



Elab. 6

COMUNE DI CHIETI

VI SETTORE - PROGRAMMAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO
1° Servizio - Pianificazione Territoriale e Sistema Informativo Territoriale

VARIANTE SPECIFICA AL PRG

(Artt. 9, 10 e 11 della L.R. 18/83 e s.m.i.)

- 1) NUOVA PERIMETRAZIONE DELLA ZONA OMOGENEA A - CENTRO STORICO (ZONA DI RECUPERO DEL PATRIMONIO URBANISTICO ED EDILIZIO ESISTENTE)
- 2) CENSIMENTO DEI FABBRICATI DI INTERESSE STORICO - ARCHITETTONICO
- 3) VARIANTE ALLA CLASSIFICAZIONE DI ALCUNI DEI FABBRICATI DEL CENTRO STORICO ADIACENTI ALLE MURA STORICHE
- 4) MODIFICHE AL CAPO VII ART. 8 E CAPO VIII ART. LI 2, 3 E 4 DELLE N.T.A. DELLA "VARIANTE GENERALE AL PRG-PIANO DEI SERVIZI"

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Sindaco e Assessore all'Urbanistica
Avv. Umberto Di Primio

Gruppo di Lavoro
Arch. Enzo PAOLINI
Arch. Lucia MORRETTI

Elaborazioni cartografiche SIT Comune di Chieti
Ing. Francesco CHIRICO
Dott. Mauro ZAPPALORTO
Geom. Valentino DI LIBERATO

Elaborazioni cartografiche SIT Provincia di Chieti
Maurizio BASILE

Consulenza
Prof. Arch. Claudio VARAGNOLI
con la collaborazione dell' Arch. Vladimiro FURLANI

Contenuti della Variante

Il centro storico della Città di Chieti è stato originariamente individuato del P.R.G. del 1974 e sottoposto a disciplina di Piano Particolareggiato Esecutivo di Risanamento Conservativo, redatto dal Prof. Spagnesi ed approvato con D.C.P. 126/5 del 19/09/89. Il suddetto Piano non ha subito da quella data aggiornamenti o modifiche e sarà pertanto necessario procedere alla sua revisione generale.

Il Piano Spagnesi comprende il complesso di aree e fabbricati ricadenti nella "Sottozona Intensiva di Risanamento Conservativo" delimitata nella tavola di zonizzazione del vigente P.R.G., ambito corrispondente alla zona di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi e per gli effetti della Legge 457 del 5/8/1978 Art. 27.

Con la Variante in oggetto, viene proposta l'estensione del perimetro della Zona Omogenea A - Centro Storico della Città Alta, al fine di ricomprendervi l'area di Sant'Andrea e quella di Piazza Garibaldi, caratterizzate entrambe da un forte interesse storico-architettonico ed urbanistico. Le suddette aree presentano le seguenti caratterizzazioni:

- Area S.Andrea: L'area in stretta adiacenza con le mura storiche è posta a meridione della città murata e fuori della porta omonima; ha mantenuto storicamente una stretta correlazione con il nucleo antico e in particolare con l'area delimitata dai due quartieri *Fiera dentro* e *Fiera Fuori* e la sua importanza è anche dovuta a ragioni di natura economica molto remote trovandosi sulla direttrice che collegava la città alla Strada Tiburtina e al Tratturo Magno.

Nel 1420, per la posizione decentrata rispetto alla città, che ne garantiva la necessaria riservatezza, fu scelta come sede per l'insediamento dell'ordine religioso dei MM.OO., complesso autorizzato da Martino V nel 1422 a S.Giovanni da Capestrano cui venne ceduta una preesistente chiesa o locus S.Andrea.

La posizione riservata, ma allineata su una delle principali direttrici di accesso alla città, ne fece la residenza di re e vescovi e prima dell'ingresso ufficiale in città, ospitò, tra altri, dopo il terremoto del 1456 il figlio di Ferdinando I d'Aragona, il duca di Calabria, futuro Alfonso II d'Aragona, durante la sua visita al Regno di Napoli e successivamente vari prelati tra i quali il 2 gennaio 1616 il nuovo arcivescovo Paolo Tolosa.

Tra il XVIII e il XIX sec. per la bellezza del sito l'area fu scelta dalle famiglie più in vista della città che vi localizzarono le proprie residenze suburbane: qui venne perciò eretta la Villa Adami, poi passata ai Nolli e successivamente ceduta al Vaticano che all'inizio del '900 vi realizzò il Seminario Pontificio e la Villa Frigerj (oggi Museo Nazionale), fino alla trasformazione, dopo l'acquisizione della proprietà dei Boulanger (post 1880), in giardino con la realizzazione dei monumentali Bagni Pubblici poi demoliti per l'inserimento dell'ex ENAL, palazzo opera degli anni '30 dell'architetto Guerra e di alcuni palazzi pluriappartamenti di gusto classicheggiante ed eclettico databili tra la fine del XIX sec. e le prime decadi del '900.

Per queste ragioni l'intera area, oggi ricompresa tra la città storica e il quartiere S.Andrea (prima metà del '900) va considerata, a tutti gli effetti, importante parte integrante del centro storico.

- Piazza Garibaldi: la piazza era in origine compresa all'interno del perimetro murato della città visto che su di essa si ergevano i due torrioni e il terrapieno dei bastioni dei Cappuccini su cui a sua volta insisteva l'orto murato del medesimo convento con la chiesa di S.Giovanni. Dopo il 1888 i bastioni furono demoliti allo scopo di creare una vasta piazza da destinare alla nuova caserma, una parte della quale (lo Stallone) risultava già edificata alla metà del XIX sec..

In quest'occasione furono demolite le residenze suburbane di alcune famiglie della città (casini Obletter e Mazzella), la Porta S.Anna, mentre veniva predisposto un nuovo Piano Regolatore per la zona.

La scarpata di risulta dei bastioni venne inglobata in un perimetro che avrebbe dovuto essere monumentale ove fosse stato realizzato un enorme edificio scolastico, poi ridimensionato al solo gruppo verso la via Arniense, mentre edifici di solo prospetto chiuderanno il fronte occidentale della nuova piazza.

Tra la fine del XIX sec. e le prime decadi del '900 prendeva corpo in stile eclettico la nuova caserma (poi Distretto Militare) con altri corpi aggiunti fino a saturare l'intera pertinenza e parco del Casino Mazzella

mentre il lato nord veniva chiuso da un complesso condominiale realizzato, agli inizi del '900, dalla prima cooperativa della città la Pro Chieti (fondata del 1910).

Come per S.Andrea, anche questa parte della città è strettamente connessa con le vicende della *Zona di interesse storico-urbanistico*.

Con la Variante viene individuata nella città alta, all'esterno del perimetro del Centro Storico, una Zona di interesse storico-urbanistico che ricomprende il tessuto edilizio di epoca ottocentesca e quello dei primi decenni del '900, immediatamente adiacente alla città storica, nel quale si riscontra la presenza di numerosi fabbricati di interesse storico-architettonico e testimoniale e che trova specifica individuazione nel Quadro Conoscitivo del PRG. Anche nel centro abitato di Chieti Scalo viene individuata una Zona di interesse storico-urbanistico in corrispondenza del nucleo originario centrale (Stazione Ferroviaria e tessuto edilizio circostante). Le suddette perimetrazioni sono state effettuate anche sulla base dei riscontri effettuati sui catasti storici (che sono stati inseriti nel Quadro Conoscitivo del PRG).

La Variante contiene inoltre la mappatura dei fabbricati di interesse storico – architettonico (e quelli di interesse testimoniale) ricadenti in tutto il territorio comunale, ivi compresa la zona agricola. Tali fabbricati, che complessivamente sono in numero di circa 210, sono individuati nell' "*Elab. 4: Schedatura dei fabbricati di interesse storico-architettonico*" e per ciascuno è stata effettuata una specifica Schedatura.

L'individuazione dei fabbricati e relativa schedatura è stata effettuata con il supporto di consulenti esterni che hanno contribuito anche alla individuazione delle *Zone di interesse storico urbanistico*. Le Schede contengono oltre alla mappatura dei fabbricati sulla cartografia dei catasti storici, la descrizione delle caratteristiche tipologiche, il rilievo fotografico e l'attribuzione della relativa categoria di intervento.

Dalla adozione della Variante e sino alla sua approvazione sarà possibile, anche sulla base delle eventuali Osservazioni che perverranno, la conferma o la modifica per ciascun fabbricato di una delle tre sottocategorie già contemplate dalla norma generale del *restauro e risanamento conservativo*, e rappresentate dal: risanamento, conservazione e restauro. La Relazione dovrà contenere la documentazione richiesta al comma 1 lettera c) dell'Art. 3 Capo VIII delle NTA della vigente Variante Generale – Piano dei Servizi e nello specifico la Perizia asseverata inerente le caratteristiche storiche e relativa documentazione (comunque acquisibile presso l'Archivio Storico, l'Archivio di Stato, catasti storici, etc...) inerente le caratteristiche architettonico-artistiche e tipologiche del fabbricato; la perizia dovrà essere corredata della relativa documentazione fotografica, storica, cartografica e specifico rilievo con l'attestazione da parte di professionista, nonché dovrà essere corredata dalla 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.

La Variante è costituita dai seguenti elaborati:

- *Elab. 1: Progetto;*
- *Elab. 2: Quadro Conoscitivo;*
- *Elab. 3: Quadro Conoscitivo – Mappatura dei fabbricati di interesse storico-testimoniale;*
- *Elab. 4: Schedatura dei fabbricati di interesse storico-architettonico;*
- *Elab. 5: Relazione Storica;*
- *Elab. 6: Relazione Illustrativa;*
- *Elab. 7: Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Elab. 8: Elaborato contenente le modifiche al Capo VII Art. 8 e Capo VIII Artt. 2, 3 e 4 delle N.T.A. della "Variante Generale al PRG-Piano dei Servizi";*

Sintesi delle modifiche apportate alle NTA della Variante Generale al PRG-Piano dei Servizi

L'esigenza di apportare alcune modifiche agli art.li 8 Capo VII e 2 e 4 Capo VIII delle NTA della "*Variante Generale al PRG-Piano dei Servizi*" (approvata con D.C.C. n. 586 del 14.07.2008) e successiva "*Variante di Perfezionamento*", scaturiscono da difficoltà operative dovute dall'applicazione della norma e connesse esigenze di interpretazione, sia dalle direttive dell'Amministrazione Comunale come manifestate nelle varie sedute della Commissione Consigliare.

Nello specifico le modifiche attengono ai seguenti contenuti:

- all'art. 8 Capo VII viene soppresso il riferimento alla Variante adottata con D.C.C. n. 851 del 29.12.2009 e ciò costituisce semplice rettifica in quanto non varia in alcun modo il contenuto delle norme;
- all'art. 2 Capo VIII viene soppresso il punto 1) relativo ad alcune delle competenze della "*Commissione tecnica per la tutela e valorizzazione dei beni culturali, della qualità architettonica e del paesaggio*" e ciò in quanto essendo stata effettuata una specifica individuazione e schedatura dei fabbricati di interesse storico-architettonico, non sussiste più la necessità di acquisire il parere della Commissione per tutti gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti pubblici e privati ricadenti nel territorio comunale costruiti prima del 01.05.1954 e di conseguenza la Commissione si esprimerà esclusivamente su tutti gli interventi edilizi effettuati sui fabbricati schedati;
- all'art. 3 Capo VIII comma 1 la precisazione riguarda i casi di restauro e risanamento conservativo (nelle sottocategorie risanamento, conservazione e restauro previste dall'art. 6 delle NTA della presente variante) comportanti parziali demolizioni e ricostruzioni, riferito ai fabbricati esistenti aventi oltre 50 anni; nello specifico, in coerenza con quanto effettuato al precedente art. 2, la norma (che sostanzialmente definisce la documentazione da produrre ed alcuni aspetti procedurali) viene riferita esclusivamente ai fabbricati di interesse storico-architettonico. Al comma 3 dello stesso articolo viene puntualizzato il fatto che la Commissione qualora valuti i fabbricati di interesse storico-architettonico (di cui alla Schedatura) di particolare interesse può dare comunicazione all'interessato ed alla competente Soprintendenza ai fini dell'avvio del procedimento di cui all'Art. 14 del D.Lgs. 42/2004 per l'apposizione del relativo vincolo;
- all'art. 4 Capo VIII vengono soppressi i commi 1. e 5.; il primo in quanto è risultato di difficile applicazione e pertanto sembra più opportuno riferirsi alla prassi utilizzata dall'Agenzia del Territorio in tema di frazionamento dei fabbricati in zona agricola, e ciò comunque nel rispetto della copiosa giurisprudenza esistente in tema di "lottizzazione abusiva" alla quale si rinvia espressamente. Il secondo in quanto sulla base delle esigenze dell'Amministrazione Comunale, più volute manifestata nella seduta della Commissione Consigliare, si è ritenuto coerente il riferimento alle disposizioni della L.R. 18/83, senza porre ulteriori limitazioni al testo di legge.

Aspetti inerenti la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

Considerata la natura e le caratteristiche dei principali contenuti della Variante:

- ampliamento della perimetrazione della "*Zona Omogenea A*" del PRG vigente;
- mappatura e schedatura dei fabbricati di "*interesse storico-architettonico*" e relativa disciplina di tutela;
- individuazione dei fabbricati di "*interesse storico-testimoniale*" da inserire nel Quadro Conoscitivo del PRG quale semplice conoscenza storico-culturale;
- individuazione e relativa disciplina degli "*orti murati ex conventuali*";
- individuazione e relativa disciplina degli ambiti urbani con vincolo tipologico e aree di rispetto degli edifici religiosi;
- disposizioni che riguardano i mutamenti di destinazione d'uso all'interno dei fabbricati esistenti nelle "*Zone Omogenee di tipo B*" e nel "*Centro Storico*";

si ritiene che gli stessi non determinino impatti significativi sul sistema ambientale e sulla salute delle persone; pertanto si propone di non sottoporre a *Valutazione Ambientale Strategica* (VAS) la variante di cui all'oggetto in quanto i contenuti della stessa non determinano modifiche di sorta alla zonizzazione del PRG vigente bensì attengono prevalentemente ad un approfondimento della conoscenza storico-culturale del territorio e alla definizione di obiettivi di tutela; conseguentemente non viene operata alcuna trasformazione urbanistica delle zone omogenee del PRG vigente e i contenuti della variante non alterano conseguentemente il territorio. Inoltre la Variante risulta conforme con gli strumenti di pianificazione sovraordinata.