



COMUNE DI CHIETI

VI SETTORE - PROGRAMMAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO
I° 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"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

Art. 1 – Sistema insediativo storico

1. Il *sistema insediativo storico* comprende le parti di territorio interessate da tessuti urbani ed extraurbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. Esso è soggetto a politiche di salvaguardia ambientale ed edilizia e di tutela e valorizzazione mediante il riuso del patrimonio edilizio attraverso interventi di rifunzionalizzazione;
2. Il complesso delle aree, le zone e gli edifici così come individuati nella presente Variante costituiscono *zona di recupero del patrimonio edilizio esistente* ai sensi e per gli effetti della Legge n. 457 del 7/08/78 ed Art. 28 della L.R. 18/83 e s.m.i.;
3. Il *sistema insediativo storico* è costituito dai seguenti ambiti ed edifici:
 - a) Il *centro storico* della Città Alta comprendente la Zona A già disciplinata dal Piano Particolareggiato approvato con DCP n. 126/5 del 13/9/89, nonché la parte in ampliamento.
 - b) Gli *edifici di valore storico-architettonico* (ivi compresi quelli già vincolati ai sensi della D.Lgs. 42/2004);
4. Al fine di documentare gli *aspetti storico-testimoniali* del sistema insediativo e ai soli fini ricognitivi, nel Quadro Conoscitivo sono inoltre individuati:
 - le *zone di interesse storico-urbanistico* della Città Alta e del Centro Abitato di Chieti Scalo costituite dal tessuto edilizio della seconda metà dell'800 e dei primi anni del '900, caratterizzate dalla riconoscibilità dell'impianto urbanistico originario e dalla presenza di fabbricati di interesse storico-architettonico;
 - gli edifici che per *tipologia edilizia* presentano un interesse di natura storico-testimoniale-culturale;

Art. 2 – Direttive per la redazione del nuovo Piano Particolareggiato del Centro Storico

1. Il *centro storico* (Zona Omogenea A) coincide con il tessuto urbano di antica formazione che ha mantenuto nel tempo la riconoscibilità della sua struttura insediativa e della stratificazione dei processi di formazione; Esso ricomprende il patrimonio edilizio, la rete viaria, gli spazi inedificati e gli altri manufatti storici;
2. Il nuovo Piano Particolareggiato del *centro storico* (con relativo ampliamento della perimetrazione) dovrà individuare gli elementi peculiari e le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché i fattori di abbandono/degrado urbanistico-ambientale-edilizio, con riguardo inoltre alla presenza di attività commerciali, artigianali e commerciali e alla tutela degli esercizi aventi valore storico e artistico e dovrà contenere disposizioni inerenti l'arredo urbano ed il *Piano del Colore*.

Art. 3 - Disposizioni inerenti il vigente Piano Particolareggiato del *Centro Storico*, nonché l'ambito in ampliamento

1. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato con D.C.P. n. 126/5 del 13/9/89 e corrispondente alla *zona di recupero del patrimonio edilizio esistente ex Legge 457 del 5/8/1978*, resta ultra-attivo, con le modifiche introdotte dalle presenti norme, sino all'approvazione del nuovo Piano Particolareggiato del Centro Storico;
2. Fino all'adozione del nuovo Piano Particolareggiato del Centro Storico, il tessuto urbanistico ed edilizio ricompreso nell'ampliamento del perimetro della *Zona Omogenea A* è sottoposto a conservazione e sui fabbricati esistenti, classificati di interesse *storico-architettonico*, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'Art. 3 del DPR 380/01, secondo la disciplina del successivo Art.6 e le istanze di intervento dovranno essere accompagnate dalla *Relazione* di cui al Capo VII Art. 3 delle NTA della Variante Generale-Piano dei Servizi.

Art. 4 - Disciplina delle *Aree da convertire ad uso pubblico, parcheggi e simili*

1. Per le "*Aree da convertire ad uso pubblico, parcheggi e simili*" (come individuate nella Tavola 1 di Progetto) sono consentiti interventi di realizzazione di parcheggi privati o privati di uso pubblico alla condizione che vengano realizzate aree da destinare a spazi pubblici e/o parcheggi e verde, da cedere gratuitamente al Comune già urbanizzate e corrispondenti ad almeno i 2/3 dell'Area. L'intervento è diretto convenzionato ed è

immediatamente attuabile in quanto non comporta peso insediativo ed è finalizzato alla attuazione degli standard. Qualora la cessione comporti la realizzazione di parcheggi riconducibili alle tipologie di cui alla L. 122/89, è possibile effettuare *l'intervento in deroga* al PRG.

Art. 5 - Disposizioni per le zone di interesse storico-urbanistico

1. Nelle *zone di interesse storico-urbanistico* (come individuate dal *Quadro Conoscitivo* del PRG), sono sottoposti a conservazione l'impianto urbanistico, i tracciati viari e i relativi isolati. Gli interventi effettuati sui fabbricati prospettanti sulla viabilità e immediatamente adiacenti a quelli classificati di interesse storico-architettonico devono essere corredati dello *Studio di inserimento nel contesto storico* riferito, che dovrà essere valutato dalla *Commissione Tecnica*, di cui al Capo VIII delle NTA della Variante Generale-Piano dei Servizi;
2. Nelle *zone di interesse storico-urbanistico* sono consentiti, ad iniziativa pubblica e/o privata, mediante *piano di recupero* di cui all'Art. 28 della L.R. 18/83 e s.m.i. e L. 457/78, interventi sul patrimonio edilizio esistente con l'insediamento di nuove funzioni e la dotazione di servizi privati e pubblici (ivi compreso lo standard urbanistico). L'unità minima di riferimento per la presentazione del Piano di Recupero è costituita da uno o più isolati contigui o singoli fabbricati e possono essere attivate anche le modalità di cui all'art. 26 della L.R. 18/83 e s.m.i.

Art. 6 - Disciplina degli interventi sugli edifici di valore storico-architettonico

1. Gli *edifici di valore storico-architettonico*, come mappati nell'*Elaborato di Progetto - Tavola 2* e nella *Schedatura dei fabbricati di interesse storico-architettonico*, (ricomprensive alcuni fabbricati ricadenti del vigente P.P. del Centro Storico) sono sottoposti a *modalità di intervento di tipo conservativo* e sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'Art. 3 del D.P.R. 380/01. Gli interventi di cui alla lettera c) (risanamento conservativo) dovranno essere attuati in relazione alla *sottocategoria* attribuita a ciascun edificio nell'*Elaborato Schedatura*. Le citate *sottocategorie* consistono in *risanamento, conservazione e restauro*. I soggetti interessati, con Osservazione corredata dalla *Relazione* di cui al Capo VII Art. 3 delle NTA della Variante Generale-Piano dei Servizi, potranno proporre, nell'ambito del procedimento urbanistico della presente Variante, il passaggio dall'una all'altra sottocategoria;
2. Nella *sottocategoria di risanamento*, gli interventi devono comunque garantire che l'edificio venga conservato nel rispetto della sagoma senza variazioni volumetriche. È consentita la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo. Sono consentite modifiche esterne, purché di lieve entità, quali apertura di porte e finestre, variazione delle bucatore esistenti, garantendo il rispetto degli allineamenti principali dei fronti e modifiche alla distribuzione interna dei locali senza alterare la struttura tipologica principale. È consentito l'adeguamento interno per la realizzazione di impianti tecnologici e igienico-sanitari. È consentito l'insediamento di nuove funzioni mediante il cambio di destinazione d'uso dei locali esistenti. Il tipo di intervento prevede inoltre la conservazione o il ripristino degli spazi liberi tra cui orti, giardini, chiostri, piazzali, etc;
3. Nella *sottocategoria di conservazione* l'edificio va conservato nella volumetria e architettura e nella distribuzione interna. È consentita la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo. È consentito l'adeguamento interno per la realizzazione di impianti tecnologici e igienico-sanitari e l'insediamento di nuove funzioni mediante il cambio di destinazione d'uso dei locali esistenti solo se compatibili con l'originale destinazione. Il tipo di intervento prevede inoltre la conservazione o il ripristino degli spazi liberi tra cui orti, giardini, chiostri, piazzali, etc.;
4. Nella *sottocategoria di restauro* l'edificio va conservato nella volumetria e architettura e nella distribuzione interna e va effettuata l'eliminazione delle superfetazioni e parti incongrue. È consentito solo l'adeguamento interno per la realizzazione di impianti tecnologici e igienico-sanitari. Il tipo di intervento prevede il restauro dei fronti esterni ed interni con l'uso di tecniche e materiali conformi agli originari, il restauro degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi tra cui orti, giardini, chiostri, piazzali, etc... Il tipo di intervento prevede inoltre il consolidamento o la sostituzione delle

parti non recuperabili (senza modificare la posizione, la quota, la tecnica costruttiva e di materiali) di murature portanti, sia interne che esterne, solai e volte, scale e tetto (con ripristino del manto di copertura originale). È consentita la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo, nonché l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui sopra. E' consentito l'insediamento di nuove funzioni mediante il cambio di destinazione d'uso dei locali esistenti solo se compatibili con l'edificio esistente;

5. Per i fabbricati interessati negli ultimi tre anni da interventi di recupero e adeguamento funzionale è consentita la ricomposizione tipologica finalizzata alla ricostituzione del tipo edilizio originario; per le sole istanze presentate in data anteriore all'adozione della presente Variante al PRG, oltre alle categorie di intervento consentite sono inoltre ammesse lievi modifiche ai fronti principali e secondari, anche finalizzate alla introduzione di nuovi elementi architettonici;

Art. 7 - Disposizioni per il decoro urbano

1. Nelle zone sottoposte alla formazione del nuovo piano particolareggiato del Centro Storico è fatto obbligo di procedere a periodica manutenzione delle aree libere al fine di garantire la tutela dei principi di decoro urbano. E' inoltre obbligatoria la manutenzione ordinaria di facciate, prospetti, sia ai fini del decoro urbano che della sicurezza pubblica. A tal fine è obbligatoria la rimozione di eventuali manufatti (insegne, targhe, etc..) che non risultino armonicamente inserite nel disegno architettonico dei fabbricati esistenti e del contesto di riferimento, fatta eccezione per le *insegne storiche*. Le targhe e insegne dovranno risultare armonicamente inserite nel prospetto architettonico dell'edificio, e ubicate all'interno dello spazio delineato dall'architrave.

Art. 8 – Disposizioni per gli orti murati ex conventuali

1. *Gli orti murati ex Conventuali* di notevole interesse storico-ambientale, come individuati nell'elaborato Tav. 3 del Quadro Conoscitivo, di proprietà pubblica o privata, nonché quelli di cui all'Art. 38 delle NTA del Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.C.P. n. 126/5 del 13/9/89), sono sottoposti a salvaguardia anche al fine di garantire il rispetto della conformazione tipologica e della struttura edilizia dei relativi fabbricati. La sistemazione delle aree deve essere finalizzata a conservare la configurazione e la funzione originarie, ivi compresi gli elementi di arredo e i manufatti di servizio esistenti (serre decorative, gazebo e depositi per attrezzi, etc...).

Va salvaguardato l'impianto planimetrico, storico e scenografico dei giardini, con la eliminazione delle superfetazioni e degli arredi incoerenti. E' vietato l'inserimento di nuovi fabbricati;

Art. 9 - Ambiti urbani con vincolo tipologico

1. Gli ambiti urbani caratterizzati dalla conservazione dell'originario impianto urbanistico e delle relative tipologie edilizie, come individuati nella Tavola 6.P di Progetto, sono sottoposti a conservazione tipologica;
2. Gli interventi consentiti, sia urbanistici che edilizi, dovranno essere effettuati nel rispetto della struttura urbana e delle tipologie edilizie originarie.

Art. 10 - Aree di rispetto di edifici religiosi

1. Le *zone di rispetto a chiese ed edifici religiosi* (come individuate nella Tavola 4.P di Progetto), sono finalizzate a garantire una corretta conservazione degli stessi all'interno del tessuto edilizio esistente, anche ai fini della valorizzazione paesaggistica. In tali *aree* non è consentita nuova edificazione né l'ampliamento dei fabbricati esistenti e gli interventi sono sottoposti al parere *della Commissione Tecnica per la tutela e valorizzazione dei beni culturali, della qualità architettonica e del paesaggio*, di cui al Capo VIII delle NTA del Piano dei Servizi.

Art. 11 – Disposizioni per i parcheggi pertinenziali

1. Nel *centro storico e relativo ampliamento*, come identificato all'Art. 1 comma 3, lett. a), sono sempre consentiti gli interventi finalizzati alla realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della Legge 122 del 1989 da attuarsi con intervento diretto;
2. Qualora non risulti possibile reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali all'interno dell'area di pertinenza dei fabbricati, è ammessa la localizzazione in altra area purché situata a distanza (possibilmente entro 500 metri in linea d'aria) da quella in cui viene effettuato l'intervento, anche esterna alla nuova perimetrazione della Zona Omogenea A. La stessa norma vale, limitatamente agli interventi di *mutamento di destinazione d'uso* di fabbricati esistenti, all'interno delle *zone di interesse storico urbanistico*;
3. I parcheggi con vincolo pertinenziale devono risultare comunque da atto pubblico registrato.

Art. 12 – Casi particolari di mutamento di destinazione d'uso e monetizzazione di parcheggi pertinenziali nelle zone di interesse storico-urbanistico e nelle zone omogenee di tipo B del territorio comunale.

1. Nella *zona omogenea A*, nelle *zone di interesse storico-urbanistico* e nelle *zone omogenee di tipo B* del territorio comunale, sono soggetti a semplice *Comunicazione di edilizia libera* i mutamenti di destinazione d'uso effettuati all'interno delle singole unità immobiliari, che non interessino più del 30% della superficie netta della stessa unità immobiliare e che comunque non superino i 30 mq;
2. Negli altri casi, nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi pertinenziali, qualora non risulti possibile reperire tali aree all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, è consentita la monetizzazione degli stessi. La richiesta di monetizzazione avanzata dal privato non può essere accolta ove il richiedente il titolo edilizio disponga di aree in loco idonee al soddisfacimento della dotazione di standard pertinenziale previsto.
3. Il corrispettivo per la monetizzazione delle quote di parcheggio pertinenziale è determinato dalla somma del valore dell'area e dell'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera.
4. La destinazione d'uso consentita in un edificio o unità immobiliare è quella richiamata dallo specifico titolo abilitativo; in assenza o indeterminazione della stessa, fermo restando la necessità della verifica catastale e della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento, la destinazione d'uso può essere desunta da atto notorio o da altri documenti.

Art. 13 – Adeguamento degli edifici alla normativa sismica

1. È sempre consentito l'adeguamento degli edifici alla vigente normativa sismica, fermo restando che gli interventi sui *fabbricati di interesse storico-architettonico* devono essere effettuati utilizzando le migliori metodologie e tecniche di consolidamento di tipo conservativo, nel rispetto delle strutture edilizie ed architettoniche dei fabbricati.

Art. 14 – Usi ammissibili nel fabbricato censito catastalmente al fg. 35 p.IIa 687 (Poste Italiane)

1. Per l'immobile individuato catastalmente al fg. 35 p.IIa 687, ricadente all'interno del Piano Particolareggiato del Centro Storico, sulla base dell'istanza presentata da "Poste Italiane" (acquisita al prot. 40211 del 16.06.2011) oltre a quanto già ammesso dal sopracitato P.P., vengono consentiti anche l'insediamento dei seguenti ulteriori usi, purché compatibili con l'edificio esistente: - piano terra: servizi commerciali limitatamente a quelli connessi alle esigenze dell'Ufficio Postale esistente tra i quali ad esempio: Servizi Postali, Servizi Finanziari, Servizi Assicurativi ed altri Servizi; - piani superiori: attività ricettive e direzionali;

Art. 15 - Norme transitorie

1. Esclusivamente alle istanze presentate al Protocollo comunale in data anteriore a quelle di adozione della presente variante si applica la disciplina previgente. Per ogni altra istanza si applica la disciplina di cui alle presenti norme.