



COMUNE DI CHIETI

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

Elab. 1

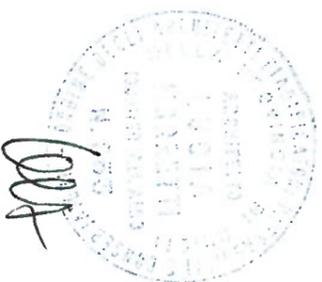
VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G.
(Artt. 10 e 11 della L.R. 18/83 e s.m.i.)

ADOZIONE: D.C.C. N. 583/2013

- APPROVAZIONE -

RELAZIONE ED ELABORATI

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



Gruppo di Lavoro
Arch. Enzo PAOLINI
Arch. Lucia MORRETTI

Descrizione sintetica delle variazioni

Indiv. Cartogr.	Richiedente	Descrizione dell'intervento	Aspetti ambientali
3	Talucci ed altri - Via Bellini - Modifica alle modalità di intervento e disarticolazione dell' "Area 02-Macrozona 02" in comparti distinti	<p>Sulla base delle istanze pervenute da tutti i proprietari ricompresi all'interno dell' "Area 02-Macrozona 2", ed avendo il V Settore LL.PP. già formulato parere favorevole alla proposta di pianificazione dell' "Area 1", per ciò che attiene all'articolazione della viabilità pubblica e privata interna al comparto, si propone quanto segue: suddivisione del comparto "Area 02-Macrozona 2" Via Bellini (di superficie territoriale di circa 8 ettari), in distinti comparti autonomi e funzionali, nonché eliminazione della attuale disciplina urbanistica della attuazione mediante piano particolareggiato di iniziativa privata.</p> <p>Nello specifico l' Area viene disarticolata in tre aree principali ed in n. 5 comparti di modeste dimensioni, organizzati sulla base della strutturazione della proprietà; per i n. 3 comparti più piccoli (8, 9 e 10) è stata prevista anche la possibilità per il privato di trasferire il 50% della Capacità Inediativa già assegnata dal PRG, in altra localizzazione, in quanto la conformazione degli stessi e la modesta dimensione non consentirebbero l'insediamento d'intera capacità inediativa; poiché per il comparto n. 8 il privato ha già proposto un'area (in zona agricola) per la ricollocazione di ST 1200 mq, con l'F 0,685 mcmq, la Scheda contiene anche la individuazione della relativa Area da Attuare (la cui disciplina urbanistica è mutata da casi analoghi già presenti nel PRG).</p> <p>Trasferimento di capacità inediativa da tratto di viabilità (di superficie pari a 159 mq.) a vicolo decaduto ad adiacente lotto edificatorio già previsto in zona omogenea B; la capacità inediativa trasferita è pari a 397,5 mc.</p>	<p>La Variante interviene sulle modalità di attuazione dell' "Area 02" e non incide sui parametri urbanistici, che restano quelli già assegnati dal Piano dei Servizi. La ricollocazione di una modesta parte della capacità inediativa trasferita con la Variante dalla "Area 08" ad Area in zona agricola, determina una variazione urbanistica di quest'ultima da agricola ad Area da Attuare.</p>
4	Talucci ed altri - Via Trieste Del Grosso - Cessione gratuita di area e trasferimento di capacità inediativa in Zona B	<p>Trasferimento di capacità inediativa da tratto di viabilità (di superficie pari a 159 mq.) a vicolo decaduto ad adiacente lotto edificatorio già previsto in zona omogenea B; la capacità inediativa trasferita è pari a 397,5 mc.</p>	<p>La ricollocazione della capacità inediativa avviene anche in questo caso all'interno del tessuto edilizio esistente già classificato di tipo B. Si evidenzia inoltre la modestissima dimensione della Capacità Inediativa ricollocata.</p>
8	Pirocco Costruzioni s.r.l. - Insediamento di una Zona di completamento di tipo B ad adiacente comparto, per individuazione accesso vicario	<p>La Variante consiste nell'annettere alla perimetrazione di due comparti perequati adiacenti (Area 06 Macrozona 21 ed Area 01 Macrozona 04), ed oggetto di progettazione coordinata da parte del privato, un'area già classificata dal PRG vigente in zona di completamento di tipo B; tale area garantisce l'accessibilità viabilistica ai comparti, mediante la realizzazione di un tratto stradale di collegamento delle citate previsioni alla Via Montegrappa. L'area in zona omogenea B, di mq. 350 sviluppa una capacità inediativa di mc. 525 che verrebbe utilizzata all'interno dell'Area 01, determinandone un incremento dell'indice di scambio da 0,20 a 0,24 mq./mq.</p> <p>Intervento di trasferimento di una modesta quota di capacità inediativa tra due comparti in corso di attuazione da parte della stessa proprietà; la capacità inediativa, pari a 510 mc, passerebbe dall'Area 01 della Macrozona 14 (Area rispetto alla quale risulta inutilizzata) all'Area 02 della Macrozona 12 (rispetto alla quale si ha una variazione dell'indice di scambio da 0,30 mq./mq. a 0,35 mq./mq., mentre non si hanno variazioni degli altri parametri urbanistici ed edilizi che restano quelli già assegnati). Naturalmente alla CI trasferita viene attribuita una dotazione di standard urbanistico pari a 24 mq./ab.</p>	<p>La Variante risolve la problematica di accessibilità di Area edificabili intercluse all'interno del tessuto edilizio esistente, utilizzando per la realizzazione della viabilità di accesso un'area classificata già dal PRG a zona B. La modifica consiste esclusivamente nell'annettere al perimetro delle suddette Area la esistente zona di completamento B, permettendo l'utilizzo dell'indice all'interno delle citate aree. La modifica non determina alcun incremento del peso inediativo attribuito alle Aree in questione.</p>
9	Atlante costruzioni s.r.l. - trasferimento di modesta quota di capacità inediativa tra comparti della stessa proprietà	<p>Intervento di trasferimento di una modesta quota di capacità inediativa tra due comparti in corso di attuazione da parte della stessa proprietà; la capacità inediativa, pari a 510 mc, passerebbe dall'Area 01 della Macrozona 14 (Area rispetto alla quale risulta inutilizzata) all'Area 02 della Macrozona 12 (rispetto alla quale si ha una variazione dell'indice di scambio da 0,30 mq./mq. a 0,35 mq./mq., mentre non si hanno variazioni degli altri parametri urbanistici ed edilizi che restano quelli già assegnati). Naturalmente alla CI trasferita viene attribuita una dotazione di standard urbanistico pari a 24 mq./ab.</p>	<p>Si evidenzia che trattasi di trasferimento di una modestissima quota di capacità inediativa, già prevista dal PRG vigente a carico dei comparti edificatori, da un'Area ad altra Area della stessa proprietà. Per questo non si hanno aumenti del peso inediativo del PRG.</p>
10	VII Settore - mappatura nel Quadro Conoscitivo del PRG del Canile di Vale Para	<p>Si tratta della mappatura, nel quadro Conoscitivo del PRG, dell'area comunale sulla quale insistono il canile municipale e l'adiacente depuratore comunale.</p>	<p>L'area, adiacente al fiume Alerio, è interessata da scarpata morfologica da PAI ed è ricompresa entro i 150 metri di rispetto dal fiume Alerio, nonché parzialmente interessata dalla classe di pericolosità P2 del P.A.I. regionale.</p>
11	Europa Gestione Immobiliare s.p.a. - variazione urbanistica dell'area interessata dal fabbricato delle Poste in Via Pescara	<p>Si tratta della classificazione del fabbricato delle Poste Italiane, sito in V. Pescara, da "zona di tipo F e G" a "zona consolidata di tipo B".</p>	<p>La variazione di classificazione urbanistica non determina incrementi della capacità inediativa in quanto si passerebbe da un indice fondiario di 3 mc./mq., previsto dal vigente PRG, per le zone omogenee F e G, al semplice utilizzo della volumetria del fabbricato esistente prevista per le Aree Consolidate.</p>
12	DI Bartolomeo Rocco - variazione urbanistica di un'area di circa 700 mq.	<p>Si tratta di una modifica di zonizzazione di una modesta area posta all'interno della Macrozona 1 (circa 700 mq), che consiste nel passaggio da "area consolidata per residenza" a "comparto perequato-Area 22" (il quale assume i parametri urbanistici degli adiacenti comparti).</p>	<p>Si evidenzia la modestissima dimensione dell'area in questione, che assume integralmente la medesima disciplina delle zone adiacenti ricoprese nella Macrozona 1, con anche appunto la eventuale facoltà di trasferimento della capacità inediativa assegnata fuori comparto di intervento.</p>
13	Bascelli Pasqualone - ampliamento dell'area da attuare n°02 senza variazione del peso inediativo assegnato	<p>Si procede ad includere nell' Area 02 della Macrozona 27, ex PEEP Fontanelle, mediante ampliamento di perimetro, ma senza variazione dei parametri urbanistici assegnati (ivi compresa la capacità inediativa complessiva), un'area di 1694 mq, della stessa proprietà. L'istanza è motivata dalle esigenze di progettazione planimetrica dell'Area e dalla necessità di allineamento alla viabilità comunale esistente.</p> <p>Le modifiche richieste consistono: - in un incremento dell'indice di scambio da 0,05 mq./mq. a 0,10 mq./mq, motivato dalla applicazione di criteri di omogeneità nell'attribuzione del coefficiente di ponderazione assegnato all'Area rispetto a quello a suo tempo definito con il Piano dei Servizi per casi analoghi; si tratta pertanto della rettifica di un errore materiale; - in un ampliamento di perimetrazione dell'Area, finalizzato ad includere un'area della stessa proprietà di mq. 4000, conseguente alla necessità di garantire la corrispondenza della linea dell'elettrodoto AT intercettante la previsione, un'area di inedificabilità di pari superficie; pertanto la S.T. dell'Area passa da circa 19.000 mq a circa 23.000 mq. Le modifiche di cui sopra, rapportate alla nuova superficie dell'Area, ne determinano una complessiva riduzione dei valori dell'Indice di Base e dell'Indice di Scambio.</p>	<p>L'incremento dell'IS, consistente nella rettifica dell'errore materiale, va applicato a tutte le Aree da Attuare-comparti perequati della Macrozona 39. L'ampliamento della perimetrazione dell'Area 03, nei limiti dei 4000 mq citati, risulta accoglibile, ma non determina un aumento complessivo della Capacità Inediativa assegnata all'Area dal vigente PRG. Sostanzialmente per i 4000 mq citati viene operata una modifica di destinazione da agricola in edificabile all'interno della citata Area da Attuare. L'area proposta in ampliamento non risulta essere interessata da vincoli territoriali edo ambientali.</p>
14	DI Muzio Silvano ed Ettore - modesto incremento dell'Indice di Scambio dell'Area 03 Macrozona 39 e ampliamento della perimetrazione	<p>Le modifiche richieste consistono: - in un incremento dell'indice di scambio da 0,05 mq./mq. a 0,10 mq./mq, motivato dalla applicazione di criteri di omogeneità nell'attribuzione del coefficiente di ponderazione assegnato all'Area rispetto a quello a suo tempo definito con il Piano dei Servizi per casi analoghi; si tratta pertanto della rettifica di un errore materiale; - in un ampliamento di perimetrazione dell'Area, finalizzato ad includere un'area della stessa proprietà di mq. 4000, conseguente alla necessità di garantire la corrispondenza della linea dell'elettrodoto AT intercettante la previsione, un'area di inedificabilità di pari superficie; pertanto la S.T. dell'Area passa da circa 19.000 mq a circa 23.000 mq. Le modifiche di cui sopra, rapportate alla nuova superficie dell'Area, ne determinano una complessiva riduzione dei valori dell'Indice di Base e dell'Indice di Scambio.</p>	<p>L'incremento dell'IS, consistente nella rettifica dell'errore materiale, va applicato a tutte le Aree da Attuare-comparti perequati della Macrozona 39. L'ampliamento della perimetrazione dell'Area 03, nei limiti dei 4000 mq citati, risulta accoglibile, ma non determina un aumento complessivo della Capacità Inediativa assegnata all'Area dal vigente PRG. Sostanzialmente per i 4000 mq citati viene operata una modifica di destinazione da agricola in edificabile all'interno della citata Area da Attuare. L'area proposta in ampliamento non risulta essere interessata da vincoli territoriali edo ambientali.</p>
16	VII Settore - mappatura del SIF nel Quadro Conoscitivo del PRG	<p>Si tratta della perimetrazione, in scala a 5.000, del Sito di Interesse Regionale "Chieti Scalo" istituito con D.G.R. n. 121 del 01.03.2010 e D.G.R. n. 234 del 04.04.2011</p>	<p>Si tratta della semplice ricognizione cartografica, ed inserimento nel Quadro Conoscitivo del PRG, del vigente Sito di Interesse Regionale.</p>
18	Toto Aldo - Camillo D'Arangelo - cessione gratuita di area nella Macrozona 1 e trasferimento della capacità inediativa in zona agricola	<p>Attuazione di intervento di perequazione esterna già prevista dalle NTA del PRG: si tratta del trasferimento di capacità edificatoria da parte dell' Area 03-sub 5- Macrozona 1, ad area situata in zona agricola. Il Comune in tal modo acquisisce gratuitamente un'area di mq. 345 sulla quale è in corso di realizzazione un tratto viabilistico.</p>	<p>Si tratta della variazione di destinazione urbanistica di un'area che da agricola diventa Area da Attuare a destinazione residenziale, come per casi analoghi di perequazione esterna. Si evidenzia la modesta entità della capacità inediativa trasferita. L'Area ricade in zona P1 - pericolosità moderata, del PAI.</p>
19	V Settore LL.PP. - Santa Barbara		
20	V Settore LL.PP. - San Martino		
23	V Settore LL.PP. - Area sportiva comunale Brecciarola	<p>Si tratta della previsione di tratti di viabilità ed aree a servizi proposte dal V Settore LL.PP., che quando intervengono su aree private determinano vincoli di natura espropriativa. Le previsioni sono caratterizzate da interesse pubblico.</p>	<p>Le modifiche cartografiche prospettate con la richiesta formulata dal V Settore LL.PP. determinano modeste variazioni della destinazione urbanistica delle aree interessate, che ricadono prevalentemente all'interno del territorio urbanizzato. La Scheda 24, Via Zitola, interessa con la previsione dello svincolo una zona P1 pericolosità moderata del PSDA e ricade comunque all'interno del tessuto edilizio esistente.</p>
24	V Settore LL.PP. - Via Zitola		



SCHEDA n. 3

Ditta: **Talucci Costruzioni ed altri**

Intervento: **Disarticolazione dell' "Area 02-Macrozona 02-Via Bellini" in comparti autonomi e distinti (sulla base di una progettazione unitaria e funzionale) e soppressione dell'attuazione mediante Piano Particolareggiato di iniziativa privata.**

Descrizione dell'intervento

Il PIANO DEI SERVIZI, Approvato con D.C.C. n. 586 del 14.07.2008 e successive varianti, prevede per l'Area 02 della Macrozona 2 - Via Bellini, l'obbligo di formazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata ed un'attuazione mediante comparto ai sensi dell' Art. 26 della L.R. 18/83. I proprietari dell' Area 02 hanno fatto pervenire una serie di istanze finalizzate sia alla soppressione della previsione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata che l'esigenza di disarticolare la previsione in comparti distinti (sulla base di una progettazione unitaria e funzionale), proponendo inoltre alcune modifiche alla classificazione urbanistica di alcune modeste aree poste sul perimetro esterno.

Nello specifico si possono citare le seguenti istanze:

- la ditta **Talucci Costruzioni srl e Crocetta Di Luzio**, ha presentato proposta di intervento con nota prot. 4913 del 23.01.2012 e connessa richiesta di variante con nota prot. 27236 del 27.04.2012 per **Progetto Unitario** relativo all'area di loro disponibilità, ricadente all'interno della Macrozona 2 area 02 via Bellini, ricorrendo alla ripartizione in due aree autonome con l'individuazione di una unica viabilità, per la quale le due ditte concorderanno il coordinamento della fase realizzativa.
- Con nota prot. 27236 del 27 Aprile 2012 la ditta **Cerritelli Augusto, Di Cicco Luigi, Di Cicco Sergio, ed altri** hanno presentato proposta di intervento, relativa all'area di loro disponibilità, chiedendo l'eliminazione della formazione obbligatoria del PP dell'area in oggetto e la relativa attuazione dell'area di cui dispongono in comparto autonomo e distinto.
- Con nota prot. 38544 del 14 giugno 2012 la ditta **Toto Paola, Toto Lisa e Toto Ettore** hanno presentato proposta di intervento, relativa all'area di loro disponibilità (fig. 33 p.lle nn. 4913, 4914, 4915, 4918, 4926, 4927, 4928, 4929), chiedendo l'eliminazione della formazione obbligatoria del PP dell'area in oggetto e la relativa attuazione dell'area di cui dispongono in comparto autonomo e distinto. Con successiva nota prot. 66071 del 14. Giugno 2012 **la ditta, di cui sopra**, ha richiesto il trasferimento di circa il 50% della capacità edificatoria fuori comparto, ai sensi dell'art. 2 CAPO II del Piano dei Servizi, essendo impossibilitata a usufruire della intera volumetria a causa della particolare morfologia del terreno. Con la stessa nota ha individuato l'area della rilocalizzazione di tale capacità edificatoria.
- Con nota prot. 21969 del 3.04.2012 la ditta **Vitagliano Di Francesco** ha chiesto l'esclusione del terreno di proprietà (fig. 28 part. 756), dal comparto in oggetto, e l'inserimento di detta area nella zona " B di completamento" conservando lo stesso indice dell'area circostante, pari a 2,5 mc/mq.
- Con nota del 24/05/2012 la ditta **Picciani Silvano** ha chiesto che il terreno di sua proprietà (fig. 28 p.lle nn. 949, 950, 912 e 4567 in parte) venga stralciato dal comparto in oggetto e venga destinato a verde privato, privo di capacità insediativa.
- Con due note distinte dell'08.11.2012 **La Rovere Antonio e La Rovere Gabriele** chiedono che le loro proprietà vengano escluse dal comparto, che sia consentita l'attuazione come area autonoma e che sia conservata la capacità edificatoria, così come risultante dall'applicazione degli indici di base e di scambio, di mq/mq 0,20 + 0,20.
- Con nota dell'08.11.2012 **Mennilli Sandra** chiede che la sua proprietà venga esclusa dal comparto, che sia consentita l'attuazione come area autonoma e che sia inserita nell'adiacente Zona di completamento di tipo B conservando lo stesso indice dell'area circostante pari a 2,5 mc/mq.

Le istanze di cui sopra evidenziano i seguenti aspetti:

- è stata riscontrata, dai proprietari del terreno, l'effettiva difficoltà del raggiungimento di un accordo per riunirsi in consorzio, per cui tutte le proprietà hanno presentato istanza di modifica del PRG
- la richiesta di modifica avanzata dalle tre maggiori proprietà è corredata da una proposta di planovolumetrico che contiene l'organizzazione degli spazi pubblici (Viabilità, parcheggi e verde pubblico) e dei lotti fondari, sulla quale è stato già acquisito il parere del V Settore LL.PP. che, in particolare per quanto riguarda l'articolazione della viabilità interna al comparto, ha formulato un parere preventivo positivo
- è stata constatata la oggettiva complessità rappresentata dalla dimensione del comparto (circa otto ettari), dalla frammentazione e molteplicità di interessi delle varie proprietà
- i privati possessori manifestano esigenze di intervento avendo acquisito un diritto all'edificazione
- è stata rilevata, la problematica scaturita dall'intera porzione di proprietà demaniale (corrispondente al fosso coperto Pila). Infatti, ad una richiesta di utilizzo per la realizzazione di strada pubblica, l'ufficio competente della Provincia, ha escluso, in maniera inderogabile, ogni possibilità di uso della suddetta proprietà, che divide fisicamente l'area in zone distinte

Conseguentemente l'Area 02 della Macrozona 02 Via Bellini viene sostituita con **Arete da Attiare** distinte e funzionali sulla base della progettazione unitaria proposta dai privati, di cui all'Elaborato Cartografico D, sulla quale è stato già acquisito il parere preventivo e favorevole del V Settore LL.PP.

Disciplina specifica per aree omogenee:

Per ogni Area è prevista, ad iniziativa pubblica o privata, la formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art 26 della LR 18/83.

AREE 1-2:

L'attuazione è prevista con modalità compensative-perequative, utilizzando l'indice territoriale di base e quello di scambio.

La consistenza della superficie utilizzabile ai fini urbanistici, è calcolata sottraendo all'intera superficie disponibile quella risultante dall'applicazione della normativa sulle preesistenze per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore della L. 765/67:

Per quanto riguarda la viabilità, le due ditte concorrono alla realizzazione unitaria di essa.

Viabilità

Data la conformazione orografica ed altimetrica del terreno, il progetto per ciò che concerne la viabilità interna e di interconnessione con quella principale urbana, prevede:

- la realizzazione di strade con accessi diretti da via Bellini, da via De Crecchio e da via Colomnetta;
 - La realizzazione di tre livelli di viabilità:
 - 1°) **viabilità pubblica**, da cedere all'Amministrazione con pendenza inferiore all'8%;
 - 2°) **viabilità privata** di connessione tra quelle pubbliche, da non cedere all'Amministrazione (eventuali tratti con pendenza anche superiore all'8%);
 - 3°) **viabilità privata**, interna ai singoli lotti edificatori;
- è prevista la **monetizzazione** dello standard urbanistico secondo i seguenti parametri dimensionali:

	Verde	Parcheggi	Standard	Cess. richiesta	Monetizzata
TALUCCI (area1)	4.000	3.702	7.702	15.639	7.937
CROCETTA (area2)	4.490	600	5.090	8.661	3.571
	8.490	4.302	12.792	24.300	11.508



<i>Superficie territoriale</i>	AREA1 mq 33134; AREA2 mq 18065
<i>Superficie fondiaria</i>	AREA1 mq 21379; AREA2 mq 12353
<i>Indice di base</i>	0,20mq/mq
<i>Indice di scambio</i>	0,20mq/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	25%
<i>Altezza massima</i>	22,50ml
<i>Numero piani fuori terra</i>	7
<i>Superficie permeabile</i>	20% del lotto
<i>Verde di vicinato</i>	20% del lotto

AREA 3:

L'attuazione è prevista con modalità compensative-perequative, utilizzando l'indice territoriale di base e quello di scambio.

PARAMETRI AREA 3	
<i>Superficie territoriale</i>	mq 15798
<i>Indice di base</i>	0,20mq/mq
<i>Indice di scambio</i>	0,20mq/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	25%
<i>Altezza massima</i>	22,50ml
<i>Numero piani fuori terra</i>	7
<i>Superficie permeabile</i>	20% del lotto
<i>Verde di vicinato</i>	20% del lotto

AREE 5-7:

Dette aree vengono classificate come zona B di completamento con indice pari a 2,5mc/mq. Per l'area 7 la capacità edificatoria sviluppata verrà utilizzata per sopraelevare la palazzina a confine con tale proprietà.

<i>Si prevede la totale monetizzazione delle quote standard urbanistico.</i>	
<i>Superficie territoriale</i>	AREA 5 mq752; AREA 7 mq 579
<i>Rapporto di copertura</i>	33%
<i>Altezza massima</i>	22,50ml
<i>Superficie permeabile</i>	20% del lotto
<i>Verde di vicinato</i>	20% del lotto

AREA 6:

L'attuazione è prevista con modalità compensative-perequative, utilizzando l'indice territoriale di base e quello di scambio. Si prevede la totale monetizzazione delle quote standard urbanistico.

PARAMETRI AREA 6	
<i>Superficie territoriale</i>	mq 1562,0
<i>Indice di base</i>	0,20mq/mq
<i>Indice di scambio</i>	0,20mq/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	25%
<i>Altezza massima</i>	22,50ml
<i>Numero piani fuori terra</i>	7
<i>Superficie permeabile</i>	30% del lotto
<i>Verde di vicinato</i>	30% del lotto

AREE 8-9-10:

L'attuazione è prevista con modalità di perequazione urbanistica con trasferimento di capacità edificatoria fuori comparto nella misura del 50%.
Superficie territoriale

AREA 8 1435 mq - AREA 9 1535 mq AREA 10 1180mq	
<i>Indice di base</i>	0,20mq/mq
<i>Indice di scambio</i>	0,20mq/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	25%
<i>Altezza massima</i>	22,50ml
<i>Numero piani fuori terra</i>	7
<i>Superficie permeabile</i>	30% del lotto
<i>Verde di vicinato</i>	30% del lotto

AREA 11:

Area da attuare a destinazione residenziale derivante dal trasferimento del 50% della capacità insediativa attribuita all'Area 08. L'area è destinata all'edificazione di tipo residenziale ed è soggetta ad intervento diretto, con l'attribuzione del solo I.B., nel rispetto dei seguenti parametri.

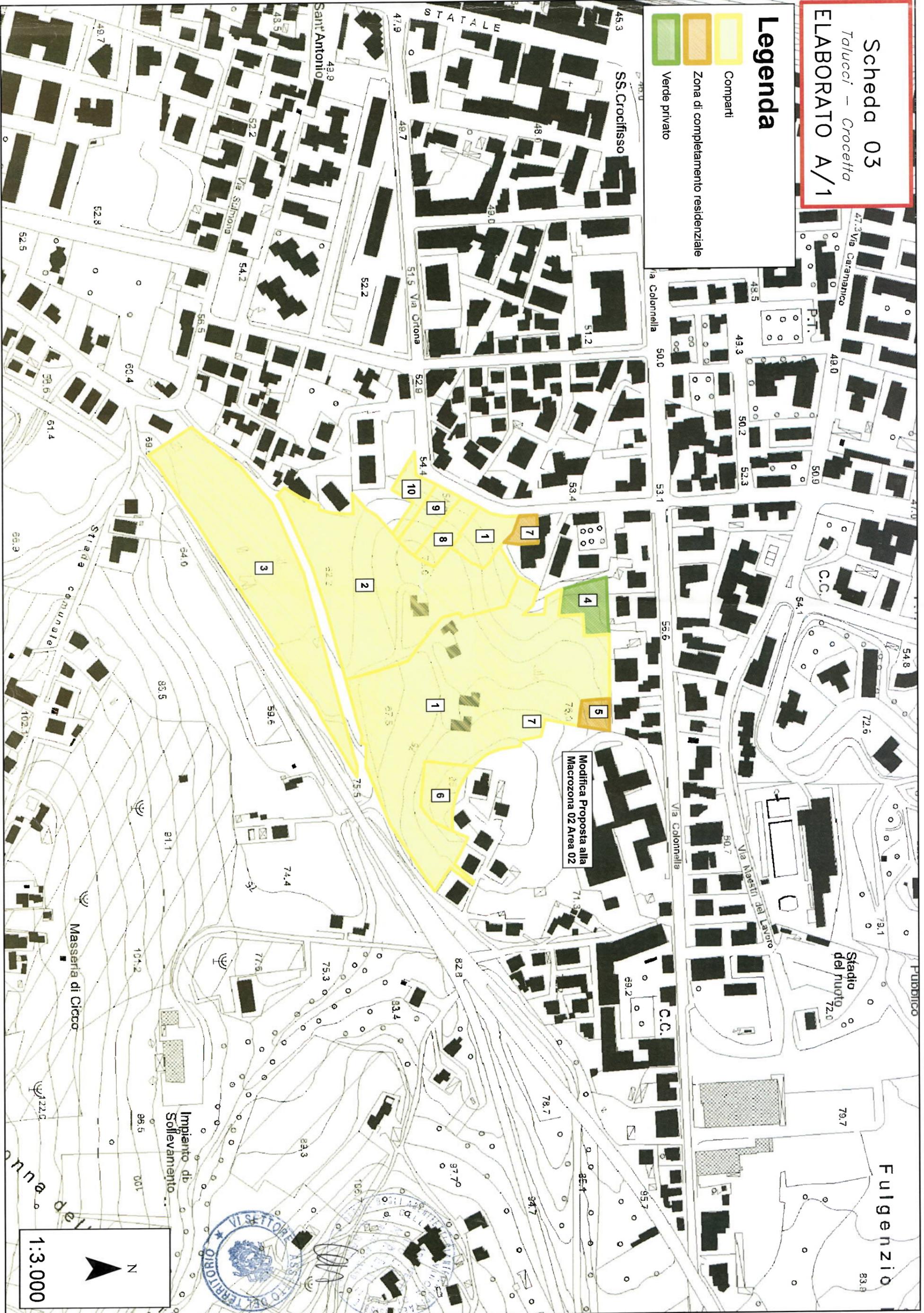
- Superficie Territoriale: 1200 mq.
 - indice di utilizzazione territoriale: 0,229 mq/mq (0,685 mc/mq);
 - altezza massima: ml. 3,50;
 - rapporto di copertura: 35% della S.F.;
 - numero dei piani fuori terra: 1;
 - distacco dal ciglio stradale: ml. 5,00;
 - distacco minimo dal confine: ml. 5,00;
 - distacco minimo tra fabbricati: ml. 10,00 e 1/2 di H.
- Quote di standard urbanistico:
- funzioni residenziali di qualunque tipo: 24 mq/ab.;
- Parametri ecologici:
- secondo quanto previsto dall'art. 6.1 delle NTA;
 - indice di permeabilità: 30% della Superficie Fondiaria.

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. Le aree connesse al permesso di costruire per la realizzazione del fabbricato esistente - annesso rustico perdono con la presente variante il relativo impegno urbanistico. Poiché l'Area ricade all'interno da una zona classificata dal PAI a pericolosità moderata (P1), la previsione va corredata dello studio di compatibilità idrogeologica.



Scheda 03
Talucci - Crocetta
ELABORATO A/1

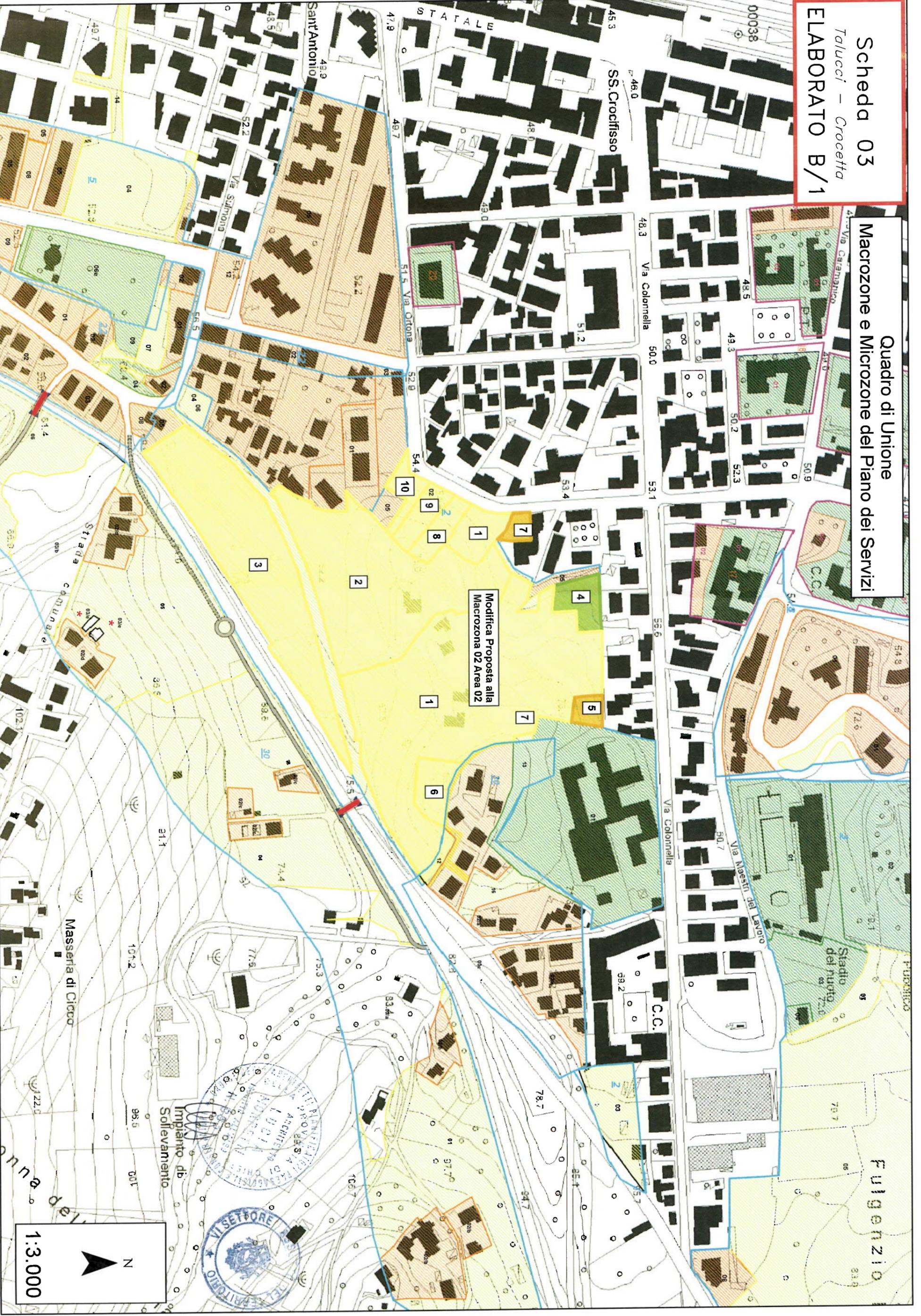
- Legenda**
- Comparti
 - Zona di completamento residenziale
 - Verde privato



Scheda 03
Talucci - Crocetta
ELABORATO B/1

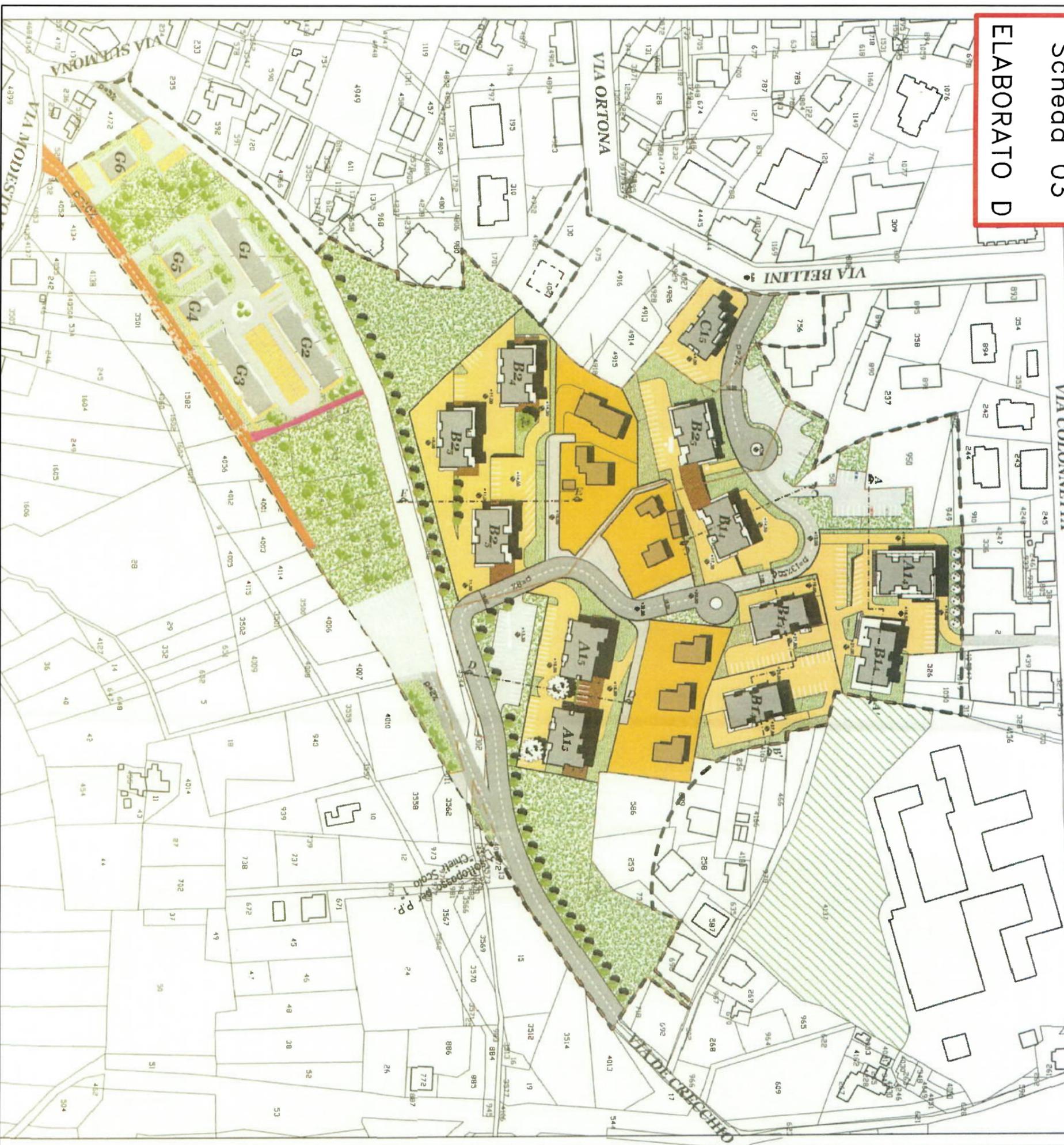
Quadro di Unione
Macrozone e Microzone del Piano dei Servizi

Modifica Proposta alla
Macrozona 02 Area 02



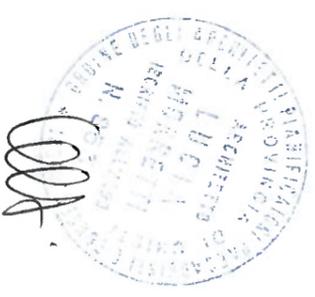
1:3.000





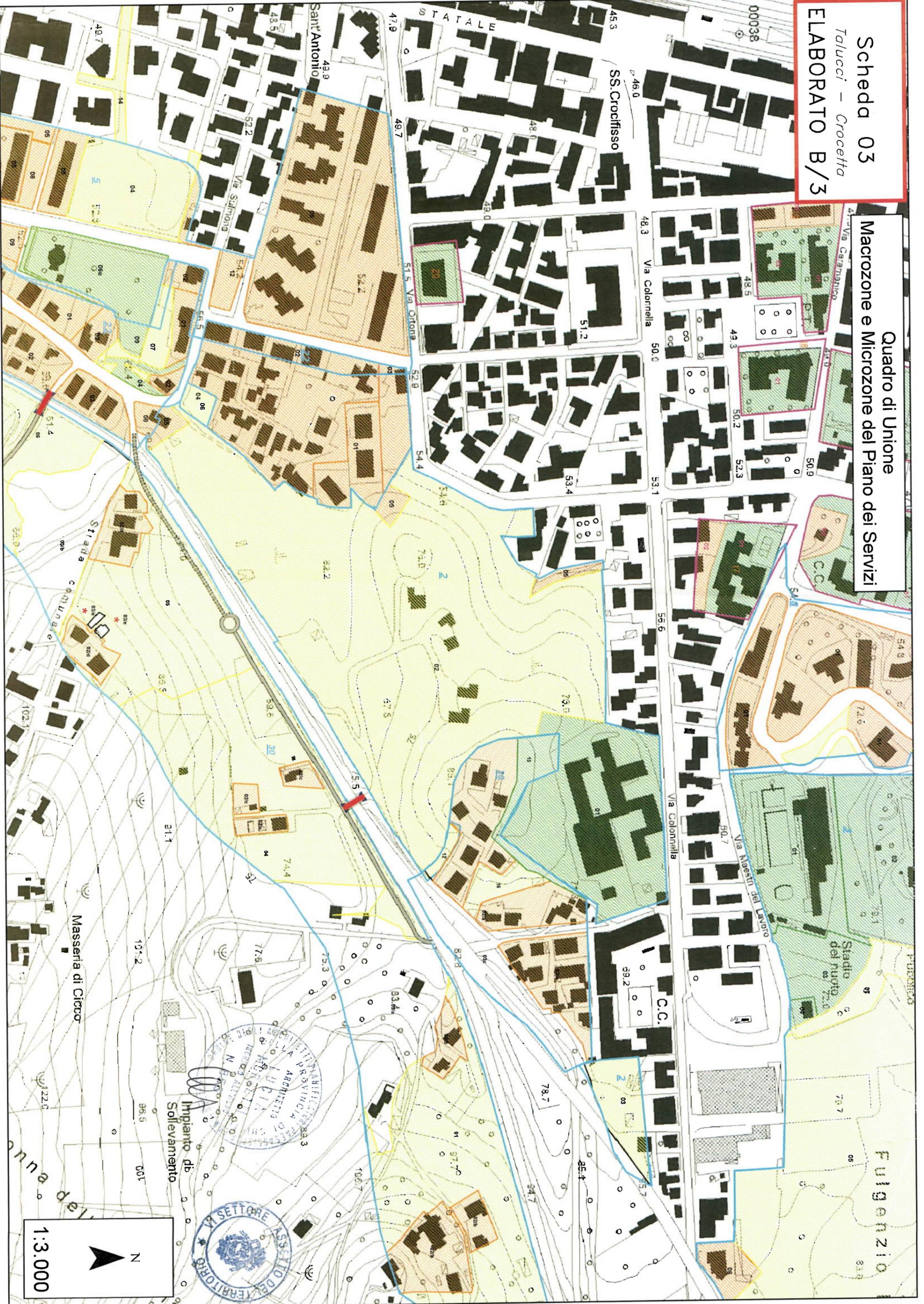
PROGETTO UNITARIO

- COMPARTO**
- SUB-COMPARTI mq 51.199**
(di cui mq 50.683 privati e mq 516 pubblici)
- VERDE URBANO ATTREZZATO**
mq 8.490 (14,15 mq/ab)
- PARCHEGGI** mq 4.302 (7,17 mq/ab)
- VIABILITA' PUBBLICA**
(art 2 comma 3 lettera F - Strada urbana di quartiere)
mq 3.489 + 516 (esistente) = mq 4.005
- STRADE PRIVATE** mq 670
- LOTTI EDIFICATORI** mq 25.603
(compreso strade interne)
- FABBRICATI DA REALIZZARE**
- LOTTI ESISTENTI** mq 8.129
(compreso strade interne)
- FABBRICATI ESISTENTI**
- VERDE GIA' IN DOTAZIONE**
ALLA SCIOLA (circa 8.000 mq)



Scheda 03
Taluci - Crocetta
ELABORATO B/3

Quadro di Unione
Macrozone e Microzone del Piano dei Servizi



1:3.000

COMUNE DI TALUCI
ASSETO DEL TERRITORIO

ASSETO DEL TERRITORIO

Toto Paola, Toto Lisa, Toto Ettore

Previsione adottata con D.C.C. n. 593 del 20.12.2013 - Scala 1:2.000



Modifica derivante dall'accoglimento dell'Osservazione - Scala 1:2.000



Scheda 03
Talucci - Crocetta
ELABORATO C

Quadro di Unione
Macrozone e Microzone del Piano dei Servizi

Legenda

Comparto 11

Piano Stralcio Assetto Idrogeologico

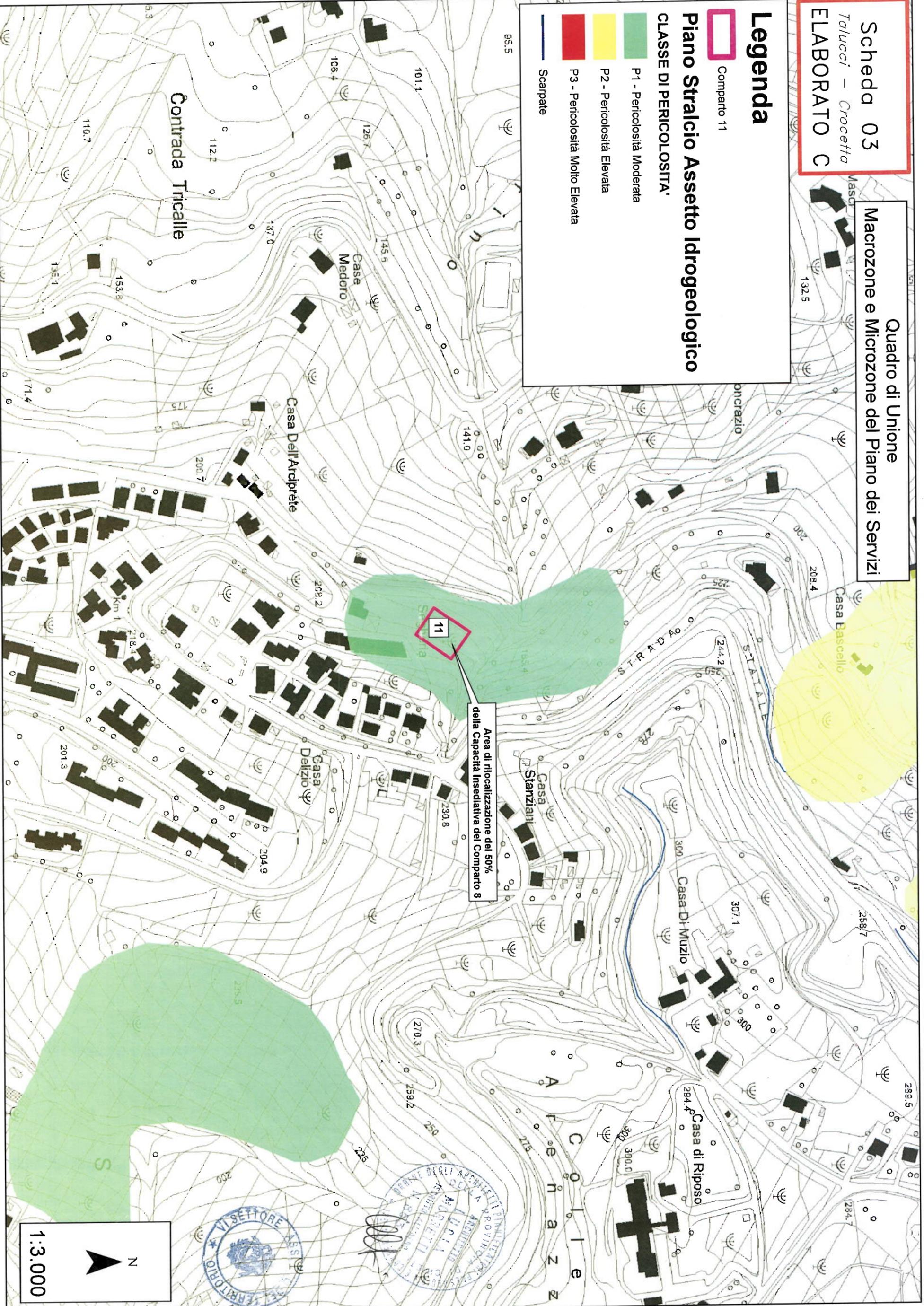
CLASSE DI PERICOLOSITA'

P1 - Pericolosità Moderata

P2 - Pericolosità Elevata

P3 - Pericolosità Molto Elevata

Scarpace



Area di rilocazione del 50%
della Capacità Insediativa del Comparto 8

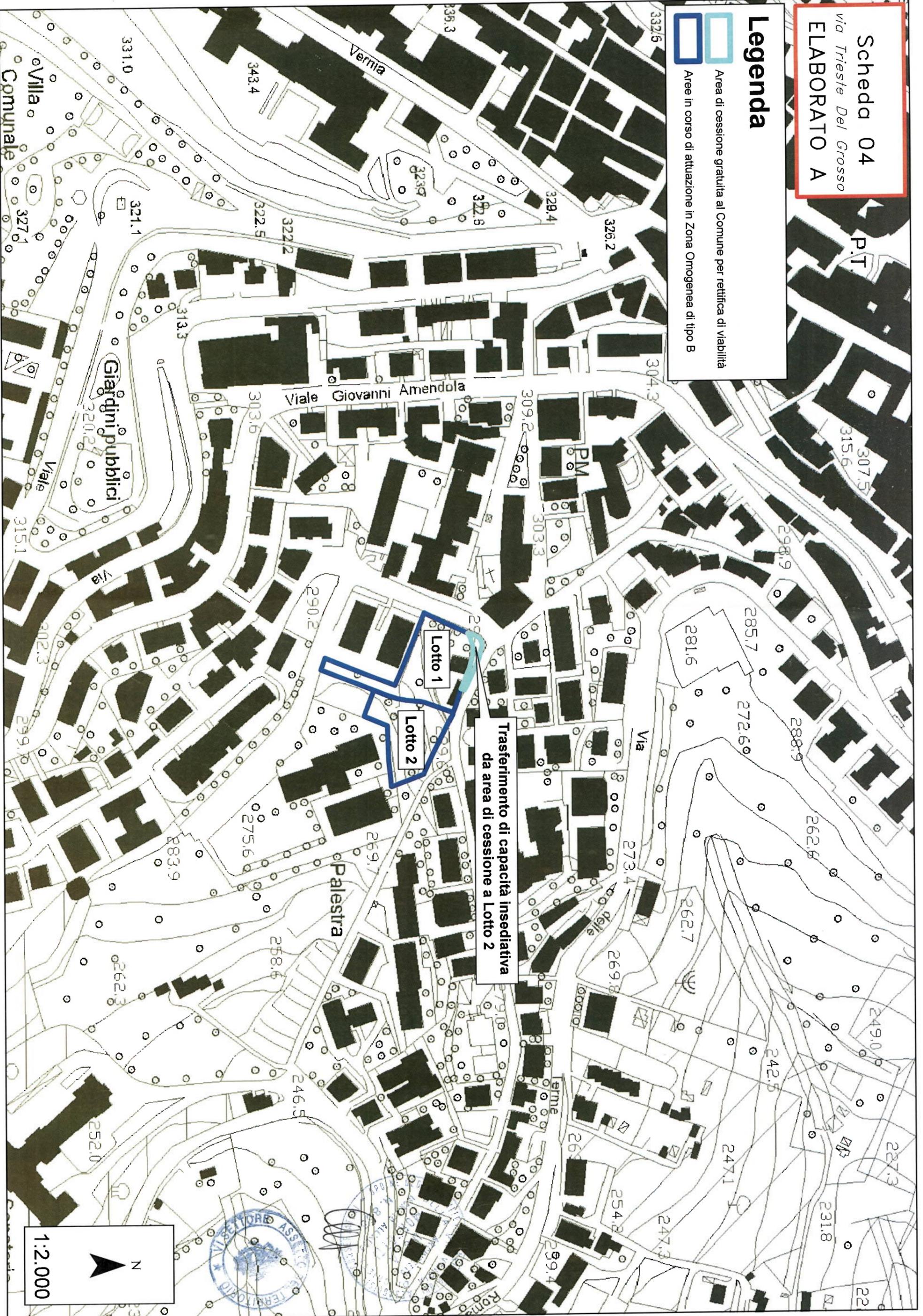
N
1:3.000



Scheda 04
via Trieste Del Grosso
ELABORATO A

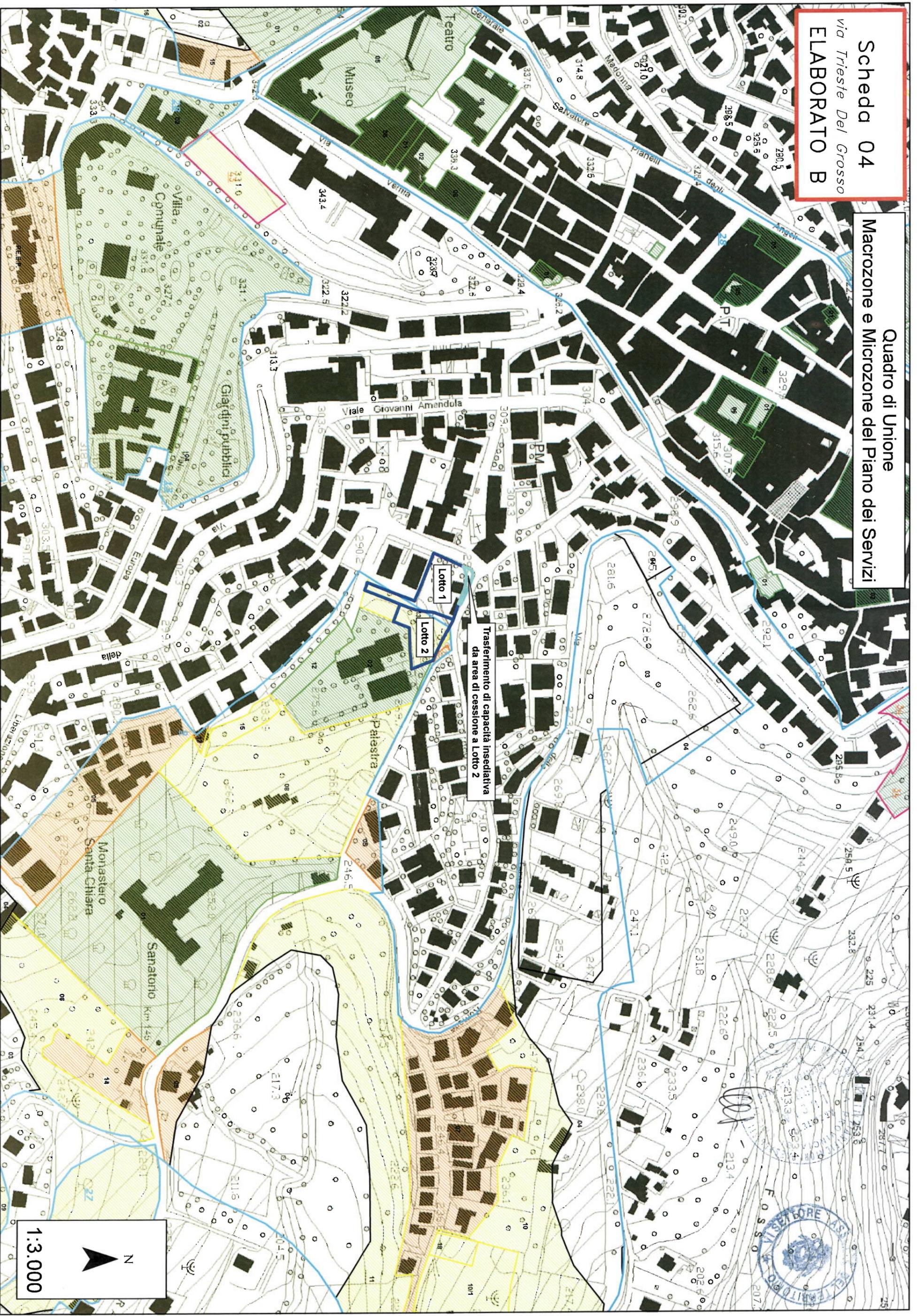
Legenda

-  Area di cessione gratuita al Comune per rettifica di viabilità
-  Aree in corso di attuazione in Zona Omogenea di tipo B



Scheda 04
via Trieste Del Grosso
ELABORATO B

Quadro di Unione
Macrozone e Microzone del Piano dei Servizi



1:3.000

SCHEDA n. 8

Ditta: **Pirecco Costruzioni S.r.l.**
Intervento: **Trasferimento di quota di capacità insediativa da "Zona B" a "Comparto perequato"**

Descrizione dell'intervento

Variante finalizzata a favorire l'attuazione di due comparti perequati adiacenti "Area 06 - Macrozona 21" e "Area 01 - Microzona 04", situati all'interno del territorio urbano di Chieti Scalo in Via Montegrappa e per i quali si riscontra una difficoltà di accesso dalla viabilità esistente. Nel caso in questione le due "Aree da attuare" risultano adiacenti e per le stesse è stata già proposta da parte del privato una progettazione coordinata e ciò nell'ambito delle proposte planovolumetriche attualmente in istruttoria per la formazione del *comparto urbanistico-edilizio*. L'istanza presentata dalla Ditta è finalizzata a garantire l'accessibilità viabilistica ai due comparti che di fatto risultano interclusi all'interno del tessuto edilizio esistente; in tal modo l'accesso avviene da tratto stradale da realizzare su un'area di mq. 350 (attualmente classificata da PRG a "Zona di completamento residenziale" con Indice 1,5 mc/mq) collegante le previsioni urbanistiche di cui sopra alla preesistente Via Montegrappa. Inoltre, poiché detta area di mq. 350 è libera da impegni planovolumetrici, la Ditta ha chiesto la possibilità di utilizzare la relativa capacità edificatoria (mc. 525) sull'adiacente "Area 01 - Microzona 04", annettendo la zona di completamento al comparto 01; tale operazione determina un modesto incremento dell'Indice di Scambio dello stesso comparto che passerebbe da 0,20 mq/mq a 0,24 mq/mq.

Di seguito si riporta la Disciplina Specifica con evidenziata in grassetto la variazione dell'IS

Area 01 - Microzona 04: Area da Attuare - comparto perequato

L'area è destinata a soddisfare la dotazione minima di servizi-standard per l'ambito urbano di riferimento ed è destinata all'insediamento di funzioni di tipo residenziale.

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 agli elabori di 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 Capo II Art.1 "Disposizioni normative per l'attuazione di comparti perequati con perequazione interna al comparto" delle NTA della "Variante Generale al PRG-Piano dei Servizi".

Parametri urbanistici:

- Indice di Base (IB): 0,15 mq./mq. (0,45 mc/mq).
- **Indice di Scambio (IS): 0,24 mq./mq. (0,72 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 f.t. (utilizzo del solo IB): n. 3
- numero dei piani f.t. (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 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-Piano dei Servizi.

Eventuali edificazioni esistenti concorrono alla determinazione della capacità insediativa complessiva.

Indici edificatori

Quanto agli indici edificatori assegnati alla sopra citata Area, gli stessi derivano come di seguito elencato:

- "Area da attuare" da vigente PRG:
 - Superficie: 4.470,00 mq.
 - Indice di Base (IB): 0,15 mq./mq. (0,45 mc/mq)
 - Indice di Scambio (IS): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq)
- "Area da attuare" in variante:
 - Superficie: 4.470,00 mq.
 - SUL da insediare: 175,00 mq. (525,00 mc / 3)
 - Indice di Base (IB): 0,15 mq./mq. (0,45 mc/mq)
- **Indice di Scambio (IS): 0,24 mq./mq. (0,72 mc/mq)**, derivante come dal seguente prospetto:
 - PRG vigente: 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq)
 - in Variante 0,04 mq./mq. (0,12 mc/mq) (SUL da insediare/ ST: 175,00 mq / 4470,00 mq)
 - nuovo I.S. 0,24 mq./mq. (0,72 mc/mq)



Scheda 08
Pirocco
ELABORATO A

Legenda
Viabilità a servizio dei comparti



SCHEDA n. 9

Ditta: **Atlante Costruzioni S.r.l.**
Intervento: **Trasferimento di quota di capacità insediativa (non rilevante dimensionalmente) tra "Comparti perequati"**

Sintesi

Con riferimento ai comparti perequati "Area 01 - Microzona 14" ed "Area 02 - Microzona 12", localizzati all'interno del tessuto urbano di Chieti Scalo e per i quali è stata già deliberata con atto di Giunta Comunale (rispettivamente n. 653 del 12.08.2011 e n. 610 del 15.07.2011) la "Formazione del Comparto urbanistico-edilizio" la Ditta Atlante Costruzioni S.r.l. (soggetto attuatore di entrambi i comparti) ha chiesto di trasferire una quota inutilizzata di capacità insediativa di mc. 510 dall' "Area 01 - Microzona 14" all' "Area 02 - Microzona 12"; tale operazione determina per l' "Area 01 - Microzona 14" un modesto incremento dell'Indice di Scambio che passerebbe da 0,30 mq/mq a 0,35 mq/mq.
La capacità insediativa trasferita risulta talmente esigua da non incidere in materia sostanziale sull'indice territoriale già attribuito, nè comporta una variazione dei parametri edilizi, che restano quelli attribuiti dal vigente PRG a ciascuna "Area".
Quanto alla dotazione di standard urbanistico connesso all'indice trasferito, il relativo standard urbanistico dovrà essere comunque garantito (anche con monetizzazione all'interno dell' "Area 01 - Microzona 14").

Di seguito si riporta la Disciplina Specifica dell'Area con evidenziata la variazione dell'IS

Area 02 - Microzona 12: Area da Attuare - comparto perequato

L'area è destinata a soddisfare la dotazione minima di servizi-standard per l'ambito urbano di riferimento ed è destinata all'insediamento di funzioni di tipo residenziale.

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 agli elabori di 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 Capo II Art. 1 "Disposizioni normative per l'attuazione di comparti perequati con perequazione interna al comparto" delle NTA della "Variante Generale al PRG - Piano dei Servizi".

Parametri urbanistici:

- Indice di Base (IB): 0,30 mq./mq. (0,90 mc/mq)
- **indice di Scambio (IS): 0,35 mq./mq. (1,05 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 f.t. (utilizzo del solo IB): n. 5
- numero dei piani f.T. (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 mq di parcheggio/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:

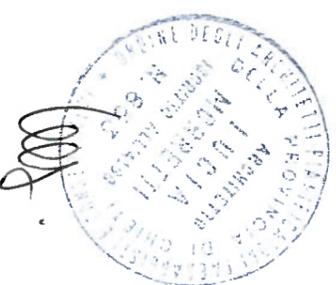
- secondo quanto previsto dal Capo VI delle NTA - Piano dei Servizi.

Eventuali edificazioni esistenti concorrono alla determinazione della capacità insediativa complessiva.

Indici edificatori

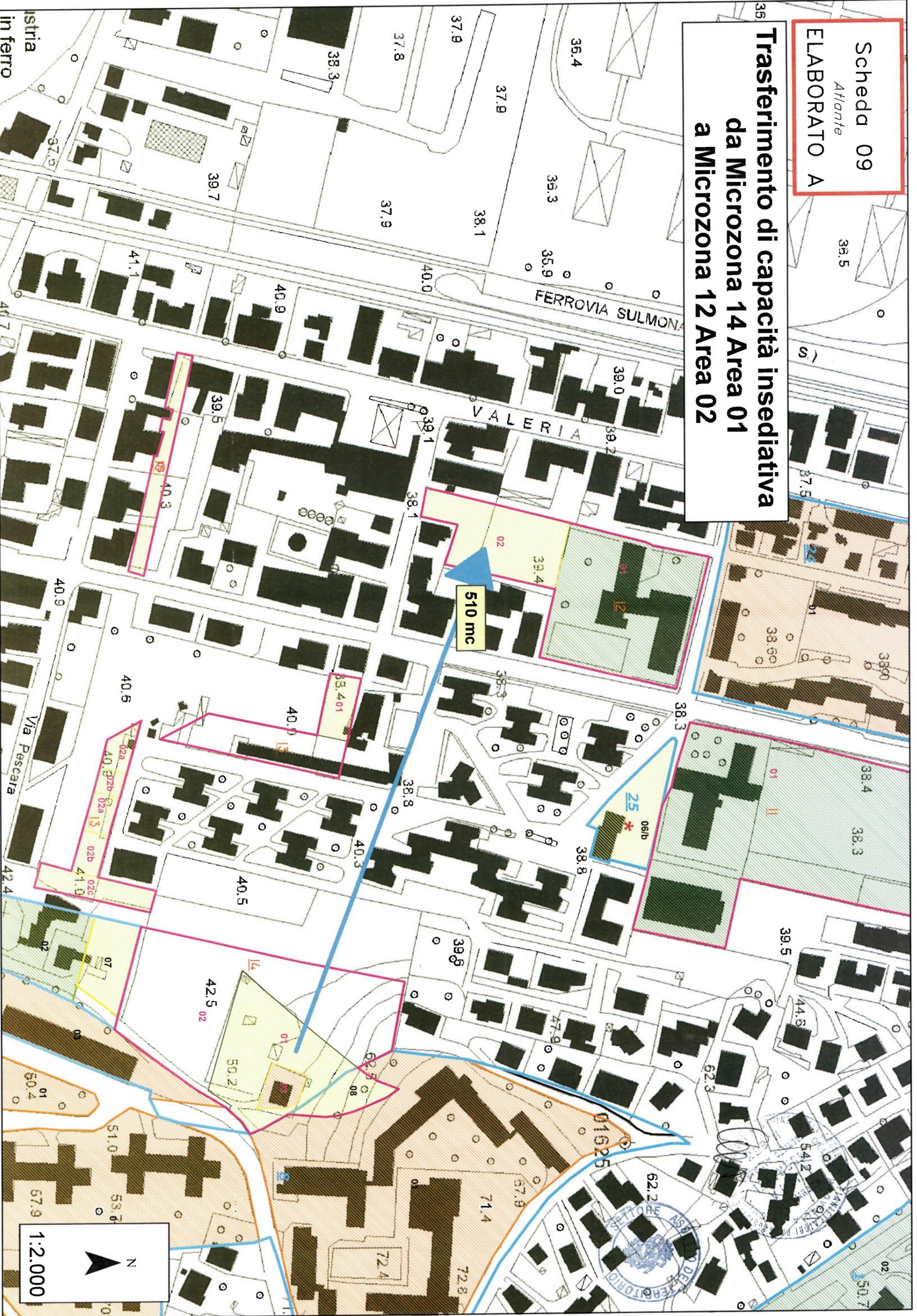
Quanto agli indici edificatori assegnati alla sopraccitata Area, gli stessi derivano come di seguito elencato:

- "Area 02" approvata con D.G.C. 610/2011:
 - Superficie: 3.200,00 mq.
 - Indice di Base (IB): 0,30 mq./mq. (0,90 mc/mq)
 - Indice di Scambio (IS): 0,30 mq./mq. (0,90 mc/mq)
- "Area 02" in variante:
 - Superficie: 3200,00 mq.
 - SUL da insediare: 170,00 mq. (510,00 mc / 3)
 - Indice di Base (IB): 0,30 mq./mq. (0,90 mc/mq)
 - **Indice di Scambio (IS): 0,35 mq./mq. (1,05 mc/mq)**, derivante come dal seguente prospetto:
 - PRG vigente: 0,30 mq./mq. (0,90 mc/mq)
 - in Variante: 0,05 mq./mq. (0,15 mc/mq) (SUL da insediare/ ST: 170,00 mq / 3200,00 mq)
 - nuovo I.S. 0,35 mq./mq. (1,05 mc/mq)



Scheda 09
Atlante
ELABORATO A

**Trasferimento di capacità insediativa
da Microzona 14 Area 01
a Microzona 12 Area 02**



SCHEDA n. 10

Ditta: **Comune di Chieti**

Intervento: **Individuazione dell'esistente canile municipale "Achille Bonincontro" in loc. Valle Para e dell'adiacente depuratore comunale**

Descrizione dell'intervento:

La variante è finalizzata alla mappatura delle esistenti strutture del canile municipale "Achille Bonincontro" e dell'adiacente depuratore, in loc. Valle Para. Le opere, che sono comunque risultate nel tempo assentiabili anche in zona agricola, vengono individuate a fini ricognitivi ed inserite nel Quadro Conoscitivo del PRG. Eventuali variazioni ai parametri edilizi delle opere già realizzate potranno essere approvate anche ai sensi dell'Art. 19 del DPR 327/2001. La individuazione cartografica di cui sopra non comporta l'assegnazione di nuovi parametri urbanistici ed edilizi rispetto a quelli esistenti per cui allo stato la stessa non viene corredata degli studi geomorfologici. La zona ricade in fascia di rispetto al fiume Alento, in parte ricade in zona P2 da PAI ed è anche parzialmente interessata da delimitazione di scarpata morfologica.

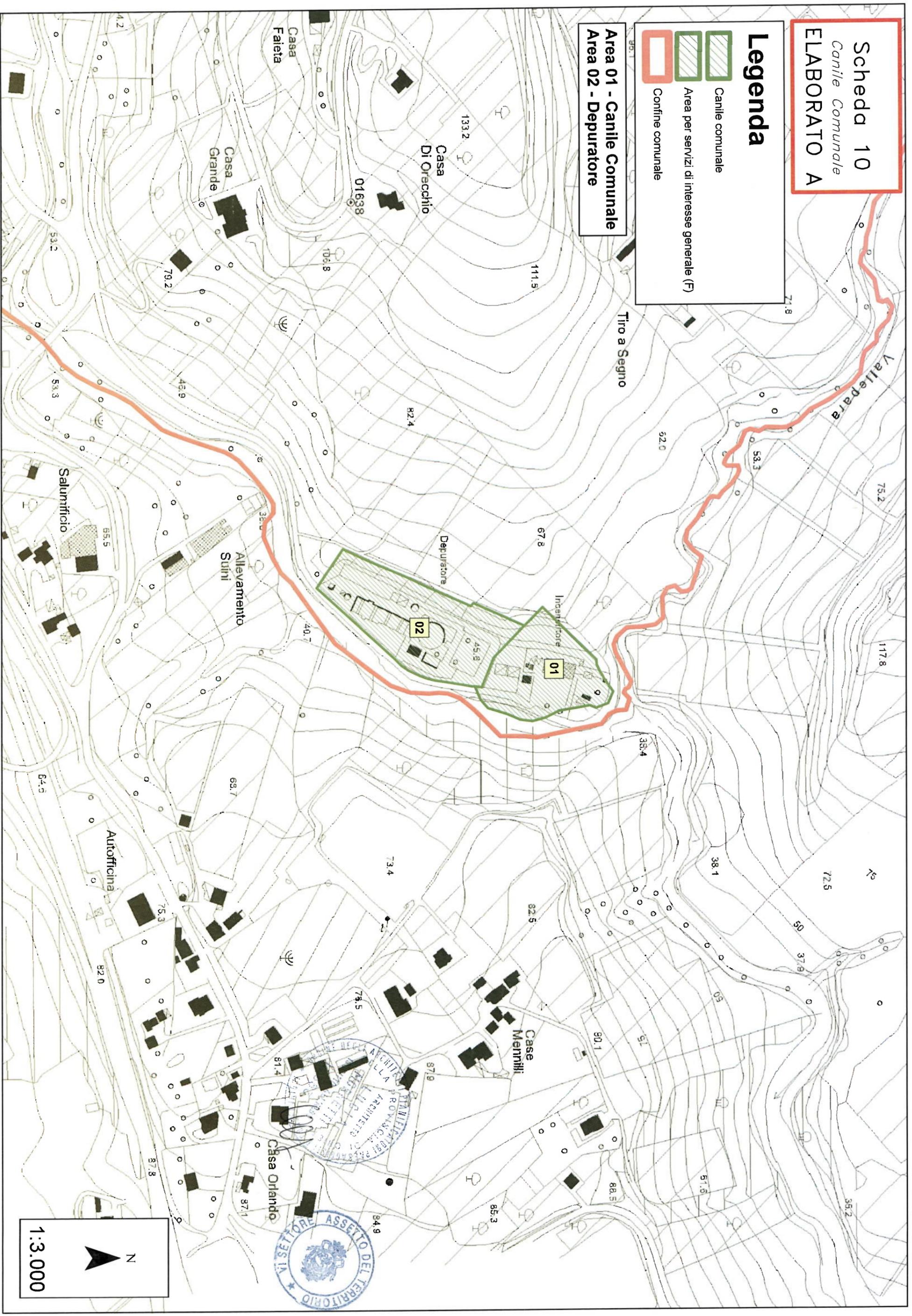


Scheda 10
Canile Comunale
ELABORATO A

Legenda

- Canile comunale
- Area per servizi di interesse generale (F)
- Confine comunale

Area 01 - Canile Comunale
Area 02 - Depuratore



N
1:3.000

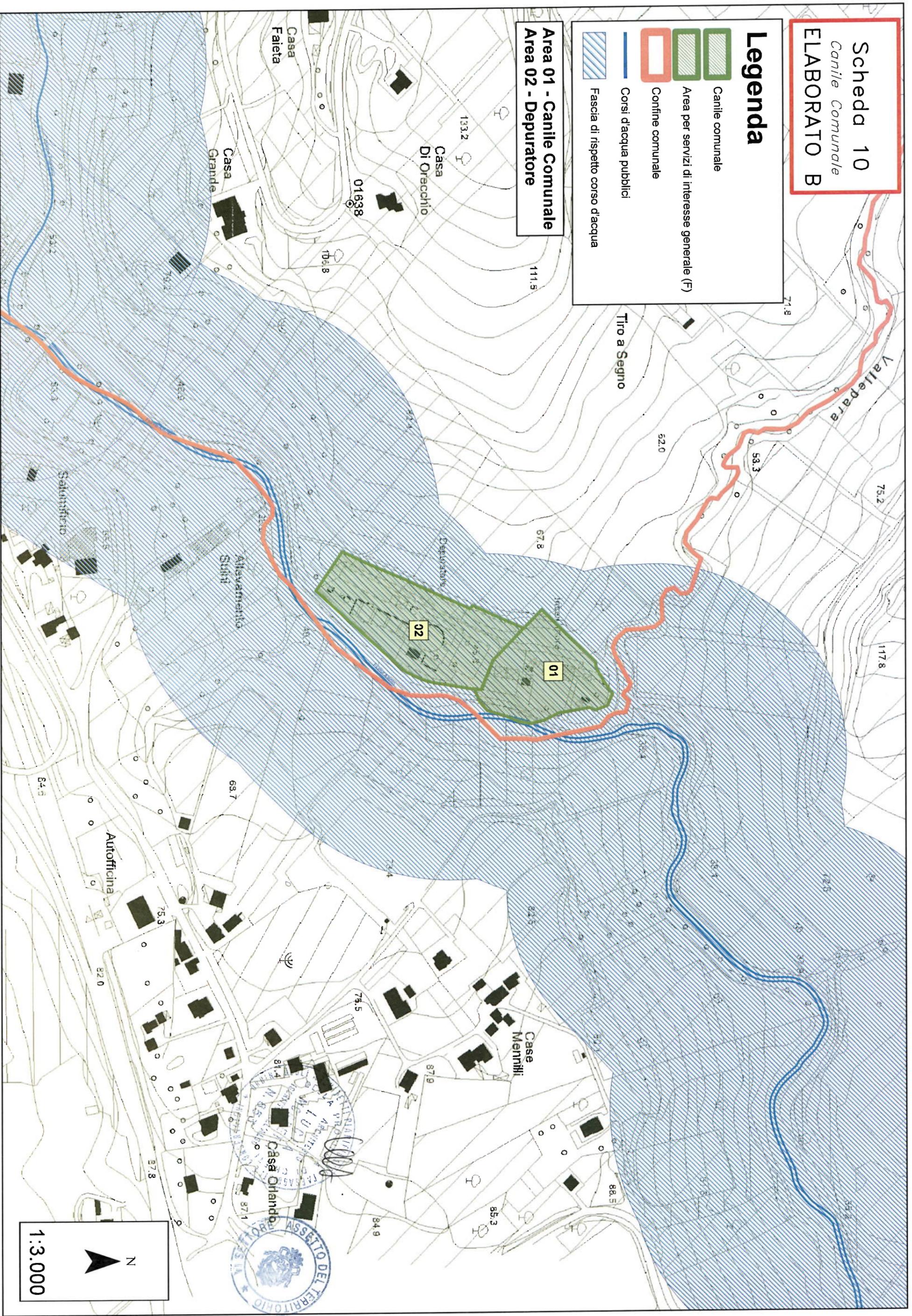


Scheda 10
Canile Comunale
ELABORATO B

Legenda

-  Canile comunale
-  Area per servizi di interesse generale (F)
-  Confine comunale
-  Corsi d'acqua pubblici
-  Fascia di rispetto corso d'acqua

Area 01 - Canile Comunale
Area 02 - Depuratore




1:3.000



Scheda 10
Canile Comunale
ELABORATO C

Legenda

Canile comunale

Area per servizi di interesse generale (F)

Confine comunale

Piano Stralcio Assetto Idrogeologico

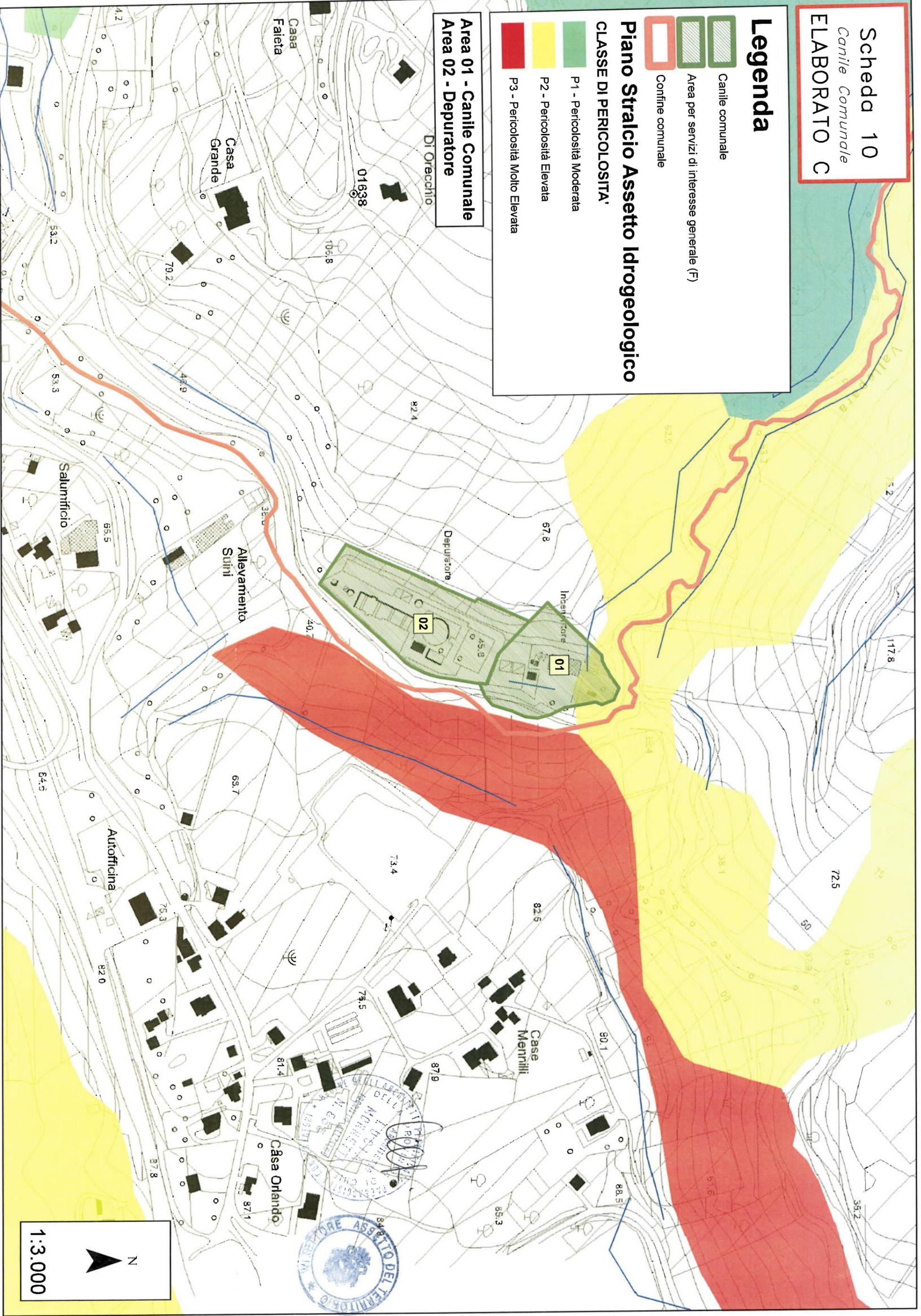
CLASSE DI PERICOLOSITA'

P1 - Pericolosità Moderata

P2 - Pericolosità Elevata

P3 - Pericolosità Molto Elevata

Area 01 - Canile Comunale
Area 02 - Depuratore



1:3.000



SCHEDA n. 11

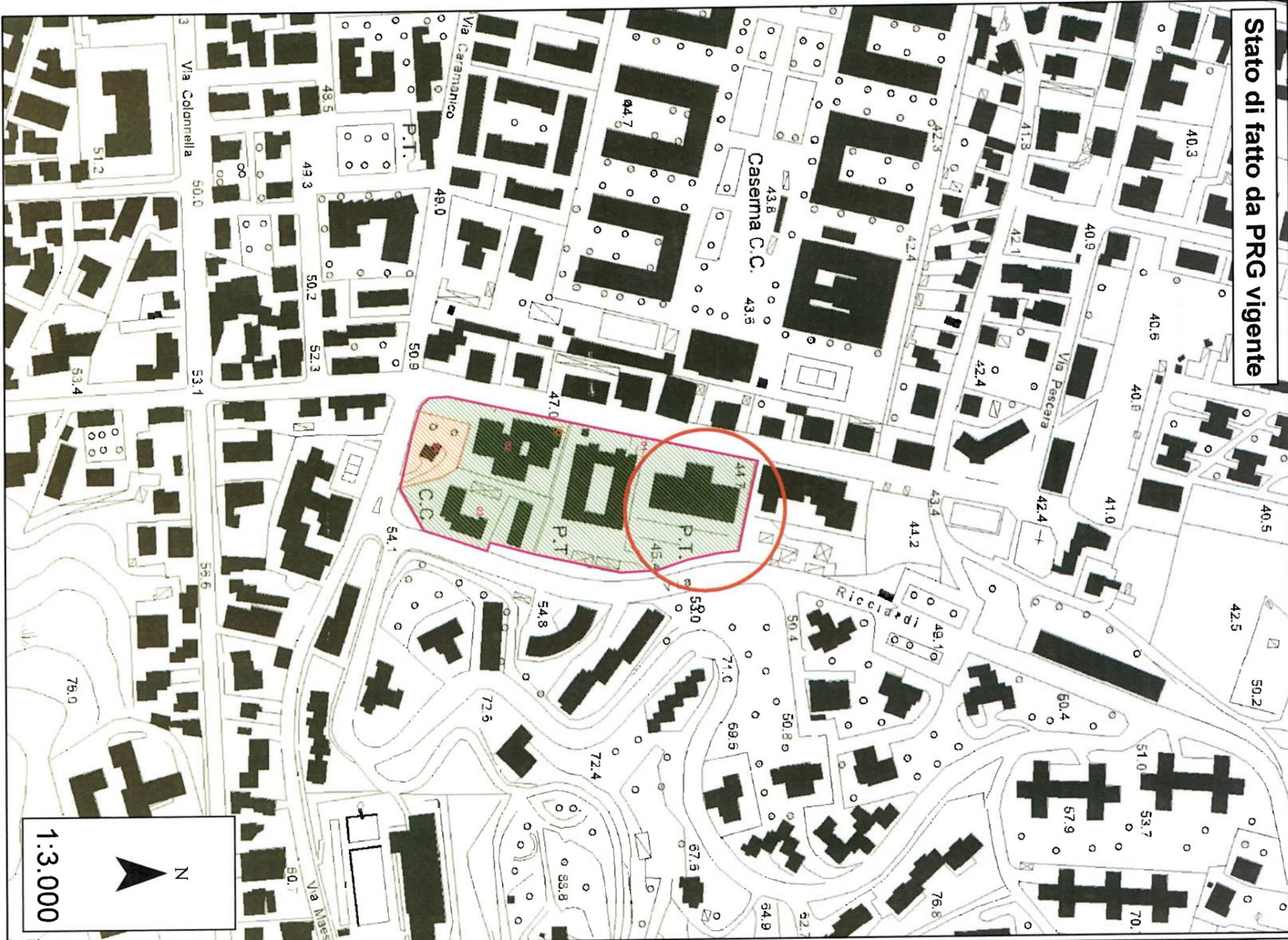
Ditta: *Poste Italiane*
Intervento: *Modifica alla destinazione urbanistica dell'area in cui si trova l'immobile delle Poste Italiane in Via Pescara*

Descrizione dell'intervento

La variante è finalizzata alla variazione di destinazione urbanistica dell'area sita in Chieti Scalo, interessata dall'immobile delle Poste Italiane in Via Pescara, da "Zona di tipo F-G" a "Area consolidata per funzioni residenziali" (alla quale si applica la disciplina prevista dal PRG per tali tipologie di Zona).



Stato di fatto da PRG vigente

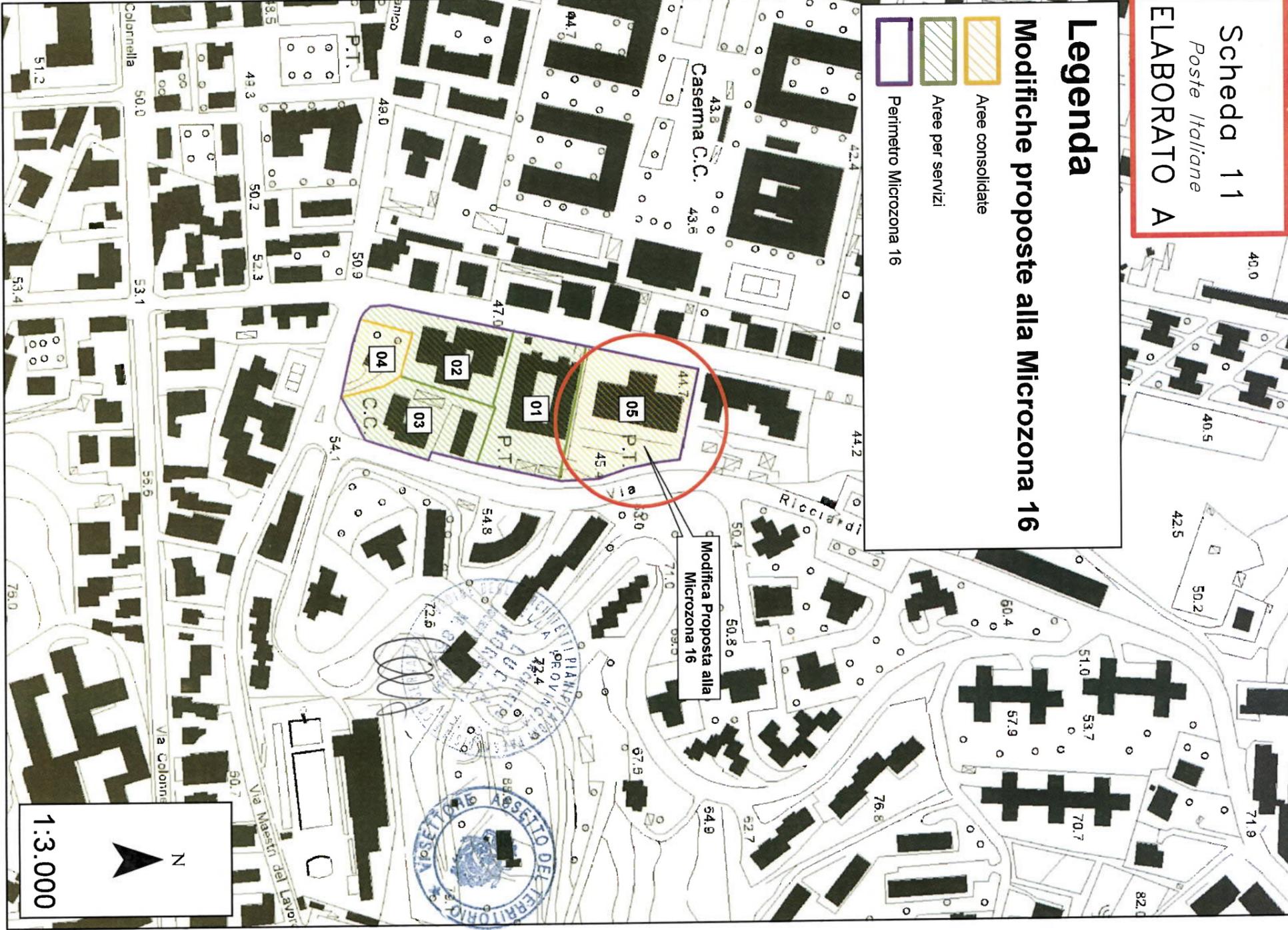


N
1:3.000

Scheda 11
Poste Italiane
ELABORATO A

Legenda
Modifiche proposte alla Microzona 16

-  Aree consolidate
-  Aree per servizi
-  Perimetro Microzona 16



Modifica Proposta alla
Microzona 16

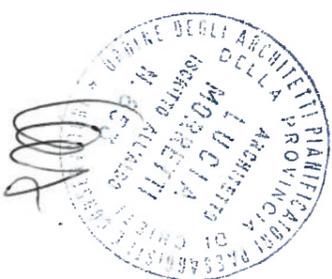
N
1:3.000

SCHEDA n. 12

Ditta: Di Bartolomeo Rocco
Intervento: richiesta di rettifica di classificazione urbanistica dell'Area 15 MZ 1

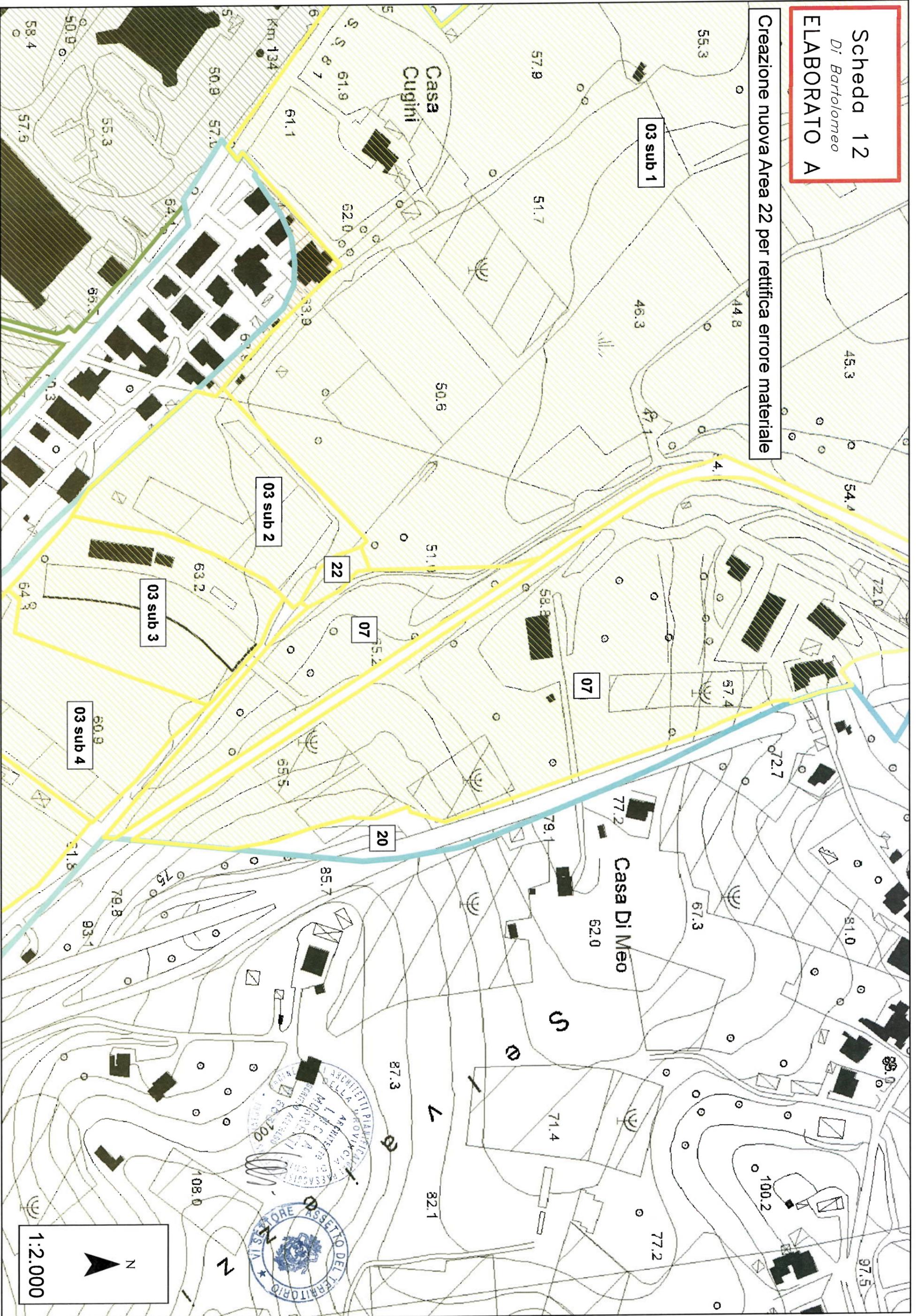
Descrizione dell'intervento

Con nota prot. n. 69799 del 05/11/2012 è pervenuta una richiesta di rettifica della classificazione urbanistica dell'Area 15 della MacroZona 1 della Variante Generale-Piano dei Servizi. Si fa rilevare l'esistenza di un errore di classificazione in quanto l'area catastalmente individuata al FG 17 P. Ille 388, 4589, 4590, 4591 risulterebbe erroneamente classificata tra le "Aree Consolidate a destinazione residenziale", mentre in realtà la stessa pare non essere interessata da fabbricati esistenti.
L'area viene riclassificata come "Area da attuare", assumendo la disciplina ed i parametri urbanistici delle aree circostanti.



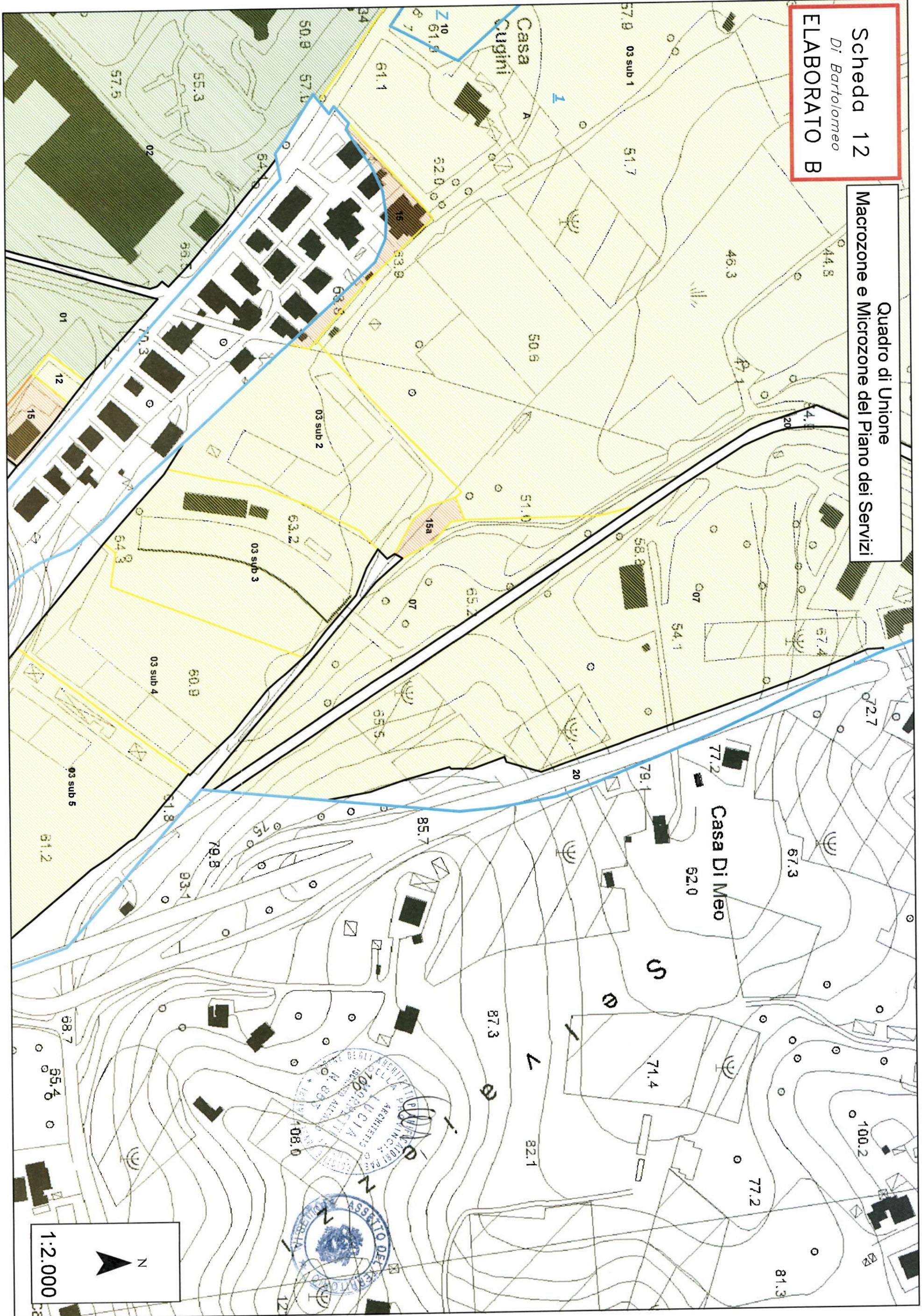
Scheda 12
Di Bartolomeo
ELABORATO A

Creazione nuova Area 22 per rettifica errore materiale



Scheda 12
Di Bartolomeo
ELABORATO B

Quadro diUnione
Macrozone e Microzone del Piano dei Servizi



1:2.000

ASSISTITO DEL...
ARCHITETTO...
108.0