



COMUNE DI CHIETI

**VI SETTORE – Programmazione e valorizzazione del territorio
I SEZIONE – Pianificazione Territoriale**

***VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G.
MACROZONA 34 – Ex PP Crocifisso***

P R O G E T T O

Adozione:

D.C.C. n° 654 del 29.11.2008

Controdeduzioni:

D.C.C. n° 883 del 27.02.2010

Approvazione:

D.C.C. n° 59 del 23.08.2010

GRUPPO DI LAVORO

Arch. Enzo PAOLINI

Arch. Lucia MORRETTI

ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE S.I.T. COMUNE DI CHIETI

Ing. Francesco CHIRICO

Geom. Valentino DI LIBERATO

Dott. Mauro ZAPPALORTO

Il Sindaco ed Assessore all'Urbanistica

Avv. Umberto DI PRIMIO

LEGENDA

ELABORATO A – PROGETTO SU CARTA TECNICA REGIONALE

MACROZONA 34 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE

-  PERIMETRO MACROZONA
-  AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE ATTUATE–CONSOLIDATE
-  AREE PER SERVIZI ATTUATE CONSOLIDATE
-  COMPARTI PEREQUATI ex ART.1 CAPO II NTA PdS

ELABORATO B – PROGETTO SU ORTOFOTO

-  PERIMETRO MACROZONA

ELABORATO C – MACROZONA 34 – TABELLA SINTETICA DELLE SUPERFICI DELLE AREE CONSOLIDATE E DELLE AREE DA ATTUARE

ELABORATO E – MACROZONA 34 – TABELLA DI DEFINIZIONE DEL COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE E ATTRIBUZIONE DELL'INDICE DI SCAMBIO AI COMPARTI PEREQUATI

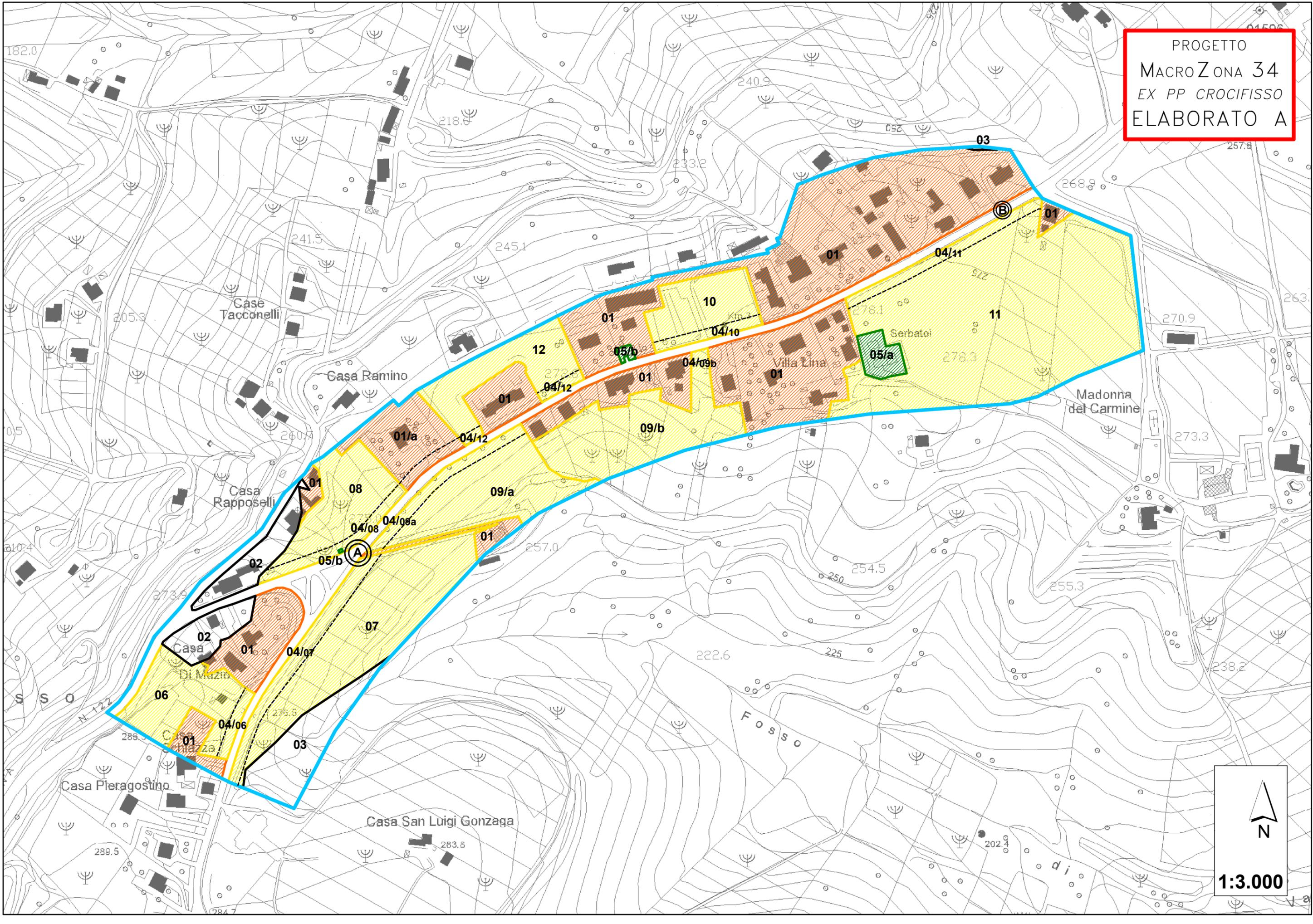
ELABORATO G – MACROZONA 34 – TABELLA DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DEI COMPARTI PEREQUATI

ELABORATO L – MACROZONA 34 – TABELLA AREE DA PEREQUARE CON TRASFERIMENTO INTEGRALE DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA FUORI COMPARTO

ELABORATO M – MACROZONA 34 – TABELLA RIASSUNTIVA DEI PARAMETRI URBANISTICI

ELABORATO N – MACROZONA 34 – TABELLA DEI PARAMETRI EDILIZI

PROGETTO
MACROZONA 34
EX PP CROCFISSO
ELABORATO A



N
1:3.000

SCHEDA N. 34 – PIANO DEI SERVIZI - PRG

Denominazione:

MacroZona 34 – ex PP Crocifisso

Disciplina generale

La MacroZona 34 coincide con la perimetrazione del ex PP Crocifisso, con un lieve ampliamento finalizzato alla verifica su catastale dei confini di proprietà.

L'ambito è destinato all'insediamento di funzioni residenziali e al consolidamento di quelle esistenti (prevalentemente di natura residenziale).

Attività ammesse

Nella MacroZona 34 sono consentite le seguenti funzioni:

- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività commerciali (limitatamente a esercizi di vicinato)
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza
- Attrezzature tecnologiche (Art. 12 Capo III delle NTA del Piano dei Servizi approvato con DCC n. 586 del 14.07.2008)
- Servizi alla residenza pubblici e privati

Modalità di attuazione

Per le *Aree da Attuare* è prevista, ad iniziativa pubblica o privata, la formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 il quale deve comunque coincidere con gli ambiti individuati nella *Disciplina Specifica per Aree Omogenee (Elaborato A-Progetto)*. All'attuazione si procederà previa Delibera di formazione del comparto, prevista dall'Art. 26 della L.R. 18/83, che approverà il planovolumetrico di progettazione unitaria con la individuazione di eventuali sub-comparti e la localizzazione degli spazi pubblici. In caso di conformità alla Disciplina Urbanistica per Aree Omogenee – Elaborato A di progetto, all'attuazione si procederà mediante permesso di costruire diretto, convenzionato. E' consentita, previa progettazione unitaria del comparto, la individuazione in sede attuativa di sub-aree funzionali ed autonome quanto a accessibilità, capacità insediativa e standard anche rispondenti alla articolazione delle proprietà. L'articolazione delle aree destinate a standard dovrà essere funzionale alla loro fruibilità.

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

Si applicano integralmente le disposizioni normative contenute nelle NTA del Piano dei Servizi approvato con DCC n. 586 del 14.07.2008, per le parti valevoli per tutto il territorio comunale nonché per le Macro-Microzone.

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

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto degli interventi previsti dall'Art. 3 "Definizione degli interventi edilizi", comma 1°, lettere a), b), c), d) DPR 380/2001 e per questi ultimi con esclusione di qualunque intervento volumetrico, eccetto i casi di cui al successivo comma.

Per le aree originariamente classificate "Verde privato" nel precedente P.P. di iniziativa pubblica è consentito l'ampliamento una 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 della presente Variante.

Alla parte di Area 01/a ricompresa tra la Via dei Frentani e l'Area 04 è inoltre assegnata, una tantum, una capacità insediativa pari a 0,20 mq/mq necessaria all'ampliamento della S.P. 2 "Via dei Frentani" e da utilizzarsi sul fabbricato esistente nell'Area 01/a oppure secondo le modalità previste dal Capo II Art. 2 delle NTA del Piano dei Servizi approvato con DCC n. 586 del 14.07.2008.

Area 02: Fascia di rispetto alle scarpate morfologiche ex Art. 20 delle NTA del PAI

L'area ricade all'interno della fascia di rispetto alle scarpate morfologiche, come definita ai sensi dell'Art. 20 delle Norme di Attuazione del "Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico di rilievo regionale abruzzese e del bacino Interregionale del fiume Sangro" del PAI approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 94/5 del 29/01/2008, pubblicata sul BURA speciale n. 12/08 dell'1/2/08. Sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dall'Art. 20 comma 2 del PAI vigente.

Area 03: Area classificata P2 (pericolosità elevata) dal PAI

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 04: Aree di rispetto alla viabilità

Si tratta delle aree classificate di rispetto alla viabilità (S.P. 2 Via dei Frentani ed S.P. San Salvatore), ricomprese all'interno dei comparti perequati (eccetto quella corrispondente all'Area 01/a). Tali Aree sono destinate all'ampliamento della sede stradale, necessario in considerazione del nuovo carico insediativo assegnato ai comparti perequati circostanti; la realizzazione delle opere connesse all'ampliamento dei suddetti tratti di viabilità è prevista, per quota proporzionale, a carico di ciascun comparto, come indicato nell'Elaborato A. Sulla S.P. 2 "Via dei Frentani" sono previste n. 2 rotatorie come indicate nell'Elaborato E - Progetto, la cui realizzazione è posta a carico dei limitrofi comparti corrispondenti e, nello specifico, la rotatoria A è prevista a carico dei comparti 07, 08 e 09/a e la rotatoria B integralmente a carico del comparto 11.

La localizzazione della rotatoria prevista in corrispondenza dello svincolo sulla S.P. "San Salvatore" (individuata con la lettera A in cartografia) potrà essere, in sede di progettazione esecutiva, traslata verso Est al fine di garantire una razionale accessibilità ai comparti 07, 08 e 09/a. La rotatoria individuata con la lettera - B dovrà garantire l'accesso al comparto 11; l'accessibilità ai comparti dovrà avvenire esclusivamente, per ciascun comparto, mediante unico accesso e viabilità interna di distribuzione.

È prevista la conservazione dei popolamenti arborei lungo la "S.P. Via dei Frentani", anche qualora esterni all'Area 04.

Area 05/a: Area consolidata per servizi - Acquedotto cassa per il Mezzogiorno

Si tratta delle strutture tecnologiche di approvvigionamento e distribuzione idrica della Cassa per il Mezzogiorno. Si applicano le disposizioni del Capo III Art. 12 - Area per attrezzature tecnologiche delle NTA del vigente Piano dei Servizi.

Area 05/b: Aree consolidate per servizi religiosi privati

Si tratta della individuazione di alcune strutture religiose private che non concorrono alla dotazione di standard urbanistico e per le quali viene confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati.

Per la struttura storica dell'edicola ubicata sull'incrocio (S.P. San Salvatore e Via dei Frentani) sono consentiti esclusivamente interventi di risanamento conservativo.

Area 06-07-08-09/a-9/b-10-11-12: Aree da attuare - comparti perequati

Le aree sono destinate all'insediamento di funzioni residenziali e per servizi alla residenza, nonché al reperimento di una dotazione di standard urbanistico al servizio del territorio urbano.

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

E' consentita per ciascun comparto una autonoma progettazione urbanistica nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi assegnati. Dovrà essere garantita autonomia funzionale relativamente alle dotazioni territoriali (Capo III delle NTA del Piano dei Servizi). La localizzazione delle aree destinate a standard urbanistico va prevista prioritariamente per parcheggi e verde pubblico, e deve rispondere a requisiti di accessibilità-fruibilità, possibilmente unica localizzazione e deve risultare inoltre a morfologia prevalentemente pianeggiante.

Per l'Area 07, interessata dalle disposizioni del PAI - P1 "Aree a pericolosità moderata", occorre, in sede di progettazione del comparto, presentare gli elaborati richiesti dalle relative disposizioni normative del PAI e delle NTA del Piano dei Servizi.

L'Area 09 è articolata in due comparti distinti, 09/a e 09/b, per i quali è prevista una progettazione unitaria degli interventi ed una autonoma attuazione dei comparti stessi, fermo restando il rispetto delle modalità attuative.

Per l'Area 12, caratterizzata da problematiche di accessibilità, dovrà essere inoltre previsto un unico accesso dalla S.P. dei Frentani.

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. 1 "*disposizioni normative per l'attuazione dei comparti perequati con perequazione interna al comparto*" delle NTA del Piano dei Servizi, come riportati all'Elaborato G - MacroZone del presente Piano.

- Parametri urbanistici:

- indice territoriale di base (IB): 0,16 mq./mq. (0,48 mc/mq)
- indice di scambio (IS): 0,05 mq./mq. (0,15 mc/mq)
 - altezza massima: ml. 7,50 nel caso di utilizzo del solo IB
 - altezza massima: ml. 10,50 nel caso di utilizzo anche dell'IS
 - Rapporto di copertura: 30% della S.F
 - numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo del solo IB = n. 2
 - numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo anche dell'IS = n. 3
 - 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 Piano dei Servizi.

Per i comparti 10 ed 12 in fase di progettazione del planovolumetrico dovrà essere acquisito il parere della Commissione Tecnica per la tutela e valorizzazione dei beni culturali di cui al Capo VII delle NTA del Piano dei Servizi; dovrà inoltre essere effettuato lo studio di inserimento paesaggistico e dovrà essere valutata l'opportunità di localizzare lo standard vicino a Villa Muzii.

Per l'Area 08, la localizzazione dello standard urbanistico va effettuata in posizione adiacente alla S.P. 2 - Via dei Frentani.

Per tutti i comparti perequati è previsto, quale obbligo per l'attuazione, l'allargamento del tratto di sede stradale (cartograficamente individuata come Area 04) per il tratto corrispondente a ciascun comparto, nonché la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria (marciapiedi, pubblica illuminazione, rete di deflusso delle acque meteoriche, etc).

Costituiscono condizioni attuative obbligatorie, finalizzate a salvaguardare la sicurezza del traffico, la previsione di un unico accesso per ciascun comparto di intervento e la progettazione di una strada interna di disimpegno dei lotti parallela alla viabilità principale.

Per il comparto n. 07, interessato dalle disposizioni del PAI "Aree a pericolosità moderata", occorre in sede di progettazione del comparto presentare gli elaborati richiesti dalle relative disposizioni normative del PAI e delle NTA del Piano dei Servizi.

Ulteriori Disposizioni

Le aree, individuate nell'Elaborato O del Quadro Conoscitivo, che risultano incluse nella perimetrazione dell'ex PP Crocifisso – 1975 ed escluse dal perimetro della Macrozona 34 sono classificate agricole ai sensi delle NTA del PRG vigente.

MACROZONA 34 - TABELLA SINTETICA DELLE SUPERFICI DELLE AREE CONSOLIDATE E DELLE AREE DA PEREQUARE

Elaborato C

MacroZone		SUP. TOTALE mq	Aree Consolidate								Aree da Attuare				Aree Residuali		NOTE				
N. di Prog.	DESCRIZIONE		SUP.	F		G		Residenza		Residenza Di Proprietà Comunale		SUP.	DA ATTUARE		DA PEREQUARE		N°	Sup.	N°	SUP.	note
				N°	Sup.	N°	Sup.	N°	Sup.	N°	Sup.		N°	Sup.	N°	Sup.					
34	EX PP CROCIFISSO						01	55.583						06	6.968	02	5.452	Viabilità	12.935		
							01/a	5.126						07	16.774	03	5.358				
														08	7.532	05/a	1.404				
														09/a	10.240	05/b	189				
														09/b	10.751						
														10	5.641						
														11	38.126						
														12	6.498						
	TOTALE	188.577	60.710		-		-	60.710		-	102.530		-	102.530		12.402		12.935			
	TOTALE	188.577	60.710		0		0	60.710		0	102.530		0	102.530		12.402		12.935			

MACROZONA 34 - TABELLA DI DEFINIZIONE DEL COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE E ATTRIBUZIONE DELL'INDICE DI SCAMBIO AI COMPARTI PEREQUATI

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 ELABORATO G)				
N. di Progetto	DESCRIZIONE	N°	Superficie del Comparto	ubicazione		densità edilizia	0 - 1,50	1,50 - 2,50	2,50 - 4,00	servizi		caratteristiche	PIANEGGIANTE	IN PENDENZA	SCOSCESI		valore coeff.te di pond.ne	FINO A 4	DA 5 A 6	PARI A 7	PARI A 8	valore coeff.te di pond.ne	FINO A 4	DA 5 A 6	PARI A 7	PARI A 8
				indice di scambio	0,05					0,10	0,20						0,30	aree da cedere in % alla sup. del Comparto	2,0%	1,5%	1,0%	0,5%				
34	EX PP CROCIFISSO	06	6.968		0		1				0		3			4										
		07	16.774		0		1				0			2		3										
		08	7.532		0		1				0		3			4										
		09/a	10.240		0		1				0			2		3										
		09/b	10.751		0		1				0			2		3										
		10	5.641		0		1				0		3			4										
		11	38.126		0		1				0		3			4										
		12	6.498		0		1				0		3			4										
	TOTALE		102.530																							
TOTALE			102.530																							

MACROZONA 34 - 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 mq
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	A + B + C	ABITANTI INSEDIABILI	STANDARD URBANISTICO 24 mq/ab.	
34	EX PP CROCIFISSO	06	6.968	0,16	34	811	4	0,05	11	253	139	1.204			
		07	16.774	0,16	81	1.952	3	0,05	25	610	335	2.897			
		08	7.532	0,16	37	876	4	0,05	11	274	151	1.301			
		09/a	10.240	0,16	50	1.192	3	0,05	16	372	205	1.769			
		09/b	10.751	0,16	52	1.251	3	0,05	16	391	215	1.857			
		10	5.641	0,16	27	656	4	0,05	9	205	113	974			
		11	38.126	0,16	185	4.437	4	0,05	58	1.386	763	6.585			
		12	6.498	0,16	32	756	4	0,05	10	236	130	1.122			
	TOTALE		102.530												
	TOTALE		102.530		497	11.931			155	3.728	2.051	17.710	0	0	0

Elaborato G

MACROZONA 34 - TABELLA DEI PARAMETRI EDILIZI

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		
34	EX PP CROCIFISSO	06	6.968	0,16	7,50	2	30%	0,05	10,50	3	30%	5,00	5,00	10,00		
		07	16.774	0,16	7,50	2	30%	0,05	10,50	3	30%	5,00	5,00	10,00		
		08	7.532	0,16	7,50	2	30%	0,05	10,50	3	30%	5,00	5,00	10,00		
		09/a	10.240	0,16	7,50	2	30%	0,05	10,50	3	30%	5,00	5,00	10,00		
		09/b	10.751	0,16	7,50	2	30%	0,05	10,50	3	30%	5,00	5,00	10,00		
		10	5.641	0,16	7,50	2	30%	0,05	10,50	3	30%	5,00	5,00	10,00		
		11	38.126	0,16	7,50	2	30%	0,05	10,50	3	30%	5,00	5,00	10,00		
		12	6.498	0,16	7,50	2	30%	0,05	10,50	3	30%	5,00	5,00	10,00		
		TOTALE			102.530											
		TOTALE			102.530											