risoluzione delle problematiche connesse anche in sede di pianificazione di settore
MacroZona n. 10- Tricalle	no	no	La capacità edificatoria attribuita non genera una significativa edificazione per cui gli effetti sulla impermeabilizzazione dei suoli sono da considerarsi irrilevanti	no	Idem come sopra	Idem come sopra	No in quanto non vi sono presenti fabbricati di pregio	Per l'acclività della zona si suggerisce una valutazione dell'effetto paesaggistico mediante lo studio di coni ottici.		Non interagisce con la componente	no
MacroZona n. 11- Madonna degli Angeli	no	Non interagisce con la componente	La realizzazione di un parcheggio su un'area fortemente acclive richiede un approfondimento specifico, benché costituisca una soluzione priva di alternative di localizzazione nella zona	no	Idem come sopra	Idem come sopra	No in quanto non vi sono presenti fabbricati di pregio	Valutazione dell'effetto paesaggistico mediante lo studio di coni ottici.		La realizzazione di un parcheggio a più livelli migliora notevolmente le condizioni di accessibilità al centro storico	
MacroZona n. 12- Pietragrossa			Si, in quanto porta alla impermeabilizzazione del suolo. Tuttavia le NTA del Piano dei Servizi stabiliscono un indice di permeabilità, che per le Aree da Attuare è stabilito pari al 40% della superficie fondiaria. Quanto al consumo di suolo, considerando le quote di standard da cedere e la tipologia edilizia a più piani, è comunque limitato, oltre al fatto che la previsione insediativa è preesistente ed è stata oggetto nel corso del tempo di alcuni accordi di programma.		Idem come sopra	Idem come sopra	No in quanto non vi sono presenti fabbricati di pregio	Valutazione dell'effetto paesaggistico mediante lo studio di coni ottici.	Vanno valutato il tema del dissesto che oltre alle disposizioni del PAI-Fugazza e Progetto Chieti è stato a suo tempo (accordi di programma, ecc.) affrontato con vari studi e pareri del Genio Civile		
MacroZone n. 5-6-7-8-21-22-24- ex PP e PEEP		No in quanto non crea nuovi scarichi sulle acque superficiali e non produce inquinamento della falda; infatti è previsto il convogliamento dei reflui alle reti tecnologiche e la depurazione delle acque reflue	Si, in quanto porta alla impermeabilizzazione del suolo. Tuttavia le NTA del Piano dei Servizi stabiliscono un indice di permeabilità, che per le Aree da Attuare è stabilito pari al 40% della superficie fondiaria. Quanto al consumo di suolo, considerando le quote di standard da cedere e la tipologia edilizia a più piani, è comunque limitato, oltre al fatto che la previsione non porta alla crescita del sistema		Idem come sopra	Idem come sopra	No in quanto non vi sono presenti fabbricati di pregio	Non interagisce con la componente			

			insediativp, in quanto l'area è ormai interclusa nel tessuto edilizio esistente.								
MacroZona 29- Villa Mezzanotte	Costituisce un polmone verde che contribuisce a migliorare la qualità dell'aria e la qualità "ecologica" della città	No in quanto non crea nuovi scarichi sulle acque superficiali e non produce inquinamento della falda; infatti è previsto il convogliamento dei reflui alle reti tecnologiche e la depurazione delle acque reflue	Non incide significativamente sul tema della permeabilità dei suoli in quanto è prevista una capacità edificatoria per servizi e attrezzature ricettive pari al 10% del totale. L'incidenza sul consumo di suolo è modesta.	È necessario effettuare una verifica sul clima acustico generato dalla viabilità di contorno, attivando eventuali misure di mitigazione	Idem come sopra	Idem come sopra	Recupero e salvaguardia del fabbricato storico esistente	Il livello di qualità estetico-percettivo è già elevato per la presenza della villa storica e di alcuni resti del parco con vegetazione di pregio L'area va riprogettata per adeguarla a verde urbano salvaguardando le emergenze sopra citate La qualità estetico percettiva contribuisce a migliorare il livello di qualità urbana di Chieti Scalo		Non interagisce con la componente	
Situazioni di criticità evidenziate											

Indicazioni per il Piano

Regole per la definizione degli interventi strategici

Regole per l'attuazione del Piano

Misure di mitigazione-compensazione

Ricorso ad altri strumenti e/o competenze

Tabella H matrice di valutazione – VAS degli interventi strategici considerando gli effetti cumulativi dei carichi insediativi previsti dal Piano

Livello di pressione esercitato sull’ambiente e sulle risorse		Fabbisogno idrico 250 litri al giorno di acqua potabile per abitante da insediare	Produzione dei rifiuti solidi urbani: 1,2 Kg/abitante al giorno	Fabbisogno di energia: 0,5 KW/h a persona (giornaliero)	Esigenze di smaltimento e depurazione; 300 litri/abitante al giorno	Fabbisogno di mobilità	Emissioni in atmosfera da riscaldamento 80 mc di CO2 a persona, giornaliero nel periodo invernale
Con l’attivazione dei meccanismi perequativi-compensativi si determina un fabbisogno di risorse e si determinano pressioni sul sistema insediavo e sull’ambiente che richiedono una valutazione preventiva. I carichi insediativi di tipo residenziale connessi alle aree da attuare, posti in campo con il presente Piano, hanno una dimensione dell’ordine di circa 7.884 nuovi abitanti che trovano collocazione prevalentemente all’interno del territorio urbano o nelle immediate vicinanze. Ciò richiede una valutazione approfondita delle pressioni generate, con la precisazione che non è prevedibile il contemporaneo insediamento di tutto il carico insediativi, bensì è ipotizzabile una attuazione graduale nel corso del tempo, anche considerando le dinamiche del mercato edilizio e della domanda di abitazioni.		La stima del fabbisogno idrico va concertata con l’ente gestore della rete in quanto potrebbe portare ad eventuali esigenze di potenziamento.	La stima dei rifiuti va ad interagire con la pianificazione di settore e costituisce un elemento al momento di scarsa rilevanza sul piano urbanistico.	Il fabbisogno di energia, stimabile in ---, richiede necessariamente il potenziamento della rete esistente. Occorre definire con l’ente gestore della rete un eventuale piano di potenziamento, se necessario.	La stima delle esigenze di smaltimento e depurazione va dettagliatamente esaminata alla luce della situazione delle reti tecnologiche e della capacità residua dei depuratori esistenti. Preventivamente all’approvazione del Piano occorrerà approfondire le eventuali problematiche definendo le modalità per pervenire ad una soluzione.	I nuovi carichi insediativi sul sistema della viabilità esistente determinano un aumento del livello del traffico sulla rete viaria esistente. Considerando che quest’ultima presenta già elementi di criticità, occorrerà, nella fase attuativa, individuare i tratti maggiormente congestionati e trovare soluzioni adeguate.	Non è possibile fornire una stima esatta
Determinazione delle stime complessive (giornaliere)		Litri 1.971.000	Kg 9.460	3.942 KW/h	Litri 2.365.200	Va individuato un indicatore significativo del fabbisogno di mobilità, ciò al fine di effettuare un bilancio complessivo, considerando che sono stimabili circa 7.884 nuovi abitanti insediabili derivanti dai meccanismi di perequazione	630.720 MC
		⊖ Occorre in futuro prevedere l’attivazioni di reti duali per il risparmio di acqua potabile e valutare il nuovo fabbisogno alla luce delle dotazioni esistenti, anche prevedendone eventualmente un potenziamento o il ricorso ad altre modalità di approvvigionamento	⊖ si rimanda alla pianificazione di settore ed alle direttive impartite a livello regionale. Va incentivata la raccolta differenziata.	⊖ occorre incentivare forme di risparmio energetico sia nell’uso di materiali nei fabbricati che nel ricorso a forme alternative di produzione dell’energia meno impattanti (fotovoltaico, pannelli solari, centrali di cogenerazione, ecc.)	⊖ va effettuata una valutazione specifica sia a livello globale, sia con riferimento ai contesti territoriali in cui ricadono i singoli interventi.	⊖ si rimanda l’approfondimento di questo parametro alla pianificazione di settore (PUM, PUT, ecc.)	⊖ poiché non esistono banche dati sul monitoraggio della qualità dell’aria, occorre effettuare una campagna di monitoraggio al fine della elaborazione di tale tematismo nell’ambito della variante generale al PRG
☐ Regole per la definizione degli interventi strategici							
★ Regole per l’attuazione del Piano							
◇ Misure di mitigazione-compensazione							
⊖ Ricorso ad altri strumenti e/o competenze							

CARTA CRITICITA'

LEGENDA:

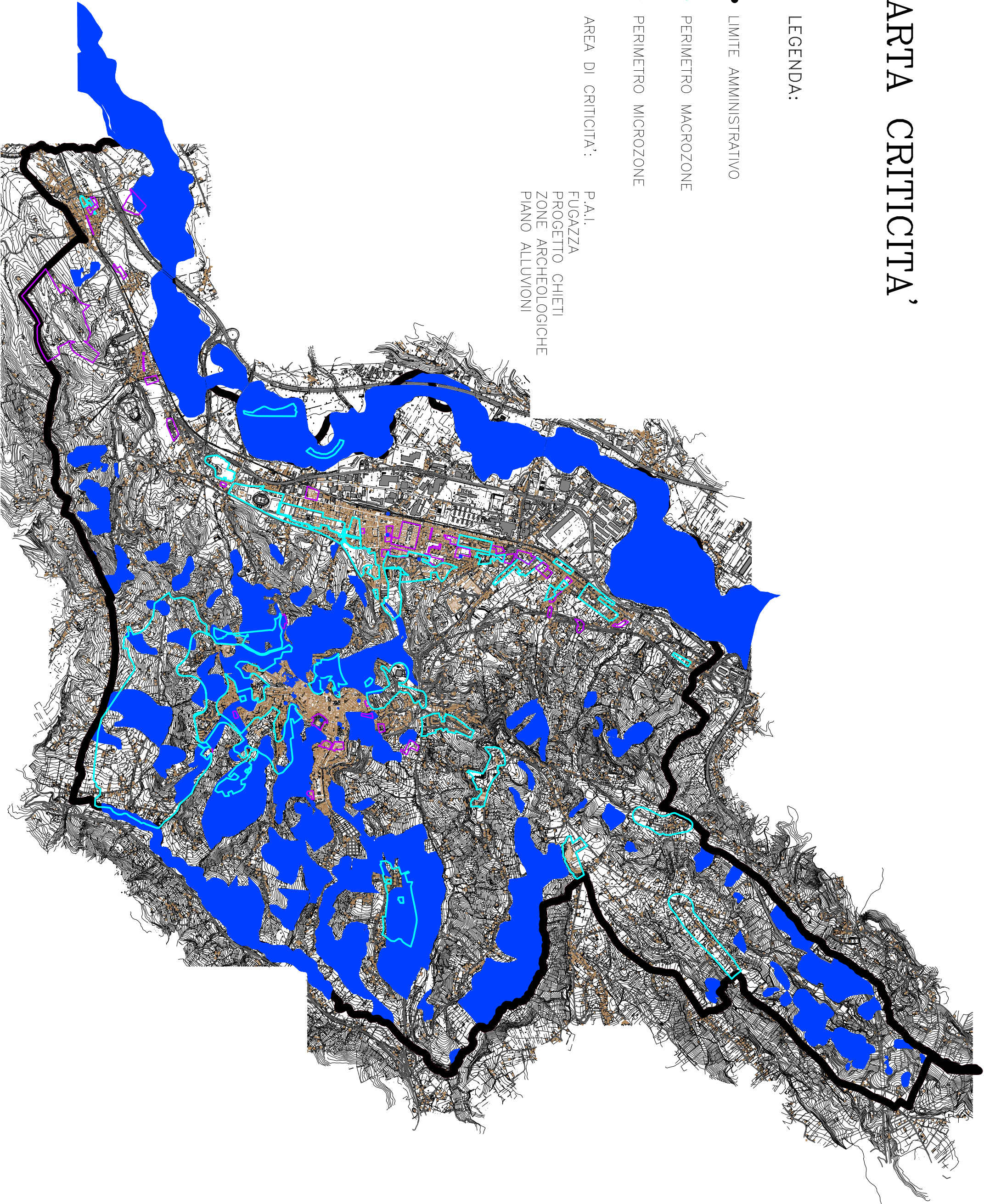
— LIMITE AMMINISTRATIVO

— PERIMETRO MACROZONE

— PERIMETRO MICROZONE

AREA DI CRITICITA':

P.A.I.
FUGAZZA
PROGETTO CHIETI
ZONE ARCHEOLOGICHE
PIANO ALLUVIONI





PROVINCIA DI CHIETI



COMUNE DI CHIETI

VARIANTE GENERALE AL PRG IN TEMA DI PIANIFICAZIONE DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI E STANDARD URBANISTICO (PIANO DEI SERVIZI)

Adottato con DCC n° 305 del 10.11.06

Controdedotto con DCC n° 520 del 3.04.08 e con DCC n° 585 del 14.07.08

Approvato con DCC n° 586 del 14.07.08

NORMATIVA SPECIFICA

GRUPPO DI LAVORO:

Arch. Enzo PAOLINI

Arch. Lucia MORRETTI

Arch. Valerio URSINI

Arch. Guido D'ALLEVA

Geom. Maurizio BASILE

Geom. Gaetano DI GIAMBATTISTA

Geom. Gianluca LUFRANO

Il Sindaco

Dott. Francesco RICCI

L'Assessore all'Urbanistica

Avv. Valter DE CESARE



ELENCO MACRO - MICROZONE PROGETTO

N. di Prog.	MACROZONE
1	VILLAGGIO OLIMPICO
2	VIA BELLINI
3	PISCINA COMUNALE
4	STADIO
5	PEEP SCALO SUD
6	PEEP SAN MARTINO
7	PP MADONNA DELLE PIANE
8	PEEP SCALO NORD
9	SAN CAMILLO SANTA BARBARA
10	TRICALLE
11	MADONNA DEGLI ANGELI
12	PIETRAGROSSA
13	SAN DONATO
14	VILLAGGIO DEL FANCIULLO
15	VILLA PINI
16	PARCO TERRITORIALE
17	PARCO TEMATICO - VERDE URBANO
18	EX PP CIARCIAGLINI
19	EX PP PRIMAVILLA
20	EX PP VILLA CISTERNA
21	EX PP SELVAIEZZI
22	EX PP CHIETI SCALO 2
23	EX PP BRECCIAROLA
24	EX PEEP VILLAGGIO CELDIT
25	EX PEEP TRICALLE
26	EX PEEP MADONNA DEL FREDDO
27	EX PEEP FONTANELLE
28	CENTRO STORICO
29	VILLA MEZZANOTTE
32	DISCARICA CASONI
33	EX CIMITERO

N. di Prog.	MICROZONE
1	BIVIO SAN MARTINO
2	SAN MARTINO
3	SELVAIEZZI
4	SELVAIEZZI
5	SELVAIEZZI
6	SELVAIEZZI
7	MADONNA DELLE PIANE
8	MADONNA DELLE PIANE
9	MADONNA DELLE PIANE
10	VIA ORTIZ
11	VIA PESCARA
12	VIA F. P. TOSTI
13	VIA PESCARA
14	VIA PESCARA
15	CASERMA CC
16	VIA PESCARA
17	SCUOLA DESTERLICH
18	SCUOLA MEDIA G. MEZZANOTTE
19	VIA LANCIANO
20	VIA ORTONA
21	SANTA FILOMENA
22	VIA ATERNO
23	SUCCETO
24	BRECCIAROLA
25	CAMPO DI CALCIO BRECCIAROLA
26	VALLONE FAGNANO
27	TRICALLE VIA DEGLI EQUI
28	TRICALLE ARPA
29	VIA MODESTO DELLA PORTA
30	FIA F. FERRI
31	VIA P.A. VALIGNANI
32	PIANO VINCOLATO
33	SCUOLA S. ANDREA
34	PARCHEGGIO VIA P. GIOVANNI
35	CAMPO DI CALCIO FILIPPONE
36	S. FILOMENA RIMESSA FILOVIA
37	EX CIAPI
38	CAMPO DI GOLF BRECCIAROLA
42	DEPURATORE
43	VIA PAOLUCCI
44	IMPIANTO DI FRANTUMAZIONE INERTI COLABETON

SCHEDA N. 1 - PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 1–Area per attrezzature metropolitane e funzioni complesse

Disciplina generale

L'ambito è destinato all'insediamento di funzioni, pubbliche e private, prevalentemente di valenza sovracomunale, connesse alla strutturazione del sistema metropolitano Pescara-Chieti ed al ruolo che ad esso assegna il PTCP (Capo 2.IV), integrate da quote insediative residenziali anche di tipo specialistico.

E' previsto il consolidamento e potenziamento delle funzioni pubbliche esistenti, in particolare la struttura ospedaliera e universitaria.

La previsione urbanistica della MacroZona definisce una struttura generale d'ambito in riferimento alla quale è poi articolata la Disciplina Specifica di ciascuna Area.

In ogni caso nelle Aree Omogenee individuate nella presente variante, eventuali edificazioni esistenti concorrono alla determinazione della capacità insediativa complessiva.

L'Area 03 sub. 1 sviluppa una forte progettualità territoriale, legata all'evento eccezionale costituito dallo svolgimento dei giochi del mediterraneo ed alla necessità di approntare le strutture ricettive e di servizio utili alla ospitalità.

La disciplina urbanistica della MacroZona 1 dovrà essere eventualmente integrata, in sede di PRG Variante Generale, estendendo l'inquadramento urbanistico e territoriale, l'analisi e verifica del sistema delle connessioni infrastrutturali, la dotazione delle attrezzature di servizio, anche al contesto insediativo circostante, in particolare sviluppando le connessioni con il limitrofo centro frazionale di S. Martino.

A tal fine la Tavola B – **Quadro Conoscitivo** - Inquadramento territoriale di progetto individua le zone urbane esterne alla MacroZona 1 che necessitano di un approfondimento sia progettuale che sui contenuti della disciplina urbanistica.

Classificazione urbanistica

zona omogenea di tipo F di cui al DM n.1444/1968.

Modalità di attuazione:

Per le *aree da attuare*, sono previsti:

- piani particolareggiati, o altri strumenti urbanistici equivalenti, di iniziativa pubblica o privata, programmi integrati, o mediante rimodulazione del PRUSST “città lineare della costa” (da validarsi secondo i criteri di cui alla DGR n. 203 del 14/3/06), previa formazione di eventuali comparti di intervento (art. 26 LR 18/83 e s.m.i.), comunque funzionali all'assetto strutturale dell'Area di riferimento e comunque coincidenti con le Aree Omogenee della Disciplina Specifica (Tavola D-Progetto); in tal caso le previsioni urbanistiche possono essere attuate anche attraverso programmi integrati;

La fase di predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi, sia a carattere preventivo che diretto, dovrà contenere uno specifico approfondimento sugli aspetti costituenti criticità territoriali rilevabili, sia nel contesto di riferimento, anche esterno alla *MacroZona 1*, che nell'ambito specifico di intervento, e che includa anche contenuti quali-quantitativi sulla dotazione di standard e servizi.

Per le Aree da Attuare si applica la disciplina perequativa di cui [al Capo II Art.2 delle NTA del presente Piano.](#)

Attività ammesse

In tale area sono confermate le attività previste dal P.R.G: vigente, con la previsione di ulteriori funzioni e più specificatamente:

- Attrezzature ospedaliere e sanitarie
- Centri di formazione superiore o di ricerca
- Università
- Attrezzature di interesse comune
- Attrezzature culturali
- Attrezzature sportive e ricreative
- Direzionali limitatamente a quelle pubbliche, politico-amministrative e sedi istituzionali
- Funzioni residenziali a servizio della struttura ospedaliera e universitaria
- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività commerciali (esercizi di vicinato e media distribuzione)
- Attività laboratoriali di servizio alla residenzialità
- Edilizia scolastica

Per le caratteristiche della MacroZona 1, non è ammesso l'insediamento di impianti di distribuzione di carburanti.

Sostenibilità ambientale

L'entità e la tipologia degli interventi previsti nella *MacroZona 1* e le modalità di realizzazione, fanno di questa iniziativa (villaggio per i XVI Giochi del Mediterraneo) una occasione unica per promuovere un intervento unitario di una certa consistenza, fondato su principi di bioarchitettura e risparmio energetico, strumenti questi utili a garantire uno sviluppo sostenibile del territorio..

Tale obiettivo dovrebbe essere perseguito congiuntamente sia dagli operatori, che dalla PA, ricercando le modalità per renderlo effettivamente praticabile. A tal fine va ricordato come le più recenti disposizioni legislative in materia ambientale sostengono, anche economicamente, interventi finalizzati alla sostenibilità ambientale.

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 01: area consolidata-Ospedale clinicizzato

È interessata dalla presenza delle strutture ospedaliere esistenti.

È confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati (riferimenti: -licenza edilizia n. 36648/3319 del 14/12/1971, costruzione nuova sede Ospedale S.S. Annunziata; -Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della GR d'Abruzzo n. 534 del 4/5/1994; ecc.);

Area 02: area consolidata-Università degli Studi "G. D'Annunzio

È interessata dalla presenza delle strutture universitarie esistenti.

È confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati (riferimenti:- Costruzione Rettorato: licenza edilizia originaria n. 31278/3057 del 14/11/1970; -Campus Universitario: protocollo di intesa Stato-Regione ai sensi dell'Art 81 del DPR 616/77 approvato con DM dei LL.PP. n. 1347/UT del 19/5/93;ecc.);

Area 03 sub.1: area da attuare- Villaggio per i XVI Giochi del Mediterraneo 2009 – area PRUSST

L'area è destinata a soddisfare le esigenze ricettive e di servizio connesse allo svolgimento dei giochi del mediterraneo, evento che si svolgerà nel sistema metropolitano di Chieti-Pescara nell'anno 2009. Tale area comprende la perimetrazione del Progetto inserito nella Programmazione

del P.R.U.S.S.T. “La Città Lineare della Costa” così come evidenziato nell’Elaborato G-Quadro Conoscitivo.

E’ inoltre destinata all’insediamento di funzioni a servizio delle strutture dell’ASL e Università.

L’area costituisce comparto unico ai sensi dell’art. 26 della LR 18/83 e s.m.i.

Alla conclusione dell’evento le strutture saranno riutilizzate insediando destinazioni compatibili con i servizi di rango superiore esistenti, oltre a quelle a destinazione residenziale nell’ambito di una progettazione unitaria.

L’Elaborato B – **Quadro Conoscitivo** contiene l’inquadramento territoriale di progetto e l’Elaborato A - Progetto il perimetro *dell’Area Omogenea*, sottoposta a piano particolareggiato o programma integrato.

E’ consentita la individuazione di sub-aree di intervento da individuarsi in sede di strumento attuativo.

-Parametri urbanistici:

- indice territoriale (IT): 1,54 mc/mq
(del quale il 35% destinato ad insediamento post-evento di tipo residenziale ed il 65% a servizi di interesse pubblico permanente. Di quest’ultimo il 15% è destinato a funzioni residenziali di edilizia pubblica e/o convenzionata ed il 20% è destinato ad attività commerciali con esclusione della grande distribuzione)
- altezza massima: ml. 44,00
- Rapporto di copertura: 40% della S.F.

-Quote di standard urbanistico:

- funzioni residenziali di qualunque tipo: 24 mq/ab
- funzioni direzionali, terziarie: 80/100 ai sensi dell’art. 5 comma 2° DM 1444/68
- 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;
- altre funzioni: così come previsto dalle normative specifiche in vigore;

-Parametri ecologici:

secondo quanto previsto dall’Art. 2 delle Disposizioni Normative di seguito riportate.

I suddetti parametri sono quelli sanciti dall’accordo di Programma e Programma Integrato di Intervento definitivamente approvato con atto di Consiglio Comunale n. 385 dell’8.6.07.

Per la funzionalità del comparto, al fine di garantire un adeguato livello di accessibilità, è richiesta la realizzazione delle opere e infrastrutture di accessibilità e di servizio, sia interne che esterne all’Area, quali:

- infrastrutture viabilistiche di progetto con relativi svincoli (rotatoria) come riportati alla Tavola B-viabilità di progetto, campitura verde.
- realizzazione del sottopasso sulla Via dei Vestini
- sistemazione degli accessi alla zona

La realizzazione delle suddette opere è prevista integralmente a carico del privato, sia per le infrastrutture interne che per quelle esterne al comparto di intervento come sopra indicate e dovrà essere effettuata contestualmente alla realizzazione degli interventi di natura privata, regolata attraverso apposito rapporto convenzionale con relativo cronoprogramma anche per lotti funzionali. Allo stesso modo sono a carico del privato tutte le opere necessarie a garantire la sostenibilità territoriale e ambientale dell’intervento.

L’Area 03 sub.1, nonché le Aree 07 e 08, includono al loro interno l’ambito, solo in piccola parte attuato, denominato PAC (piano aree comunali), così come individuata nella Tavola - Stato di fatto.

(Riferimenti:-approvato con DCC n. 18 del 7/4/95 (BURA n. 19 del 31/8/95) ai sensi dell'art. 7 L. 47/90 e s.m.;-assimilato a Programma Integrato ai sensi della LUR (art. 30);-modifiche ulteriori sono state apportate con atti del CC, ecc.);

L'area sarà ricondotta a coerenza nell'ambito delle progettazioni unitarie di cui alla presente variante, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Aree 03 sub.2, sub.3, sub.4: aree da attuare – comparti perequati

Per le suddette Aree da Attuare si applicano le disposizioni normative di cui al Capo II Art.1 commi 2, 8, 10 e 11, nonché quelle del Capo II Art.2 delle NTA del presente Piano ed i seguenti parametri urbanistici:

-Parametri urbanistici:

- indice territoriale (IT): 1,54 mc/mq
(del quale il 35% destinato ad insediamento post-evento di tipo residenziale ed il 65% a servizi di interesse pubblico permanente)
- altezza massima: ml. 44,00
- Rapporto di copertura: 40% della S.F.

-Quote di standard urbanistico:

- funzioni residenziali di qualunque tipo: 24 mq/ab
- funzioni direzionali, terziarie: 80/100 ai sensi dell'art. 5 comma 2° DM 1444/68
- 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;
- altre funzioni: così come previsto dalle normative specifiche in vigore;

-Parametri ecologici:

- secondo quanto previsto dall'Art. 2 delle Disposizioni Normative di seguito riportate.

I suddetti parametri sono quelli sanciti dall'Accordo di Programma e Programma Integrato di Intervento approvato con atto di Consiglio Comunale n. 385 dell'8.6.07.

La Tavola B – **Quadro Conoscitivo** contiene l'inquadramento territoriale di progetto e l'Elaborato A - Progetto il perimetro dell'Area Omogenea, sottoposta a piano particolareggiato o programma integrato.

E' consentita la individuazione di sub-aree di intervento da individuarsi in sede di strumento attuativo.

Lo schema planovolumetrico, contenuto nell' dall'Accordo di Programma e Programma Integrato di Intervento approvato con atto di Consiglio Comunale n. 385 dell'8.6.07, costituisce indirizzo e risulta vincolante per l'attuazione dei suddetti comparti d'intervento.

Aree 04-05-06-07-08-10-11: aree da attuare – comparti perequati

Per le suddette Aree da attuare si applicano le disposizioni normative di cui al Capo II Art.1 commi 2, 8, 10 e 11, nonché quelle del Capo II Art.2 delle NTA del presente Piano.

-Indici e Parametri urbanistici:

- indice territoriale (IT): 1,45 mc/mq
(del quale il 35% destinato ad insediamento di tipo residenziale ed il 65% a servizi di interesse pubblico)
- altezza massima: ml. 29,40
- rapporto di copertura: 30% della Superficie fondiaria

-Quote di standard urbanistico:

- funzioni residenziali di qualunque tipo: 24 mq/ab

- funzioni direzionali, terziarie: 80/100 ai sensi dell'art. 5 comma 2° DM 1444/68
- commerciali: per attività commerciali superiori a 250 mq. di superficie di vendita, secondo quanto previsto dalla LR 62/99; -per superfici inferiori secondo quanto previsto DM 1444/68;
- funzioni di servizio alle attrezzature sanitarie e universitarie, così come previsto dalle normative specifiche in vigore;

-Parametri ecologici:

- secondo quanto previsto dall'Art. 2 delle Disposizioni Normative di seguito riportate.

Area 09: area da attuare – comparto perequato

L'area è destinata all'insediamento di attività e servizi pubblici, correlati all'esistente ospedale clinicizzato ed all'Università, la cui specificazione è rimandata ad una successiva fase attuativa, mediante strumento urbanistico preventivo, ad iniziativa pubblica o privata, o strumento equivalente.

Stante la dimensione del comparto e l'esistenza di vincoli (cono di atterraggio dell'eliporto, torre dell'acquedotto) l'area risulta non pienamente utilizzabile per quanto riguarda la capacità insediativa prevista dalla norma generale e, pertanto, questa può essere integralmente trasferita fuori comparto mediante cessione gratuita al Comune di tutta l'area, ai sensi del Capo II Art.2 delle NTA del presente Piano.

-Indici e Parametri urbanistici:

- indice territoriale (IT): 1,45 mc/mq
(del quale il 35% destinato ad insediamento di tipo residenziale ed il 65% a servizi di interesse pubblico)
- indice fondiario (IF): 2,00 mc/mq
- altezza massima: ml. 29,40
- rapporto di copertura: 30% della Superficie fondiaria

-Quote di standard urbanistico:

- funzioni residenziali di qualunque tipo: 24 mq/ab
- funzioni direzionali, terziarie: 80/100 ai sensi dell'art. 5 comma 2° DM 1444/68
- commerciali: per attività commerciali superiori a 250 mq. di superficie di vendita, secondo quanto previsto dalla LR 62/99; -per superfici inferiori secondo quanto previsto DM 1444/68;
- funzioni di servizio alle attrezzature sanitarie e universitarie, così come previsto dalle normative specifiche in vigore;

-Parametri ecologici:

- secondo quanto previsto dall'art. 2 delle Disposizioni Normative di seguito riportate.

Area 11 Area disciplinata dalla Macrozona 24

L'Area 11 corrisponde alla Macrozona 24 del presente Piano, alla cui disciplina si rimanda integralmente.

Area 12 Area da attuare – comparto perequato

L'Area è destinata all'insediamento di funzioni di tipo residenziale e per servizi alla residenza.

L'attuazione della norma prevede una modalità compensativa-perequativa, come definita ai sensi dell'Art. 2.1 Capo II delle Norme Tecniche di Attuazione, con il ricorso ad un **indice territoriale 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** attribuita alle Aree 03 e 04, secondo i parametri di seguito indicati, così come definiti

al Capo II Art.1 “disposizioni normative per l’attuazione dei comparti perequati con l’attuazione interna al comparto” delle NTA del presente Piano, 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): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq)
- altezza massima: ml. 16,50 nel caso di utilizzo del solo IB
- altezza massima: ml. 22,50 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 5
- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo anche dell’IS =n 7
- 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 dal Capo VI delle NTA del presente Piano.

Area 13 **Area consolidata – parcheggio**

Si tratta di un’Area di proprietà dell’ASL sulla quale è stato realizzato un parcheggio pubblico in corso di acquisizione da parte del Comune. Sono consentiti gli interventi previsti dal Capo III Artt. 10 e 11 delle NTA del presente Piano.

Area 14 **Area per servizi tecnologici attuata – torre dell’acquedotto**

Si tratta della struttura della torre dell’acquedotto consortile disciplinata dal Capo III Art.12 (Area per attrezzature tecnologiche) delle NTA del presente Piano.

Area 15 **Area consolidata per funzioni residenziali**

L’area è interessata da fabbricati esistenti a destinazione residenziale. E’ confermata la capacità edificatoria risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tale area gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Numero 17 **Individuazione cartografica sottopasso da attuare su Via dei Vestini**

Si tratta dell’individuazione cartografica del sottopasso da realizzare sulla Via dei Vestini, interagente principalmente con l’Area 03/sub.1 ed Area 09 Macrozona 7 Madonna delle Piane.

Disposizioni Normative:

Articolo 1

Per le Aree da Attuare si applica la disciplina normativa di cui al Capo II Art.2 delle NTA del presente Piano:

Articolo 2 **Parametri ecologici nelle aree di progetto**

superficie permeabile:

è la porzione di terreno vegetale che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere;

L'indice è espresso in percentuale. Per la *MacroZona1* è pari al 40% della superficie fondiaria.

Densità arborea:

si intende il numero minimo di alberi ad alto fusto da mettere a dimora per quantità di superficie fondiaria edificabile, come specificato dalle norme di zona.

Per la *MacroZona1* è pari a 80 piante/ettaro

Densità arbustiva:

si intende il numero minimo di arbusti da mettere a dimora per quantità di superficie fondiaria edificabile, come specificato dalle norme di zona.

Essenze:

come definito dalla LR n. 15/1994

Articolo 3 fasce di rispetto

Rispetto stradale:

le fasce di rispetto stradale, sia interne che esterne, dovranno essere conformi ai minimi prestabiliti dal vigente Codice della Strada, in relazione alla delimitazione del centro abitato.

Altri rispetti:

Torre acquedotto ml. 10,00

Altre infrastrutture ml 5,00 (salvo eventuali deroghe da valutare con gli Enti gestori delle reti tecnologiche, nel rispetto comunque della Normativa vigente in materia)

Elettrodotti e cabine di trasformazione: secondo quanto previsto dal DPCM 23/04/1992

SCHEDA N. 2 - PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 2 –Via Bellini

Disciplina generale

L'ambito è destinato prevalentemente all'insediamento di funzioni residenziali e al consolidamento dei servizi esistenti. La soluzione urbanistica dovrà essere occasione per dare soluzione ai problemi di accessibilità dell'intera zona, oltre a garantire una possibile compensazione dello standard, quale dotazione del centro urbano di Chieti Scalo.

Attività ammesse

Nella MacroZona 2 sono consentite le seguenti funzioni:

- Funzioni residenziali, pubbliche e/o private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività commerciali (esercizi di vicinato e media distribuzione)
- Edilizia scolastica
- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi (DM 1444/68)
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza
- Attrezzature tecnologiche (Capo III Art. 12 delle NTA del presente Piano)

Modalità di attuazione:

Per le *Aree da attuare-comparto perequato*, è prevista la formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 il quale deve comunque coincidere con l'Area come individuata nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee* (Elaborato A-Progetto).

In ogni caso eventuali edificazioni esistenti, e/o in corso di realizzazione, concorrono alla determinazione della capacità insediativa complessiva dell'Area, e sono condizionate alla dotazione dello standard di 24 mq/ab da reperire nell'ambito del comparto.

Disciplina Specifica per Aree omogenee

La MacroZona 2 è articolata in *Aree omogenee* così 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 01: **Area consolidata- Istituto Professionale Pomilio- edilizia scolastica**

È interessata dalla presenza dell'edificio scolastico esistente.

E' confermata la capacità edificatoria risultante dagli atti autorizzativi rilasciati (riferimenti:- ecc.);

In tale area gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, nonché degli interventi previsti al Capo III Art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questa area omogenea si può fare ricorso all'uso del programma integrato di intervento (PII) e/o del PRU di cui rispettivamente all'art. 30 bis ed all'art. 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente, e si può operare anche attraverso le società per azione (STU) di cui al comma 59 dell'art. 17 della L. 127/97.

Area 02: Area da Attuare- comparto perequato

L'area è destinata all'insediamento di funzioni di tipo residenziale e per servizi alla residenza, nonché al reperimento di una dotazione di standard urbanistico a servizio del territorio urbano. Eventuali esigenze di ampliamento della dotazione di servizi esistenti dell'Area 01, vanno comunque garantite nell'ambito dell'Area 02.

Nello specifico sono ammesse:

- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività commerciali (esercizi di vicinato e media distribuzione)
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)

E' prevista, ad iniziativa pubblica o privata, la formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della LR 18/83 il quale deve comunque coincidere con l'Area come individuata nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee (Elaborato A-Progetto)* o almeno con una delle sub-aree eventualmente individuabili in sede di attuazione del comparto.

L'attuazione della norma prevede una modalità compensativa-perequativa, come definita ai sensi al Capo II Art.1 delle Norme Tecniche di Attuazione, con il ricorso ad un **indice territoriale 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** attribuita alle Aree 03 e 04, secondo i parametri di seguito indicati, così come definiti al Capo II Art.1 "*disposizioni normative per l'attuazione dei comparti perequati con l'attuazione interna al comparto*" delle NTA del presente Piano, come riportati all'Elaborato G-MacroZone del presente Piano.

Per la valenza territoriale dell'Area è opportuno che la fase di progettazione unitaria del comparto contenga uno specifico approfondimento sugli aspetti costituenti criticità territoriali rilevabili, sia nel contesto di riferimento, anche esterno alla *MacroZona 2*, che nell'ambito specifico di intervento, e che includa anche contenuti quali-quantitativi sulla dotazione di standard e servizi.

In particolare valgono le seguenti condizioni:

1. -va garantito un adeguato livello di accessibilità all'intera zona, prevedendo una viabilità di connessione della Via Casalbordino con la Via Colonna (lato Istituto), da realizzare **possibilmente** parallelamente e in aderenza al tracciato della bretella di collegamento con il casello autostradale A/24.
2. -occorre garantire una dotazione di area a servizio della esistente struttura scolastica pari ad almeno il 5% della ST dell'Area da Attuare (circa 4.200 mq.), nelle forme operative della cessione gratuita
3. 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, unica localizzazione e deve risultare inoltre a morfologia prevalentemente pianeggiante.
4. sono a carico del comparto, nella forma dello scomputo dei contributi per il rilascio dei permessi di costruire le seguenti opere:
 - la realizzazione della viabilità di progetto e delle opere di urbanizzazione
 - la sistemazione e arredo del verde pubblico con relative attrezzature e impianti tecnologici,
 - la realizzazione di struttura sportiva all'aperto (LR 89/98 art. 2)
 - la realizzazione delle opere di mitigazione dell'impatto acustico generato dalla bretella, previa verifica del clima acustico nella zona

5. È obbligatorio l'uso di tipologie edilizie e di materiali omogenei per tutta l'Area, privilegiando forme aggregate, al fine di garantire caratteri di unitarietà a tutto l'intervento.

-Parametri urbanistici:

- indice territoriale di base (IB): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq).
- indice di scambio (IS): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq)
- altezza massima: ml. 16,50 nel caso di utilizzo del solo IB
- altezza massima: ml. 22,50 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 5
- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo anche dell'IS =n 7
- 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 dal Capo VI delle NTA.

Area 03-04: Area da Attuare- comparti perequati

Le Aree sono destinate all'insediamento di funzioni di tipo residenziale e per servizi alla residenza, nonché al reperimento di una dotazione di standard urbanistico a servizio del territorio urbano.

Nello specifico sono ammesse:

- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività commerciali (esercizi di vicinato e media distribuzione)
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)

E' prevista, ad iniziativa pubblica o privata, la formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della LR 18/83 il quale deve comunque coincidere con l'Area come individuata nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee (Elaborato A-Progetto)* o almeno con una delle sub-aree eventualmente individuabili in sede di attuazione del comparto.

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** per l'Area 04, secondo i parametri di seguito indicati, così come definiti al Capo II Art.1 "*disposizioni normative per l'attuazione dei comparti perequati con l'attuazione interna al comparto*" delle NTA del presente Piano, come riportati all'Elaborato G-MacroZone del presente Piano.

Per l'Area 04 è in ogni caso richiesta, anche in applicazione del solo indice di base, la cessione extra-standard dell'area ricadente nel comparto corrispondente al tratto di viabilità pubblica necessaria a garantire l'accessibilità all'intera zona, in particolare all'Area 02. Qualora venga utilizzato l'indice di scambio la suddetta cessione include anche la quota di cui alla colonna C dell'Elaborato E.

-Parametri urbanistici:

per l'Area 03

- indice territoriale di base (IB): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq).
- indice di scambio (IS): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq)

per l'Area 04

- indice territoriale di base (IB): 0,30 mq./mq. (0,90 mc/mq).
- indice di scambio (IS): 0,30 mq./mq. (0,90 mc/mq)
- premialità di aggregazione (PA): 500 mc. una tantum, pari a 167 mq. di SU

per le Aree 03 e 04:

- altezza massima: ml. 16,50 nel caso di utilizzo del solo IB
- altezza massima: ml. 22,50 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 5
- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo anche dell'IS =n 7
- 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 dal Capo VI delle NTA.

Si prescrive che in sede di strumento attuativo venga individuato sul mappale 253 un tratto viario di uso pubblico da cedere al Comune per l'accesso alle aree retrostanti.

Aree 05: aree consolidate- funzioni residenziali

Sono interessate dalla presenza di fabbricati esistenti a destinazione residenziale e relativi parcheggi pertinenziali.

Per queste Aree è confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tali aree l'edificio esistente potrà essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Area destinata a parcheggio pubblico: Area da attuare in prossimità della MacroZona 2 – parcheggio pubblico di nuova previsione

Si tratta di una nuova previsione di parcheggio pubblico per il quale non è definibile in questa fase il dettaglio delle superfici e parametri.

SCHEDA N. 3 - PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 3 - Via Colonna-Piscina comunale-ex fornace Di Muzio.

Disciplina generale

L'ambito è destinato prevalentemente all'insediamento di funzioni residenziali ed al consolidamento dei servizi esistenti.

In ogni caso eventuali edificazioni esistenti concorrono alla determinazione della capacità insediativa complessiva della MacroZona 3.

Attività ammesse

Nella MacroZona 3 sono consentite le seguenti funzioni:

- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività commerciali (esercizi di vicinato e media distribuzione)
- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)
- Funzioni direzionali e terziarie
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza
- Attrezzature tecnologiche (Capo III Art. 12 delle NTA del presente Piano)

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 l'Area così come individuata nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee (Elaborato A-Progetto)*.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questa area omogenea si può fare ricorso all'uso del programma integrato di intervento (PII) e/o del PRU di cui rispettivamente all'art. 30 bis ed all'art. 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente, e si può operare anche attraverso le società per azione (STU) di cui al comma 59 dell'art. 17 della L. 127/97.

Disciplina Specifica per Aree omogenee

La MacroZona 3 è articolata in *Aree omogenee* così come individuate alla 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 01: area consolidata- piscina comunale - Strutture per attività sportive

È interessata dalla presenza delle strutture sportive e di servizio esistenti.

È confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tale area gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, nonché degli interventi previsti al Capo III Art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Area 02: area consolidata - verde pubblico attrezzato

È interessata da una dotazione di verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport già realizzata e da potenziare mediante ulteriori quote a carico dell'Area 05;

Eventuali edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, nonché degli interventi previsti al Capo III Art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Area 03: area consolidata - parcheggio di interesse collettivo

È interessata dalla presenza del parcheggio pubblico a servizio delle strutture sportive esistenti.

Area 04: area consolidata - cabina di trasformazione dell'ENEL

Cabina di trasformazione a servizio dell'elettrodotto esistente. Si applicano i parametri del Capo III Art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Area 05: area da attuare - Ex-Fornace Di Muzio

L'area, che ricomprende nella disciplina anche l'Area 07, è destinata all'insediamento di funzioni di tipo residenziale-direzionale-terziario e per servizi alla residenza, al potenziamento dall'area a verde pubblico attrezzato esistente nell'Area 02, nonché al reperimento di una dotazione di standard urbanistico a servizio del territorio urbano di Chieti Scalo.

Nello specifico sono ammesse:

- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività commerciali (esercizi di vicinato e media distribuzione)
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)
- Funzioni direzionali e terziarie
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza
- Attrezzature tecnologiche (Capo III Art.12 delle NTA del presente Piano)

L'attuazione della norma prevede una modalità compensativa con il ricorso ad un **indice di base** e 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, secondo i parametri di seguito indicati, così come definiti al Capo II Art.1 *“disposizioni normative per l'attuazione dei comparti perequati con l'attuazione interna al comparto”* delle NTA del presente Piano, come riportati all'Elaborato G-MacroZone del presente Piano.

Al fine di garantire il reperimento di eventuali quote di edilizia convenzionata-sovvenzionata può essere prevista una integrazione della capacità edificatoria, nel rispetto dei parametri urbanistici assegnati all'Area, da utilizzare mediante ampliamenti della superficie del comparto all'esterno ed in adiacenza al perimetro della MacroZona 3, da definire in sede esecutiva mediante procedimento di variante urbanistica al PRG.

Per la valenza territoriale dell'Area è opportuno che la fase di progettazione unitaria del comparto contenga uno specifico approfondimento sugli aspetti costituenti criticità territoriali rilevabili, sia nel contesto di riferimento, anche esterno alla MacroZona 3, che nell'ambito specifico di intervento, e che includa anche contenuti quali-quantitativi sulla dotazione di standard e servizi.

In particolare valgono le seguenti condizioni:

1. va garantito un adeguato livello di accessibilità all'intera zona, prevedendo una viabilità di connessione sia interna che esterna al comparto.
2. occorre garantire una dotazione di area a servizio della esistente piscina comunale pari ad almeno il 5% della ST dell'Area da Attuare (anche recuperando quota parte dell'attuale parcheggio esistente), nelle forme operative della cessione gratuita. La localizzazione delle

quote di standard a carico dell'Area non dovrà essere interessata dai campi elettromagnetici generati dall'esistente elettrodotto, relativamente all'ampiezza delle fasce di rispetto di legge.

3. 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, unica localizzazione e deve risultare inoltre a morfologia prevalentemente pianeggiante.
4. la valutazione e la soluzione del problema dell'impatto elettromagnetico generato dall'esistente tratto di elettrodotto (nonché cabina di trasformazione di cui all'Area 04), previa verifica della fattibilità di delocalizzazione da concertare con l'ente gestore, in quanto tale manufatto condiziona l'attuazione del comparto.
5. È obbligatorio l'uso di tipologie edilizie e di materiali omogenei per tutta l'Area, privilegiando forme aggregate, al fine di garantire caratteri di unitarietà a tutto l'intervento.
6. sono a carico del comparto, nella forma dello scomputo dei contributi per il rilascio dei permessi di costruire le seguenti opere:
 - la realizzazione della viabilità di progetto e delle opere di urbanizzazione
 - la sistemazione e arredo del verde pubblico con relative attrezzature e impianti tecnologici

Gli eventuali edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, nonché di *sostituzione edilizia* mediante concentrazione delle volumetrie derivanti dall'applicazione dell'indice territoriale *all'Area da Attuare* (includendo anche la quota imputabile all'ampliamento dell'area destinata a verde pubblico attrezzato esistente).

Le superfici edificate non residenziali esistenti *nell'Area da Attuare* concorrono alla determinazione della capacità edificatoria generale, nella misura della *superficie utile* dei fabbricati corrispondente alla *superficie coperta*.

-Parametri urbanistici:

- indice territoriale di base (IB): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq).
- indice di scambio (IS): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq)
- altezza massima: ml. 16,50 nel caso di utilizzo del solo IB
- altezza massima: ml. 22,50 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 5
- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo anche dell'IS =n 7
- 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
- funzioni direzionali, terziarie: 80/100 ai sensi dell'art. 5 comma 2° DM 1444/68
- 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 dal Capo VI delle NTA.

la Tavola D - Progetto contiene il perimetro *dell'Area Omogenea*, sottoposta a comparto.

Area 06: area consolidata - funzioni residenziali

È interessata dalla presenza di un fabbricato esistente a destinazione residenziale.

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tale area l'edificio esistente potrà essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Area 07: area da attuare – proprietà demaniale

Si tratta di area di proprietà demaniale per la quale si applicano le disposizioni dell'Art. 8 Capo II "Tracciato storico ex Ferrovia " delle NTA.

SCHEDA N. 4 - PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 4- Stadio comunale e attrezzature generali

Disciplina generale

Ambito destinato al consolidamento e potenziamento dei servizi esistenti e, per le *Aree da Attuare*, alla realizzazione di nuove quote di standard urbanistico e di funzioni residenziali e terziarie.

E' previsto il consolidamento delle funzioni sportive pubbliche e private già insediate nella MacroZona anche mediante specializzazione funzionale delle strutture esistenti e l'adeguamento agli standard di legge delle strutture esistenti. Sono previste inoltre quote insediative di tipo residenziale.

Attività ammesse

Nella MacroZona 4 sono consentite le seguenti funzioni:

- Attrezzature di interesse comune
- Attrezzature culturali
- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)
- Funzioni direzionali-terziarie
- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività commerciali (esercizi di vicinato e media distribuzione)
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza
- Attrezzature tecnologiche (Capo III Art. 12 delle NTA del presente Piano)

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 le Aree così come individuate nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee* (Elaborato A-Progetto).

In ogni caso eventuali edificazioni esistenti, e/o in corso di realizzazione, concorrono alla determinazione della capacità insediativa complessiva dell'Area, e sono condizionate alla dotazione dello standard di 24 mq/ab da reperire nell'ambito del comparto.

Disciplina Specifica per Aree omogenee

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

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

Area 01: aree consolidate- stadio comunale e relativi servizi

La struttura esistente va specializzata per attività di interesse anche sovracomunale mediante un ventaglio di funzioni, sia di carattere pubblico che privato, la cui articolazione sia finalizzata a garantire forme di gestione autonoma ed economicamente autosufficiente.

In tale area gli interventi sono quelli previsti al Capo III Art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questa area omogenea si può fare ricorso all'uso del programma integrato di intervento (PII) e/o del PRU di cui rispettivamente all'art. 30 bis ed all'art. 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente, e si può operare anche attraverso le società per azione (STU) di cui al comma 59 dell'art. 17 della L. 127/97.

Area 02: aree consolidate- edificio destinato alla motorizzazione civile

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati (Variante urbanistica approvata ai sensi del DPR 616/77 art. 81 del G.M. del 21.03.1990).

In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, nonché di adeguamento agli standard di legge previsti dalla norma specifica.

Area 03: aree consolidate- palestra Santa Filomena- Variante n. 35

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati (Variante urbanistica approvata ai sensi della L. 1/78 con DCC n. 363/90).

In tale area gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia , nonché di adeguamento agli standard di legge previsti dalla norma specifica.

Area 04: aree consolidate- facoltà scienze motorie- Variante n. 34

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tale area gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, nonché di adeguamento agli standard di legge previsti dalla norma specifica.

Area 05-07-08-12-13: area da attuare- comparti perequati

Le aree sono destinate a soddisfare la dotazione minima di servizi-standard per l'ambito urbano di riferimento, e sono inoltre destinate all'insediamento di funzioni di tipo residenziale.

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** attribuita alla sola **Area 08-12**, secondo i parametri di seguito indicati, così come definiti all'Art. 2.1 "*disposizioni normative perequative-compensative per l'attuazione delle aree destinate a servizi*" delle NTA del presente Piano, come riportati all'Elaborato G-MacroZone del presente Piano.

-Parametri urbanistici:

per le Aree 05-07-08-**12-13**

- indice territoriale di base (IB): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq).
- indice di scambio (IS): 0,30 mq./mq. (0,90 mc/mq)

per le Aree 08-12-**13**

- premialità di aggregazione (PA): 500 mc., pari a 167 mq. di SU,

per le tutte le Aree

- altezza massima: ml. 16,50 nel caso di utilizzo del solo IB
- altezza massima: ml. 22,50 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 5
- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo anche dell'IS =n 7
- 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
- funzioni direzionali, terziarie: 80/100 ai sensi dell'art. 5 comma 2° DM 1444/68
- 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 dal Capo VI delle NTA.

Per l'Area 13 è consentita, attraverso uno specifico procedimento di Variante al PRG (anche mediante Accordo di Programma e Programma Integrato di Intervento), la riclassificazione dell'Area da Attuare da "perequazione interna" a "comparto perequato con perequazione esterna", secondo i parametri urbanistici e la disciplina specifica assegnati all'Area in sede di adozione del Piano dei Servizi e previa richiesta formulata da parte del V Settore lavori Pubblici

Area 06-09-11: area da attuare- comparti perequati con trasferimento della capacità insediativa fuori comparto

Le aree sono destinate al potenziamento delle strutture per servizi esistenti nella MacroZona e pertanto vengono sottoposte alle disposizioni di cui al Capo II Art. 2 comma 8 delle NTA del presente Piano, secondo i parametri riportati all'Elaborato L-MacroZone del presente Piano.

Le aree risultano infatti strategiche sul piano urbanistico per la posizione immediatamente adiacente alla zona stadio; si tratta infatti delle aree attualmente ancora libere dalla edificazione che possono essere riconfermate per la funzione a servizi (potenziamento delle esistenti strutture dello stadio) proprio per il forte interesse pubblico connesso a tali dotazioni.

Area 10: area consolidata- per funzioni di tipo residenziale

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tale area gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico.

SCHEDA N. 5 - PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 5 –PEEP Scalo Sud

Disciplina generale

Ambito destinato al consolidamento delle funzioni residenziali realizzate nel PEEP Scalo Sud e, per le *Aree da Attuare*, alla realizzazione di nuove quote di standard urbanistico.

La MacroZona coincide con il PEEP Scalo Sud. E' prevista la razionalizzazione della viabilità esistente esterna alla Macrozona mediante previsione di alcuni nuovi tratti di viabilità di connessione della Tiburtina con la Via Amiterno.

Attività ammesse

Nella MacroZona 5 sono consentite le seguenti funzioni:

- Attrezzature di interesse comune
- Attrezzature culturali
- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)
- Funzioni direzionali-terziarie
- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività commerciali (esercizi di vicinato)
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza
- Attrezzature tecnologiche (Capo III Art.12 delle NTA del presente Piano)

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 le Aree così come individuate nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee* (Elaborato A-Progetto).

In ogni caso eventuali edificazioni esistenti, e/o in corso di realizzazione, concorrono alla determinazione della capacità insediativa complessiva dell'Area, e sono condizionate alla dotazione dello standard di 24 mq/ab da reperire nell'ambito del comparto.

Disciplina Specifica per Aree omogenee

È articolata in *Aree omogenee* come individuate alla Tavola D-Progetto

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

Per le *Aree da Attuare* indici e parametri urbanistici dei comparti perequati sono anche riportati nella tabella dell'Elaborato E-Progetto mentre per i tratti di viabilità si applicano i parametri contenuti nell'Elaborato N-Progetto.

Area 01: **area da attuare- comparto perequati con trasferimento della capacità insediativa fuori comparto**

Le aree sono destinate al potenziamento delle strutture per servizi esistenti nella MacroZona e pertanto vengono sottoposte alle disposizioni di cui al Capo II Art.2 delle NTA del presente Piano, secondo i parametri riportati all'Elaborato L-MacroZone del presente Piano.

L'area risulta infatti strategica sul piano urbanistico per la posizione immediatamente adiacente alla zona stadio; si tratta infatti di un'area, già in parte interessata da una struttura sportiva esistente che

può essere riconfermate per la funzione a servizi (potenziamento delle esistenti strutture dello stadio) proprio per il forte interesse pubblico connesso a tali dotazioni.

Area 02-03 -04: area da attuare- comparti perequati

Le aree sono destinate a soddisfare la dotazione minima di servizi-standard per l'ambito urbano di riferimento, ex PEEP Scalo Sud, e sono inoltre destinate all'insediamento di funzioni di tipo residenziale.

E' prevista, ad iniziativa pubblica o privata, la formazione obbligatoria e progettazione unitaria di comparti ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 i quali devono comunque coincidere con le specifiche individuazioni cartografiche di cui alla Disciplina Specifica (Elaborato A-Progetto).

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** attribuita alla sola **Area 03**, secondo i parametri di seguito indicati, così come definiti al Capo II Art.1 *“disposizioni normative per l'attuazione dei comparti perequati con l'attuazione interna al comparto”* delle NTA del presente Piano, come riportati all'Elaborato G-MacroZone del presente Piano.

-Parametri urbanistici:

- indice territoriale di base (IB): 0,30 mq./mq. (0,90 mc/mq).
- indice di scambio (IS): 0,30 mq./mq. (0,90 mc/mq)
- premialità di aggregazione (PA): 500 mc. una tantum, pari a 167 mq. di SU
- altezza massima: ml. 16,50 nel caso di utilizzo del solo IB
- altezza massima: ml. 22,50 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 5
- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo anche dell'IS =n 7
- 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
- funzioni direzionali, terziarie: 80/100 ai sensi dell'art. 5 comma 2° DM 1444/68
- 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 dal Capo VI delle NTA.

L'Area 04 è anche destinata a soddisfare la dotazione minima di servizi-standard per l'ambito urbano di riferimento, ed al miglioramento dell'accessibilità della Via Aminterno dalla Tiburtina.

Area 05: aree consolidate- aree attuate a destinazione residenziale

Comprendono le aree interne al perimetro del PEEP, a destinazione residenziale, già edificate.

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico.

Area 06: aree consolidate- edilizia scolastica e servizi alla residenza

Comprendono le aree interne al perimetro dell'ex-PEEP, destinate a funzioni scolastiche e di servizio alla residenza, già realizzate. Nello specifico si tratta di:

6a-scuola media

6b- chiesa

6c- scuola elementare e asilo nido

6d- scuola materna

6e- centro sociale

In tale area gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, nonché degli interventi previsti al Capo III Art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Area 07- 08- 09-12-16: aree in corso di attuazione- per funzioni di tipo residenziale. Varianti specifiche di rideterminazione urbanistica di aree a vincolo decaduto, approvate dal commissario ad acta-Varianti. 142, 149 e 143 come individuate nello Stato di Fatto.

Si tratta delle aree a destinazione residenziale per le quali è confermata la capacità insediativa ed i parametri edilizi ed urbanistici risultanti dagli atti autorizzativi rilasciati e dalle varianti specifiche di rideterminazione urbanistica approvate.

Per l'Area 07 i mappali 4358 e 4368 del Foglio 33 assumono la medesima disciplina urbanistica ed edilizia delle limitrofe Aree 02 – 03 – 04, con la precisazione che l'intervento può essere realizzato anche nella limitrofa Area 07;

Area 10: aree consolidate- parcheggi pubblici

Comprendono le aree interne al perimetro dell'ex-PEEP, destinate a soddisfare la dotazione di standard di servizio alla residenza, già realizzate. Nello specifico si tratta di parcheggi pubblici.

Sono consentiti gli interventi previsti al Capo III Art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Area 11: aree consolidate- piazza Roccaraso

Comprende un'area interna al perimetro dell'ex-PEEP, destinata a soddisfare la dotazione di standard di servizio alla residenza, già realizzata. Nello specifico si tratta di una piazza.

Aree 13, 14, 15: aree da attuare- previsioni di tratti di viabilità

Le aree sono destinate a migliorare il livello di accessibilità dell'intera zona e nello specifico riguardano:

- il collegamento delle Vie Amiterno e Ortiz.
- il collegamento delle Vie l'Aquila e Sulmona
- il collegamento delle Vie Atri e Feltrino

E' prevista la cessione gratuita al Comune dei tratti di viabilità in cambio di una capacità insediativa di tipo residenziale attribuita all'area di sedime, come individuata nell'Elaborato M-Progetto, e da utilizzare su aree di proprietà ricadenti all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, come definito ai sensi del Capo I Art.5 comma 1 delle NTA, e da concordare con il Comune.

Area 17: aree di proprietà comunale da attuare

Comprende l'area di proprietà comunale che viene confermata per attività ed uso pubblico, la cui utilizzazione funzionale è rimandata alla fase di definizione esecutiva degli interventi previsti al Capo III Art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

SCHEDA N. 6 - PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 6 – PEEP San Martino

Disciplina generale

La MacroZona coincide con il PEEP San Martino.

Ambito destinato al consolidamento delle quote residenziali realizzate nel PEEP San Martino e, per le *Aree da Attuare*, alla realizzazione di nuove quote di standard urbanistico a servizio del tessuto urbano esistente ed all'insediamento di funzioni di tipo residenziale.

Attività ammesse

Nella MacroZona 6 sono consentite le seguenti funzioni:

- Attrezzature di interesse comune
- Attrezzature culturali
- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)
- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività commerciali (esercizi di vicinato)
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza
- Attrezzature tecnologiche (Capo III Art.12 delle NTA del presente Piano)

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 le Aree così come individuate nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee* (Elaborato A-Progetto).

In ogni caso eventuali edificazioni esistenti, e/o in corso di realizzazione, concorrono alla determinazione della capacità insediativa complessiva dell'Area, e sono condizionate alla dotazione dello standard di 24 mq/ab da reperire nell'ambito del comparto.

Disciplina Specifica per Aree omogenee

È articolata in *Aree omogenee* come individuate alla 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 01, 02, 03, 10, 11, 12: area da attuare- comparti perequati

Le aree sono destinate a soddisfare la dotazione minima di servizi-standard per l'ambito urbano di riferimento, ex PEEP San Martino e per le zone circostanti, e sono inoltre destinate all'insediamento di funzioni di tipo residenziale.

E' prevista, su istanza di privati, la formazione obbligatoria e progettazione unitaria di comparti ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 i quali devono comunque coincidere con le specifiche individuazioni cartografiche di cui alla *Disciplina Specifica* (Elaborato A-Progetto).

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** attribuita alle sole **Aree 10, 12 e 03**, secondo i parametri di seguito indicati, così

come definiti al Capo II Art.1 “*disposizioni normative per l’attuazione dei comparti perequati con l’attuazione interna al comparto*” delle NTA del presente Piano, 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): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq)
- premialità di aggregazione (PA): 500 mc. una tantum, pari a 167 mq. di SU
- altezza massima: ml. 16,50 nel caso di utilizzo del solo IB
- altezza massima: ml. 22,50 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 5
- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo anche dell’IS =n 7
- 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 dal capo VI delle NTA.

Poiché l’Area 01 è attraversata da una linea elettrica AT, in fase di attuazione dello strumento urbanistico attuativo occorrerà produrre specifico rilievo dei campi elettromagnetici.

Area 04: aree consolidate-ex “aree asservite alle costruzioni” del PEEP

Comprendono le aree interne al perimetro dell’ex-PEEP San Martino, già edificate.

E’ confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, utilizzando la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

Area 05: aree consolidate- lotti edificati del PEEP

Comprendono le parti edificate del PEEP a destinazione residenziale.

E’ confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

Area 06: aree consolidate- per servizi e standard

Verde pubblico attrezzato già realizzato.

E’ confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

Area 07: aree consolidate- per servizi e standard

Scuola elementare Selvaiezzi.

E’ confermata la capacità edificatoria risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tale area gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, nonché degli interventi previsti Capo III Art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Area 08: aree di proprietà comunale da attuare

Comprendono due specifiche localizzazioni (ex centro commerciale ed ex area per attrezzature generali-chiesa, ed altro del PEEP), che vengono confermate per attività ed uso pubblico, la cui

utilizzazione funzionale è rimandata alla fase di definizione esecutiva degli interventi previsti al Capo III Art.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Area 09: aree consolidate - per funzioni residenziali

L'area è interessata da un fabbricato esistente privato per il quale viene confermata la capacità insediativa esistente, e la destinazione funzionale a residenza.

SCHEDA N. 7 - PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 7- Madonna Delle Piane

Disciplina generale

La MacroZona coincide con l'area ex-PP di iniziativa pubblica Madonna Delle Piane
Ambito destinato al consolidamento delle quote residenziali realizzate nell'ex- PP Madonna Delle Piane e, per le *Aree da Attuare*, alla realizzazione di nuove quote di standard urbanistico.

Attività ammesse

Nella MacroZona 7 sono consentite le seguenti funzioni:

- Attrezzature di interesse comune
- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)
- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività commerciali (esercizi di vicinato)
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza
- Attrezzature tecnologiche (Capo III Art.12 delle NTA del presente Piano)

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 l'aggregazione di aree così come individuate *Disciplina Specifica per Aree Omogenee* (Elaborato A-Progetto).

Disciplina Specifica per Aree omogenee

È articolata in *Aree omogenee* come individuate alla 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 01-02-03-04-09-11-12-13: aree da attuare- comparti perequati

Le aree sono destinate a soddisfare la dotazione minima di servizi-standard per l'ambito urbano di riferimento, ex PP Madonna Delle Piane, e sono inoltre destinate all'insediamento di funzioni di tipo residenziale.

E' prevista, su istanza di privati, la formazione obbligatoria e progettazione unitaria di comparti ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 i quali devono comunque coincidere con le specifiche individuazioni cartografiche di cui alla *Disciplina Specifica* (Elaborato A-Progetto).

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** attribuita alle sole **Aree 02 e 04, 11, 12, 13** secondo i parametri di seguito indicati, così come definiti al Capo II Art.1 "*disposizioni normative per l'attuazione dei comparti perequati con l'attuazione interna al comparto*" delle NTA del presente Piano, 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): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq).
 - premialità di aggregazione (PA): 500 mc. una tantum, pari a 167 mq. di SU
 - altezza massima: ml. 16,50 nel caso di utilizzo del solo IB
 - altezza massima: ml. 22,50 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 5
 - numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo anche dell'IS =n 7
 - 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 dal Capo VI delle NTA.

Per l'Area 11 è consentito, mediante ricorso a programma integrato di intervento, una progettazione del comparto comprensiva dell'Area 07, ciò al fine di garantire una adeguata condizione di accessibilità all'area, fermo restando la dotazione complessiva della quota di parcheggi prevista per la citata Area 07.

Area 05: aree consolidate – aree attuate a destinazione residenziale- ex lotti residenziali del PP

Comprendono le aree interne al perimetro dell'ex-PP, a destinazione residenziale, già edificate.

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Area 06: aree attuate- ex verde privato del PP- zona consolidata a destinazione residenziale

Comprendono le aree interne al perimetro dell'ex-PP, interessate da una edificazione di tipo residenziale esistente.

In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Area 07: aree consolidate- area per servizi attuata

Comprendono le aree interne al perimetro dell'ex-PP, destinate a parcheggio pubblico e già realizzate.

Area 08 : aree in corso di attuazione- variante specifica ADSU- area per servizi

Si tratta delle aree a destinazione per servizi, di cui alla variante specifica al PRG denominata ADSU, per le quali è confermata la capacità insediativa ed i parametri edilizi ed urbanistici risultanti dagli atti autorizzativi rilasciati e dalla variante approvata con DCC n. 238 del 22/07/2002;

L'area è computata quale standard di interesse sovracomunale.

Area 10 : aree da attuare-

L'area è già stata ridisciplinata nell'ambito della Variante Specifica MacroZona 1 di Via dei Vestini (DCC n.158 del 12/12/2005 di approvazione).

Area 14: area per servizi- zona omogenea di tipo F

L'Area è interessata dal fabbricato dell'Agenzia dell'Entrata. Si applica la Disciplina urbanistica della limitrofa Area 02 della Microzona 8

Area 15 : tratto di viabilità

L'area è destinata a migliorare il livello di accessibilità dell'intera zona e nello specifico l'accesso all'Area 03 sub.1 della Macrozona 1.

E' prevista la cessione gratuita al Comune del tratto di viabilità in cambio di una capacità insediativa di tipo residenziale attribuita all'area di sedime, come individuata nell'Elaborato M-Progetto, e da utilizzare nel limitrofo comparto perequato Area 11.

SCHEDA N. 8 - PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 8- PEEP Scalo Nord

Disciplina generale

La MacroZona 8 coincide con la perimetrazione del PEEP Scalo Nord.

Ambito destinato al consolidamento delle funzioni residenziali e di servizio insediate nel PEEP Scalo Nord e, per le *Aree da Attuare*, alla realizzazione di nuove quote di standard urbanistico.

Attività ammesse

Nella MacroZona 8 sono consentite le seguenti funzioni:

- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)
- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza
- Attrezzature tecnologiche (Capo III Art.12 delle NTA del presente Piano)

Modalità di attuazione:

Per l'*Area 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 l'ambito individuato nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee* (Elaborato A-Progetto).

In ogni caso eventuali edificazioni esistenti, e/o in corso di realizzazione, concorrono alla determinazione della capacità insediativa complessiva dell'Area, e sono condizionate alla dotazione dello standard di 24 mq/ab da reperire nell'ambito del comparto.

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 01: aree consolidate- aree attuate a destinazione residenziale

Comprendono le aree interne al perimetro dell'ex-PEEP, a destinazione residenziale, già edificate.

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Area 02: aree consolidate- edilizia scolastica e servizi alla residenza

Comprendono le aree interne al perimetro dell'ex-PEEP, destinate a funzioni scolastiche e di servizio alla residenza, già realizzate.

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tale area gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, nonché degli interventi previsti al Capo III Art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questa area omogenea si può fare ricorso all'uso del programma integrato di intervento (PII) e/o del

PRU di cui rispettivamente all'art. 30 bis ed all'art. 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente, e si può operare anche attraverso le società per azione (STU) di cui al comma 59 dell'art. 17 della L. 127/97.

Area 03 : aree in corso di attuazione- PRU Matricardi

Si tratta delle aree a destinazione residenziale per le quali è confermata la capacità insediativa ed i parametri edilizi ed urbanistici risultanti dagli atti autorizzativi rilasciati e dalla variante specifica approvata con DCC n. 216 del 07/06/1999.

Area 04: aree da attuare- ex aree asservite alle costruzioni del PEEP di proprietà comunale

Comprendono le aree interne al perimetro dell'ex-PEEP, che vengono destinate a servizi ed al potenziamento della dotazione di standard. La definizione delle tipologie di funzioni specifiche da insediare, tra quelle destinate a servizi, è rimandata alla fase di progettazione, previa verifica delle esigenze urbanistiche connesse all'ambito territoriale. In ogni caso sono consentiti gli interventi previsti al Capo III Art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Area 05: area da attuare- area a verde urbano attrezzato di proprietà comunale

Viene confermata l'attuale destinazione. La definizione delle tipologie di funzioni specifiche da insediare, tra quelle destinate a servizi, è rimandata alla fase di progettazione, previa verifica delle esigenze urbanistiche connesse all'ambito territoriale, anche in relazione alla dotazione di cui all'Area 04. In ogni caso sono consentiti gli interventi previsti al Capo III Art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Area 06: area consolidata- parcheggio pubblico su area di proprietà comunale

Comprendono le aree interne al perimetro dell'ex-PEEP destinate a parcheggi pubblici, già realizzati, su area di proprietà comunale.

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

Area 07: **area da attuare- comparto perequato**

E' prevista, su istanza di privati, la formazione obbligatoria e progettazione unitaria di 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).

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 al Capo II Art.1 *“disposizioni normative per l'attuazione dei comparti perequati con l'attuazione interna al comparto”* delle NTA del presente Piano, come riportati all'Elaborato G-MacroZone del presente Piano.

-Parametri urbanistici:

- indice territoriale di base (IB): 0,30 mq./mq. (0,90 mc/mq).
- indice di scambio (IS): 0,30 mq./mq. (0,90 mc/mq)
- premialità di aggregazione (PA): 500 mc. una tantum, pari a 167 mq. di SU
- altezza massima: ml. 16,50 nel caso di utilizzo del solo IB
- altezza massima: ml. 22,50 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 5
- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo anche dell'IS =n 7
- 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 dal Capo VI delle NTA.

Area destinata a parcheggio pubblico: **Area da attuare nella MacroZona 08 – parcheggio pubblico di nuova previsione su area di proprietà comunale**

Si tratta di una nuova previsione di parcheggio pubblico per il quale non è definibile in questa fase il dettaglio delle superfici e parametri.

Area 08: area da attuare-

L'Area 08 assume la medesima disciplina della limitrofa Area 01 Microzona 14 e viene in essa ricompresa.

SCHEDA N. 9 - PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 9- ex Ospedale San Camillo- località Santa Barbara

Disciplina generale

L'ambito è destinato all'insediamento di funzioni, pubbliche e private, prevalentemente di valenza sovracomunale, integrate da quote insediative residenziali anche di tipo specialistico.

E' previsto il consolidamento e potenziamento delle funzioni pubbliche esistenti, in particolare la struttura ospedaliera.

In ogni caso nelle Aree Omogenee individuate nella presente variante, eventuali edificazioni esistenti concorrono alla determinazione della capacità insediativa complessiva.

Attività ammesse

Nella MacroZona 9 sono consentite le seguenti funzioni:

- Attrezzature ospedaliere e sanitarie
- Centri di formazione superiore o di ricerca
- Attrezzature di interesse comune
- Attrezzature culturali
- Attrezzature sportive e ricreative
- Direzionali limitatamente a quelle pubbliche, politico-amministrative e sedi istituzionali
- Funzioni residenziali a servizio della struttura ospedaliera
- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività commerciali (esercizi di vicinato e media distribuzione)
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza
- Attrezzature tecnologiche (Capo III Art.12 delle NTA del presente Piano)
- Edilizia scolastica

Modalità di attuazione:

Per le *Aree da attuare*, è prevista la formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 il quale deve comunque coincidere con l'Area così come individuata nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee* (Elaborato A-Progetto).

La fase di predisposizione degli strumenti urbanistici, sia a carattere preventivo che diretto, dovrà contenere uno specifico approfondimento sugli aspetti costituenti criticità territoriali rilevabili, sia nel contesto di riferimento, anche esterno alla *MacroZona 9*, che nell'ambito specifico di intervento. e che includa anche contenuti quali-quantitativi sulla dotazione di standard e servizi.

Disciplina Specifica per Aree omogenee

È articolata in *Aree omogenee* come individuate alla 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 01: area consolidata- Ospedale San Camillo

È interessata dalla presenza delle strutture ospedaliere esistenti.

E' confermata la capacità edificatoria risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tale area gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questa area omogenea si può fare ricorso all'uso del programma integrato di intervento (PII) e/o del PRU di cui rispettivamente all'art. 30 bis ed all'art. 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente, e si può operare anche attraverso le società per azione (STU) di cui al comma 59 dell'art. 17 della L. 127/97.

Area 02: Area consolidata- servizi scolastici

È interessata dalla presenza delle strutture della scuola media De Lellis, su area di proprietà comunale. È confermata la norma risultante dagli atti autorizzativi rilasciati. Sono consentiti gli interventi previsti al Capo III Art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questa area omogenea si può fare ricorso all'uso del programma integrato di intervento (PII) e/o del PRU di cui rispettivamente all'art. 30 bis ed all'art. 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente, e si può operare anche attraverso le società per azione (STU) di cui al comma 59 dell'art. 17 della L. 127/97.

Area 03: Area interessata dalle disposizioni del PAI – P3

Sono consentite esclusivamente le opere previste in conformità con le disposizioni dell'art. 13 “disciplina delle aree a pericolosità molto elevata” – **P3** delle Norme di Attuazione del “Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico di rilievo regionale abruzzese e del bacino Interregionale del fiume Sangro” 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'Area è anche interessata dal vincolo di in edificabilità assoluta dello Studio geologico Fugazza. Si applicano le disposizioni di cui al Capo IX Art. 6 comma 2 delle NTA del presente Piano.

Area 04: Area interessata dalle disposizioni del PAI – P2

Sono consentite esclusivamente le opere previste in conformità con le disposizioni dell'art. 14 “disciplina delle aree a pericolosità elevata – **P2**” delle Norme di Attuazione del “Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico di rilievo regionale abruzzese e del bacino Interregionale del fiume Sangro” approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 94/5 del 29/01/2008, pubblicata sul BURA speciale n. 12/08 dell'1/2/08. Si applicano le disposizioni di cui al Capo IX Art. 6 comma 2 delle NTA del presente Piano.

Area 05: Area consolidata- aree attuate a destinazione prevalentemente residenziale ricadenti all'interno della perimetrazione del Territorio Urbanizzato

Si tratta di zone edificate ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

È confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Area 07: Area consolidata- aree attuate a destinazione prevalentemente residenziale ricadenti all'interno della perimetrazione del Territorio Urbanizzato

Si tratta di una zona ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dalle Norme di Attuazione (Capo I Art.5) della presente Variante, già edificata.

È confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

In sede di variante generale al PRG occorrerà verificare la dotazione di standard urbanistico e prevederne le modalità per l'attuazione.

Area 06-08-09: aree da attuare- comparti perequati

Si applicano le disposizioni del Capo II Art.1 comma 11 delle NTA del presente Piano, secondo i parametri di seguito riportati, come anche individuati nell'Elaborato I.

-Parametri urbanistici:

- indice territoriale (IT): 1,45 mc/mq
(del quale il 35% destinato ad insediamento di tipo residenziale ed il 65% a servizi di interesse pubblico permanente)
- altezza massima: ml. 16,50
- Rapporto di copertura: 25% della S.F
- numero dei piani fuori terra =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
- funzioni direzionali, terziarie: 80/100 ai sensi dell'art. 5 comma 2° DM 1444/68
- 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;
- funzioni di servizio alle attrezzature sanitarie e universitarie, così come previsto dalle normative specifiche in vigore;

-Parametri ecologici:

- secondo quanto previsto dal Capo VI delle NTA.

Per la funzionalità dei comparti, al fine di garantire un adeguato livello di accessibilità, è richiesta la realizzazione delle opere e infrastrutture di accessibilità e di servizio, sia interne che esterne alle Aree, quali:

- sistemazione degli accessi alla zona
- dotazione di parcheggi anche a servizio delle funzioni insediate esistenti, esterne alla MacroZona, in particolare per l'Area 01

La realizzazione delle suddette opere è prevista integralmente a carico del privato, sia per le infrastrutture interne che per quelle esterne al comparto di intervento e dovrà essere effettuata contestualmente alla realizzazione degli interventi di natura privata, regolata attraverso apposito rapporto convenzionale.

Area 10: area da attuare- comparto perequato ex PP Santa Barbara

L'area è destinata all'insediamento di funzioni residenziali ed al reperimento di una quota di standard urbanistico a servizio del tessuto urbano esistente. Nella progettazione unitaria del comparto è possibile ricomprendere anche parte delle limitrofa Area 04, fermo restando il rispetto delle disposizioni previste per quest'ultima.

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, secondo i parametri di seguito indicati, così come definiti all'Art. 2.1 "*disposizioni normative perequative-compensative per l'attuazione delle aree destinate a servizi*" delle NTA del presente Piano, 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)
- altezza massima: ml. 10,50 nel caso di utilizzo del solo IB
- altezza massima: ml. 13,50 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 3
- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo anche dell'IS =n 4
- 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
- funzioni direzionali, terziarie: 80/100 ai sensi dell'art. 5 comma 2° DM 1444/68
- 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;
- funzioni di servizio alle attrezzature sanitarie e universitarie, così come previsto dalle normative specifiche in vigore;

-Parametri ecologici:

- secondo quanto previsto dall'art. 6.1 delle NTA.

Per la funzionalità del comparto, al fine di garantire un adeguato livello di accessibilità, è richiesta la realizzazione delle opere e infrastrutture di accessibilità e di servizio, sia interne che esterne all'Area, quali:

- sistemazione degli accessi alla zona
- dotazione di parcheggi anche a servizio delle funzioni insediate esistenti nelle zone limitrofe, esterne all'Area

La realizzazione delle suddette opere è prevista integralmente a carico del privato, sia per le infrastrutture interne che per quelle esterne al comparto di intervento e dovrà essere effettuata contestualmente alla realizzazione degli interventi di natura privata, regolata attraverso apposito rapporto convenzionale.

Area 11-13: area da attuare- comparto perequato

L'area è destinata all'insediamento di funzioni residenziali ed al reperimento di una quota di standard urbanistico a servizio del tessuto urbano esistente.

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, secondo i parametri di seguito indicati, così come definiti Capo II Art.1 "*disposizioni normative per l'attuazione dei comparti perequati con l'attuazione interna al comparto*" delle NTA del presente Piano, come riportati all'Elaborato G-MacroZone del presente Piano.

-Parametri urbanistici:

per l'Area 11

- indice territoriale di base (IB): 0,05 mq./mq. (0,15 mc/mq).
- indice di scambio (IS): 0,10 mq./mq. (0,30 mc/mq)
- altezza massima: ml. 10,50 nel caso di utilizzo del solo IB
- altezza massima: ml. 13,50 nel caso di utilizzo anche dell'IS
- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo del solo IB =n 3
- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo anche dell'IS =n 4

per l'Area 13

- indice territoriale di base (IB): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq).
 - indice di scambio (IS): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq)
 - altezza massima: ml. 13,50 nel caso di utilizzo del solo IB
 - altezza massima: ml. 16,50 nel caso di utilizzo anche dell'IS
 - 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
- per entrambe le Aree*
- Rapporto di copertura: 25% della S.F
 - 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
 - funzioni direzionali, terziarie: 80/100 ai sensi dell'art. 5 comma 2° DM 1444/68
 - 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 dal Capo VI delle NTA.

Area 12: Area consolidata – parcheggio pubblico su area di proprietà comunale

E' confermata la norma risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

Sono consentiti gli interventi previsti dal Capo III Art.11 delle NTA del presente Piano.

Aree destinate a parcheggio pubblico: Area da attuare – parcheggi pubblici di nuova previsione su area di proprietà comunale esterna al perimetro della MacroZona

Si tratta di nuove previsioni di parcheggi pubblici per i quali non è definibile in questa fase il dettaglio delle superfici e parametri.

Area 15-18: area da attuare- comparti perequati con trasferimento della capacità insediativa fuori comparto

L'Area è destinata al potenziamento delle strutture per servizi (parcheggio pubblico) esistenti nella MacroZona 9 e pertanto viene sottoposta alle disposizioni di cui al Capo II Art. 2 comma 8 delle NTA del presente Piano, secondo i parametri riportati all'Elaborato L-MacroZone del presente Piano.

SCHEDA N. 10- PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 10 – Tricalle-Palazzetto dello sport

Disciplina generale

L'ambito è destinato prevalentemente all'insediamento di funzioni residenziali e al consolidamento dei servizi esistenti. La soluzione urbanistica dovrà garantire una possibile compensazione dello standard, quale dotazione della zona urbana.

Attività ammesse

Nella MacroZona 10 sono consentite le seguenti funzioni:

- Funzioni residenziali, pubbliche e/o private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività commerciali (esercizi di vicinato e media distribuzione)
- Servizi religiosi
- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi (DM 1444/68)
- Attrezzature tecnologiche (Capo III Art.12 delle NTA del presente Piano)
- Edilizia scolastica

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 l'Area come individuata nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee (Elaborato A-Progetto)* o almeno con una delle sub-aree eventualmente individuabili in sede di attuazione del comparto.

Disciplina Specifica per Aree omogenee

La MacroZona 10 è articolata in *Aree omogenee* così come individuate nell'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 01: Area consolidata- palazzetto dello sport

È interessata dalla presenza delle strutture sportive esistenti.

E' confermata la capacità edificatoria risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tale area gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, nonché degli interventi previsti al Capo III Art.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questa area omogenea si può fare ricorso all'uso del programma integrato di intervento (PII) e/o del PRU di cui rispettivamente all'art. 30 bis ed all'art. 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente, e si può operare anche attraverso le società per azione (STU) di cui al comma 59 dell'art. 17 della L. 127/97.

Area 02: Area per servizi da attuare- parcheggi e verde pubblico

L'area, di modeste dimensioni, è di proprietà comunale ed è destinata a soddisfare le esigenze di ampliamento dell'esistente limitrofo palazzetto dello sport (Area 01). Sono consentiti gli interventi previsti al Capo III Art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Area 03: Area consolidata- servizi religiosi

Si tratta di n.2 specifiche localizzazioni interessate dalla presenza delle strutture religiose esistenti. E' confermata la capacità edificatoria risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tale area gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia. Sono inoltre consentiti gli interventi previsti al Capo III Art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Area 04: Area consolidata- struttura ricettiva

Si tratta di una specifica localizzazione interessata dalla presenza di un fabbricato esistente a destinazione ricettiva-residenziale.

E' confermata la capacità edificatoria risultante dagli atti autorizzativi rilasciati. In tale area gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Area 05: Area consolidata- deposito ARPA- Variante urbanistica del 1979

E' confermata la capacità edificatoria risultante dagli atti autorizzativi rilasciati, in particolare quanto definito con specifica variante approvata con DCC n. 1229 del 03/05/1979

Aree 06- 07- 08-09-11-16-17-18: Aree da Attuare- comparti perequati

Ciascuna Area è destinata all'insediamento di funzioni di tipo residenziale e per servizi alla residenza, nonché all'eventuale reperimento di una dotazione di standard urbanistico a servizio del territorio urbano.

Nello specifico sono ammesse:

- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività commerciali (esercizi di vicinato e media distribuzione)
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)

E' prevista, su 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 la specifica individuazione cartografica di cui alla Disciplina Specifica (Elaborato A-Progetto).

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 secondo i parametri di seguito indicati, così come definiti al Capo II Art.1 "disposizioni normative per l'attuazione dei comparti perequati con perequazione interna al comparto" delle NTA del presente Piano, come riportati all'Elaborato G-MacroZone del presente Piano.

-Parametri urbanistici per le Aree 06-07-08-16-18:

per le Aree 07-08-16-18

- indice territoriale di base (IB): 0,05 mq./mq. (0,15 mc/mq).
- indice di scambio (IS): 0,05 mq./mq. (0,15 mc/mq) per le Aree 07-08

per l'Area 06

- indice territoriale di base (IB): 0,05 mq./mq. (0,15 mc/mq).
- indice di scambio (IS): 0,10 mq./mq. (0,30mc/mq)

-

per tutte le Aree

- altezza massima: ml. 10,50 nel caso di utilizzo del solo IB

- altezza massima: ml. 13,50 nel caso di utilizzo anche dell'IS
- Rapporto di copertura: 20% della S.F
- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo del solo IB =n 3
- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo anche dell'IS =n 4
- 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 dal Capo VI delle NTA.

-Parametri urbanistici per le Aree 09-11-17:

- indice territoriale di base (IB): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq).
- indice di scambio (IS): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq)
- 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 dal Capo VI delle NTA.

Area 10: Zona agricola E

L'area è ricondotta alla destinazione agricola coerentemente alle limitrofe aree. Si applicano le NTA del PRG vigente.

Area 12 Area consolidata- edificio scolastico

Si tratta di una scuola elementare esistente su area di proprietà comunale.

E' confermata la capacità edificatoria risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tale area gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, nonché degli interventi previsti al Capo III Art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questa area omogenea si può fare ricorso all'uso del programma integrato di intervento (PII) e/o del PRU di cui rispettivamente all'art. 30 bis ed all'art. 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente, e si può operare anche attraverso le società per azione (STU) di cui al comma 59 dell'art. 17 della L. 127/97.

Area 13 area da attuare

Sono consentite esclusivamente le opere previste in conformità con le disposizioni dell'art. 14 "disciplina delle 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" approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 94/5 del 29/01/2008, pubblicata sul BURA speciale n. 12/08 dell'1/2/08.

Si applicano inoltre le disposizioni di cui al Capo IX Art.6 comma 2 delle NTA del presente Piano.

Area 14 Area consolidata per funzioni residenziali

L'area è interessata da fabbricati esistenti a destinazione residenziale. E' confermata la capacità edificatoria risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tale area gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Area 15: Area consolidata – distributore di carburante

E' confermata la capacità edificatoria risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

Area 17: area da attuare – comparto perequato

L'Area è classificata a comparto perequato ai sensi del Capo II Art. 1 delle NTA del presente Piano dei Servizi, con gli stessi parametri urbanistici dimensionali della limitrofa Area 09; la suddetta Area da Attuare è annessa alla specifica individuazione di comparto (come rappresentato nell'Elaborato A del Piano dei Servizi) ed il cui perimetro ricomprende anche la adiacente zona di completamento residenziale B (prevista dal vigente PRG) e l'adiacente area interessata da tratto di viabilità (a vincolo decaduto). Si prescrive la progettazione e attuazione unitaria del comparto stesso anche mediante intervento diretto convenzionato, cumulativo della capacità insediativa complessiva attribuita alle aree ricomprese nel comparto stesso.

SCHEDA N. 11- PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 11 –località Madonna degli Angeli

Disciplina generale

L'ambito è destinato prevalentemente all'insediamento di funzioni residenziali e al consolidamento dei servizi esistenti. La soluzione urbanistica può garantire una possibile compensazione dello standard, quale dotazione del centro urbano di Chieti Alta.

Attività ammesse

Nella MacroZona 11 sono consentite le seguenti funzioni:

- Funzioni residenziali private
- Edilizia scolastica
- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi (DM 1444/68)
- Attrezzature tecnologiche (Capo III Art.12 delle NTA del presente Piano)

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 l'Area come individuata nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee* (Elaborato A-Progetto) o almeno con una delle sub-aree eventualmente individuabili in sede di attuazione del comparto.

Disciplina Specifica per Aree omogenee

La MacroZona 2 è articolata in *Aree omogenee* così come individuate alla 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 01: **Area consolidata- terminal autobus**

È interessata dalla struttura esistente per servizi di trasporto, realizzato su area di proprietà comunale.

È confermata la norma risultante dagli atti autorizzativi rilasciati. Sono consentiti gli interventi previsti al Capo III Art.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questa area omogenea si può fare ricorso all'uso del programma integrato di intervento (PII) e/o del PRU di cui rispettivamente all'art. 30 bis ed all'art. 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente, e si può operare anche attraverso le società per azione (STU) di cui al comma 59 dell'art. 17 della L. 127/97.

Area 02: **Area consolidata- verde urbano attrezzato**

È interessata dal parco pubblico attrezzato già realizzato su area di proprietà comunale.

È confermata la norma risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

Area 03: **Area consolidata- ex edificio scolastico - uffici comunali**

È interessata da strutture esistenti, su area di proprietà comunale.

È confermata la norma risultante dagli atti autorizzativi rilasciati. Sono consentiti gli interventi previsti al Capo III Art.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questa area omogenea si può fare ricorso all'uso del programma integrato di intervento (PII) e/o del PRU di cui rispettivamente all'art. 30 bis ed all'art. 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente, e si può operare anche attraverso le società per azione (STU) di cui al comma 59 dell'art. 17 della L. 127/97.

Area 04: **Area interessata dalle disposizioni del PAI (P2)**

Sono consentite esclusivamente le opere previste in conformità con le disposizioni del Capo II “aree a pericolosità 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” approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 94/5 del 29/01/2008, pubblicata sul BURA speciale n. 12/08 dell'1/2/08. Si applicano le disposizioni del Capo IX Art.6 comma 2 delle NTA del presente Piano.

L'Area per una modesta parte è interessata anche dal vincolo dello Studio geologico Fugazza. Per quest'ultima si applicano le disposizioni del Capo IX Art. 6 comma 2.

Area 05: **Area da interessata dalle disposizioni del PAI – P3 e Studio Geologico “Fugazza”**

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” 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 le disposizioni del Capo IX Art.6 comma 2 delle NTA del presente Piano.

Aree 06: **Aree interessate dalle disposizioni del PAI – P1 e Studio Geologico “Fugazza”**

Sono consentite esclusivamente le opere previste in conformità con le disposizioni del Capo II “aree a pericolosità moderata” del PAI (P1) delle Norme di Attuazione del “Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico di rilievo regionale abruzzese e del bacino Interregionale del fiume Sangro” 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 le disposizioni del Capo IX Art.6 comma 5 e 6 delle NTA del presente Piano.

Aree 07 - 09: **Area da Attuare- comparto perequato con trasferimento integrale della capacità insediativa fuori comparto**

L'intero ambito è destinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del centro storico. L'area risulta strategica sul piano urbanistico per la posizione immediatamente adiacente al centro storico; si tratta infatti di una delle poche aree attualmente ancora libere dalla edificazione che può essere riconfermata per la funzione a servizi (parcheggio) proprio per il forte interesse pubblico connesso a tali dotazioni, in particolare per l'ambito del centro che presenta carenza di servizi (si richiama a tal fine l'Art. 4 del DM 1444/68). Si applicano pertanto le disposizioni di cui al Capo II Art.2 delle NTA del presente Piano, secondo i parametri riportati all'Elaborato L-MacroZone del presente Piano.

Aree destinata a parcheggio pubblico: **Aree da attuare nell'ambito della MacroZona 11 – parcheggio pubblico di nuova previsione**

Si tratta di nuova previsione di parcheggio pubblico, nell'Area 07, inserita nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2007/09 con atto del Consiglio Comunale n.451 del 20.11.07, costituito da struttura composta da tre livelli (Piani primo secondo e terzo sotto strada) oltre alla

copertura da destinare a belvedere, per complessivi 99 posti auto e una Superficie Coperta complessiva di 1254 mq.

Aree 08: Aree interessate dalle disposizioni dello Studio Geologico “Fugazza”

L’ambito è interessato dal vincolo di inedificabilità assoluta dello Studio Geologico “Fugazza”. Si applicano le disposizioni del Capo IX Art.6 comma 7 delle NTA del presente Piano.

Area 10 Area consolidata - per funzioni residenziali

Si tratta di aree pertinenziali di fabbricati esistenti a destinazione residenziale che vengono pertanto riaggregate alle limitrofe Aree, con classificazione a Aree Consolidate.

Area 11: area da attuare- comparti perequati con trasferimento della capacità insediativa fuori comparto

L’Area è destinata al potenziamento delle strutture per servizi (parcheggio pubblico) esistenti nella MacroZona e pertanto viene sottoposta alle disposizioni di cui al Capo II Art. 2 comma 8 delle NTA del presente Piano, secondo i parametri riportati all’Elaborato L-MacroZone del presente Piano.

SCHEDA N. 12 - PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 12- Pietragrossa

Area per attrezzature generali pubbliche e private integrate da funzioni residenziali-

Disciplina generale

L'ambito è destinato all'insediamento di funzioni, pubbliche e private, prevalentemente di valenza sovracomunale, integrate da quote insediative residenziali.

Attività ammesse

Nella MacroZona 12 sono consentite le seguenti funzioni:

- Attrezzature generali di interesse comune
- Attrezzature culturali
- Attrezzature sportive e ricreative
- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Verde pubblico e parcheggi (DM 1444/68)
- Attività commerciali (esercizi di vicinato e media distribuzione)
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza
- Attività direzionali-terziarie
- Attrezzature tecnologiche ([Capo III Art.12](#) delle NTA del presente Piano)

Modalità di attuazione:

Per l' *Area da attuare*, è prevista, ad intervento pubblico o privato, la formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 il quale deve comunque coincidere con l'Area così come individuata nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee* (Elaborato A-Progetto).

La fase di predisposizione degli strumenti urbanistici, sia a carattere preventivo che diretto, dovrà contenere uno specifico approfondimento sugli aspetti costituenti criticità territoriali rilevabili, sia nel contesto di riferimento, anche esterno alla *MacroZona 12*, che nell'ambito specifico di intervento. In particolare vanno considerati:

- l'impatto paesaggistico eventualmente generato dagli interventi, mediante specifico studio.
- le condizioni orografiche del terreno

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questa area omogenea si può fare ricorso all'uso del programma integrato di intervento (PII) e/o del PRU di cui rispettivamente all'art. 30 bis ed all'art. 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente, e si può operare anche attraverso le società per azione (STU) di cui al comma 59 dell'art. 17 della L. 127/97.

Disciplina Specifica per Aree omogenee

È articolata in *Aree omogenee* come individuate alla 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 01: area consolidata -aree per servizi attuate (campo sportivo)

Comprendono le aree interne al perimetro delle MacroZona, già interessate dalla presenza di attività sportive, per le quali viene confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

Sono consentiti gli interventi previsti [al Capo III Art. 10](#) delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questa area omogenea si può fare ricorso all'uso del programma integrato di intervento (PII) e/o del PRU di cui rispettivamente all'art. 30 bis ed all'art. 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente, e si può operare anche attraverso le società per azione (STU) di cui al comma 59 dell'art. 17 della L. 127/97.

Area 02: area consolidata- aree per servizi attuate (autoparco comunale)

Comprendono le aree interne al perimetro delle MacroZona, già edificate per funzioni di tipo pubblico.

E' confermata la norma risultante dagli atti autorizzativi rilasciati. Sono consentiti gli interventi previsti [al Capo III Art. 10](#) delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questa area omogenea si può fare ricorso all'uso del programma integrato di intervento (PII) e/o del PRU di cui rispettivamente all'art. 30 bis ed all'art. 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente, e si può operare anche attraverso le società per azione (STU) di cui al comma 59 dell'art. 17 della L. 127/97.

Area 03-08-11-12: area consolidata- interessata dall'esistenza di funzioni prevalentemente residenziali

Comprende le aree interne al perimetro delle MacroZona, già edificate per funzioni residenziali, che vanno ricondotte ad una disciplina coerente con gli usi già insediati. Per queste aree viene confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati e gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia. Qualora l'intervento comporti variazione del carico urbanistico è richiesta la dotazione del relativo standard nella misura di 24 mq/ab.

In sede di variante generale al PRG occorrerà garantire la dotazione minima di standard di cui al DM 1444/68 per l'intera Area.

Aree 04/a- 4/b- 4/ c: aree da attuare- comparti perequati

Le Aree sono destinate all'insediamento di funzioni di interesse generale, pubbliche e private, oltre che alla realizzazione di una quota di funzioni di tipo residenziale, nell'ambito di una progettazione unitaria. L'articolazione delle funzioni è demandata alla fase di progettazione del comparto.

-Parametri urbanistici:

- indice territoriale (IT): 1,45 mc/mq
(del quale il 35% destinato ad insediamento di tipo residenziale ed il 65% a servizi di interesse pubblico permanente; nel caso di realizzazione di attività sportive la capacità insediativa per funzioni residenziali è definita nella misura del 50%)
- altezza massima: =ml. 16,50
- Rapporto di copertura: 25% della S.F
- numero dei piani fuori terra =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
- funzioni direzionali, terziarie: 80/100 ai sensi dell'art. 5 comma 2° DM 1444/68

-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 dal Capo VI delle NTA.

Area 04/d: area da attuare- comparto perequato

L'area, di proprietà demaniale, è destinata all'insediamento di funzioni di interesse generale (Uffici finanziari), pubbliche e private, oltre che alla realizzazione di una quota di funzioni di tipo residenziale, nell'ambito di una progettazione unitaria. L'articolazione delle funzioni, da selezionare tra quelle individuate nella *Disciplina Generale*, è demandata alla fase di progettazione del comparto, mentre i parametri di intervento sono riportati anche all'Elaborato I – Progetto.

-Parametri urbanistici:

- indice territoriale (IT): 1,76 mc/mq
(del quale il 35% destinato ad insediamento di tipo residenziale ed il 65% a servizi di interesse pubblico permanente)
- altezza massima: =ml. 19,50
- Rapporto di copertura: 25% della S.F
- numero dei piani fuori terra =n 6
- 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
- funzioni direzionali, terziarie: 80/100 ai sensi dell'art. 5 comma 2° DM 1444/68
- 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 dall'art. 2 delle Disposizioni Normative.

Il Programma Integrato è stato approvato con sottoscrizione di Accordo di Programma ai sensi dell'Art. 34 della L. 267/2000 e Artt. 8/bis e 8/ter della L.R. 18/83 in data 7.5.08 e Decreto Sindacale n. 1 del 15.5.08.

Aree 05 : Aree interessate dalle disposizioni del PAI – P3 e in parte dallo Studio geologico “Fugazza”

Sono consentite esclusivamente le opere previste in conformità con le disposizioni del Capo II “aree a pericolosità molto elevata” P3 delle Norme di Attuazione del “Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico di rilievo regionale abruzzese e del bacino Interregionale del fiume Sangro” approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 94/5 del 29/01/2008, pubblicata sul BURA speciale n. 12/08 dell'1/2/08. Per le suddette aree e per quelle che oltre ad essere classificate P3 sono interessate anche dal vincolo di inedificabilità assoluta dello Studio Geologico “Fugazza”, si applicano le disposizioni del Capo IX Art.6 comma 2 delle NTA del presente Piano.

Aree 06: Aree interessate dalle disposizioni dello Studio Geologico “Fugazza”

L'ambito è interessato dal vincolo di inedificabilità assoluta dello Studio Geologico “Fugazza”. Si applicano le disposizioni del Capo IX Art.6 comma 7 delle NTA del presente Piano.

Aree 07-10 : Aree interessate dalle disposizioni del PAI – P2 e in parte dallo Studio Geologico “Fugazza”

Sono consentite esclusivamente le opere previste in conformità con le disposizioni del Capo II “aree a pericolosità elevata” P2 delle Norme di Attuazione del “Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico di rilievo regionale abruzzese e del bacino Interregionale del fiume Sangro” approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 94/5 del 29/01/2008, pubblicata sul BURA speciale n. 12/08 dell’1/2/08. Per le suddette aree e per quelle che oltre ad essere classificate P2 sono interessate anche dal vincolo di inedificabilità assoluta dello Studio Geologico “Fugazza”, si applicano le disposizioni del Capo IX Art.6 comma 2 delle NTA del presente Piano.

Area 09: Zona agricola - E

L’area è classificata agricola, secondo le NTA del PRG vigente e LR 18/83 e s.m.i.

SCHEDA N. 13- PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 13– San Donato

Disciplina generale

L'ambito è destinato prevalentemente all'insediamento di funzioni residenziali e al consolidamento dei servizi esistenti. La soluzione urbanistica dovrà garantire una possibile compensazione dello standard, quale dotazione del centro urbano di Chieti Alta.

Attività ammesse

Nella MacroZona 13 sono consentite le seguenti funzioni:

- Funzioni residenziali, pubbliche e/o private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività commerciali (esercizi di vicinato e media distribuzione)
- Edilizia scolastica
- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi (DM 1444/68)
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza
- Attività direzionali-terziarie
- Attrezzature tecnologiche ([Capo III Art.12](#) delle NTA del presente Piano)

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 l'Area come individuata nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee* ([Elaborato A-Progetto](#)).

Disciplina Specifica per Aree omogenee

La MacroZona 13 è articolata in *Aree omogenee* così 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](#).

L'[Elaborato A-Progetto](#) riporta anche l'individuazione cartografica del PEEP San Donato per il quale si rimanda al PP in vigore.

Area 01: Area consolidata- verde urbano attrezzato

È interessata dal parco pubblico attrezzato già realizzato su area di proprietà comunale.

Sono consentiti gli interventi previsti [al Capo III Art. 11](#) delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Aree 02-14: Aree interessate dalle disposizioni del PAI – P3 e in parte dallo Studio geologico “Fugazza”

Sono consentite esclusivamente le opere previste in conformità con le disposizioni del Capo II “aree a pericolosità molto elevata” P3 delle Norme di Attuazione del “Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico di rilievo regionale abruzzese e del bacino Interregionale del fiume Sangro” approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 94/5 del 29/01/2008, pubblicata sul BURA speciale n. 12/08 dell'1/2/08. Per le suddette aree e per quelle che oltre ad essere classificate P3

sono interessate anche dal vincolo di inedificabilità assoluta dello Studio Geologico “Fugazza”, si applicano le disposizioni del Capo IX Art.6 comma 2 delle NTA del presente Piano.

Area 03: Area consolidata- Teathe Center

E' confermata la norma risultante dalla Variante specifica al PRG approvata dal CC con DCC n. 350 del 13/04/1987 e n. 471 del 24/03/1988.

Area 04: Area consolidata- Villa comunale

E' confermata la destinazione a verde urbano attrezzato. L'area risulta di proprietà comunale.

Sono consentiti gli interventi previsti al Capo III Art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Area 05: Area consolidata- servizi ed attrezzature di interesse generale

E' confermata la destinazione a servizi di interesse generale e la norma risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

Sono consentiti gli interventi previsti al Capo III Art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Area 06-15: Area consolidata- aree attuate a destinazione prevalentemente residenziale ricadente all'interno della perimetrazione del Territorio Urbanizzato

Si tratta di due zone distinte ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dalle Norme di Attuazione (Capo I Art.5) della presente Variante, già edificate.

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Area 07-09-10- 11-16-17-18-19: Aree da Attuare- comparti perequati

L'area è destinata all'insediamento di funzioni di tipo residenziale e per servizi alla residenza.

Nello specifico sono ammesse:

- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività commerciali (esercizi di vicinato e media distribuzione)
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico

E' prevista, su istanza di privati, la formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 il quale deve comunque coincidere con la specifica individuazione cartografica di cui alla Disciplina Specifica (Elaborato A-Progetto).

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 secondo i parametri di seguito indicati, così come definiti al Capo II Art.1 “disposizioni normative per l'attuazione di comparti perequati con perequazione interna al comparto” delle NTA del presente Piano.

-Parametri urbanistici:

- indice territoriale di base (IB): 0,05 mq./mq. (0,15 mc/mq).
- indice di scambio (IS): 0,05 mq./mq. (0,15 mc/mq)
- altezza massima: ml. 10,50 nel caso di utilizzo del solo IB
- altezza massima: ml. 13,50 nel caso di utilizzo anche dell'IS
- Rapporto di copertura: 20% della S.F

- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo del solo IB =n 3
- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo anche dell'IS =n 4
- 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
- funzioni direzionali, terziarie: 80/100 ai sensi dell'art. 5 comma 2° DM 1444/68
- 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 dal Capo VI delle NTA.

Per le Aree 16 la Capacità Insediativa può essere utilizzata anche sui fabbricati circostanti qualora della stessa proprietà, in sede di definizione dello strumento urbanistico attuativo.

Area 08: Area da conformare alle disposizioni del PAI – P2

Sono consentite esclusivamente le opere previste in conformità con le disposizioni dell'art. 14 "disciplina delle 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" approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 94/5 del 29/01/2008, pubblicata sul BURA speciale n. 12/08 dell'1/2/08

Si applicano inoltre le disposizioni di cui al Capo IX Art.6 delle NTA del presente Piano.

Area 12: Area consolidata- servizi ed attrezzature di interesse generale- ospedale militare

E' confermata la destinazione a servizi di interesse generale e la norma risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

Sono consentiti gli interventi previsti Capo III Art.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questa area omogenea si può fare ricorso all'uso del programma integrato di intervento (PII) e/o del PRU di cui rispettivamente all'art. 30 bis ed all'art. 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente, e si può operare anche attraverso le società per azione (STU) di cui al comma 59 dell'art. 17 della L. 127/97.

Area destinata a parcheggio pubblico: Area da attuare – parcheggi pubblici di nuova previsione su area di proprietà comunale

Si tratta di due nuove previsioni di parcheggio pubblico per i quale non è definibile in questa fase il dettaglio delle superfici e parametri, ricadente nell'ambito dell'Area 04 (Area Consolidata – Villa comunale)

Aree 13: Aree interessate dalle disposizioni dello Studio Geologico "Fugazza"

Per le aree interessate dal vincolo di inedificabilità assoluta dello Studio Geologico "Fugazza" si applicano le disposizioni del Capo IX Art.6 comma 7 delle NTA del presente Piano.

Per l'Area interessata contemporaneamente dalle disposizioni del Capo II "aree a pericolosità moderata" del PAI (P1) delle Norme di Attuazione del "Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico di rilievo regionale abruzzese e del bacino Interregionale del fiume Sangro" approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 94/5 del 29/01/2008, pubblicata sul BURA speciale n. 12/08 dell'1/2/08 e dal vincolo di inedificabilità assoluta dello Studio Geologico

“Fugazza”, si applicano le disposizioni del Capo IX Art.6 comma 5 e 6 delle NTA del presente Piano.

SCHEDA N. 14- PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 14- Villaggio del Fanciullo

Disciplina generale

Area per attrezzature generali pubbliche e private integrate da funzioni residenziali-

L'ambito è destinato all'insediamento di funzioni, pubbliche e private, prevalentemente di valenza sovracomunale, integrate da quote insediative residenziali anche di tipo specialistico (residenza sanitaria per anziani), anche mediante il recupero delle volumetrie esistenti.

Attività ammesse

Nella MacroZona 14 sono consentite le seguenti funzioni:

- Attrezzature generali di interesse comune
- Attrezzature culturali
- Attrezzature sportive e ricreative
- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Strutture per l'accoglienza (RSA)
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)
- Attrezzature scolastiche
- Attività direzionali-terziarie
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza
- Attrezzature tecnologiche (Capo III Art.12 delle NTA del presente Piano)

Modalità di attuazione:

Per l' *Area da attuare*, è prevista la formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 il quale deve comunque coincidere con l'Area così come individuata nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee* (Elaborato A-Progetto). E' consentita l'articolazione, in sede esecutiva, in sub-aree di intervento.

La fase di predisposizione degli strumenti urbanistici, sia a carattere preventivo che diretto, dovrà contenere uno specifico approfondimento sugli aspetti costituenti criticità territoriali rilevabili, sia nel contesto di riferimento, anche esterno alla *MacroZona 14*, che nell'ambito specifico di intervento. In particolare vanno considerati:

1. l'impatto paesaggistico dell'intervento, mediante specifico studio
2. le condizioni orografiche del terreno, da salvaguardare, ove possibile, limitando importanti movimenti di terra

Disciplina Specifica per Aree omogenee

È articolata in *Aree omogenee* come individuate alla 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 01: **area da attuare- comparto perequato**

L'area è destinata all'insediamento di funzioni di servizio, pubbliche e private, di attività sportive e ricreative, oltre ad una quota di funzioni di tipo residenziale, nell'ambito di una progettazione unitaria. L'articolazione delle funzioni è demandata alla fase di progettazione del comparto.

-Parametri urbanistici:

- indice territoriale (IT): 1,54 mc/mq
(del quale il 35% destinato ad insediamento di tipo residenziale ed il 65% a servizi di interesse pubblico permanente)
- altezza massima: =ml. 13,50
- Rapporto di copertura: 20% della S.F
- numero dei piani fuori terra =n 4
- 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
- funzioni direzionali, terziarie: 80/100 ai sensi dell'art. 5 comma 2° DM 1444/68
- 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 dal Capo VI delle NTA.

Le volumetrie esistenti andranno detratte dagli indici attribuiti all'Area e in sede di presentazione dello strumento urbanistico preventivo dovrà essere verificata l'opportunità di richiedere degli approfondimenti finalizzati all'eventuale bonifica dell'area ex polveriera.

Area 02: area consolidata- Villa degli ulivi (RSA)

È interessata dalla presenza delle strutture della esistente RSA.

E' confermata la capacità edificatoria risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tale area gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia. Sono consentiti inoltre gli interventi previsti Capo III Art.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questa area omogenea si può fare ricorso all'uso del programma integrato di intervento (PII) e/o del PRU di cui rispettivamente all'art. 30 bis ed all'art. 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente, e si può operare anche attraverso le società per azione (STU) di cui al comma 59 dell'art. 17 della L. 127/97.

Area 03: area consolidata- ex Polveriera

E' confermata la capacità insediativa derivante dagli atti autorizzativi rilasciati.

SCHEDA N. 15 - PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 15 – Villa Pini

Disciplina generale

L'ambito è destinato all'insediamento di funzioni sanitarie pubbliche e private.

Attività ammesse

Nella MacroZona 15 sono consentite le seguenti funzioni:

- Attrezzature ospedaliere e sanitarie pubbliche e private
- Attrezzature sportive e ricreative
- Funzioni residenziali a servizio della struttura ospedaliera
- Strutture ricettive e alberghiere
- Case di cura pubbliche e private
- Verde pubblico e parcheggi (DM 1444/68)
- Attrezzature tecnologiche (Capo III Art. 12 delle NTA del presente Piano)

Modalità di attuazione:

Per le *Aree consolidate* le modalità di intervento sono quelle consentite dalla *Disciplina Specifica per Aree Omogenee*.

Disciplina Specifica per Aree omogenee

La MacroZona 15 è articolata in *Aree omogenee* così come individuate alla Elaborato A-Progetto. L'Elaborato C-Progetto contiene la tabella sintetica delle superfici di ciascuna Area.

Area 01: Area consolidata- casa di cura privata “Villa Pini d’Abruzzo”

È interessata dalla presenza delle strutture sanitarie e ospedaliere private esistenti.

E' confermata la capacità edificatoria risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

Sono consentiti gli interventi previsti al Capo III Art.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questa area omogenea si può fare ricorso all'uso del programma integrato di intervento (PII) e/o del PRU di cui rispettivamente all'art. 30 bis ed all'art. 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente, e si può operare anche attraverso le società per azione (STU) di cui al comma 59 dell'art. 17 della L. 127/97.

SCHEDA N. 16- PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 16- Parco Territoriale località Collemarcone-Buonconsiglio

Disciplina generale

La MacroZona è destinata a zona agricola di interesse paesaggistico e ambientale.

Attività ammesse

Nella MacroZona 13 sono consentite le seguenti funzioni:

- Attrezzature di interesse comune
- Attrezzature sportive e ricreative
- Funzioni residenziali, limitatamente a quelle agricole
- Attività agricole a basso impatto paesaggistico e ambientale
- Verde pubblico e parcheggi (DM 1444/68)
- Chiese
- Attrezzature tecnologiche (Capo III Art.12 delle NTA del presente Piano)

Modalità di attuazione:

Per le *aree da attuare* corrispondenti all'ambito n.1 come individuato nella cartografia, è prevista la formazione obbligatoria e progettazione unitaria di comparti ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83.

Disciplina Specifica per Aree omogenee

È articolata in *Aree omogenee* come individuate alla 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 01: **depuratore comunale**

È interessata dalla struttura del depuratore comunale

Si applicano i parametri del Capo III Art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Area 02: **Area consolidata per residenza- (ex scuola comunale)**

È confermata la norma risultante dagli atti autorizzativi rilasciati. L'area è destinata a residenza.

In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Area 03: **Area consolidata per residenza- Variante urbanistica n. 130**

L'Area è disciplinata dalla variante urbanistica n. 130- Piano integrato COCEA

È confermata la norma risultante dalla Variante approvata con accordo di programma in data 2/11/04.

Area 04: **Area consolidata per attrezzature sanitarie private- Variante urbanistica n. 105**

La Variante è disciplinata dalla variante urbanistica n. 105 – Clinica Spatocco – Programma CER.

È confermata la norma risultante dagli atti autorizzativi rilasciati, secondo l'individuazione approvata dalla Regione Abruzzo nell'ambito dell'Accordo di Programma come ratificato dal CC con Delibera 236/99 e approvato con DPGR BURA n.6/2000; per tale Area si applicano integralmente i parametri urbanistici ed edilizi di cui al suddetto provvedimento.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questa area omogenea si può fare ricorso all'uso del programma integrato di intervento (PII) e/o del

PRU di cui rispettivamente all'art. 30 bis ed all'art. 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente, e si può operare anche attraverso le società per azione (STU) di cui al comma 59 dell'art. 17 della L. 127/97. L'Area 04 è ricompresa nell'originario Programma CER, il cui perimetro risulta mappato nella cartografia e corrispondente alla individuazione denominata "Variante urbanistica n.105" del Quadro Conoscitivo del PRG, corrispondente al PRU originario approvato con DCC n.112/95 e la cui ridisciplina è rinviata alla ridefinizione del Programma CER.

Area 05: Area da attuare per servizi- Variante urbanistica n. 131

L'Area è disciplinata dalla variante urbanistica n. 131-Chiesa testimoni di Geova.

E' confermata la norma risultante dalla variante approvata.

Sono consentiti gli interventi previsti al Capo III Art.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Area 06: Area interessata dalle disposizioni del PAI – P3

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" approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 94/5 del 29/01/2008, pubblicata sul BURA speciale n. 12/08 dell'1/2/08.

Si applicano le disposizioni del Capo IX Art.6 comma 2 delle NTA del presente Piano.

Area 07: Area interessata dalle disposizioni del PAI – P2

Sono consentite esclusivamente le opere previste in conformità con le disposizioni dell'art. 14 "disciplina delle aree a pericolosità 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" approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 94/5 del 29/01/2008, pubblicata sul BURA speciale n. 12/08 dell'1/2/08

Si applicano inoltre le disposizioni di cui al Capo IX Art.6 delle NTA del presente Piano.

Area 08: Area interessata dalle disposizioni del PAI – P1

Sono consentite esclusivamente le opere previste in conformità con le disposizioni del Capo II "aree a pericolosità moderata" del PAI (P1) delle Norme di Attuazione del "Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico di rilievo regionale abruzzese e del bacino Interregionale del fiume Sangro" approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 94/5 del 29/01/2008, pubblicata sul BURA speciale n. 12/08 dell'1/2/08.

Si applicano le disposizioni del Capo IX Art.6 comma 5 e 6 delle NTA del presente Piano.

Rappresentazione delle scarpate morfologiche - Art. 20 delle NTA del PAI

Si applicano le disposizioni dell'Art. 20 comma 1 e Allegato F delle Norme di Attuazione del "Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico di rilievo regionale abruzzese e del bacino Interregionale del fiume Sangro" approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 94/5 del 29/01/2008, pubblicata sul BURA speciale n. 12/08 dell'1/2/08 e Circolare esplicativa dell'Autorità di Bacino dell'11.4.08 Prot. 44509. Si applicano le disposizioni di cui al Capo IX Art.6 comma 4 delle NTA.

Aree 10 -13: aree da attuare- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale-parco territoriale

La zona, di particolare interesse paesaggistico, comprende un ambito territoriale caratterizzato dalla compresenza di diverse valenze, storico-antropica, percettiva, ecc..

Previo piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso all'area di intervento o comparto da presentare ad iniziativa dei privati e' consentita la realizzazione di :

- a. attrezzature ricreative e di servizio alle attività del tempo libero all'aria aperta;
- b. interventi di ricostituzione di ambienti naturali di particolare rilevanza soprattutto in relazione alla tutela della diversità biologica (boschi, siepi, ecc.).

L'attività agricola è consentita, secondo le NTA del PRG vigente e LR 18/83 e s.m.i. relativamente alle tipologie che non generano impatti ambientali e paesaggistici e che risultano compatibili con le caratteristiche della zona.

Al fine di favorire la fruizione va incentivata la realizzazione di:

- parchi;
- percorsi e spazi di sosta pedonali;
- zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili funzionali ad attività di tempo libero.

Sono comunque consentiti:

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi della LR 18/89;
- il completamento delle eventuali opere pubbliche in corso;
- la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili;

Le opere non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.

Sono consentiti gli interventi relativi alle funzioni agricole secondo il PRG vigente (sup. minima di intervento 1 ettaro) fermo restando il requisito, per poter intervenire, di essere soggetti IATP (attualmente IAP); quanto invece agli interventi edilizi effettuabili da soggetti diversi è prevista una superficie minima di intervento di 2 ettari senza la possibilità di procedere ad accorpamenti.

-Parametri urbanistici:

- nel caso di interventi edilizi da parte di soggetti qualificati IATP (IAP) superficie minima aziendale 10.000 mq. circa.
- nel caso di interventi edilizi da parte di soggetti diversi, superficie minima aziendale **10.000** mq. circa., senza la possibilità di effettuare accorpamenti
- indice fondiario: 0,03 mc/mq
- altezza massima: ml. 8
- numero dei piani fuori terra =n 2
- distacco dal ciglio stradale =ml 30,00
- distacco minimo dal confine =ml 5,00
- distacco minimo tra fabbricati =ml 20,00

-Quote di standard urbanistico:

- funzioni residenziali di qualunque tipo: 24 mq/ab

-Parametri ecologici:

- secondo quanto previsto dall'Art.2 delle Disposizioni Normative - Macrozona 1.

Area 12 Area consolidata- aree attuate a destinazione prevalentemente residenziale ricadente all'interno della perimetrazione del Territorio Urbanizzato

Si tratta del tessuto edilizio esistente ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dalle Norme di Attuazione (**Capo I Art.5**) della presente Variante, già edificate.

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

SCHEDA N. 17 - PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 17 –Parco tematico

Disciplina generale

L'ambito è interessato dal parco tematico in corso di realizzazione ed una previsione di parco fluviale connessa al PRUSST esistente. La proposta rientra in un disegno più vasto di realizzazione del parco fluviale del Pescara che ricomprende anche ambiti ricadenti in altri comuni.

Attività ammesse

Nella MacroZona 17 sono consentite le seguenti funzioni:

- Attrezzature sportive e ricreative all'aperto

Modalità di attuazione:

Per le *Aree da attuare* le modalità di intervento sono quelle consentite dalla *Disciplina Specifica per Aree Omogenee*.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questa area omogenea si può fare ricorso all'uso del programma integrato di intervento (PII) e/o del PRU di cui rispettivamente all'art. 30 bis ed all'art. 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente, e si può operare anche attraverso le società per azione (STU) di cui al comma 59 dell'art. 17 della L. 127/97.

Disciplina Specifica per Aree omogenee

La MacroZona 17 è articolata in *Aree omogenee* così come individuate alla Elaborato A-Progetto L'Elaborato C-Progetto contiene la tabella sintetica delle superfici di ciascuna Area.

Area 01: Area in corso di attuazione- parco tematico

È interessata dalla presenza del parco fluviale in corso di attuazione in adiacenza al corso del fiume Pescara.

L'area è oggetto di cessione gratuita al patrimonio comunale quale quota standard del centro commerciale esistente. Della suddetta Area circa 29.400 mq possono essere qualificati come quota standard per funzioni residenziali da computare nell'ambito del presente Piano.

Area 02: Area da attuare- parco fluviale

È interessata dalla previsione di parco fluviale connessa al PRUSST esistente. Della suddetta Area circa 16.000 mq possono essere qualificati come quota standard per funzioni residenziali da computare nell'ambito del presente Piano.

SCHEDA N. 18- PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 18- Area dell'ex - PP di iniziativa pubblica "Ciarciaglini"

Disciplina generale

La MacroZona corrisponde all'ambito interessato dalla disciplina dell'ex-PP di iniziativa pubblica, a vincolo decaduto e inattuato. Per le motivazioni riportate nella Relazione del Piano dei Servizi l'ambito viene riconfermato a zona agricola recuperandone la capacità insediativa anche a compensazione dei meccanismi perequativi del presente Piano. Sono invece confermate le sole aree destinate dall'ex-PP a "verde privato", riclassificate come zone di completamento residenziale.

Attività ammesse

Nella MacroZona 18 sono consentite le seguenti funzioni:

- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)
- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività agricole
- Attrezzature tecnologiche ([Capo III Art.12](#) delle NTA del presente Piano)

Modalità di attuazione:

Per le *aree da attuare* e per le *aree consolidate* è previsto l'intervento diretto.

Disciplina Specifica per Aree omogenee

È articolata in *Aree omogenee* come individuate alla [Elaborato A-Progetto](#)

L'[Elaborato C-Progetto](#) contiene la tabella sintetica delle superfici di ciascuna Area.

Area 01: **area consolidata- zona omogenea B0**

Si tratta delle zone classificate nell'ex-PP Primavilla a "verde privato". La zona viene classificata di completamento di tipo residenziale B0, così come di seguito specificato: "*mantenimento della struttura edificata esistente*" finalizzata a contenere lo stato di fatto degli insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale.

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

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 del presente Piano, 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 del Piano.

Nel caso di incremento del carico urbanistico è obbligatorio il reperimento della dotazione di standard in misura pari a [11,5](#) mq./abitante, anche mediante monetizzazione ai sensi del [Capo III Art.9 delle NTA](#).

Altri Parametri:

-numero dei piani fuori terra	=n	3
-altezza massima:	=ml.	10,50
-distacco dal ciglio stradale	=ml	5,00
-distacco minimo dal confine	=ml	5,00
-distacco minimo tra fabbricati	=ml	10,00

Area 02 **Area da attuare- zona agricola**

Si applicano del disposizioni delle NTA del PRG vigente e della LR n. 18/83 e s.m.i.

SCHEDA N. 19- PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 19

Area dell'ex-PP di iniziativa pubblica "Primavilla"

Disciplina generale

La MacroZona corrisponde all'ambito interessato dalla disciplina dell'ex-PP di iniziativa pubblica, a vincolo decaduto e inattuato. Per le motivazioni riportate nella Relazione del Piano dei Servizi l'ambito viene riconfermato a zona agricola recuperandone la capacità insediativa anche a compensazione dei meccanismi perequativi del presente Piano. Sono invece confermate le sole aree destinate dall'ex-PP a "verde privato", riclassificate come zone di completamento residenziale.

Attività ammesse

Nella MacroZona 19 sono consentite le seguenti funzioni:

- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)
- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività agricole
- Attrezzature tecnologiche ([Capo III Art.12](#) delle NTA del presente Piano)

Modalità di attuazione:

Per le *aree da attuare* e per le *aree consolidate* è previsto l'intervento diretto.

Disciplina Specifica per Aree omogenee

È articolata in *Aree omogenee* come individuate alla [Elaborato A-Progetto](#).

L'[Elaborato C-Progetto](#) contiene la tabella sintetica delle superfici di ciascuna Area.

Area 01: **area consolidata- zona omogenea B0**

Si tratta delle zone classificate nell'ex-PP Primavilla a "verde privato". La zona viene classificata di completamento di tipo residenziale B0 così come di seguito specificato: "*mantenimento della struttura edificata esistente*" finalizzata a contenere lo stato di fatto degli insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale.

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

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 del presente Piano, 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 del Piano.

Nel caso di incremento del carico urbanistico è obbligatorio il reperimento della dotazione di standard in misura pari a [11,5](#) mq./abitante, anche mediante monetizzazione ai sensi del [Capo III Art.9 della NTA](#).

Altri Parametri:

-numero dei piani fuori terra	=n	3
-altezza massima:	=ml.	10,50
-distacco dal ciglio stradale	=ml	5,00
-distacco minimo dal confine	=ml	5,00

-distacco minimo tra fabbricati =ml 10,00

Area 02 **Area da attuare- zona agricola**

Si applicano le disposizioni delle NTA del PRG vigente e della LR n. 18/83 e s.m.i.

SCHEDA N. 20- PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 20- Area dell'ex-PP di iniziativa pubblica "Villa Cisterna"

Disciplina generale

La MacroZona corrisponde all'ambito interessato dalla disciplina dell'ex-PP di iniziativa pubblica, a vincolo decaduto e inattuato. Per le motivazioni riportate nella Relazione del Piano dei Servizi l'ambito viene riconfermato a zona agricola recuperandone la capacità insediativa anche a compensazione dei meccanismi perequativi del presente Piano. Sono invece confermate le sole aree destinate dall'ex-PP a "verde privato", riclassificate come zone di completamento residenziale.

Attività ammesse

Nella MacroZona 20 sono consentite le seguenti funzioni:

- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)
- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività agricole
- Attrezzature tecnologiche (Capo III Art. 12 delle NTA del presente Piano)

Modalità di attuazione:

Per le *aree da attuare* corrispondenti all'Area 20 come individuata nella cartografia, sono previste modalità di intervento diretto.

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.

Area 01-03: area consolidata per residenza- (ex-scuola e centro sociale "il pino")

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Area 02 **Area da attuare- zona agricola**

Si applicano le disposizioni delle NTA del PRG vigente e della LR n. 18/83 e s.m.i.

SCHEDA N. 21 - PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 21- PP di iniziativa pubblica Selvaiezzi

Disciplina generale

La MacroZona 21 coincide con la perimetrazione dell'ex-PP di iniziativa pubblica Selvaiezzi, da ridisciplinare urbanisticamente essendo a vincolo decaduto.

Ambito destinato al consolidamento delle funzioni residenziali e di servizio insediate nell'ex- PP Selvaiezzi e, per le *Aree da Attuare*, all'insediamento di funzioni residenziali e relativi servizi.

Attività ammesse

Nella MacroZona 21 sono consentite le seguenti funzioni:

- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)
- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza
- Attrezzature tecnologiche (Capo III Art.12 delle NTA del presente Piano)

Modalità di attuazione:

Per l'*Area 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 le Aree individuate nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee* (Elaborato A-Progetto).

Disciplina Specifica per Aree omogenee

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

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

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

Area 01-09-11-14: aree consolidate- aree attuate a destinazione residenziale

Comprendono le aree interne al perimetro del PP, a destinazione residenziale, già edificate.

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Area 02: area consolidata- parcheggio pubblico su area di proprietà comunale

Comprendono le aree interne al perimetro del PP destinate a parcheggi pubblici, già realizzati, su area di proprietà comunale.

Sono consentiti gli interventi previsti al Capo III Art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Area 03: aree consolidate - ex edilizia scolastica e servizi alla residenza

Comprendono le aree interne al perimetro dell'ex-PP, destinate a funzioni scolastiche e di servizio alla residenza, già realizzate.

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

Sono consentiti gli interventi previsti al Capo III Art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Area 04: area consolidata- per attività produttive e commerciali già insediate

Comprendono le aree interne al perimetro del PP interessate da attività produttive e commerciali esistenti (rivendita di materiali edili).

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Aree 05- 06-07-08 - 13: area da attuare- comparti perequati

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

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** limitatamente all'Area 07, secondo i parametri di seguito indicati, così come definiti al Capo II Art.1 "disposizioni normative per l'attuazione di comparti perequati con perequazione interna al comparto" delle NTA del presente Piano, 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): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq)
- 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

-Parametri ecologici:

- secondo quanto previsto dal Capo VI delle NTA.

SCHEDA N. 22 - PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 22- ex PP di iniziativa pubblica Chieti Scalo 2

Disciplina generale

La MacroZona 22 coincide con la perimetrazione dell'ex-PP Chieti Scalo 2.

Ambito destinato al consolidamento delle funzioni residenziali e di servizio insediate nell'ex-PEEP Scalo Nord e, per le *Aree da Attuare*, alla realizzazione di nuove quote di standard urbanistico. Poiché l'ambito risulta con una dotazione di standard urbanistico notevolmente insufficiente rispetto alla dotazione minima di 18 mq/abitante prevista dal DM 1444/68, occorrerà reperire le necessarie aree a servizi nell'ambito del territorio circostante.

Attività ammesse

Nella MacroZona 22 sono consentite le seguenti funzioni:

- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)
- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività commerciali (esercizi di vicinato e media distribuzione)
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza
- Attrezzature tecnologiche ([Capo III Art.12](#) delle NTA del presente Piano)

Modalità di attuazione:

Per l'*Area 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 l'ambito individuato nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee* ([Elaborato A-Progetto](#)).

Disciplina Specifica per Aree omogenee

È articolata in *Aree omogenee* come individuate alla [Elaborato A-Progetto](#)

L'[Elaborato C-Progetto](#) contiene la tabella sintetica delle superfici di ciascuna Area.

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

Area 01: aree consolidate- aree attuate a destinazione residenziale

Comprendono le aree interne al perimetro dell'ex-PP, a destinazione residenziale, già edificate.

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Area 02: aree consolidate- aree attuate a destinazione residenziale- (ex verde privato)

Comprendono le aree interne al perimetro dell'ex-PP, destinate dal PP ad ex-verde privato, sulle quali sono state realizzate funzioni residenziali.

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

Area 03: aree consolidate- aree attuate a destinazione residenziale – (ex aree a standard)

Comprendono le aree interne al perimetro dell'ex-PP, destinate dal PP ad a standard urbanistico (verde e parcheggi pubblici), sulle quali sono state realizzate funzioni residenziali, mediante intervento diretto, a seguito della decadenza dei vincoli di piano.

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

Area 04: area consolidata - edilizia scolastica e servizi alla residenza

L'area 04 assume la medesima disciplina della limitrofa Area 06/e della MacroZona 05.

Area 05: aree da attuare- inserita nel limitrofo comparto perequato n. 08 della MacroZona n. 4-Stadio Comunale e attrezzature generali .

L'area va inserita nell'ambito del comparto perequato n. 08 della MacroZona n. 4 (stadio comunale e attrezzature generali), in quanto urbanisticamente adiacente e correlata. L'Area assume i medesimi parametri urbanistici ed edilizi della citata Area 08.

Area 06: area da attuare- inserita nel limitrofo comparto perequato n. 2 della MacroZona 2-Via Bellini.

L'area è inserita nell'ambito del comparto perequato n. 04 della MacroZona 2- Via Bellini, in quanto urbanisticamente adiacente e correlata. L'Area assume i medesimi parametri urbanistici ed edilizi della citata Area 04.

Area 07: area da attuare- comparto perequato – (ex verde urbano inattuato)

Si tratta di un'area destinata dall'ex-PP alla dotazione dello standard urbanistico, attualmente inattuata ed a vincolo decaduto.

E' prevista, ad iniziativa pubblica o privata, la formazione obbligatoria e progettazione unitaria di 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 (Tavola D-Progetto).

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 al Capo II Art.1 "disposizioni normative per l'attuazione di comparti perequati con perequazione interna al comparto" delle NTA del presente Piano, come riportati all'Elaborato G-MacroZone del presente Piano.

-Parametri urbanistici:

- indice territoriale di base (IB): 0,30 mq./mq. (0,90 mc/mq).
- indice di scambio (IS): 0,30 mq./mq. (0,90 mc/mq)
- altezza massima: ml. 16,50 nel caso di utilizzo del solo IB
- altezza massima: ml. 22,50 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 5
- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo anche dell'IS =n 7
- 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 dal Capo VI delle NTA.

Area 08: area consolidata - funzioni residenziali

L'Area è interessata dalla presenza di fabbricati esistenti a destinazione residenziale e relativi parcheggi pertinenziali.

Per questa Area è confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tali aree gli edifici esistenti potranno essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Area 09: area consolidata – attrezzature tecnologiche

L'Area comprende il lotto ENEL (funzionale alle operazioni di manutenzione della galleria d'ispezione della condotta idrica di adduzione alla centrale ENEL San Martino), ridisciplinato ai sensi del Capo III Art. 12 delle NTA.

SCHEDA N. 23 PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 23- ex PEEP Brecciarola

Disciplina generale

La MacroZona 23 coincide con la perimetrazione dell'ex-PEEP Brecciarola.

Ambito destinato al consolidamento delle funzioni residenziali e di servizio insediate nell'ex-PEEP Bracciarola e, per le *Aree da Attuare*, all'insediamento di funzioni, residenziali ed alla dotazione minima di servizi per il tessuto urbano ex-PEEP.

Attività ammesse

Nella MacroZona 23 sono consentite le seguenti funzioni:

- Attrezzature di interesse comune
- Attrezzature culturali
- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico
- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Edilizia scolastica
- Attività commerciali (esercizi di vicinato e media distribuzione)
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza
- Attrezzature tecnologiche ([Capo III Art.12](#) delle NTA del presente Piano)

Modalità di attuazione:

Per l'*Area da Attuare* è prevista la formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 il quale deve comunque coincidere con l'ambito individuato nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee* ([Elaborato A-Progetto](#)).

Disciplina Specifica per Aree omogenee

È articolata in *Aree omogenee* come individuate alla [Elaborato A-Progetto](#)

L'[Elaborato C-Progetto](#) contiene la tabella sintetica delle superfici di ciascuna Area.

Area 01 - 03: aree consolidate- aree attuate a destinazione residenziale

Comprendono le aree interne al perimetro dell'ex-PEEP, a destinazione residenziale, già edificate.

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Area 02: aree consolidate- parcheggi pubblici su area di proprietà comunale -quota standard a servizio delle funzioni residenziali

Comprendono le aree interne al perimetro dell'ex-PEEP, destinate a parcheggio pubblico, già realizzate.

Sono consentiti gli interventi previsti al [Capo III Art.11](#) delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

SCHEDA N. 24- PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 24- ex PEEP Villaggio Celdit

Ambito destinato al consolidamento delle funzioni residenziali e di servizio insediate nell'ex-PEEP Villaggio Celdit e, per le *Aree da Attuare*, alla realizzazione di nuove quote di standard urbanistico.

Disciplina generale

La MacroZona 24 coincide con la perimetrazione dell'ex-PEEP Villaggio Celdit.

E' previsto il consolidamento delle funzioni pubbliche e private già insediate nell'ambito del perimetro della MacroZona.

Per l'*Area da Attuare*, corrispondente ad una unica localizzazione, attualmente ineditificata, è prevista l'applicazione di norma perequativa-compensativa finalizzata all'insediamento di funzioni, residenziali ed alla dotazione minima di servizi per il tessuto urbano ex-PEEP Villaggio Celdit.

Attività ammesse

Nella MacroZona 24 sono consentite le seguenti funzioni:

- Attrezzature di interesse comune
- Attrezzature culturali
- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)
- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività commerciali (esercizi di vicinato e media distribuzione)
- Edilizia scolastica
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza
- Attrezzature tecnologiche ([Capo III Art.12](#) delle NTA del presente Piano)

Modalità di attuazione:

Per l'*Area 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 l'ambito individuato nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee* (Elaborato A-Progetto).

Disciplina Specifica per Aree omogenee

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

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

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

Area 01: **area consolidata- aree attuate a destinazione residenziale**

Comprendono le aree interne al perimetro dell'ex-PEEP, a destinazione residenziale, già edificate.

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati. In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Area 02: **area consolidata- edilizia scolastica**

Comprendono le aree interne al perimetro dell'ex-PEEP, destinate a funzioni scolastiche (scuola elementare e nido).

Sono consentiti gli interventi previsti al Capo III Art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Sono consentiti gli interventi previsti al Capo III Art.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Viene confermata la destinazione a verde urbano attrezzato, realizzato dell'Università Degli Studi "G. D'Annunzio" su area di proprietà della stessa Università.

Viene confermata l'attuale destinazione quale dotazione di standard a servizio dell'ambito esistente dell'ex-PEEP, essendo l'area di proprietà dell'Università Degli Studi "G. D'Annunzio".

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, secondo i parametri di seguito indicati, così come definiti al Capo II Art.1 “disposizioni normative per l'attuazione di comparti perequati con perequazione interna al comparto” delle NTA del presente Piano, come riportati all'Elaborato G-MacroZone del presente Piano.

- indice territoriale di base (IB): 0,30 mq./mq. (0,90 mc/mq).
- indice di scambio (IS): 0,30 mq./mq. (0,90 mc/mq)
- altezza massima: ml. 16,50 nel caso di utilizzo del solo IB
- altezza massima: ml. 22,50 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 5
- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo anche dell'IS =n 7
- distacco dal ciglio stradale =ml 5,00
- distacco minimo dal confine =ml 5,00
- distacco minimo tra fabbricati =ml 10.00

- 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;

- secondo quanto previsto dal Capo VI delle NTA.

2

Viene confermata l'attuale destinazione quale dotazione di standard a servizio dell'ambito esistente dell'ex-PEEP, essendo l'area di proprietà dell'Università Degli Studi "G. D'Annunzio".

Aree 08: area consolidata- aree attuate a destinazione residenziale

Comprendono le aree interne al perimetro dell'ex-PEEP, a destinazione residenziale, già edificate, provenienti dalle ex Aree Residuali.

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati. In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Area 09: area consolidata - area consolidata per servizi

L'Area è disciplinata nella Microzona 09 Area 01 in quanto in essa ricadente.

SCHEDA N. 25 PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 25- ex PEEP Tricalle

Disciplina generale

La MacroZona 25 coincide con la perimetrazione dell'ex-PEEP Tricalle.

Ambito destinato al consolidamento delle funzioni residenziali e di servizio insediate nell'ex-PEEP e, per le *Aree da Attuare*, all'insediamento di funzioni residenziali ed alla dotazione minima di servizi per il tessuto urbano.

Attività ammesse

Nella MacroZona 25 sono consentite le seguenti funzioni:

- Attrezzature di interesse comune
- Attrezzature culturali
- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)
- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza
- Attività commerciali (esercizi di vicinato e media distribuzione)
- Attrezzature tecnologiche ([Capo III Art.12](#) delle NTA del presente Piano)

Modalità di attuazione:

Per l'*Area 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 l'ambito individuato nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee* (Elaborato A-Progetto).

Disciplina Specifica per Aree omogenee

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

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

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

Area 01: aree consolidate- aree attuate a destinazione residenziale

Comprendono le aree interne al perimetro dell'ex-PEEP, a destinazione residenziale, già edificate.

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Area 02: aree consolidate- impianto sportivo esistente -quota standard a servizio delle funzioni residenziali

Comprende l'area interna al perimetro dell'ex-PEEP, destinata a impianto sportivo (campo di calcio), già realizzato.

Sono consentiti gli interventi previsti al [Capo III Art.11](#) delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Area 03: aree da attuare- servizi da realizzare su aree di proprietà comunale

E' costituito da varie localizzazioni di aree destinate a servizi dall'ex PEEP, già acquisite al patrimonio comunale, per le quali occorre procedere alla attuazione.

Sono consentiti gli interventi previsti al Capo III Art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Area 04: area da attuare- comparto perequato

E' prevista, su istanza di privati, la formazione obbligatoria e progettazione unitaria di comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 il quale deve comunque coincidere con le Aree come individuate nella Disciplina Specifica (Elaborato A-Progetto).

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, secondo i parametri di seguito indicati, così come definiti al Capo II Art.1 "disposizioni normative per l'attuazione di comparti perequati con perequazione interna al comparto" delle NTA del presente Piano, 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): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq)
- altezza massima: ml. 16,50 nel caso di utilizzo del solo IB
- altezza massima: ml. 22,50 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 5
- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo anche dell'IS =n 7
- 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 dal Capo VI delle NTA.

Area 05: aree consolidate - aree attuate a destinazione residenziale

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Aree 06/a – 06/b: aree da attuare

Le Aree da attuare n. 06/a della Macrozona 25 e n. 06/b ubicata a Chieti Scalo in Via Pescasseroli costituiscono unica previsione urbanistica la cui disciplina è così articolata: l'Area 06/b verrà ceduta al comune da parte dell'ATER e sarà destinata a standard urbanistico (G) a servizio del tessuto edilizio esistente nella zona di Chieti Scalo, ciò in cambio della cessione da parte del Comune all'ATER dell'Area 06/a, finalizzata alla realizzazione di un intervento ERP. L'Area 06/a prevede nella Disciplina Specifica un intervento diretto convenzionato utilizzando i seguenti parametri urbanistici. ST = 7000mq.; IT = 0,60 mq./mq.; distacco dai confini 5m. (ed ½ di h); RC = 30%; standard urbanistico 24 mq./ab. E' comunque garantito all'interno della Macrozona 25 il rispetto

dello standard minimo di 18 mq./ab. relativamente alla capacità insediativa già realizzata nell'ambito del PEEP.

Area 07: area da attuare – zona agricola (E)

Si tratta di un'Area non ricompresa nell'ambito dell'originario PEEP Tricalle, che viene pertanto riconfermata alla destinazione agricola. Si applicano le NTA del PRG vigente.

Area 08: zona agricola

L'area è destinata all'agricoltura e alla stessa si applicano le disposizioni delle NTA del PRG vigente.

SCHEDA N. 26- PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 26– località Madonna del Freddo - ex PEEP

Disciplina generale

La MacroZona corrisponde all'ambito interessato dalla disciplina dell'ex-PEEP. L'ambito è destinato prevalentemente all'insediamento di funzioni residenziali e al consolidamento dei servizi esistenti.

Attività ammesse

Nella MacroZona 26 sono consentite le seguenti funzioni:

- Funzioni residenziali, pubbliche e/o private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività commerciali (esercizi di vicinato e media distribuzione)
- Edilizia scolastica
- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi (DM 1444/68)
- Attrezzature di interesse generale
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza
- Attrezzature tecnologiche ([Capo III Art.12](#) delle NTA del presente Piano)

Modalità di attuazione:

Per le *Aree da attuare*, è prevista la formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 il quale deve comunque coincidere con le Aree come individuata nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee* ([Elaborato A-Progetto](#)).

Disciplina Specifica per Aree omogenee

La MacroZona 26 è articolata in *Aree omogenee* così come individuate alla [Elaborato A-Progetto](#) L'[Elaborato C-Progetto](#) contiene la tabella sintetica delle superfici di ciascuna Area.

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

Area 01: area consolidata- aree attuate a destinazione residenziale

Comprendono le aree interne al perimetro dell'ex-PEEP, a destinazione residenziale, già edificate. E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati. In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Area 02: Area consolidata- verde urbano attrezzato

È interessata dal parco pubblico attrezzato già realizzato su area di proprietà comunale.

E' confermata la norma risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

Sono consentiti gli interventi previsti al [Capo III Art.11](#) delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Area 03: aree consolidate- edilizia scolastica

E' interessata dalla presenza dell'edificio scolastico esistente (scuola elementare).

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Sono consentiti gli interventi previsti al [Capo III Art.11](#) delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Area 04: Area da attuare- verde urbano attrezzato su area di proprietà comunale

L'area è riconfermata a destinazione a servizi, nello specifico a parco pubblico attrezzato da realizzare da parte del Comune sull'area di proprietà comunale.

E' ammesso l'insediamento di attività sportive a raso, per il gioco e lo sport.

Aree 04-05: Aree da attuare- verde urbano attrezzato su area di proprietà comunale

Le Aree sono riconfermate a destinazione a servizi, nello specifico a parco pubblico attrezzato da realizzare da parte del Comune sull'area di proprietà comunale. E' ammesso l'insediamento di attività sportive a raso, per il gioco e lo sport.

Per la Aree 04* e 05* consentite esclusivamente le opere previste in conformità con le disposizioni del Capo II "aree a pericolosità elevata" P2 delle Norme di Attuazione del "Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico di rilievo regionale abruzzese e del bacino Interregionale del fiume Sangro" approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 94/5 del 29/01/2008, pubblicata sul BURA speciale n. 12/08 dell'1/2/08.

Area 06: aree consolidate- attrezzature di interesse generale su area di proprietà comunale

Comprende l'area interna al perimetro dell'ex-PEEP, interessata da attività esistenti (negozi, uffici, PT, ecc) e di servizio alla residenza, già realizzate.

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

Sono consentiti gli interventi previsti al [Capo III Art.11](#) delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

Area 07: Area da conformare alle disposizioni del PAI

Sono consentite esclusivamente le opere previste in conformità con le disposizioni del Capo III "aree a pericolosità 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" adottato con delibera del Consiglio Regionale n. 1386 del 29/12/2004, pubblicata sul BURA n. 8 del 4/02/2005, ed il cui procedimento amministrativo è in corso.

Si applicano inoltre le disposizioni di cui al [Capo IX Art.6 comma](#) 2 delle NTA del presente Piano.

Area 08: Area consolidata- verde pubblico

E' confermata l'attuale destinazione, essendo l'area di proprietà comunale.

Area 09: aree in corso di attuazione- PRU Teathe Mutua- Variante urbanistica n. 111

Si tratta dell'area a destinazione residenziale per la quale è confermata la capacità insediativa ed i parametri edilizi ed urbanistici risultanti dalla variante specifica approvata.

Una modesta parte dell'Area è inoltre interessata dallo Studio Geologico Fugazza.

Una parte dell'Area è inoltre inclusa tra le "aree a pericolosità molto elevata" P3 delle Norme di Attuazione del "Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico di rilievo regionale abruzzese e del bacino Interregionale del fiume Sangro" approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 94/5 del 29/01/2008, pubblicata sul BURA speciale n. 12/08 dell'1/2/08. Per la suddetta porzione di Area si applicano le disposizioni del Capo IX Art.6 comma 2 delle NTA del presente Piano.

Area 10: Area da Attuare- comparto perequato

L'area è destinata all'insediamento di funzioni di tipo residenziale e per servizi alla residenza.

E' prevista, su istanza di privati, la formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 il quale deve comunque coincidere con la specifica individuazione cartografica di cui alla Disciplina Specifica (Elaborato A-Progetto).

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 secondo i parametri di seguito indicati, così come definiti al Capo II Art.1 "disposizioni normative per l'attuazione di comparti perequati con perequazione interna al comparto" delle NTA del presente Piano.

-Parametri urbanistici:

- indice territoriale di base (IB): 0,10 mq./mq. (0,30 mc/mq).
- indice di scambio (IS): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq)
- 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
- funzioni direzionali, terziarie: 80/100 ai sensi dell'art. 5 comma 2° DM 1444/68
- 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 dal Capo VI delle NTA.

SCHEDA N. 27- PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 27– località Fontanelle-ex PEEP

Disciplina generale

La MacroZona corrisponde all'ambito interessato dalla disciplina dell'ex-PEEP, completamente inattuato. L'ambito è integralmente interessato da "aree a pericolosità molto elevata" del PAI e viene pertanto ricondotto alla disciplina agricola, tranne che per una modesta zona che viene ridisciplinata a comparto perequato.

Attività ammesse

Nella MacroZona 27 sono consentite le seguenti funzioni:

- Attività agricole
- Attrezzature di interesse comune
- Attrezzature culturali
- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)
- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza
- Attività commerciali (esercizi di vicinato e media distribuzione)
- Attrezzature tecnologiche (Capo III Art.12 delle NTA del presente Piano)

Modalità di attuazione:

intervento diretto secondo la disciplina della zona agricola del PRG vigente e LR. 18

Disciplina Specifica per Aree omogenee

La MacroZona 25 è articolata in *Aree omogenee* così come individuate alla Elaborato A-Progetto L'Elaborato C-Progetto contiene la tabella sintetica delle superfici di ciascuna Area.

Area 01: Area consolidata- zona agricola

L'area è riconfermata a destinazione agricola.

Sono consentite esclusivamente le opere previste in conformità con le disposizioni del CapoII "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" approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 94/5 del 29/01/2008, pubblicata sul BURA speciale n. 12/08 dell'1/2/08.

Si applicano le disposizioni del Capo IX Art.6 comma 2 delle NTA del presente Piano.

Area 02: area da attuare- comparto perequato

E' prevista, su istanza di privati, la formazione obbligatoria e progettazione unitaria di comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 il quale deve comunque coincidere con le Aree come individuate nella Disciplina Specifica (Elaborato A-Progetto).

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, secondo i parametri di seguito

indicati, così come definiti al Capo II Art.1 “disposizioni normative per l’attuazione di comparti perequati con perequazione interna al comparto” delle NTA del presente Piano, come riportati all’Elaborato G-MacroZone del presente Piano.

-Parametri urbanistici:

- indice territoriale di base (IB): 0,15 mq./mq. (0,30 mc/mq).
- indice di scambio (IS): 0,10 mq./mq. (0,45 mc/mq)
- altezza massima: ml. 16,50 nel caso di utilizzo del solo IB
- altezza massima: ml. 22,50 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 5
- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo anche dell’IS =n 7
- 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 dal Capo VI delle NTA.

SCHEDA N. 28- PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 28 –centro storico

La Scheda in oggetto non è finalizzata a garantire la ridisciplina urbanistica delle zone destinate a servizi dal PP del centro storico, bensì ha come unico scopo censire lo stato di fatto del centro storico dal punto di vista dei servizi esistenti ed attualmente insediati.

La individuazione della dotazione di standard urbanistico per il centro storico è infatti funzionale al calcolo complessivo della dotazione di standard per l'intero territorio comunale.

La dotazione di standard è riportata nell'Elaborato C-Progetto la quale contiene la tabella sintetica delle superfici di ciascuna Area individuata.

Nello specifico:

Area 01- chiese e pertinenze religiose (classificabile di tipo G)

Area 02- istruzione obbligatoria (classificabile di tipo G)

Area 03- parcheggi pubblici (classificabile di tipo G)

Area 04- uffici ed attrezzature di livello urbano (classificabile di tipo G)

Area 05- uffici ed attrezzature di livello urbano (classificabile di tipo F)

Area 06- istruzione superiore (classificabile di tipo F)

Area destinata a parcheggio pubblico: Area da attuare nell'ambito del centro storico e nelle immediate vicinanze dello stesso– parcheggi pubblici di nuova previsione

Si tratta di nuove previsioni di parcheggio pubblico per il quale non è definibile in questa fase il dettaglio delle superfici e parametri.

SCHEDA N. 29 - PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 29 – Villa Mezzanotte

Disciplina generale

L'ambito, classificato come agricolo dal PRG vigente, è destinato a verde urbano attrezzato.

Attività ammesse

Nella MacroZona 29 sono consentite le seguenti funzioni:

- Verde urbano attrezzato

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 le Aree così come individuate nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee* (Elaborato A-Progetto).

Disciplina Specifica per Aree omogenee

La MacroZona 29 è articolata in *Aree omogenee* così come individuate alla Elaborato A-Progetto. L'Elaborato C-Progetto contiene la tabella sintetica delle superfici di ciascuna Area.

Area 01: Area da attuare- zona per il verde pubblico

La zona di verde pubblico è destinata alla conservazione ed alla creazione di aree a parco a scala urbana. Tale area rientra tra quelle previste dal D.M. 1444/68 ed è finalizzata all'insediamento di attrezzature per le attività libere all'aperto.

Sono consentite unicamente costruzioni che realizzino o integrino la destinazione di zona e cioè le attrezzature per la sosta e per il gioco dei bambini, chioschi gestiti dai privati, attività ricettive-alberghiere-ristorative secondo i parametri di seguito indicati. Tali attrezzature, quando richieste da privati, potranno essere autorizzate mediante permessi temporanei, con l'obbligo di sistemazione delle aree adiacenti, conservando il verde esistente ed in particolare le alberature.

La previsione si attua mediante comparto di intervento ai sensi dell'Art. 26 della LR 18/83 ad iniziativa pubblica o privata il quale deve comunque coincidere con le Aree così come individuate nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee* (Elaborato A-Progetto) o con uno dei sottoambiti individuabili in sede di progettazione del comparto.

- indice di utilizzazione territoriale (UT)	= mq/mq	0,10
- rapporto di copertura	= 20 % della SF	
- altezza massima	= ml	10.5
- distacco dal ciglio stradale	= ml	10
- distacco minimo dal confine	= ml	5
- distacco minimo tra fabbricati	= ml	20

In questi sottoambiti si possono realizzare attrezzature sportive all'aria aperta ed al coperto, all'interno di un ambiente verde di parco costruito con giardini, orti botanici, boschi, piccole oasi attrezzate, ecc.; è ammessa anche la realizzazione di piste ciclabili attrezzate e di percorsi - vita.

I fabbricati esistenti all'interno delle perimetrazioni di Verde Pubblico alla data di adozione del presente Piano, potranno essere oggetto di interventi diretti per la ordinaria e straordinaria manutenzione, la ristrutturazione ed il restauro edilizio, nonché l'eventuale adeguamento

tecnologico e funzionale. Per tali fabbricati, compresi quelli vincolati dalla competente Soprintendenza B.A.A.A.S., sono ammesse le destinazioni d'uso compatibili con il carattere omogeneo della zona perimetrata ed in particolare specificatamente le funzioni pubbliche previste all'Art. 3.1 delle presenti norme e relative alle urbanizzazioni secondarie.

Per iniziativa pubblica o privata e per esigenze strategiche di modificazione delle aree comprese in questa area omogenea si può fare ricorso all'uso del programma integrato di intervento (PII) e/o del PRU di cui rispettivamente all'art. 30 bis ed all'art. 30 ter della LR 18/83 nel testo vigente, e si può operare anche attraverso le società per azione (STU) di cui al comma 59 dell'art. 17 della L. 127/97.

SCHEDA N. 32- PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 32- discarica Casoni e impianto di trattamento dei rifiuti

Disciplina generale

L'ambito è destinato a Discarica di RSU e impianto di trattamento dei rifiuti solidi urbani.

Attività ammesse

Nella MacroZona 32 sono consentite le seguenti funzioni:

- Attrezzature tecnologiche (Capo III Art. 12 delle NTA del presente Piano)
- Attività produttive (inerenti l'impianto di trattamento)

Modalità di attuazione:

Per le aree da attuare corrispondenti all'Area 32 come individuata nella cartografia, è previsto un intervento preventivo o diretto convenzionato.

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.

Area 01: area da attuare – impianto di trattamento dei rifiuti solidi urbani

Viene inserita la previsione urbanistica di cui alle Determine Dirigenziali della RA n.29 del 31.3.06 e 1012 del 4.7.06, nonché la 189 del 19.12.07, le quali non hanno comportato automatica variante. L'Area, destinata all'impianto di trattamento meccanico e biologico dei rifiuti in località Casoni (ditta DECO), viene classificata quale Area da Attuare condizionata alla realizzazione di un nuovo collegamento viario (dotato di completa autonomia funzionale) diretto dal complesso "discarica - impianto di trattamento" all'Asse Attrezzato, ciò al fine di superare i fattori di criticità connessi alla situazione viabilistica esistente. La realizzazione di tale asse viario è prevista integralmente a carico del soggetto proponente ove non vi provvedano soggetti competenti in materia di rifiuti (Regione, ATO, etc...). Pertanto l'utilizzo e l'agibilità dell'impianto sono condizionati alla previa realizzazione dell'asse viario in questione.

Area 02 area consolidata per servizi – discarica rifiuti solidi urbani

È confermata la destinazione risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

Si applicano le disposizioni del Capo III Art.12 "Area per attrezzature tecnologiche", nonché la disciplina specifica di settore nazionale e regionale.

SCHEDA N. 33- PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MacroZona 33– Area dell'ex cimitero di Chieti Scalo

Disciplina generale

La MacroZona corrisponde all'ambito interessato dall'ex cimitero di Chieti Scalo, a vincolo decaduto e inattuato. L'ambito viene riconfermato a zona agricola.

Attività ammesse

Nella MacroZona 33 sono consentite le seguenti funzioni:

- Attività agricole

Modalità di attuazione:

Per le aree da attuare corrispondenti all'Area 33 come individuata nella cartografia, sono previste modalità di intervento diretto.

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.

Area 01 Area da attuare- zona agricola

Si applicano le disposizioni delle NTA del PRG vigente e della LR n. 18/83 e s.m.i.

SCHEDA MICROZONE - PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MicroZone n. 1-[44](#)

Disciplina generale

Ambito destinato al soddisfacimento di servizi-standard, integrato da quote insediative di tipo residenziale.

L'ambito ricomprende un insieme di aree, in n. [43](#) localizzazioni distinte, ricadenti prevalentemente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (come individuato alla Tavola n.[8](#) del Quadro Conoscitivo), parte delle quali attualmente inedificate, il cui ruolo strategico è legato alla dotazione minima di servizi per i centri urbani di Chieti Alta, Chieti Scalo e Brecciarola.

E' previsto il consolidamento delle funzioni pubbliche e private già insediate nell'ambito dei perimetri di ciascuna MicroZona, coincidenti con la individuazione delle *Aree Attuate*.

Per le *Aree da Attuare* è prevista l'applicazione di norma perequativa-compensativa finalizzata all'insediamento di funzioni, pubbliche e private, prevalentemente di valenza territoriale-locale, integrate da quote insediative residenziali.

Attività ammesse

Nelle MicroZone 1-[44](#) sono consentite le seguenti funzioni:

- Attrezzature di interesse comune
- Attrezzature culturali
- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)
- Funzioni direzionali-terziarie
- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività commerciali (esercizi di vicinato e media distribuzione)
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza

Modalità di attuazione:

Per le *Aree da attuare*, è prevista, ad iniziativa pubblica o privata, la formazione obbligatoria e progettazione unitaria di comparti ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 i quali devono comunque coincidere con le *Aree* così come individuate nella Disciplina Specifica (Elaborato A-Progetto).

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* indici e parametri urbanistici dei comparti perequati sono anche riportati nella tabella dell'Elaborato G-Progetto.

Aree n: aree consolidate per servizi

Comprendono le aree interne al perimetro delle MicroZone, già edificate per servizi, individuate nella Elaborato G-Progetto e nello specifico le seguenti *Aree*:

Area 01/MicroZona 2 – attrezzature sportive

Area 01/MicroZona 05 – centro sociale

Area 01/MicroZona 8 - chiesa Madonna delle Piane

[Area 02/MicroZona 8 – uffici pubblici – Agenzia delle Entrate](#)

[Area 03/MicroZona 8 – attrezzature sportive \(Variante ADSU\)](#)

Area 01/ MicroZona 9 – asilo nido e scuola materna

Area 01/ MicroZona 10 – scuola media Ortiz
 Area 01/ MicroZona 11– campo di calcio-palazzetto dello sport- scuola privata
 Area 01/ MicroZona 12 – scuola elementare
 Area 01/ MicroZona 15 – caserma CC
 Area 01/ MicroZona 16 – uffici postali
 Area 02/ MicroZona 16 – scuola materna
 Area 03/ MicroZona 16 – caserma CC
 Area 01/ MicroZona 17 – scuole superiori
 Area 01/ MicroZona 18 – scuola media
 Area 01/ MicroZona 19 – ex ufficio postale oggi ambulatorio ASL
 Area 02/ MicroZona 19 - scuola elementare
 Area 01/ MicroZona 20 – mercato coperto
 Area 01/ MicroZona 22 – scuola edile
 Area 01/ MicroZona 24 – scuola materna
 Area 02/ MicroZona 24– scuola elementare
 Area 01/ MicroZona 25–campo calcio
 Area 01/ MicroZona 28 – sede ARPA
 Area 01/ MicroZona 29 –scuola media
 Area 01/ MicroZona 30 – scuola media
 Area 01/ MicroZona 31 – ex presidio ospedaliero SS Annunziata
Area 02/ MicroZona 31 – caserma Spinucci
 Area 01/ MicroZona 32 – strutture per attività sportive (palasport, campo tennis, ecc.)
Area 02/ MicroZona 32 – parcheggio pubblico su aree di proprietà comunale
 Area 01/ MicroZona 33 – scuola elementare
 Area 01/ MicroZona 34 – parcheggio Via Papa Giovanni
 Area 01/ MicroZona 35 – campo di calcio
 Area 01/ MicroZona 36 – rimessa filovia
 Area 01/ MicroZona 37 – CIAPI e facoltà scienze motorie (UdA)
 Area 01/ MicroZona 38 – campo da golf Brecciarola
Area 01/ MicroZona 42 – Depuratore esistente

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati. In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia. Per le Aree classificate di tipo F (zona per servizi di interesse generale), si applicano inoltre le disposizioni di cui al Capo III Art.10 delle NTA del presente Piano.

Aree n: area da attuare- comparti perequati

Le aree sono destinate a soddisfare la dotazione minima di servizi-standard per l'ambito urbano di riferimento e sono inoltre destinate all'insediamento di funzioni di tipo residenziale.

Riguardano le seguenti Aree:

Area 01/ MicroZona 1
 Area 01/ MicroZona 3
 Area 01/ MicroZona 4
 Area 01/ MicroZona 6
 Area 01/ MicroZona 7

Area 02/ MicroZona 7 (l'Area assume la medesima disciplina urbanistica ed edilizia della adiacente Macrozona 01 Area 05 ed è in quest'ultima ricompresa)

Area 03/ MicroZona 7

Area 02/ Macrozona 7 (è disciplinata nell'ambito dell'Area 05 della Macrozona 1)

Area 02/ MicroZona 9

Area 02/ MicroZona 12
 Area 01/ MicroZona 13
 Area 01/ MicroZona 14
 Area 01/ MicroZona 21
 Area 02/ MicroZona 22
 Area 01/ MicroZona 23
 Area 03/ MicroZona 24
 Area 04/ MicroZona 24
Area 06/ MicroZona 24
 Area 01/ MicroZona 27
Area 02/ MicroZona 27

E' prevista, su 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 la specifica individuazione cartografica di cui alla Disciplina Specifica (Elaborato A-Progetto).

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** attribuita alle sole **Aree** di dimensione inferiore o uguale a 3.000 mq. (Microzona 6-Area 01; MicroZona 13-Aree 01 e 02; MicroZona 24-Area 03; MicroZona 27-Area 01), secondo i parametri di seguito indicati, così come definiti Capo II Art.1 "disposizioni normative per l'attuazione di comparti perequati con perequazione interna al comparto" delle NTA del presente Piano.

Relativamente ai parametri di intervento (indice di Base, di scambio, premialità di aggregazione, superfici monetizzabili) si richiama la Tabella H.

-Parametri urbanistici:

per	Area 01-MicroZona 1		
	Area 01-MicroZona 21		
	- indice territoriale di base (IB): 0,10 mq./mq. (0,30 mc/mq).		
	- indice di scambio (IS): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq)		
	- altezza massima: ml. 10,50 nel caso di utilizzo del solo IB		
	- altezza massima: ml. 13,50 nel caso di utilizzo anche dell'IS		
	- Rapporto di copertura: 20% della S.F		
	- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo del solo IB	=n	3
	- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo anche dell'IS	=n	4
per	Area 02-MicroZona 22		
	Area 01-MicroZona 23		
	- indice territoriale di base (IB): 0,10 mq./mq. (0,30 mc/mq).		
	- indice di scambio (IS): 0,10 mq./mq. (0,30 mc/mq)		
	- altezza massima: ml. 10,50 nel caso di utilizzo del solo IB		
	- altezza massima: ml. 13,50 nel caso di utilizzo anche dell'IS		
	- Rapporto di copertura: 20% della S.F		
	- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo del solo IB	=n	3
	- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo anche dell'IS	=n	4
per	Area 01-MicroZona 3		
	Area 01-MicroZona 4		
	Area 01-MicroZona 7		
	<u>Area 03/ MicroZona 7</u>		
	<u>Area 02/ MicroZona 9</u>		

Aree 03 e 04 e 06-MicroZona 24

Aree 01 e 02-MicroZona 27

Area 01-MicroZona 6

- indice territoriale di base (IB): 0,15 mq./mq. (0,45 mc/mq).
- indice di scambio (IS): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq)
- altezza massima: ml. 10,50 nel caso di utilizzo del solo IB
- altezza massima: ml. 13,50 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 3
- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo anche dell'IS =n 4
- la capacità insediativa dell'Area 03 MicroZona 7 può essere concentrata anche sull'area di pertinenza del limitrofo fabbricato di proprietà della stessa ditta.

per Area 01-MicroZona 13

- indice territoriale di base (IB): 0,30 mq./mq. (0,90 mc/mq).
- indice di scambio (IS): 0,30 mq./mq. (0,90 mc/mq)
- altezza massima: ml. 16,50 nel caso di utilizzo del solo IB
- altezza massima: ml. 19,50 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 5
- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo anche dell'IS =n 6

per tutte le Aree sopra citate vale inoltre:

- 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
- funzioni direzionali, terziarie: 80 mq di parcheggi/100 di SU ai sensi dell'art. 5 comma 2° DM 1444/68
- commerciali:esercizi di vicinato: secondo quanto previsto dal DM 1444/68;

-Parametri ecologici:

- secondo quanto previsto dal Capo VI delle NTA.

Per Area 02-MicroZona 12

Area 01-MicroZona 14

- indice territoriale di base (IB): 0,30 mq./mq. (0,90 mc/mq).
- indice di scambio (IS): 0,30 mq./mq. (0,90 mc/mq)
- altezza massima: ml. 16,50 nel caso di utilizzo del solo IB
- altezza massima: ml. 22,50 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 5
- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo anche dell'IS =n 7

per tutte le Aree sopra citate vale inoltre:

- 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
- funzioni direzionali, terziarie: 80 mq di parcheggi/100 di SU ai sensi dell'art. 5 comma 2° DM 1444/68

- commerciali:esercizi di vicinato: secondo quanto previsto dal DM 1444/68;
- Parametri ecologici:
- secondo quanto previsto dal Capo VI delle NTA.

Eventuali edificazioni esistenti concorrono alla determinazione della capacità insediativa complessiva.

Aree n: aree consolidate per residenza

Riguardano le seguenti Aree:

Area 02/ MicroZona 1
Area 02/ MicroZona 3
Area 02/ MicroZona 4
Area 02/ MicroZona 5
Area 02/ MicroZona 6
Area 04/ MicroZona 7
Area 04/ MicroZona 8
Area 03/ MicroZona 9
Area 02/ MicroZona 10
Area 02/ MicroZona 11
Area 03/ MicroZona 14
Area 04/ MicroZona 16
Area 02/ MicroZona 17
Area 03/ MicroZona 19
Area 02/ MicroZona 21
Area 03/ MicroZona 22
Area 04/ MicroZona 27
Area 03/ MicroZona 32

01/37-residenza privata

interessate dall'insediamento di funzioni di tipo residenziale privato.

E' confermata la capacità edificatoria risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tale area gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Area destinata a parcheggio pubblico: Area da attuare in prossimità della MicroZona 16 – parcheggio pubblico di nuova previsione su area di proprietà comunale (piazza Carafa)

Si tratta di una nuova previsione di parcheggio pubblico per il quale non è definibile in questa fase il dettaglio delle superfici e parametri.

Area 02/ MicroZona 02: area da attuare – rispetti stradali e zona agricola

L'Area è interessata da fasce di rispetto stradale (alle quali si applicano i rispetti di Legge) e Zona Agricola di tipo E (secondo le NTA del PRG vigente)

Aree 02/a e 02/b MicroZona 13 area da attuare – comparto perequato con perequazione esterna

L'Area 02/a è destinata al potenziamento delle strutture per servizi esistenti nella MacroZona e pertanto viene sottoposta alle disposizioni di cui al Capo II Art. 2 comma 8 delle NTA del presente Piano, secondo i parametri riportati all'Elaborato L-MacroZone del presente Piano.

L'Area 02/b ricomprende la corrispondente zonizzazione del PRG vigente. La stessa è oggetto di perequazione esterna a parità di capacità insediativa attribuita dal PRG vigente e da effettuare obbligatoriamente unitamente alla limitrofa Area 02/a.

Aree 03 e 02/c della MicroZona 13 aree da attuare – previsioni di tratti di viabilità

E' prevista la cessione gratuita al Comune dei tratti di viabilità in cambio di una capacità insediativa di tipo residenziale attribuita all'area di sedime, come individuata nell'Elaborato M-Progetto, e da utilizzare su aree di proprietà ricadenti all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, come definito ai sensi del Capo I Art.5 comma 1 delle NTA, e da concordare con il Comune.

Area 02 MicroZona 14 area in corso di attuazione

Si tratta dell'Area interessata dal PRU denominato "3S", attualmente in corso di realizzazione, ed al quale si rimanda integralmente.

Area 03-MicroZona 22: aree consolidate per residenza

Variazione di zona da viabilità a "sottozona semiestensiva 2 di completamento" come disciplinata dal vigente PRG. I parametri urbanistici ed edilizi sono i medesimi delle zone circostanti (1 mc/mq) secondo il vigente PRG.

Area 05 MicroZona 24 aree da attuare – previsioni di tratti di viabilità

E' prevista la cessione gratuita al Comune dei tratti di viabilità in cambio di una capacità insediativa di tipo residenziale attribuita all'area di sedime, come individuata nell'Elaborato M-Progetto, e da utilizzare su aree di proprietà ricadenti all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, come definito ai sensi del Capo I Art.5 comma 1 delle NTA, e da concordare con il Comune.

Area 02-MicroZona 25: aree consolidate per residenza

Variazione di zona da agricola a servizi di tipo G, finalizzata a garantire l'ampliamento dell'esistente campo di calcio in località Brecciarola.

Tale Area si attua mediante intervento edilizio diretto coincidente con l'estensione dell'Area 02, nel rispetto dei seguenti indici di Piano:

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	= mq/mq	0,03
- indice di copertura (Ic)	= %	10
- altezza massima (H)	= ml	4.50
- distacco dal ciglio stradale (ds)	= ml	10
- distacco minimo dal confine (dc)	= ml	5
- distacco minimo tra fabbricati (df)	= ml	20

In tale Area si possono realizzare attrezzature sportive all'aria aperta ed al coperto.

Area 03 - MicroZona 27 area interessata dallo Studio geologico Fugazza

Si applicano le disposizioni del Capo IX Art. 6 comma 7 delle NTA del presente Piano.

Area 01 - MicroZona 43 area da attuare – parcheggio privato di interesse pubblico

L'Area è destinata alla realizzazione di un parcheggio privato di uso pubblico interrato, da realizzare mediante intervento diretto, con i seguenti parametri: ST 3000 mq circa; n. posti auto complessivi 250; volumetria 32000 mc circa; n. 3 piani interrati.

Area 01- MicroZona 44 Area consolidata- Impianto di frantumazione di materiali lapidei

Si tratta della individuazione cartografica di un'attività preesistente (impianto di frantumazione di materiali lapidei- Ditta Colabeton). La previsione è inserita a condizione che sussistano tutte le autorizzazioni amministrative e di nulla osta previsti dalle normative statali e regionali. Lo stesso per quanto riguarda l'attività di produzione di calcestruzzi.

SCHEDA N. 26 – MICROZONE - PIANO DEI SERVIZI

Denominazione:

MicroZona 26 - Vallone Fagnano

Disciplina generale

Area per attrezzature generali pubbliche e private integrate da funzioni residenziali.

L'ambito è destinato all'insediamento di funzioni, pubbliche e private, prevalentemente di valenza sovracomunale, integrate da quote insediative residenziali.

Attività ammesse

Nella MicroZona 26 sono consentite le seguenti funzioni:

- Attrezzature generali di interesse comune
- Attrezzature culturali
- Attrezzature sportive e ricreative
- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)

Modalità di attuazione:

Per l' *Area da attuare*, è prevista la formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 il quale deve comunque coincidere con l'Area così come individuata nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee* (Elaborato A-Progetto). E' consentita l'articolazione, in sede esecutiva, in sub-aree di intervento.

La fase di predisposizione degli strumenti urbanistici, sia a carattere preventivo che diretto, dovrà contenere uno specifico approfondimento sugli aspetti costituenti criticità territoriali rilevabili, sia nel contesto di riferimento, anche esterno alla *MacroZona 14*, che nell'ambito specifico di intervento. In particolare vanno considerati:

1. le condizioni orografiche del terreno, da salvaguardare, ove possibile, limitando importanti movimenti di terra

Disciplina Specifica per Aree omogenee

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

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

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

Area 01: **area da attuare- comparto perequato**

L'area è destinata all'insediamento di funzioni di servizio, pubbliche e private, di attività sportive e ricreative, oltre ad una quota di funzioni di tipo residenziale, nell'ambito di una progettazione unitaria. L'articolazione delle funzioni, da selezionare tra quelle della Disciplina Generale, è demandata alla fase di progettazione del comparto.

-Parametri urbanistici:

- indice territoriale (IT): 1,45 mc/mq
(del quale il 35% destinato ad insediamento di tipo residenziale ed il 65% a servizi di interesse pubblico permanente)
- altezza massima: =ml. 13,50
- Rapporto di copertura: **30%** della S.F
- numero dei piani fuori terra =n 4

- | | | |
|----------------------------------|-----|-------|
| - 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
- funzioni direzionali, terziarie: 80/100 ai sensi dell'art. 5 comma 2° DM 1444/68
- 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 dal Capo VI delle NTA.

Gli edifici esistenti concorrono alla determinazione della capacità edificatoria complessiva del comparto.

Si applicano inoltre le disposizioni del Capo II “aree a pericolosità moderata” del PAI (P1) delle Norme di Attuazione del “Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico di rilievo regionale abruzzese e del bacino Interregionale del fiume Sangro” approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 94/5 del 29/01/2008, pubblicata sul BURA speciale n. 12/08 dell’1/2/08.

Area 02 : Area interessata dalle disposizioni del PAI – P2

Sono consentite esclusivamente le opere previste in conformità con le disposizioni del Capo II “aree a pericolosità elevata” P2 delle Norme di Attuazione del “Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico di rilievo regionale abruzzese e del bacino Interregionale del fiume Sangro” approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 94/5 del 29/01/2008, pubblicata sul BURA speciale n. 12/08 dell’1/2/08. Per la suddetta area si applicano le disposizioni del Capo IX Art.6 comma 2 delle NTA del presente Piano.

MACROZONE - TABELLA SINTETICA DELLE SUPERFICI 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		SUP.	note	N°	SUP.	note
				N°	Sup.	N°	Sup.	N°	Sup.		N°	Sup.	N°	Sup.					
1	VILLAGGIO OLIMPICO			1	104.150			15	28.070				4	12.920	1.610		11	28.020	COME MACRZ. 24
				2	184.710								5	33.990	6.520		13	1.390	
				14	1.370								6	31.360	9.670				
													7	23.360	11.400				
													8	29.450	15.780				
													9	62.730	9.910				
													10	8.390					
													12	940					
													3 sub 1	191.190					
													3 sub 2	12.270					
													3 sub 3	12.490					
													3 sub 4	26.840					
	TOTALE	848.530	318.300		290.230		-		28.070	445.930				445.930	54.890			29.410	
2	VIA BELLINI					1	20.040	5	2.120				2	79.740	60				
													3	3.810	440				
													4	840					
	TOTALE	107.050	22.160				20.040		2.120	84.390				84.390	500				
3	PISCINA COMUNALE			4	550	1	12.980	6	2.100				5	68.050					
						2	15.270						7	3.860					
						3	4.680												
	TOTALE	107.500	35.580		550		32.930		2.100	71.910		-		71.910	-				
4	STADIO			2	22.420	1	98.850	10	2.100				5	8.500			14	950	
						3	1.980						6	4.450					
						4	1.390						7	3.540					
													8	2.180					
													9	7.840					
													11	760					
													12	2.010					
													13	2.070					
	TOTALE	176.700	126.740		22.420		102.220		2.100	31.350		-		31.350	17.660			950	
5	PEEP SCALO SUD					10	3.640	5	60.290		17	2.350	1	6.460			12	1.250	
						11	1.900	7	4.830				2	3.580					
						06a	1.490	8	1.120				3	2.750					
						06a	9.920	9	1.150				4	8.230					
						06b	4.380	12	1.250				13	170					
						06c	6.770	16	240				14	2.090					
						06d	3.210	04b	560				15	1.520					
						06e	260												
						06e	7.240												
	TOTALE	174.730	108.250		-		38.810		69.440	27.150		2.350		24.800	38.080			1.250	
6	PEEP SAN MARTINO					7	6.850	4	28.900		8	4.850	1	15.660					
						6	6.390	5	11.220				2	5.610					

Elaborato C

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		SUP.	note	N°	SUP.	note
				N°	Sup.	N°	Sup.	N°	Sup.		N°	Sup.	N°	Sup.					
								9	480				3	2.920					
													10	2.450					
													11	840					
													12	580					
	TOTALE	96.360	53.840		-		13.240		40.600	32.910		4.850		28.060	9.610				
7	PP MADONNA DELLE PIANE			8	4.430	7	1.110	5	14.960				1	3.330	10.450				
				14	2.890			6	11.970				2	2.990					
									20				3	1.520					
													4	1.590					
													9	2.040					
													10	4.290					
													11	1.790					
													12	770					
													13	480					
													15	480					
	TOTALE	65.110	35.380		7.320		1.110		26.950	19.280		-		19.280	10.450			-	
8	PEEP SCALO NORD					2	14.530	1	113.210		4	10.120	7	1.530	1.150		8	1.020	
						6	2.810	3	3.950		5	10.460			24.230				
	TOTALE	183.010	134.500		-		17.340		117.160	22.110		20.580		1.530	25.380			1.020	
9	SAN CAMILLO SANTA BARBARA					1	34.510	5	16.500				6	14.250			3	54.210	
						2	8.160	7	23.760				8	20.610			4	70.360	
						12	1.790	14	4.220				9	7.510					
								16	90				10	26.570					
								17	160				11	25.670					
													13	2.650					
													15	1.310					
													18	900					
	TOTALE	323.310	89.190		-		44.460		44.730	99.470		-		99.470	10.080			124.570	
10	TRICALLE			5	16.980	1	32.590	4	1.060		2	7.740	6	17.140	70		10	4.060	
				15	390	3	7.640	14	4.760				7	35.330	100		13	2.920	
						12	3.370						8	6.090	430				
													9	3.750	970				
													11	3.880	27.940				
													16	1.790					
													17	520					
													18	6.180					
	TOTALE	185.700	66.790		17.370		43.600		5.820	82.420		7.740		74.680	29.510			6.980	
11	MADONNA DEGLI ANGELI			1	8.540	2	11.820	10	430				7	3.270			4	9.510	
						3	3.540						9	970			5	32.920	
													11	6.660			6	35.570	
																	8	1.390	
	TOTALE	112.730	24.330		8.540		15.360		430	10.900		-		10.900				79.390	

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		SUP.	note	N°	SUP.	note	
				N°	Sup.	N°	Sup.			N°	Sup.	N°	Sup.						
12	PIETRAGROSSA			2	5.690	1	24.920	3	2.480				4a	10.660	240		5	3.860	
								6	17.510				4b	8.000	22.660		6	5.020	
								8	26.910				4c	30.150	3.220		7	14.980	
								11	460				4d	23.840			9	2.810	
								12	4.990								10	1.280	
	TOTALE	209.680	82.960		5.690		24.920		52.350	72.650		-		72.650	26.120			27.950	
13	SAN DONATO			5	4.000	1	39.250	6	42.860				7	17.540			2	69.790	
				12	10.560	4	41.990	15	2.380				9	9.340			3	38.050	
								70					10	6.580			8	97.760	
								P.E.E.P.	174.580				11	9.470			13	13.560	
													16	3.490			14	2.620	
													17	44.730		109	9.880		
													18	25.090					
													19	25.260					
	TOTALE	707.220	315.690		14.560		81.240		219.890	141.500		-		141.500	18.370			231.660	
14	VILLAGGIO DEL FANCIULLO			2	47.960			3	890				1	87.460					
	TOTALE	136.310	47.960		47.960		-		-	87.460		-		87.460	-			-	
15	VILLA PINI				90.700														
	TOTALE	90.700	90.700		90.700		-		-	-		-		-	-			-	
16	PARCO TERRITORIALE			1	10.800	5	4.780	3	60.130				2	900	20		6	350.630	
				4	36.390			12	15.880								7	477.380	
																	8	216.150	
																	10	1.729.440	
																	13	10.460	
	TOTALE	2.908.440	127.980		47.190		4.780		76.010	900		-		900	20			2.784.060	
17	PARCO TEMATICO - VERDE URBANO					1	29.400				2	16.000			41.400				
	TOTALE	86.800	29.400		-		29.400		-	16.000		16.000		-	41.400			-	
18	EX PP CIARCIAGLINI							1	25.100								2	133.800	
	TOTALE	158.900	25.100		-		-		25.100	-		-		-	-			133.800	
19	EX PP PRIMAVILLA							1	40.130								2	208.970	
	TOTALE	249.100	40.130		-		-		40.130	-		-		-	-			208.970	
20	EX PP VILLA CISTERNA							1	780								2	10.360	
								3	1.180										
	TOTALE	12.320	1.960		-		-		1.960	-		-		-	-			10.360	
21	EX PP SELVAIEZZI					2	610	1	1.970				5	6.500			4	8.170	
								3	4.650				6	4.240					
								9	890				7	1.610					
								10	700				8	5.260					
								11	740				13	890					

Elaborato C

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		SUP.	note	N°	SUP.	note
				N°	Sup.	N°	Sup.	N°	Sup.		N°	Sup.	N°	Sup.					
	TOTALE	38.050	9.560		-		610		8.950	18.500		-		18.500	1.820			8.170	
22	EX PP CHIETI SCALO 2			4	1.060			2	32.250			-	5	740			6	CFR. VIA BELLINI	
				9	740			3	8.000				6	840			5	CFR. ZONA STADIO	
								8	600				7	2.050					
	TOTALE	65.050	42.650		1.800		-		40.850	3.630		-		3.630	18.770			-	
23	EX PP BRECCIAROLA					2	3.820	1	7.770						-				
								3	1.030										
	TOTALE	12.620	12.620		-		3.820		8.800	-		-		-	-			-	
24	EX PEEP VILLAGGIO CELDIT					2	4.180	1	50.260		5	3.730	6	3.190	2.200		9	660	
						3	6.460	8	1.400		7	640							
						4	10.600												
	TOTALE	83.320	72.900		-		21.240		51.660	7.560		4.370		3.190	2.200			660	
25	EX PEEP TRICALLE					2	5.260	1	49.230		3	34.490	4	780			7	1.870	
								5	600		6/b	2.220	6/a	7.630					
	TOTALE	116.670	55.090		-		5.260		49.830	45.120		36.710		8.410	14.590			1.870	
26	EX PEEP MADONNA DEL FREDDO			6	7.240	2	29.150	1	127.110		4	22.270	10	3.030			4	7.840	
						3	16.890				5	9.410					7	17.100	
						8	4.130										9	19.010	
	TOTALE	317.000	184.520		7.240		50.170		127.110	34.710		31.680		3.030	53.820			43.950	
27	EX PEEP FONTANELLE												2	12.580			1	87.890	
	TOTALE	100.480	-		-		-		-	12.580		-		12.580	-			87.890	
28	CENTRO STORICO			5	24.430	1	13.480												
				6	9.210	2	6.120												
						3	14.160												
						4	4.390												
	TOTALE	355.420	71.790		33.640		38.150		-	-		-		-	-			-	
29	VILLA MEZZANOTTE										1	65.400							
	TOTALE	65.400	0		-		-		-	65.400		65.400		-	-			-	
32	DISCARICA CASONI			2	95.000						1	76.200							
	TOTALE	171.200	95.000		95.000		-		-	76.200		76.200		-	-			-	
33	EX CIMITERO																1	36.390	
	TOTALE	36.390	0		-		-		-	-		-		-	-			36.390	
TOTALE		8.301.800	2.321.070		690.210		588.700		1.042.160	1.510.030		265.880		1.244.150	373.270			3.819.300	

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

MicroZone		SUP. TOTALE mq	Aree Consolidate							Aree da Attuare				Aree Residuali		NOTE			
N. di Prog.	DESCRIZIONE		SUP.	F		G			Residenza	SUP.	DA ATTUARE		DA PEREQUARE		SUP.	note	N°	SUP.	note
				N°	Sup.	N°	Sup.				N°	Sup.	N°	Sup.					
1	BIVIO SAN MARTINO							2	830				1	6.010	120				
	TOTALE	6.960	830		-		-		830	6.010				6.010	120				
2	SAN MARTINO					1	4.610	2	4.100						1.940				
															420				
	TOTALE	11.070	8.710		-		4.610		4.100	-				-	2.360				
3	SELVAIEZZI							2	1.790				1	3.300	-				
	TOTALE	5.090	1.790		-		-		1.790	3.300		-		3.300	-				
4	SELVAIEZZI							2	1.330				1	4.470					
	TOTALE	5.790	1.330		-		-		1.330	4.470		-		4.470	-				
5	SELVAIEZZI					1	1.320	2	1.360						470				
	TOTALE	3.150	2.680		-		1.320		1.360	-		-		-	470		-		
6	SELVAIEZZI							2	190				1	2.480	2.300				
	TOTALE	4.970	190		-		-		190	2.480		-		2.480	2.300				
7	MADONNA DELLE PIANE							4	2.050				1	13.390					
								4	2.550				2	1.240					
													3	900					
	TOTALE	20.140	4.600		-		-		4.600	15.530		-		15.530	-				
8	MADONNA DELLE PIANE					1	7.650	4	4.050						480				
						2	5.750												
						3	4.970												
	TOTALE	22.900	22.420		-		18.370		4.050	-		-		-	480				
9	MADONNA DELLE PIANE					1	5.790	3	1.560				2	1.740	3.960				
	TOTALE	13.050	7.350		-		5.790		1.560	1.740		-		1.740	3.960				
10	VIA ORTIZ					1	5.640	2	2.170						610				
								2	290										
								2	600										
	TOTALE	9.310	8.700		-		5.640		3.060	-		-		-	610				
11	VIA PESCARA					1	17.800	2	300										
	TOTALE	18.100	18.100		-		17.800		300	-		-		-	-				
12	VIA F. P. TOSTI					1	7.410						2	3.370	-				
	TOTALE	10.780	7.410		-		7.410		-	3.370		-		3.370	-		-		
13	VIA PESCARA												1	780	2.320				
													2a	880					
													2b	710					
													2c	1.080					

Elaborato D

MicroZone		SUP. TOTALE mq	Aree Consolidate							Aree da Attuare				Aree Residuali		NOTE			
N. di Prog.	DESCRIZIONE		SUP.	F		G			Residenza	SUP.	DA ATTUARE		DA PEREQUARE		SUP.	note	N°	SUP.	note
				N°	Sup.	N°	Sup.				N°	Sup.	N°	Sup.					
													3	1.310					
	TOTALE	7.090	0		-		-		-	4.760		-		4.760	2.320				
14	VIA PESCARA							3	610				1	5.260			2	9.390	
	TOTALE	15.260	610		-		-		610	5.260		-		5.260	-			9.390	
15	CASERMA CC			1	76.400														
	TOTALE	76.400	76.400		76.400		-		-	-		-		-	-			-	
16	VIA PESCARA			1	10.350	2	3.540	4	1.510										
				3	3.650														
	TOTALE	19.050	19.050		14.000		3.540		1.510	-		-		-	-			-	
17	SCUOLA DESTERLICH					1	4.710	2	1.390						260				
	TOTALE	6.360	6.100		-		4.710		1.390	-		-		-	260			-	
18	SCUOLA MEDIA G. MEZZANOTTE					1	4.100								750				
	TOTALE	4.850	4.100		-		4.100		-	-		-		-	750			-	
19	VIA LANCIANO			1	2.940	2	2.710	3	2.000										
	TOTALE	7.650	7.650		2.940		2.710		2.000	-		-		-	-			-	
20	VIA ORTONA					1	2.380												
	TOTALE	2.380	2.380		-		2.380		-	-		-		-	-			-	
21	SANTA FILOMENA							2	760				1	2.280					
	TOTALE	3.040	760		-		-		760	2.280		-		2.280	-			-	
22	VIA ATERNO					1	4.800	3	1.940				2	5.560					
	TOTALE	12.300	6.740		-		4.800		1.940	5.560		-		5.560	-			-	
23	SUCCETO												1	9.160	1.290				
															480				
	TOTALE	10.930	0		-		-		-	9.160		-		9.160	1.770			-	
24	BRECCIAROLA					1	2.140						3	1.390	290				
						2	1.380						4	6.800	330				
													5	1.680					
													6	1.250					
	TOTALE	15.260	3.520		-		3.520		-	11.120		-		11.120	620				
25	CAMPO DI CALCIO BRECCIAROLA					1	21.760				2	27.110							
	TOTALE	48.870	21.760		-		21.760		-	27.110		27.110		-	-			-	
26	VALLONE FAGNANO												1	15.590	-		2	950	
	TOTALE	16.540	0		-		-		-	15.590		-		15.590	-			950	
27	TRICALLE VIA DEGLI EQUI							4	2.940				1	1.790	540		3	120	
													2	1.820					

MicroZone		SUP. TOTALE mq	Aree Consolidate							Aree da Attuare				Aree Residuali		NOTE			
N. di Prog.	DESCRIZIONE		SUP.	F		G			Residenza	SUP.	DA ATTUARE		DA PEREQUARE		SUP.	note	N°	SUP.	note
				N°	Sup.	N°	Sup.	N°			Sup.	N°	Sup.	N°					
	TOTALE	7.210	2.940		-		-		2.940	3.610		-		3.610	540			120	
28	TRICALLE ARPA			1	5.490														
	TOTALE	5.490	5.490		5.490		-		-	-		-		-	-			-	
29	VIA MODESTO DELLA PORTA					1	3.130												
	TOTALE	3.130	3.130		-		3.130		-	-		-		-	-			-	
30	FIA F. FERRI					1	6.900												
	TOTALE	6.900	6.900		-		6.900		-	-		-		-	-			-	
31	VIA P.A. VALIGNANI			2	12.800	1	10.370												
	TOTALE	23.170	23.170		12.800		10.370		-	-		-		-	-			-	
32	PIANO VINCOLATO					1	8.780	3	1.840						790				
						2	3.080												
	TOTALE	14.490	13.700		-		11.860		1.840	-		-		-	790			-	
33	SCUOLA S. ANDREA					1	3.790												
	TOTALE	3.790	3.790		-		3.790		-	-		-		-	-			-	
34	PARCHEGGIO VIA P. GIOVANNI					1	23.050												
	TOTALE	23.050	23.050		-		23.050		-	-		-		-	-			-	
35	CAMPO DI CALCIO FILIPPONE					1	15.050												
	TOTALE	15.050	15.050		-		15.050		-	-		-		-	-			-	
36	S. FILOMENA RIMESSA FILOVIA			1	22.550														
	TOTALE	22.550	22.550		22.550		-		-	-		-		-	-			-	
37	EX CIAPI	SOPPRESSA																	
38	CAMPO DI GOLF BRECCIAROLA			1	572.720														
	TOTALE	572.720	572.720		572.720		-		-	-		-		-	-			-	
42	DEPURATORE			1	42.970														
	TOTALE	42.970	42.970		42.970		-		-	-		-		-	-			-	
43	VIA PAOLUCCI													3.140					
	TOTALE	3.140	0		-		-		-	3.140		-		3.140	-			-	
44	IMPIANTO DI FRANTUMAZIONE INERTI - COLABETON																	40.860	
	TOTALE	40.860	0		-		-		-	-		-		-	-			40.860	
TOTALE		1.161.810	968.640		749.870		182.610		36.160	124.490		27.110		97.380	17.350			51.320	

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

MacroZone		Aree da Attuare - Comparti Perequati		TERRITORIO URBANIZZATO			DENSITA' EDILIZIA AREE CIRCOSTANTI mc/mq				PRESENZA DI SERVIZI			OROGRAFIA				VALORE COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	INDICE DI SCAMBIO					% AREE DA CEDERE IN RELAZIONE ALL'INDICE DI SCAMBIO (COLONNA C ELABORATI H - G)				
N. di Progetto	DESCRIZIONE	N°	Superficie del Comparto	ubicazione	ALL'INTERNO	ALL'ESTERNO	densità edilizia	0 - 1,50	1,50 - 2,50	2,50 - 4,00	servizi	PRESENTI	NON PRESENTI	caratteristiche	PIANEGGIANTE	IN PENDENZA	SCOSCESI		valore coeff.te di pond.ne	FINO A 2	DA 3 A 4	DA 5 A 6	DA 7 A 8	valore coeff.te di pond.ne	FINO A 2	DA 3 A 4	DA 5 A 6	DA 7 A 8
				punti	1	0	punti	1	2	3	punti	1	0	punti	3	2	1		indice di scambio	0,05	0,10	0,20	0,30	aree da cedere in % alla sup. del Comparto	30%	25%	20%	15%
02	VIA BELLINI	2	79.740			0			2			1				2		5				0,20				20%		
		3	3.810		1				2			1				2		5				0,20				20%		
		4	840		1				2			1			3			7					0,30				15%	
	TOTALE		84.390																									
03	PISCINA COMUNALE	5	68.050			0			2			1			3			6				0,20				20%		
	TOTALE		68.050																									
04	STADIO	5	8.500		1				2			1			3			7					0,30				15%	
		7	3.540		1				2			1			3			7					0,30				15%	
		8	2.180		1				2			1			3			7					0,30				15%	
		12	2.010		1			1				1			3			6				0,20				20%		
		13	2.070		1			1				1			3			6				0,20				20%		
	TOTALE		18.300																									
05	PEEP SCALO SUD	2	3.580		1					3		1			3			8					0,30				15%	
		3	2.750		1					3		1			3			8					0,30				15%	
		4	8.230		1					3		1			3			8					0,30				15%	
	TOTALE		14.560																									
06	PEEP SAN MARTINO	1	15.660		1			1				1			3			6				0,20				20%		
		2	5.610		1			1				1			3			6				0,20				20%		
		3	2.920			0		1				1			3			5				0,20				20%		
		10	2.450		1			1				1			3			6				0,20				20%		
		11	840		1			1				1			3			6				0,20				20%		
		12	580		1			1				1			3			6				0,20				20%		
	TOTALE		28.060																									
07	PP MADONNA DELLE PIANE	1	3.330		1			1				1			3			6				0,20				20%		
		2	2.990		1			1				1			3			6				0,20				20%		
		3	1.520		1			1				1			3			6				0,20				20%		
		4	1.590		1			1				1			3			6				0,20				20%		
		9	2.040		1			1				1			3			6				0,20				20%		
		11	1.790		1			1				1			3			6				0,20				20%		
		12	770		1			1				1			3			6				0,20				20%		
		13	480		1			1				1			3			6				0,20				20%		
	TOTALE		14.510																									
08	PEEP SCALO NORD	7	1.530		1				2			1			3			7					0,30				15%	
	TOTALE		1.530																									
09	SAN CAMILLO SANTA BARBARA	10	26.570			0		1				1				2		4				0,10				25%		
		11	25.670			0		1				1					1	3				0,10				25%		
		13	2.650		1				2			1				2		6				0,20				20%		
	TOTALE		54.890																									
10	TRICALLE	6	17.140			0		1					0			2		3								25%		
		7	35.330			0		1					0				1	2			0,05				30%			
		8	6.090			0		1					0				1	2			0,05				30%			

Elaborato E

MacroZone		Aree da Attuare - Comparti Perequati		TERRITORIO URBANIZZATO			DENSITA' EDILIZIA AREE CIRCOSTANTI mc/mq			PRESENZA DI SERVIZI			OROGRAFIA				VALORE COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	INDICE DI SCAMBIO					% AREE DA CEDERE IN RELAZIONE ALL'INDICE DI SCAMBIO (COLONNA C ELABORATI H - G)					
N. di Progetto	DESCRIZIONE	N°	Superficie del Comparto	ubicazione	ALL'INTERNO	ALL'ESTERNO	densità edilizia	0 - 1,50	1,50 - 2,50	2,50 - 4,00	servizi	PRESENTI	NON PRESENTI	caratteristiche	PIANEGGIANTE	IN PENDENZA		SCOSCESI	valore coeff.te di pond.ne	FINO A 2	DA 3 A 4	DA 5 A 6	DA 7 A 8	valore coeff.te di pond.ne	FINO A 2	DA 3 A 4	DA 5 A 6	DA 7 A 8
				punti	1	0	punti	1	2	3	punti	1	0	punti	3	2		1	indice di scambio	0,05	0,10	0,20	0,30	aree da cedere in % alla sup. del Comparto	30%	25%	20%	15%
		9	3.750		1				2			1				2		6				0,20				20%		
		11	3.880		1				2			1				2		6				0,20				20%		
		16	1.790			0		1					0				1	2		0,05					30%			
		17	520		1				2			1				2		6				0,20				20%		
		18	6.180			0		1					0				1	2		0,05					30%			
	TOTALE GENERALE		74.680					1					0				1	2		0,05					30%			
13	SAN DONATO	7	17.540			0		1					0				1	2		0,05					30%			
		9	9.340			0		1					0				1	2		0,05					30%			
		10	6.580			0		1					0				1	2		0,05					30%			
		11	9.470			0		1					0				1	2		0,05					30%			
		16	3.490			0		1					0				1	2		0,05					30%			
		17	44.730			0		1					0				1	2		0,05					30%			
		18	25.090			0		1					0				1	2		0,05					30%			
		19	25.260			0		1					0				1	2		0,05					30%			
	TOTALE		141.500			0		1					0				1	2		0,05					30%			
21	EX PP SELVAIEZZI	5	6.500		1			1				1			3			6				0,20				20%		
		6	4.240		1			1				1			3			6				0,20				20%		
		7	1.610		1			1				1			3			6				0,20				20%		
		8	5.260		1			1				1				2		5				0,20				20%		
		13	890		1			1				1			3			5				0,20				20%		
	TOTALE		18.500																									
22	EX PP CHIETI SCALO 2	7	2.050		1				2			1			3			7					0,30				15%	
	TOTALE		2.050																									
24	EX PEEP VILLAGGIO CELDIT	6	3.190		1				2			1			3			7					0,30				15%	
	TOTALE		3.190																									
25	EX PEEP TRICALLE	4	780		1				2			1				2		6				0,20				20%		
	TOTALE		780																									
26	MADONNA DEL FREDDO	10	3.030			0			2			1				2		5				0,20				20%		
	TOTALE		3.030																									
27	EX PEEP FONTANELLE	2	12.580			0		1					0			2		3			0,10				25%			
			12.580																									
	TOTALE		540.600																									

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

MicroZone		Aree da Attuare - Comparti Perequati		TERRITORIO URBANIZZATO			DENSITA' EDILIZIA AREE CIRCOSTANTI mc/mq				PRESENZA DI SERVIZI			OROGRAFIA				VALORE COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	INDICE DI SCAMBIO					% AREE DA CEDERE IN RELAZIONE ALL'INDICE DI SCAMBIO (COLONNA C ELABORATI H - G)				
N. di Progetto	DESCRIZIONE	N°	Superficie del Comparto	ubicazione	ALL'INTERNO	ALL'ESTERNO	densità edilizia	0 - 1,50	1,50 - 2,50	2,50 - 4,00	servizi	PRESENTI	NON PRESENTI	caratteristiche	PIANEGGIANTE	IN PENDENZA	SCOSCESI		valore coeff.te di pond.ne	FINO A 2	DA 3 A 4	DA 5 A 6	DA 7 A 8	valore coeff.te di pond.ne	FINO A 2	DA 3 A 4	DA 5 A 6	DA 7 A 8
				punti	1	0	punti	1	2	3	punti	1	0	punti	3	2	1		indice di scambio	0,05	0,10	0,20	0,30	aree da cedere in % alla sup. del Comparto	30%	25%	20%	15%
01	BIVIO SAN MARTINO	1	6.010			0		1				1			3			5				0,20				20%		
	TOTALE		6.010																									
03	SELVAIEZZI	1	3.300		1			1				1			3			6				0,20				20%		
	TOTALE		3.300																									
04	SELVAIEZZI	1	4.470		1			1				1			3			6				0,20				20%		
	TOTALE		4.470																									
06	SELVAIEZZI	1	2.480		1			1				1			3			6				0,20				20%		
	TOTALE		2.480																									
07	MADONNA DELLE PIANE	1	13.390			0		1				1			3			5				0,20				20%		
		2	1.240			0		1				1			3			5				0,20				20%		
		3	900		1			1				1			3			6				0,20				20%		
	TOTALE		15.530																									
09	MADONNA DELLE PIANE	2	2.480		1				1			1			3			6				0,20				20%		
	TOTALE		2.480																									
12	VIA F. P. TOSTI	2	3.370		1				2			1			3			7					0,30				15%	
	TOTALE		3.370																									
13	VIA PESCARA	1	800		1				2			1			3			7					0,30				15%	
	TOTALE		800																									
14	VIA PESCARA	1	5.260		1				2			1			3			7					0,30				15%	
	TOTALE		5.260																									
21	SANTA FILOMENA	1	2.280		1			1				1			3			6				0,20				20%		
	TOTALE		2.280																									
22	VIA ATERNO	2	5.560			0		1					0		3			4				0,10				25%		
	TOTALE		5.560																									
23	SUCCETO	1	9.160			0		1					0		3			4				0,10				25%		
	TOTALE		9.160																									
24	BRECCIAROLA	3	1.390		1			1				1			3			6				0,20				20%		
		4	6.800		1			1				1			3			6				0,20				20%		
		6	1.250		1			1				1			3			6				0,20				20%		
	TOTALE		9.440																									
27	TRICALLE VIA DEGLI EQUI	1	1.790		1			1				1				2		5				0,20				20%		
		2	1.820		1			1				1				2		5				0,20				20%		
	TOTALE		3.610																									
TOTALE			73.750																									

Elaborato F

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				
2	VIA BELLINI	2	79.740	0,20	532	12.758	5	0,20	532	12.758	15.948	41.465			1.595
		3	3.810	0,20	25	610	5	0,20	25	610	762	1.981			76
		4	840	0,30	8	202	7	0,30	8	202	126	529	6	144	109
	TOTALE		84.390												
3	PISCINA COMUNALE	5	68.050	0,20	454	10.888	6	0,20	454	10.888	13.610	35.386			1.361
	TOTALE		68.050												
4	STADIO	5	8.500	0,20	57	1.360	7	0,30	85	2.040	1.275	4.675			425
		7	3.540	0,20	24	566	7	0,30	35	850	531	1.947			177
		8	2.180	0,20	15	349	7	0,30	22	523	327	1.199	6	144	109
		12	2.010	0,20	13	322	6	0,30	20	482	402	1.206	6	144	201
		13	2.070	0,20	14	331	6	0,30	21	497	414	1.242	6	144	207
	TOTALE		18.300												
5	PEEP SCALO SUD	2	3.580	0,30	36	859	8	0,30	36	859	537	2.255			465
		3	2.750	0,30	28	660	8	0,30	28	660	413	1.733	6	144	358
		4	8.230	0,30	82	1.975	8	0,30	82	1.975	1.235	5.185			1.070
	TOTALE		14.560												
6	PEEP SAN MARTINO	1	15.660	0,20	104	2.506	6	0,20	104	2.506	3.132	8.143			313
		2	5.610	0,20	37	898	6	0,20	37	898	1.122	2.917			112
		3	2.920	0,20	19	467	5	0,20	19	467	584	1.518	6	144	58
		10	2.450	0,20	16	392	6	0,20	16	392	490	1.274	6	144	49
		11	840	0,20	6	134	6	0,20	6	134	168	437	6	144	17
		12	580	0,20	4	93	6	0,20	4	93	116	302	6	144	12
	TOTALE		28.060												
7	PP MADONNA DELLE PIANE	1	3.330	0,20	22	533	6	0,20	22	533	666	1.732			67
		2	2.990	0,20	20	478	6	0,20	20	478	598	1.555	6	144	60
		3	1.520	0,20	10	243	6	0,20	10	243	304	790	6	144	30
		4	1.590	0,20	11	254	6	0,20	11	254	318	827	6	144	32
		9	2.040	0,20	14	326	6	0,20	14	326	408	1.061	6	144	41
		11	1.790	0,20	12	286	6	0,20	12	286	358	931	6	144	36
		12	770	0,20	5	123	6	0,20	5	123	154	400	6	144	15
		13	480	0,20	3	77	6	0,20	3	77	96	250	6	144	10
	TOTALE		14.510												
8	PEEP SCALO NORD	7	1.530	0,30	15	367	2	0,30	15	367	230	964	6	144	199
	TOTALE		1.530												
9	SAN CAMILLO SANTA BARBARA	10	26.570	0,20	177	4.251	4	0,10	89	2.126	6.643	13.019			
		11	25.670	0,05	43	1.027	3	0,10	86	2.054	6.418	9.498			
		13	2.650	0,20	18	424	6	0,20	18	424	530	1.378	6	144	53
	TOTALE		54.890												
10	TRICALLE	6	17.140	0,05	29	686	3	0,10	57	1.371	4.285	6.342			
		7	35.330	0,05	59	1.413	2	0,05	59	1.413	10.599	13.425			
		8	6.090	0,05	10	244	2	0,05	10	244	1.827	2.314			
		9	3.750	0,20	25	600	6	0,20	25	600	750	1.950			75

Elaborato G

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
		11	3.880	0,20	26	621	6	0,20	26	621	776	2.018			78
		16	1.790	0,05	3	72	2	0,05	3	72	537	680	6	144	
		17	520	0,20	3	83	6	0,20	3	83	104	270	6	144	10
		18	6.180	0,05	10	247	2	0,05	10	247	1.854	2.348			
	TOTALE GENERALE		74.680												
13	SAN DONATO	7	17.540	0,05	29	702	2	0,05	29	702	5.262	6.665			
		9	9.340	0,05	16	374	2	0,05	16	374	2.802	3.549			
		10	6.580	0,05	11	263	2	0,05	11	263	1.974	2.500			
		11	9.470	0,05	16	379	2	0,05	16	379	2.841	3.599			
		16	3.490	0,05	6	140	2	0,05	6	140	1.047	1.326			
		17	44.730	0,05	75	1.789	2	0,05	75	1.789	13.419	16.997			
		18	25.090	0,05	42	1.004	2	0,05	42	1.004	7.527	9.534			
		19	25.260	0,05	42	1.010	2	0,05	42	1.010	7.578	9.599			
	TOTALE		141.500												
21	EX PP SELVAIEZZI	5	6.500	0,20	43	1.040	6	0,20	43	1.040	1.300	3.380			130
		6	4.240	0,20	28	678	6	0,20	28	678	848	2.205			85
		7	1.610	0,20	11	258	6	0,20	11	258	322	837	6	144	32
		8	5.260	0,20	35	842	5	0,20	35	842	1.052	2.735			105
		13	890	0,20	6	142	5	0,20	6	142	178	463	6	144	18
	TOTALE		18.500												
22	EX PP CHIETI SCALO 2	7	2.050	0,30	21	492	7	0,30	21	492	308	1.292	6	144	267
	TOTALE		2.050												
24	EX PEEP VILLAGGIO CELDIT	6	3.190	0,30	32	766	7	0,30	32	766	479	2.010			415
	TOTALE		3.190												
25	EX PEEP TRICALLE	4	780	0,20	5	125	6	0,20	5	125	156	406	6	144	16
		6/a	7.630	0,60	153	3.662						3.662			
	TOTALE		8.410												
26	MADONNA DEL FREDDO	10	3.030	0,10	10	242	5	0,20	20	485	606	1.333			
	TOTALE		3.030												
27	EX PEEP FONTANELLE	2	12.580	0,15	63	1.510	3	0,10	42	1.006	2.516	5.032			
	TOTALE		12.580												
TOTALE			548.230		2.631	63.140			2.511	60.270	128.860	252.270	144	3.460	8.490

Elaborato G

MicroZone		Aree da Attuare - Comparti Perequati		PARAMETRI RELATIVI ALL'INDICE DI BASE			PARAMETRI RELATIVI ALL'INDICE DI SCAMBIO					TOTALE SUPERFICIE DA CEDERE	INDICE PREMIALITA' DI AGGREGAZIONE mc 500= mq 167		SUPERFICI MASSIME MONETIZZABILI
N. di Prog.	DESCRIZIONE	N°	Totale	INDICE DI BASE mq/mq	ABITANTI INSEDIABILI	STANDARD URBANISTICO 24 mq/ab. A	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	INDICE DI SCAMBIO mq/mq	ABITANTI INSEDIABILI	STANDARD URBANISTICO 24 mq/ab. B	ULTERIORI QUOTE STANDARD C		ABITANTI INSEDIABILI	STANDARD URBANISTICO 24 mq/ab.	
												A + B + C			mq
1	BIVIO SAN MARTINO	1	6.010	0,10	20	481	5	0,20	40	962	1.202	2.644			
	TOTALE		6.010												
3	SELVAIEZZI	1	3.300	0,15	17	396	6	0,20	22	528	660	1.584			
	TOTALE		3.300												
4	SELVAIEZZI	1	4.470	0,15	22	536	6	0,20	30	715	894	2.146			
	TOTALE		4.470												
6	SELVAIEZZI	1	2.480	0,15	12	298	6	0,20	17	397	496	1.190	6	144	
	TOTALE		2.480												
7	MADONNA DELLE PIANE	1	13.390	0,15	67	1.607	5	0,20	89	2.142	2.678	6.427			
		3	900	0,15	5	108	6	0,20	6	144	180	432	6	144	
	TOTALE		14.290												
9	MADONNA DELLE PIANE	2	2.480	0,15	12	298	6	0,20	17	397	496	1.190	6	144	
	TOTALE		2.480												
12	VIA F. P. TOSTI	2	3.370	0,30	34	809	7	0,30	34	809	506	2.123			438
	TOTALE		3.370												
13	VIA PESCARA	1	800	0,30	8	192	7	0,30	8	192	120	504	6	144	104
	TOTALE		800												
14	VIA PESCARA	1	5.260	0,30	53	1.262	7	0,30	53	1.262	789	3.314			684
	TOTALE		5.260												
21	SANTA FILOMENA	1	2.280	0,10	8	182	6	0,20	15	365	456	1.003	6	144	
	TOTALE		2.280												
22	VIA ATERNO	2	5.560	0,10	19	445	4	0,10	19	445	1.390	2.280			
	TOTALE		5.560												
23	SUCCETO	1	9.160	0,10	31	733	4	0,10	31	733	2.290	3.756			
	TOTALE		9.160												
24	BRECCiarOLA	3	1.390	0,15	7	167	6	0,20	9	222	278	667	6	144	
		4	6.800	0,15	34	816	6	0,20	45	1.088	1.360	3.264			
		6	1.250	0,15	6	150	6	0,20	8	200	250	600	6	144	
	TOTALE		9.440												
27	TRICALLE VIA DEGLI EQUI	1	1.790	0,15	9	215	5	0,20	12	286	358	859	6	144	
		2	1.820	0,15	9	218	5	0,20	12	291	364	874	6	144	
	TOTALE		3.610												
TOTALE			72.510		371	8.910			466	11.180	14.770	34.860	54	1.300	1.230

Elaborato H

MACRO/MICROZONE - TABELLA DEGLI INDICE E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEI COMPARTI RELATIVI ALLE AREE DESTINATE DAL PRG VIGENTE AD ATTREZZATURE METROPOLITANE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Elaborato I

Macro / MicroZone		SUPERFICIE		CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA			PARAMETRI RELATIVI ALL'INDICE DI SCAMBIO		PARAMETRI EDILIZI			DISTANZE		
N. di Prog.	DESCRIZIONE	N°	Totale	CAPACITA' INSEDIATIVA PER RESIDENZA 35%	ABITANTI INSEDIABILI n°	STANDARD URBANISTICO 24 mq/ab.	CAPACITA' INSEDIATIVA PER SERVIZI 65% in mc	QUOTA DESTINABILE A SERVIZI DI TIPO F/G in mq	ALTEZZA MAX	NUMERO PIANI	RAPPORTO DI COPERTURA	DAL CIGLIO STRADALE	MINIMO DAL CONFINO	MINIMO DAI FABBRICATI
									ml		% SF	ml	ml	ml
	MACROZONE													
1	VILLAGGIO OLIMPICO	4	12.920	1,45 mc/mq di cui il 35% Residenziale e 65% di Interesse Pubblico	66	1.574	12.177	8.398	29,40		30%	5,00	5,00	10,00
		5	33.990		172	4.140	32.036	22.094	29,40		30%	5,00	5,00	10,00
		6	31.360		159	3.820	29.557	20.384	29,40		30%	5,00	5,00	10,00
		7	23.360		119	2.845	22.017	15.184	29,40		30%	5,00	5,00	10,00
		8	29.450		149	3.587	27.757	19.143	29,40		30%	5,00	5,00	10,00
		9	62.730		318	7.641	59.123	40.775	29,40		30%	5,00	5,00	10,00
		10	8.390		43	1.022	7.908	5.454	29,40		30%	5,00	5,00	10,00
		12	940		5	114	886	611	29,40		30%	5,00	5,00	10,00
		3 sub 1	191.190	1,54 mc/mq di cui il 35% Residenziale e 65% di Interesse Pubblico, di cui, per il solo Sub 1, il 15% per edilizia residenziale convenzionata	1.318	31.622	162.674	105.632	44,00		40%	5,00	5,00	10,00
		3 sub 2	12.270		66	1.587	12.282	7.976	29,40		30%	5,00	5,00	10,00
		3 sub 3	12.490		67	1.616	12.502	8.119	29,40		30%	5,00	5,00	10,00
		3 sub 4	26.840		145	3.472	26.867	17.446	29,40		30%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		445.930		2.627	63.040	405.790	271.210						
9	SAN CAMILLO SANTA BARBARA	6	14.250	1,45 mc/mq di cui il 35% Residenziale e 65% di Interesse Pubblico	72	1.736	13.431	9.263	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
		8	20.610	1,45 mc/mq di cui il 35% Residenziale e 65% di Interesse Pubblico	105	2.510	19.425	13.397	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
		9	7.510	1,45 mc/mq di cui il 35% Residenziale e 65% di Interesse Pubblico	38	915	7.078	4.882	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		42.370		215	5.160	39.930	27.540						
12	PIETRAGROSSA	4a	10.660	1,45 mc/mq di cui il 35% Residenziale e 65% di Interesse Pubblico	54	1.298	10.047	6.929	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
		4b	8.000		41	974	7.540	5.200	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
		4c	30.150		153	3.672	28.416	19.598	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
		4d	23.840	1,76 mc/mq di cui il 35% Residenziale e 65% di Interesse Pubblico	147	3.525	27.273	15.496	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		72.650		395	9.470	73.280	47.220						
14	VILLAGGIO DEL FANCIULLO	1	87.460	1,54 mc/mq di cui il 35% Residenziale e 65% di Interesse Pubblico	471	11.314	87.547	56.849	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		87.460		471	11.310	87.550	56.850						
	TOTALE MACROZONE		648.410		3.708	88.980	606.550	402.820						
	MICROZONE													
26	VALLONE FAGNANO	1	15.590	1,45 mc/mq di cui il 35% Residenziale e 65% di Interesse Pubblico	79	1.900	14.690	10.130	13,50	4	30%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		15.590											
TOTALE GENERALE			664.000		3.787	90.880	621.240	412.950						

MACRO-MICROZONE - TABELLA AREE DA PEREQUARE CON TRASFERIMENTO INTEGRALE DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA FUORI COMPARTO

MacroZone		Aree da Attuare - Comparti Perequati		A PARAMETRI RELATIVI ALL'INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	B INCENTIVO PER TRASFERIMENTO FUORI COMPARTO	DA LOCALIZZARE FUORI COMPARTO PREVIA VARIANTE AL PRG		D SUPERFICIE DA CEDERE
N. di Prog.	DESCRIZIONE	N°	Totale			ABITANTI INSEDIABILI CORRISPONDE NTI AD A+B	C STANDARD URBANISITCO	
						mq/mq	mq/mq	
	MACROZONA							
4	STADIO	6	4.450	0,50	0,50	148	3.560	4.450
		9	7.840	0,50	0,50	261	6.272	7.840
		11	760	0,50	0,50	25	608	760
	TOTALE		13.050			435	10.440	13.050
5	PEEP SCALO SUD	1	6.460	0,60	0,60	258	6.202	6.460
	TOTALE		6.460			258	6.200	6.460
9	SAN CAMILLO SANTA BARBARA	15	1.310	0,30	0,30	26	629	1.310
		18	900	0,30	0,30	18	432	900
	TOTALE		2.210			44	1.060	2.210
11	MADONNA DEGLI ANGELI	7	3.270	0,40	0,40	87	2.093	3.270
		9	970	0,40	0,40	26	621	970
	TOTALE		4.240			113	2.710	4.240
	TOTALE MACROZONE		25.960			851	20.410	25.960
	MICROZONA							
13	VIA PESCARA	2a	880	0,60	0,60	35	845	880
	TOTALE		880			35	840	880
TOTALE GENERALE		26.840				886	21.250	26.840

Elaborato L

MACRO-MICROZONE - TABELLA AREE DA PEREQUARE CON TRASFERIMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA FUORI COMPARTO - TRATTI DI VIABILITA'

MacroZone		Aree da Attuare - Tratti di viabilità da realizzare		A PARAMETRI RELATIVI ALL'INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	B SUPERFICIE DEL TRATTO VIARIO DA CEDERE	CAPACITA' INSEDIATIVA DA TRASFERIRE IN AREE LIMITROFE ALL'INTERNO DEL T.U.	
N. di Prog.	DESCRIZIONE	N°	Totale			ABITANTI INSEDIABILI CORRISPONDENTI AD A	C STANDARD URBANISITCO
						n.	24 mq/ab.
	MACROZONA						
5	PEEP SCALO SUD	13	170	0,6x2=1,20	170	7	163
		14	2.090	0,6x2=1,20	2.090	84	2.006
		15	1.520	0,6x2=1,20	1.520	61	1.459
	TOTALE		3.780		3.780	151	3.630
	MICROZONA						
13	VIA PESCARA	2c	1.080	0,6x2=1,20	1.080	43	1.037
		3	1.310	0,6x2=1,20	1.310	52	1.258
	TOTALE		2.390		2.390	96	2.290
24	BRECCIAROLA	5	1.680	0,35x2=0,70	1.680	39	941
	TOTALE		1.680		1.680	39	940
TOTALE		7.850			7.850	286	6.860

Elaborato M

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 CONFINE	MINIMO DAI FABBRICATI
				mq/mq	ml	N	% di SF	mq/mq	ml	N	% di SF	ml	ml	ml
2	VIA BELLINI	2	79.740	0,20	16,50	5	25%	0,20	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
		3	3.810	0,20	16,50	5	25%	0,20	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
		4	840	0,30	16,50	5	25%	0,30	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		84.390											
3	PISCINA COMUNALE	5	68.050	0,20	16,50	5	25%	0,20	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		68.050											
4	STADIO	5	8.500	0,20	16,50	5	25%	0,30	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
		7	3.540	0,20	16,50	5	25%	0,30	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
		8	2.180	0,20	16,50	5	25%	0,30	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
		12	2.010	0,20	16,50	5	25%	0,30	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
		13	2.070	0,20	16,50	5	25%	0,30	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		18.300											
5	PEEP SCALO SUD	2	3.580	0,30	16,50	5	25%	0,30	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
		3	2.750	0,30	16,50	5	25%	0,30	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
		4	8.230	0,30	16,50	5	25%	0,30	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		14.560											
6	PEEP SAN MARTINO	1	15.660	0,20	16,50	5	25%	0,20	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
		2	5.610	0,20	16,50	5	25%	0,20	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
		3	2.920	0,20	16,50	5	25%	0,20	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
		10	2.450	0,20	16,50	5	25%	0,20	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
		11	840	0,20	16,50	5	25%	0,20	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
		12	580	0,20	16,50	5	25%	0,20	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		28.060	0,20	16,50	5	25%	0,20	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
7	PP MADONNA DELLE PIANE	1	3.330	0,20	16,50	5	25%	0,20	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
		2	2.990	0,20	16,50	5	25%	0,20	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
		3	1.520	0,20	16,50	5	25%	0,20	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
		4	1.590	0,20	16,50	5	25%	0,20	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
		9	2.040	0,20	16,50	5	25%	0,20	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
		11	1.790	0,20	16,50	5	25%	0,20	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
		12	770	0,20	16,50	5	25%	0,20	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
		13	480	0,20	16,50	5	25%	0,20	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		14.510											
8	PEEP SCALO NORD	7	1.530	0,30	16,50	5	25%	0,30	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		1.530											
9	SAN CAMILLO SANTA BARBARA	10	26.570	0,20	10,50	3	25%	0,10	13,50	4	25%	5,00	5,00	10,00
		11	25.670	0,05	10,50	3	25%	0,10	13,50	4	25%	5,00	5,00	10,00
		13	2.650	0,20	13,50	4	25%	0,20	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		54.890											
10	TRICALLE	6	17.140	0,05	10,50	3	20%	0,10	13,50	4	20%	5,00	5,00	10,00
		7	35.330	0,05	10,50	3	20%	0,05	13,50	4	20%	5,00	5,00	10,00
		8	6.090	0,05	10,50	3	20%	0,05	13,50	4	20%	5,00	5,00	10,00
		9	3.750	0,20	13,50	4	25%	0,20	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00

Elaborato N

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 CONFINE	MINIMO DAI FABBRICATI
				mq/mq	ml	N	% di SF	mq/mq	ml	N	% di SF	ml	ml	ml
		11	3.880	0,20	13,50	4	25%	0,20	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
		16	1.790	0,05	10,50	3	20%	0,05	13,50	4	20%	5,00	5,00	10,00
		17	520	0,20	13,50	4	25%	0,20	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
		18	6.180	0,05	10,50	3	20%	0,05	13,50	4	20%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE GENERALE		74.680											
13	SAN DONATO	7	17.540	0,05	10,50	3	20%	0,05	13,50	4	20%	5,00	5,00	10,00
		9	9.340	0,05	10,50	3	20%	0,05	13,50	4	20%	5,00	5,00	10,00
		10	6.580	0,05	10,50	3	20%	0,05	13,50	4	20%	5,00	5,00	10,00
		11	9.470	0,05	10,50	3	20%	0,05	13,50	4	20%	5,00	5,00	10,00
		16	3.490	0,05	10,50	3	20%	0,05	13,50	4	20%	5,00	5,00	10,00
		17	44.730	0,05	10,50	3	20%	0,05	13,50	4	20%	5,00	5,00	10,00
		18	25.090	0,05	10,50	3	20%	0,05	13,50	4	20%	5,00	5,00	10,00
		19	25.260	0,05	10,50	3	20%	0,05	13,50	4	20%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		141.500											
21	EX PP SELVAIEZZI	5	6.500	0,20	13,50	4	25%	0,20	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
		6	4.240	0,20	13,50	4	25%	0,20	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
		7	1.610	0,20	13,50	4	25%	0,20	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
		8	5.260	0,20	13,50	4	25%	0,20	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
		13	890	0,20	13,50	4	25%	0,20	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		18.500											
22	EX PP CHIETI SCALO 2	7	2.050	0,30	16,50	5	25%	0,30	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		2.050											
24	EX PEEP VILLAGGIO CELDIT	6	3.190	0,30	16,50	5	25%	0,30	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		3.190											
25	EX PEEP TRICALLE	4	780	0,20	16,50	5	25%	0,20	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
		6/a	7.630	VEDI PARAMETRI DELLA DISCIPLINA SPECIFICA										
	TOTALE		8.410											
26	MADONNA DEL FREDDO	10	3.030	0,10	13,50	4	25%	0,20	16,50	5	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		3.030											
27	EX PEEP FONTANELLE	2	12.580	0,15	16,50	5	25%	0,10	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
			12.580											
	TOTALE		548.230											

Elaborato N

MICROZONE - TABELLA DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DEI COMPARTI PEREQUATI

MicroZone		Aree da Attuare - Comparti Perequati		PARAMETRI RELATIVI ALL'INDICE DI BASE				PARAMETRI RELATIVI ALL'INDICE 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
1	BIVIO SAN MARTINO	1	6.010	0,10	10,50	3	20%	0,20	13,50	4	20%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		6.010											
3	SELVAIEZZI	1	3.300	0,15	10,50	3	25%	0,20	13,50	4	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		3.300											
4	SELVAIEZZI	1	4.470	0,15	10,50	3	25%	0,20	13,50	4	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		4.470											
6	SELVAIEZZI	1	2.480	0,15	10,50	3	25%	0,20	13,50	4	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		2.480											
7	MADONNA DELLE PIANE	1	13.390	0,15	10,50	3	25%	0,20	13,50	4	25%	5,00	5,00	10,00
		3	900	0,15	10,50	3	25%	0,20	13,50	4	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		14.290											
9	MADONNA DELLE PIANE	2	2.480	0,15	10,50	3	25%	0,20	13,50	4	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		2.480											
12	VIA F. P. TOSTI	2	3.370	0,30	16,50	5	25%	0,30	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		3.370											
13	VIA PESCARA	1	800	0,30	16,50	5	25%	0,30	19,50	6	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		800											
14	VIA PESCARA	1	5.260	0,30	16,50	5	25%	0,30	22,50	7	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		5.260											
21	SANTA FILOMENA	1	2.280	0,10	10,50	3	20%	0,20	13,50	4	20%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		2.280											
22	VIA ATERNO	2	5.560	0,10	10,50	3	20%	0,10	13,50	4	20%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		5.560											
23	SUCCETO	1	9.160	0,10	10,50	3	20%	0,10	13,50	4	20%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		9.160											
24	BRECCIAROLA	3	1.390	0,15	10,50	3	25%	0,20	13,50	4	25%	5,00	5,00	10,00
		4	6.800	0,15	10,50	3	25%	0,20	13,50	4	25%	5,00	5,00	10,00
		6	1.250	0,15	10,50	3	25%	0,20	13,50	4	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		9.440											
27	TRICALLE VIA DEGLI EQUI	1	1.790	0,15	10,50	3	25%	0,20	13,50	4	25%	5,00	5,00	10,00
		2	1.820	0,15	10,50	3	25%	0,20	13,50	4	25%	5,00	5,00	10,00
	TOTALE		3.610											
TOTALE			72.510											

Elaborato O

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DEI PARCHEGGI PUBBLICI DI NUOVA PREVISIONE

Elaborato P

N°	LOCALIZZAZIONE	MACRO/MICROZONA	TIPOLOGIA		
			Parcheggio Interrato	Parcheggio a Raso	Parcheggio in Edificio
1	STAZIONE	02 - VIA BELLINI		X	
2	PIAZZA CARAFA	02 - VIA BELLINI	X		
3	VIA RICCIARDI privato	08 - PEEP SCALO NORD		X	
4	COLLE DELL'ARA - VIA T. GENTILE esistente	24 - EX PEEP VILLAGGIO CELDIT		X	
5	VIA SPATOCCO VICINO SCUOLA CHIARINI	13 - SAN DONATO		X	
6	VILLA COMUNALE - SEMINARIO	13 - SAN DONATO	X		
7	VIA N. NICOLINI - COMANDO VV.UU.	09 - SAN CAMILLO SANTA BARBARA	X		
8	VIA PRINCIPESSA DI PIEMONTE	09 - SAN CAMILLO SANTA BARBARA	X		
9	VIALE MAIELLA	13 - SAN DONATO		X	
10	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	28 - CENTRO STORICO			X
11	PIAZZA GARIBALDI	28 - CENTRO STORICO	X		
12	EX CASERMA PIERANTONI esistente	28 - CENTRO STORICO		X	
13	VIA CIAMPOLI	11 - MADONNA DEGLI ANGELI			X
14	TERMINAL BUS	11 - MADONNA DEGLI ANGELI	X		

N. di Prog.	MACROZONE
1	VILLAGGIO OLIMPICO
2	VIA BELLINI n.1 Cascini Augusto; n.2 Dante Iva Luisa; n. 18 Donatangelo Mario e altri; n. 53 Baronetti Ezio; n. 69 Bascelli-Di Luzio; n. 71 Talucci Antonio; n. 74 Talucci Costruzioni; n. 75 Febbo Lino; n. 76 Toto Nicola
3	PISCINA COMUNALE N. 26 Fratelli Di Muzio
4	STADIO n. 23 Fantacuzzi Gabriele; n. 33 Colangelo Assunta; n. 88 Conti & Figli Service s.r.l.
5	PEEP SCALO SUD n. 14 Talucci Dario; n.31 Iezzi Adriana e altri; n. 36 Galluppi Domenico; n. 47 Di Biase Liviana e altri; n. 52 Iezzi Cesare; n.63 EdilSarni; n. 66 Cornacchia Maria e altri; n. 72 Febbo Luciano e altri; n. 77 Maccarone Matilde e altri; n. 78 Febbo Giustino e altri; n. 87 Sabia s.r.l.
6	PEEP SAN MARTINO n. 29 Leva Rosario; n. 39 Pantalone Rossella; n. 57 Tamburro Gabriele e altri; n. 59 Mancini Giuseppe
7	PEEP MADONNA DELLE PIANE n. 41 Colantonio Concetta; n. 81 Lorito Edilizia;
8	PEEP SCALO NORD n. 9 Di Luzio Domenico; n. 48 Ciaschetti Iolanda e altri
9	SAN CAMILLO SANTA BARBARA n. 7 Di Credico Antonio; n. 22 Zappacosta Assunta; n. 24 Di Muzio Anna Maria e altri; n. 38 Petaccia Carla e altri; n. 50 Orlandi Gianni; n.83 ItalSalmo; n. 84 Di Luzio Gaetano e latri
10	TRICALLE n. 6 Edilmonte 2000; n. 8 Fantinio e altri; n.11 Di Luzio Domenico; n. 27 Di Virgilio Piarino; n. 44 Bellia Valter; n. 45 Schiappa Ippolito; n. 54 Toto Anna; n. 79 Di Virgilio Anna; n. 90 Fantini Adriana, Filomusi Guelfi ed altri
11	MADONNA DEGLI ANGELI n. 15 D'Ambrosio Servilia; n. 46 Matricardi Valeriano; n.62 Merlino Massimo; n. 85 Spatocco Angelo; n. 89 Colabattista Irene
12	PIETRAGROSSA
13	SAN DONATO n. 43 Ricci Guerino
14	VILLAGGIO DEL FANCIULLO n
15	VILLA PINI
16	PARCO TERRITORIALE n. 40 D'Arcangelo Donato e altri;
17	PARCO TEMATICO
18	EX PP CIARCIAGLINI
19	EX PP PRIMAVILLA
20	EX PP VILLA CISTERNA
21	EX PP SELVAIEZZI
22	EX PP CHIETI SCALO 2
23	EX PP BRECCIAROLA
24	EX PEEP VILLAGGIO CELDIT
25	EX PEEP TRICALLE n. 51 Angelucci Alessio; n.56 Di Lizio Grazio; n.82 Tavoletta Mauro
26	EX PEEP MADONNA DEL FREDDO n. 12 Angelucci Gaetano
27	EX PEEP FONTANELLE
28	CENTRO STORICO
29	VILLA MEZZANOTTE

N. di Prog.	MICROZONE
1	BIVIO SAN MARTINO
2	SAN MARTINO
3	SELVAIEZZI n. 34 Marchegiano Armida
4	SELVAIEZZI
5	SELVAIEZZI
6	SELVAIEZZI
7	MADONNA DELLE PIANE n. 4 D'Intino Rocco
8	MADONNA DELLE PIANE
9	MADONNA DELLE PIANE
10	VIA ORTIZ
11	VIA PESCARA
12	VIA F. P. TOSTI
13	VIA PESCARA n. 13 Toto Nicola; n. 73 Toto Paola e altri
14	VIA PESCARA n. 17 Luciani Maurizio; n. 42 Capozzucco e altri; n. 55 Santarelli Annamaria; n. 68 Iezzi Giuseppe
15	CASERMA CC
16	VIA PESCARA
17	SCUOLA DESTERLICH
18	SCUOLA MEDIA G. MEZZANOTTE
19	VIA LANCIANO
20	VIA ORTONA
21	SANTA FILOMENA
22	VIA ATERNO
23	SUCCETO
24	BRECCIAROLA
25	CAMPO DI CALCIO BRECCIAROLA
26	VALLONE FAGNANO
27	TRICALLE VIA DEGLI EQUI
28	TRICALLE ARPA
29	VIA MODESTO DELLA PORTA
30	FIA F. FERRI
31	VIA P.A. VALIGNANI
32	PIANA VINCOLATO
33	SCUOLA S. ANDREA
34	PARCHEGGIO VIA P. GIOVANNI
35	CAMPO DI CALCIO FILIPPONE
36	S. FILOMENA RIMESSA FILOVIA
37	EX CIAPI

MACRO/MICROZONE - TABELLA DEGLI ABITANTI INSEDIABILI E STANDARD URBANISTICO

RIFERIMENTO ELABORATO	ABITANTI INSEDIABILI			STANDARD URBANISTICO				AREE CONSOLIDATE		AREE DA ATTUARE A CARICO DEL COMUNE	
	PARAMETRI	MACROZONE	MICROZONE	MACROZONE		MICROZONE		MACROZONE	MICROZONE	MACROZONE	MICROZONE
				Standard 24mq/ab *	Ulteriori Cessioni	Standard 24mq/ab	Ulteriori Cessioni				
H	I.B.		371			8.910					
	I.S.		466			11.180					
	Premialità		54			1.300					
	Ult. Cessioni						14.770				
	TOT.		891			21.390	14.770				
G	I.B.	2.631		63.140							
	I.S.	2.511		60.270							
	Premialità	144		3.460							
	Ult. Cessioni				128.860						
	TOT.	5.286		126.870	128.860						
C	mq di Tipo G							588.700		265.880	
	mq di Tipo F							690.210			
	TOT.							1.278.910		265.880	
D	mq di Tipo G								182.610		27.100
	mq di Tipo F								749.870		
	TOT.								932.480		27.100
I	Num.	3.708	79	88.980		1.900					
	mq di Tipo F				402.820		10.130				
	TOT.	3.708	79	88.980	402.820	1.900	10.130				
L	Num.	851	35								
	mq di Tipo G			20.410	*** 12.910	840	*** 880				
	mq di Tipo F				*** 13.050						
	TOT.	851	35	20.410	*** 25.960	840	*** 880				
M	Num.	151	135	3.630		3.230					
T	Sottozona estensiva di completamento d.f. 0,5 mc/mq	mq 17.456		1.090							
	Sottozona semiestensiva 2 di completamento d.f. 1 mc/mq	mq 50.113		6.260							
	Sottozona semiestensiva 1 di completamento d.f. 1,5 mc/mq	mq 15.479		2.900							
	Sottozona semintensiva di completamento d.f. 2,5 mc/mq	mq 4.912		1.530							
	TOT.	mq 87.960		11.780	-						
TOTALI		ab. 9.995 **	ab. 1.140	mq 239.890	mq 557.640	mq 23.290	mq 24.900	mq 1.278.910	mq 932.480	mq 265.880	mq 27.100

TOTALE ABITANTI	ab. 11.135
-----------------	------------

TOTALE G	mq 1.500.740
----------	--------------

* Contribuisce al dimensionamento residenziale la sola quota di 12,5 mq/ab in quanto la parte rimanente è già ricompresa nel dimensionamento complessivo

** Tale valore comprende i dati degli **Elaborati H - G- C- D - I- L- M** in quanto quelli relativi all'elaborato T sono già ricompresi nel dimensionamento complessivo.

*** Aree di cui all'**Elaborato L** con acquisizione gratuita programmata al patrimonio comunale, derivante dai meccanismi perequativi, che nella presente tabella vengono attribuite tra standard di tipo **F** e standard di tipo **G**.

Elaborato R

P.R.G. - PIANO DEI SERVIZI - *DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE E STANDARD URBANISTICO*

DESCRIZIONE	ABITANTI	STANDARD URBANISTICO (G)
	Numero	mq
MACRO/MICROZONE - PIANO DEI SERVIZI	11.135	1.500.740
VARIANTI PRU E RIDETERMINAZIONI *		16.574
PARCHEGGI E FUNZIONI SPECIALI		79.520
PP TRICALLE, SAN MARTINO E CROCIFISSO (18mq/ab)	3.621	65.016
ZONE DI TIPO "C" TAB. 6 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA	2.320	
CHIETI SCALO TAB. 3 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA	30.484	
CITTA' ALTA TAB. 4 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA	32.676	
BRECCIAROLA TAB. 5 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA	4.434	
ZONA AGRICOLA	4.000	
TOTALE	88.670	1.661.850

Elaborato S

DOTAZIONE STANDARD PER ABITANTE TEORICO 18,74

* ABITANTI CONFLUITI NELLA TAB. 3