



Elab. 2

COMUNE DI CHIETI

VI SETTORE" – I° Servizio-Pianificazione Territoriale, Programmi Complessi e S.I.T.

VARIANTE SPECIFICA AL PRG

(Art.li 10 e 11 della L.R. 18/83 e s.m.i.)

3^a Variante Cartografica

Adozione: Delibera di C.C. n. 374 del 05.04.2018 (BURA Ord. n. 22 del 22.06.2018)

Controdeduzioni alle Osservazioni: Delibera di C.C. n. 453 del 22.11.2018

- APPROVAZIONE -

TABELLA ILLUSTRATIVA DELLE VARIAZIONI APPORTATE AL PRG

L'Assessore all'Urbanistica
Dott. Geom. Mario Colantonio

Il Funzionario Responsabile del Servizio
e Responsabile del Procedimento
Arch. Lucia Morretti



Il Dirigente del VI Settore
Arch. Silvana Marrocco

"SCHEDE" ADOTTATE CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 374 DEL 05.04.2018



N.	Ditta --- Istanza	Immobile --- Destinazione da PRG vigente	Sintesi della richiesta	Variante
1	Esposito Pierino --- Prot. 36764 del 20.07.2016	Fg. 17 p.lle 4027, 6336 --- Il terreno in loc. San Martino è ricompreso in "Area 01-Microzona 06-Selvaiezzi"- "Area da Attuare"	La Ditta chiede lo stralcio dei terreni di proprietà dall' "Area 01-Microzona 06-Selvaiezzi" ai fini della creazione di un comparto distinto ed autonomo	Si procede alla suddivisione dell' "Area 01-Microzona 06" in n. 2 distinte "Aree da Attuare" denominate "Area 01/a" (che ricomprende i terreni della Ditta Esposito) e "Area 01/b" (di altra Ditta).
2	Costruzioni Matricardi S.a.s --- Prot. 24238 del 13.05.2016 e integrazione prot. 70435 del 16.11.2017	Fg. 33 p.lle 4941, 5189 e 5190 --- I terreni in Via Caestrano sono destinati dal PRG Tintori: - le p.lle 4941 (60 mq) e 5189 (60 mq) in "Zona B di completamento residenziale"; - la p.la 5190 in "Tratto di viabilità";	La Ditta propone la cessione gratuita al Comune dell'area Fg. 33 p.lle 4941 e 5189 di mq. 210,00, che consentirebbe il collegamento di Piazza Roccaraso con la nuova viabilità in corso di realizzazione sull' "Area 15-Macrozona 05-PEEP Scalo Sud" da parte della Ditta ANTARES; a tal fine chiede l'estensione del perimetro dell' "Area 15" fino a ricomprendere la p.la di cui sopra e l'applicazione a quest'ultima degli stessi parametri della stessa "Area 15" (Indice 3,60 mc/mq) che consentono la perequazione esterna; la volumetria trasferita pari a mc. 756 viene rilocalizzata sulla limitrofa "Area 02" (della stessa proprietà) di mq. 3360 in corso di attuazione. La Ditta propone anche la cessione gratuita al Comune della p.la 5190 di mq. 110 interessata da una viabilità esistente adiacente Piazza Roccaraso. Il V Settore LL.PP. con nota prot. 6261 del 06.02.2017 ha espresso parere favorevole sulla proposta della Ditta	Si provvede all'ampliamento dell' "Area 15-Macrozona 05-PEEP Scalo Sud" nei termini proposti dalla Ditta e alla rilocalizzazione della relativa volumetria (mc. 756) sull' "Area 02-Macrozona 05" di mq. 3360 in corso di attuazione da parte della stessa Ditta. La rilocalizzazione determina un incremento dell'Indice di Scambio dell' "Area 02" di 0,08 mq/mq (0,24 mc/mq), Indice che passa quindi da 0,30 mq/mq a 0,38 mq/mq; restano invariati gli altri parametri urbanistici/edilizi sanciti per l' "Area 02-Macrozona 05" dalla "Variante Generale al PRG-Piano dei Servizi"
3	Matricardi G. & V. S.r.l. --- Prot. 24237 del 13.05.2016 e integrazione prot. 70437 del 16.11.2017	Fg. 29 p.la 4348 --- Terreno in Via Ciampoli, destinato dal vigente PRG: a) parte (mq. 180) in "Area 07-Macrozona 11-Madonna degli Angeli" (previsione di parcheggio pubblico in Via Ciampoli con cessione e trasferimento fuori comparto della volumetria, Indice 2,4 mc/mq); b) parte (mq. 230) in "Zona di Completamento residenziale" (area ad Indice I=2,5 mc/mq);	La Ditta propone la cessione gratuita al Comune delle aree ed il trasferimento della relativa capacità insediativa (proveniente parte dall' "Area 07" e parte dalla "Zona B di completamento") di complessivi mc. 1007 su area agricola di mq. 1974 in Via Modesto della Porta (Fg. 34 p.lle 4506, 4309, 4362). Il V Settore LL.PP. con nota prot. 54278 del 17.10.2016 ha espresso parere favorevole sulla proposta della Ditta	La perequazione esterna è già prevista per l' "Area 07-Macrozona 11" e viene consentita con la presente Variante anche per la Zona B adiacente essendo questa funzionale alla realizzazione del parcheggio pubblico di Via Ciampoli. La capacità insediativa complessiva pari a mc. 1007 viene rilocalizzata sull'area agricola di mq. 1410 in Via Modesto della Porta. Si procede pertanto all'individuazione di una nuova "Area 12-Area da Attuare" con Indice complessivo pari a 0,72 mc/mq. I parametri urbanistici/edilizi sono i seguenti: - Indice Territoriale: 0,72 mc/mq - Altezza massima: ml. 6,00 - Rapporto di copertura: 33% - Distacco dai confini: minimo ml. 5,00 - Distacco dai fabbricati: minimo ml. 10,00 - Superficie permeabile: 20% - Verde di vicinato: 20% - Standard urbanistico: 24 mq/ab eventualmente monetizzabile
4	Costruzioni Matricardi S.a.s --- Prot. 42963 del 18.07.2017 e integrazione prot. 70439 del 16.11.2017	Fg. 29 p.lle 1110 e 1113 --- "Area 11-Macrozona 11-Mad. degli Angeli" "Area da Attuare con trasferimento della capacità insediativa fuori comparto"	La Ditta propone la cessione gratuita al Comune, ai sensi dell'Art. 2 Capo II delle vigenti NTA, di un'area di mq. 140 ricompresa in "Area 11-Macro 11" (Indice 2,40 mc/mq), a fronte del trasferimento della relativa capacità edificatoria (mc. 336) su area in Via Pescara di mq. 750 con sovrastante fabbricato in corso di realizzazione da parte della stessa Ditta (Fg. 28 p.la 828) ricadente in "Zona di completamento residenziale di tipo B" con Indice 1,05 (Indice conseguente alla Variante Specifica al PRG approvata con D.C.C. 133/2016). Il V Settore LL.PP. con nota prot. 51418 del 29.08.2017 ha espresso parere favorevole sulla proposta della Ditta	La rilocalizzazione della capacità insediativa determina un incremento dell'Indice Fondiario dell'area di atterraggio (Zona B di completamento residenziale) di 0,15 mq/mq (0,45 mc/mq); l'Indice della "Zona B di completamento" passa da 1,05 mq/mq a 1,20 mq/mq. (3,60 mc/mq). Restano invariati gli altri parametri urbanistici/edilizi della "Zona B di completamento residenziale" sanciti con la Variante Specifica al PRG approvata con D.C.C. 133/2016
5	Di Bartolomeo Rocco --- Prot. 61349 del 17.11.2015	Fg. 17 p.lle 388, 4557, 4589, 4591 --- "Area 22-Macrozona 1-Villaggio Olimpico"	La Ditta propone la cessione gratuita al Comune, ai sensi dell'Art. 2 Capo II delle vigenti NTA, di un'area di mq. 535 (Area 22 di cui alla DCC 796/2015), a fronte del trasferimento della relativa capacità edificatoria di mc. 775,75 su altra area della stessa proprietà di mq. 1755 (fg. 17 p.lle 796, 1095 e 5821) ricadente in "Zona di completamento residenziale di tipo B" con Indice 1,00 mc/mq. Il V Settore LL.PP. con nota prot. 70402 del 09.11.2017 ha espresso parere favorevole sulla proposta della Ditta	La rilocalizzazione della capacità insediativa determina un incremento di 0,45 mc/mq (0,15 mq/mq) dell'Indice Fondiario dell'area di atterraggio (Zona B di completamento residenziale) che pertanto passa da 1,00 mc/mq a 1,45 mc/mq. Restano invariati gli altri parametri urbanistici/edilizi sanciti dal PRG Tintori per le "Zone B di completamento residenziale" con Indice 1,00 mc/mq.
6	Ciancetta Cesarino Ciancetta Cinzia --- Prot. 66227 del 07.12.2016	Fg. 30 p.la 197 --- "Area 01-Macrozona 31-ex P.P. Tricalle" - "Area consolidata"	La Ditta chiede che il fabbricato, ricadente all'interno di una "Area consolidata" venga riconosciuto tra quelli di "Interesse storico-architettonico" e che allo stesso venga assegnato un "Vincolo di conservazione" così come gli era stato assegnato in sede di prima Adozione della "Variante Zona A" di cui alla D.C.C. n. 851 del 29.12.2009	Il fabbricato viene classificato di "Interesse Storico-Architettonico" - Categoria d'intervento "Conservazione"; al fabbricato vengono applicate le disposizioni normative previste per tale classificazione dalla "Variante Zona A" approvata con D.C.C. 625 del 24.03.2014
7	Talucci Costruzioni S.r.l. --- Prot. 30944 del 30.05.2017	Fg. 33 p.lle 1602, 249, 1604, 1607, 1605, 1606 --- "Area 05-Macrozona 30-ex P.P. Chieti Scalo 1" - "Area da attuare"	La Ditta chiede lo stralcio dei terreni dall' "Area 05" ai fini della creazione di un Comparto distinto ed autonomo; la Ditta chiede, inoltre, vista anche la natura del terreno, fortemente scosceso: - l'aumento della Superficie Coperta sino al 30% della S.F.; - la riduzione della capacità edificatoria con l'applicazione del solo I.B. 0,20 mq/mq;	Con la Variante vengono apportate le seguenti modifiche: - disarticolazione dell'originaria "Area 05" della "Macrozona 30" e creazione di n. 3 distinte "Aree da Attuare" (comparti perequati) denominate "Area 05/a" (Ditta Talucci) e "Area 05/b" (Ditta Di Toro) oltre alla residua porzione di terreni che vengono ricompresi in "Area 05/c"; - eliminazione dell'Indice di Scambio e della relativa capacità insediativa per l' "Area 05/a" (Talucci); - aumento del rapporto di copertura al 30% per tutte le Aree; - ripermetrazione dell' "Area 05/b" (Ditta Di Toro) includendo nella stessa i terreni di proprietà attualmente ricompresi nell'adiacente "Area 04" (dalla quale vengono esclusi).
8	Di Toro Mammarella Egidio --- Prot. 66783 del 31.10.2017	Fg. 34 p.lle 28, 29, 4115 (parte), 4127, 728, 4610, 4608, 4612, 4017, 4218, 4020, 3546, 3547, 3548, 4018, 3544, 3545, 4019, 647, 651, 352, 14, 36, 3502, 652, 648, 40 --- "Area 04" e "Area 05"- "Macrozona 30-ex P.P. Chieti Scalo 1" - "Aree da attuare"	La Ditta chiede lo stralcio dei terreni di proprietà dall' "Area 05" ai fini della creazione di un Comparto distinto ed autonomo; la Ditta chiede inoltre: - la possibilità di monetizzazione integrale delle aree a standard; - l'aumento della Superficie Coperta sino al 30% della S.F.; - la possibilità di non realizzare la quota di viabilità pubblica prevista sull' "Area da Attuare" ma di cedere esclusivamente i terreni interessati; - di ricomprendere nel Comparto anche i terreni della stessa Ditta ricompresi nell'adiacente "Area 04";	Le suddette variazioni modificano la Disciplina Specifica dell'Area Omogenea di riferimento relativamente al Rapporto di copertura che passa dal 25% al 30% e la soppressione dell'Indice di Scambio per l' "Area 05/a" (Ditta Talucci); restano invariati gli altri parametri urbanistici/edilizi

9	<p>Angelucci Patrizio Angelucci Gaetano Camillo ed altri --- Prot. 27519 del 27.05.2015</p>	<p>Fg. 31 p.lle 322, 3505, 373 --- I terreni in Via Janni, loc. Madonna del Freddo, sono ricompresi: - parte in "Area 01-Macrozona 26-ex PEEP Mad.del Freddo" (Area Consolidata); - parte in "Area 07-Macrozona 26-ex PEEP Mad.del Freddo" (Area da conformare alle disposizioni del PAI); - gran parte in "Zona Omogenea E - Agricola";</p>	<p>Sulla p.lla 373 insiste un fabbricato rurale composto da un'attività di Officina meccanica-Autolavaggio al piano terra e locali per residenza ai piani superiori, il tutto in adiacenza alla zona "ex PEEP Madonna del Freddo" e alla nuova zona di espansione residenziale "ERP Consorzio Abitare Abruzzo". La Ditta chiede: 1) per la p.lla 373 la riclassificazione tra le "Aree consolidate a funzioni residenziali" in quanto la destinazione agricola non è più coerente con il contesto edificatorio circostante; 2) per le p.lle 322 e 3505 la creazione di un' Area da Attuare-Comparto perequato necessario a consentire la permanenza dell'attività ed il suo completamento attraverso la realizzazione di locali di servizio alla stessa</p>	<p>Si procede: - per i terreni di cui al punto 1): riclassificazione del terreno in "Area 01" - Aree attuate a destinazione residenziale"; - per i terreni di cui al punto 2): individuazione di una nuova "Area da Attuare-Comparto perequato" nell'ambito della "Macrozona 26", Area denominata "Area 11-Area da Attuare", avente parametri urbanistici/edilizi coerenti con quelli dell' "Area 10-Area da Attuare" della stessa Macrozona, parametri che vengono di seguito elencati: - Indice territoriale di base (IB): 0,10 mq/mq. (0,30 mc/mq); - Indice di scambio (IS): 0,20 mq/mq. (0,60 mc/mq); - Altezza massima: ml. 13,50 con utilizzo solo IB; ml. 16,50 con utilizzo anche IS; - Rapporto di copertura: 25% della S.F.; - numero dei piani fuori terra: n. 4 con utilizzo solo IB; n. 5 con utilizzo anche IS; - distacchi: dal ciglio stradale ml. 5,00; dal confine ml. 5,00; tra fabbricati ml. 10,00; - Quote di standard urbanistico e parametri ecologici: come da vigente PRG; - Ulteriore quota standard per utilizzo IS = 20%;</p>
10	<p>Grande Palma Lattanzio Maria Schiazza Angelo Schiazza Elia --- Prot. 42969 del 18.07.2017</p>	<p>Fg. 51 p.la 55 (Grande Palma, Lattanzio Maria) e 57 (Schiazza Angelo, Schiazza Elia) --- I terreni, in loc. Brecciarola sono ricompresi: - parte nel "Comparto Zona B n. 6"; - parte in "Area 04-Microzona 24" in loc. Brecciarola</p>	<p>Le Ditte proprietarie dei terreni in parte ricompresi in "Area 04-Area da Attuare" della "Microzona 24" e in parte all'interno di un comparto in "Zona omogenea di tipo B", chiedono di includere all'interno dell' "Area 04"-Area da Attuare" le relative proprietà ricadenti in "Zona Omogenea B" al fine di unificare le aree di proprietà</p>	<p>L' "Area 04-Microzona 24" viene ripermetrata comprendendo nella stessa anche i terreni già classificati a "Zona di completamento residenziale di tipo B"; pertanto la capacità edificatoria dei terreni in Zona B verrà utilizzata all'interno dell' "Area 04". I parametri urbanistici/edilizi sono quelli sanciti per l' "Area 04-Microzona 24" dalla "Variante Generale al PRG-Piano dei Servizi"; ai fini dell'attuazione dell' "Area 04" non si applicano le disposizioni relative alle distanze tra Zone Omogenee diverse di cui al comma 9 Art. 1 Capo VII delle vigenti NTA</p>
11	<p>Aceto Luigi D'Arcangelo Elda --- Prot. 71128 del 21.11.2017</p>	<p>Fg. 17 p.lle 4325, 4327, 4323 --- I terreni in loc. San Martino sono ricompresi: - le p.lle 4325 e 4327 in "Area 01-Macrozona 06-San Martino"; - la p.la 4323 in "Zona Agricola";</p>	<p>Sulle p.lle 4325 e 4327, ricomprese per mq. 2475 in "Area 01-Macrozona 06", insiste un Elettrodotto AT che ne determina per gran parte l'inedificabilità; la Ditta, pertanto, chiede di poter traslare la relativa capacità insediativa su pari superficie di mq. 2475 della p.la 4323, di proprietà, ricadente in zona agricola e non interessata dalla fascia di rispetto dell'Elettrodotto AT. Si precisa che l' "Area 01", interessata dalla retrocessione in zona agricola di alcuni terreni, è di fatto suddivisa in diverse "Aree da Attuare".</p>	<p>L'istanza è motivata dal fatto che la presenza dell'Elettrodotto A.T. che attraversa trasversalmente l'area del Comparto condiziona negativamente la progettazione e l'attuazione dello stesso; pertanto al fine di ridurre le zone di espansione al disotto e/o in adiacenza di Elettrodotti A.T. si ritiene accoglibile l'istanza che verrà pertanto poi applicata a casi analoghi. Conseguentemente si procede alla mappatura, come da cartografia di progetto, delle Aree da Attuare 01/A, 01/B e 01/C, riportando a destinazione agricola le p.lle 4325 e 4327. Per quanto riguarda l'Area 01/B (di mq. 2475), della Ditta Aceto-D'Arcangelo, i parametri urbanistici/edilizi restano quelli sanciti per l' "Area 01/A" e "Area 01/C" dalla "Macrozona 06" dalla "Variante Generale al PRG-Piano dei Servizi" in quanto la traslazione avviene a parità di superficie</p>
12	<p>Toto Ettore --- Prot. 17848 del 07.04.2016</p>	<p>"Area 11-Area da Attuare" in loc. Tricalle (1a Variante Cartogr. approvata con D.C.C. 796/2015)</p>	<p>L' "Area 11" di che trattasi è stata prevista nell'ambito della Variante alla "Macrozona 02-Via Bellini (Variante Specifica approvata con D.C.C. 796/2015) e sulla stessa Area è previsto il trasferimento del 50% della capacità insediativa attribuita all' "Area 08" della citata "Macrozona 02" Si chiede di variare il parametro altezza dell' "Area 11" da 3,50 mt. a 8,00 mt. stante la natura del terreno, fortemente scosceso (pendenza superiore al 15%), che non consente l'edificazione di un solo piano</p>	<p>Modifica della Disciplina Specifica dell' "Area 11" (Variante di cui alla D.C.C. 796/2015) prevedendo il parametro "Altezza" a 8,00 mt.; la rettificazione è esclusivamente normativa, pertanto la cartografia di zonizzazione e gli altri parametri urbanistici/edilizi restano invariati rispetto a quelli sanciti per l' "Area 11" con la citata DCC 796/2015 a cui si rimanda integralmente.</p>
13	<p>Regione Abruzzo --- Prot. 47319/2017</p>	<p>Varie --- "Opere di laminazione delle piene del Fiume Pescara"</p>	<p>La Regione Abruzzo con Decreti n. 1 del 25.01.2017 e n. 4 del 23.05.2017 ha approvato ed autorizzato il Progetto Definitivo "Opere di laminazione delle piene del Fiume Pescara" che costituisce Variante allo strumento urbanistico e apposizione del Vincolo preordinato all'esproprio. E' necessario pertanto procedere al recepimento delle opere nel Quadro Conoscitivo del PRG</p>	<p>Si procede d'Ufficio al recepimento nel Quadro Conoscitivo del PRG, in scala 1:5000, delle casse di espansione così come individuate nel Progetto Definitivo Regionale. La perimetrazione della casse di espansione interessa gran parte dell' "Area 02-Microzona 25" classificata dal vigente PRG in "Zona di tipo G" finalizzata all'ampliamento del Campo di Calcio di Brecciarola e pertanto è necessario procedere alla riclassificazione della predetta "Area 02" ad agricola stante la non coerenza dell' "Area 02" con la previsione della predetta cassa di espansione</p>
14	<p>Comune di Chieti VI Settore</p>	<p>"Aree da Attuare 03/sub 2, 03/sub 3, 03/sub 4, 03/sub 5, 04, 05/a, 05/b, 06, 07, 09, 10" "Macrozona 1 - Villaggio Olimpico" - "Aree per attrezzature metropolitane e funzioni complesse"</p>	<p>La proposta di Variante riguarda le "Aree da Attuare-Comparti" perequati "di cintura" della "Macrozona 1", per una S.T. di circa 16 ettari; la Variante non interessa l' "Area 03/sub 1" relativa all'intervento del Villaggio Mediterraneo in quanto già attuato. Le Aree sono attualmente classificate come "Aree da Attuare-Comparti perequati" con Indice territoriale 1,45 mc/mq, destinato per il 35% ad insediamenti di tipo residenziale e per il restante 65% a servizi di interesse pubblico permanente. Stante le difficoltà attuative che incontrano i privati nella realizzazione della quota di interesse pubblico, pare opportuno proporre la modifica normativa dei parametri urbanistici/edilizi, portandoli integralmente a funzioni residenziali, con Indice di Base pari a 0,20 mq/mq ed Indice di Scambio pari a 0,10 mq/mq (in totale 0,90 mc/mq). Tale scelta scaturisce anche dal fatto che le previsioni urbanistiche dei comparti di cintura non hanno trovato nel tempo attuazione, nonché dal fatto che anche la superficie territoriale dei comparti si è ridotta sia a causa delle Istanze di retrocessione sia per realizzazione di nuove infrastrutture viabilistiche; conseguentemente le "Aree da Attuare" si riducono da 19 Ha a 16 Ha. Con la modifica proposta la volumetria totale passa da 275.000 mc. a 126.000 mc. circa, gli abitanti teorici da 964 a 1264, lo standard complessivo da 71.000 mq circa a 58.000 mq circa. Sinteticamente si evidenzia la riduzione dell'Indice da 1,45 mc/mq a 0,90 mc/mq.</p>	<p>Si procede a modificare la destinazione urbanistica delle "Aree da Attuare" 03/sub 2, 03/sub 4, 03/sub 5/a, 4, 5/a, 5/b, 6, 7 e 10 della "Macrozona 1-Villaggio Olimpico", da "Aree per attrezzature metropolitane e funzioni complesse" a "Zona di espansione residenziale-Comparti perequati" con parametri urbanistici/edilizi coerenti con quelli delle altre Aree da Attuare del PRG aventi IB + IS = 0,30 mq/mq: - Indice territoriale di base (IB): 0,20 mq/mq. (0,60 mc/mq); - Indice di scambio (IS): 0,10 mq/mq. (0,30 mc/mq); - Altezza massima: ml. 13,50 con utilizzo solo IB; ml. 16,50 con utilizzo anche IS; - Rapporto di copertura: 30% della S.F.; - numero dei piani fuori terra: n. 4 con utilizzo solo IB; n. 5 con utilizzo anche IS; - distacchi: dal ciglio stradale ml. 5,00; dal confine ml. 5,00; tra fabbricati ml. 10,00; - Quote di standard urbanistico e parametri ecologici: come da vigente PRG; - Ulteriore quota standard per utilizzo IS = 20% ST;</p>
15	<p>Di Meo Maria Mancini Santa --- Prot. 11589 del 05.03.2015 e successiva nuova Istanza prot. 67794 del 07.11.2017</p>	<p>Fg. 17 p.lle 358, 1474, 1137, 1133, 362, 1490, 1139, 361 --- "Area 07-Macrozona 01-Villaggio Olimpico" - "Area da Attuare-Comparto perequato"</p>	<p>Per i terreni di proprietà, di complessivi mq. 5595, la Ditta chiede l'attivazione di n. 2 distinti interventi: 1) per mq. 3700 - Fg. 17 p.lle 362 (parte), 1490, 1139, 361: intervento di perequazione esterna, modalità già prevista dal vigente PRG per le "Aree da Attuare" della "Macrozona 1", attraverso la cessione gratuita alla Provincia di Chieti dei terreni di cui sopra ed il trasferimento di una parte della capacità edificatoria pari a mc. 660 su terreni della stessa Ditta Fg. 18 p.la 65 (zona agricola), mentre per la parte residua pari a mc. 4705 si chiede l'utilizzazione posticipata nel triennio successivo ai sensi delle vigenti NTA; 2) Fg. 17 p.lle 362 (parte), 358, 1474, 1137, 1133, (mq. 1895) 90, 1139, 361 (tot. mq. 3700): retrocessione in "Zona E-Agricola". La Provincia di Chieti, con nota prot. 20584 del 12.12.2017, ha espresso formale dichiarazione di interesse e disponibilità all'acquisizione gratuita delle aree proposte in cessione poiché rispondenti all'esistenza di un interesse pubblico da parte dello stesso Ente così come previsto dal Capo II Art. 2 comma 1 delle vigenti NTA.</p>	<p>Si procede: - per i terreni di cui al punto 1): intervento di rilocalizzazione di quota di capacità insediativa attraverso l'individuazione di una nuova "Area da Attuare-Comparto perequato" nell'ambito della "Macrozona 1", Area denominata "Area 23-Area da Attuare", i cui parametri urbanistici/edilizi sono i seguenti: - Indice Fondiario: 0,20 mq/mq. (0,60 mc/mq); - Altezza massima: ml. 10,00; - Rapporto di copertura: 30% della S.F.; - numero dei piani fuori terra: n. 3; - distacchi: dal ciglio stradale ml. 5,00; dal confine ml. 5,00; tra fabbricati ml. 10,00; - superficie permeabile: 20%; - Quote di standard urbanistico e parametri ecologici: come da vigente PRG; - per i terreni di cui al punto 2): retrocessione in "Zona E - Agricola";</p>



16	Cellini Massimo --- Prot. 73760 del 22.11.2012 e successiva nuova Istanza prot. 67794 del 07.11.2017	Fg. 17 p.la 6249 --- "Area 07-Macrozona 01-Villaggio Olimpico" "Area da Attuare-Comparto perequato"	Per il terreno di proprietà Fg. 17 p.la 6249, di complessivi mq. 390, la Ditta chiede ai sensi del comma 1 Art. 2 Capo II l'attivazione di intervento di perequazione esterna, modalità già prevista dal vigente PRG per le "Aree da Attuare" della "Macrozona 1", mediante la cessione gratuita alla Provincia di Chieti dello stesso terreno ed il trasferimento della relativa quota di capacità edificatoria di mc. 565,50 su terreno della stessa Ditta Fg. 19 p.la 309 destinata dal vigente PRG a "Zona E Agricola". La Provincia di Chieti, con nota prot. 20584 del 12.12.2017, ha espresso formale dichiarazione di interesse e disponibilità all'acquisizione gratuita delle aree proposte in cessione poiché rispondenti all'esistenza di un interesse pubblico da parte dello stesso Ente così come previsto dal Capo II Art. 2 comma 1 delle vigenti NTA	Intervento di rilocalizzazione di quota di capacità insediativa attraverso l'individuazione di una nuova "Area da Attuare-Comparto perequato" nell'ambito della "Macrozona 1", Area denominata "Area 24-Area da Attuare", i cui parametri urbanistici/edilizi sono i seguenti: - Indice Fondiario: 0,20 mq/mq. (0,60 mc/mq). - Altezza massima: ml. 10,00; - Rapporto di copertura: 30% della S.F.; - numero dei piani fuori terra: n. 3; - distacchi: dal ciglio stradale ml. 5,00; dal confine ml. 5,00; tra fabbricati ml. 10,00; - superficie permeabile: 20%; - Quote di standard urbanistico e parametri ecologici: come da vigente PRG;
17	MADIS Costruzioni S.r.l. --- Prot. 73421 del 30.11.2017	Fg. 19 p.la 468, 869, 4282, 4348, 4358, 4359 (ex Hotel Dangiò) --- "Zona E - Agricola"	L'Istanza è finalizzata alla riclassificazione urbanistica dell'area ex Hotel D'Angiò di circa 1,40 Ha, attualmente in Zona Agricola, ad "Area consolidata per servizi" attraverso la demolizione e ricostruzione dell'attuale struttura alberghiera e la realizzazione di struttura ricettiva e Residenza per Anziani (R.A.)	Individuazione di nuova "Area consolidata per servizi di tipo F" denominata "Microzona 55", destinata a struttura ricettiva e Residenza per Anziani (R.A.) con i seguenti parametri urbanistici: - S.T.: mq. 14.038,00; - Indice Fondiario: 2,20 mc/mq; - Altezza massima 27,50 mt. - Rapporto di copertura: 15%; - numero dei piani fuori terra: n. 7 - superficie permeabile: 30%; - Quote di standard urbanistico e parametri ecologici: come da vigente PRG;
18	Pasqualone Giuseppe --- Prot. 41857 del 13.07.2017 e prot. 78279 del 21.12.2017	Fg. 48 p.lle 42 e 114 --- "Area 06-Macrozona 09-San Camillo-Santa Barbara" "Area da Attuare-Comparto perequato con trasferimento della capacità insediativa fuori comparto"	Per il terreno di proprietà Fg. 48 p.lle 42 e 114 la Ditta chiede ai sensi del comma 1 Art. 2 Capo II l'attivazione di intervento di perequazione esterna, modalità già prevista dal vigente PRG per le "Aree da Attuare" della "Macrozona 09", mediante la cessione gratuita al Comune dello stesso terreno e per la relativa capacità insediativa di mc. 3973: 1) per la quota di mc. 260 il trasferimento sul "Sub-Comparto 1" dell'"Area 02-Macro 06-ex PEEP San Martino" in corso di attuazione da parte della Ditta LATTANZIO Costruzioni S.r.l., cofirmataria dell'Istanza, Sub-Comparto di mq. 3860 che scaturisce dall'approvazione del planovolumetrico di cui alla D.G.C. 158/2010; 2) per la restante quota di mc. 3713 l'utilizzazione posticipata nel triennio successivo ai sensi del comma 3 Art. 2 Capo II delle vigenti NTA. Il V Settore LL.PP. con nota prot. 66719 del 31.10.2017 ha espresso parere favorevole sulla proposta della Ditta, dichiarando l'interesse pubblico all'acquisizione gratuita delle aree	Si procede alla suddivisione dell'"Area 02-Macrozona 06-ex PEEP San Martino" in n. 2 "Aree da Attuare" denominate "Area 02/a" (di mq. 3860 - Ditta Lattanzio) e "Area 02/b" (di mq. 1750 - altra Ditta), Aree coincidenti con i Sub-Comparti di cui alla D.G.C. 158 del 19.08.2010, e contestuale rilocalizzazione sull'"Area 02/a" della volumetria di mc. 260 di cui al punto 1); la rilocalizzazione determina per l'"Area 02/a" (di mq. 3860) un incremento dell'Indice di Scambio che passa da 0,60 mc/mq a 0,67 mc/mq. Restano invariati gli altri parametri urbanistici/edilizi dell'"Area 02-Macrozona 06-ex PEEP San Martino" sanciti con la "Variante Generale al PRG-Piano dei Servizi"
19	Di Meo Gino, Di Bartolomé Giuseppe, Di Bartolomé Antonio, Mammarella R. --- Prot. 76799 del 15.12.2017	Fg. 17 p.lle 192, 6387, 6390, 1401, 4299, 4347, 4348 --- "Area 05/a-Macrozona 01-Villaggio Olimpico" "Area da Attuare-Comparto perequato"	Le Ditte chiedono: 1) lo stralcio dei terreni di proprietà dall'"Area 05/a" ai fini della creazione di un comparto distinto ed autonomo; 2) la rivisitazione dell'Indice vigente destinandolo integralmente ad insediamenti di tipo residenziale (attualmente è articolato in 35% per residenza e 65% per servizi di interesse pubblico);	Si procede: - quanto al punto 1): suddivisione dell'"Area 05/a-Macrozona 01" in n. 2 distinte "Aree da Attuare" denominate "Area 05/a1" e "Area 05/a2" (che ricomprende i terreni delle Ditte che hanno inviato la richiesta di Variante); - quanto al punto 2): i parametri urbanistici/edilizi sono quelli elencati all'intervento n. 14 della presente Variante al PRG;
20	Angelucci Loris --- Prot. 31092 del 30.05.2017	Fg. 26 p.la 705 --- Il terreno in loc. Colle dell'Ara è ricompreso in "Area 01-Macrozona 08-PEEP Scalo Nord" ("Area Consolidata-Area attuata a destinazione residenziale" del PEEP)	Il terreno, seppur ricompreso nell'area PEEP Scalo Nord, non è mai stato espropriato nell'ambito del PEEP stesso ed è stato restituito alla Ditta in forza di Sentenza 16/94; lo stesso terreno non risulta asservito né impegnato ai fini volumetrici. La Ditta chiede di rendere edificabile l'area assegnandole gli stessi parametri urbanistici della zona	Modifica della destinazione urbanistica da "Area consolidata" ad "Area edificabile" attraverso l'individuazione di una nuova "Area da Attuare-Comparto perequato" nell'ambito della "Macrozona 8", Area denominata "Area 10-Area da Attuare", avente i seguenti parametri urbanistici/edilizi: - Indice territoriale di base (IB): 0,20 mq/mq. (0,60 mc/mq); - Indice di scambio (IS): 0,20 mq/mq. (0,60 mc/mq); - Altezza massima: ml. 16,50 con utilizzo solo IB; ml. 22,50 con utilizzo anche IS; - Rapporto di copertura: 25% della S.F.; - numero dei piani fuori terra: n. 5 con utilizzo solo IB; n. 7 con utilizzo anche IS; - distacchi: dal ciglio stradale ml. 5,00; dal confine ml. 5,00; tra fabbricati ml. 10,00; - Quote di standard urbanistico e parametri ecologici: come da vigente PRG; - Ulteriore quota standard per utilizzo IS = 20% ST;
21	Cavallo Paola --- Prot. 74798 del 06.12.2017	Fg. 44 p.lle 363 e 367 --- Rispetto stradale del PRG Tintoni	Si chiede la destinazione ricettiva per gli immobili in loc. S. Filomena/Crecciarola	Per il fabbricato esistente, come individuato nella cartografia, viene consentito il cambio d'uso per attività ricettiva; lo standard urbanistico è quello previsto dal PRG vigente
Scheda n. 21 – Stralciata a seguito del parere contrario della Conferenza dei Servizi del 25.09.2018				
23	Coppa Sigismondo, Marrone Assunta, Coppa Marcella, Coppa Paolo --- Prot. 1237 del 08.01.2018	Fg. 28 p.la 135 --- Zona B di completamento residenziale	Il fabbricato, su Viale Benedetto Croce, è inserito tra quelli di "Interesse Storico-Architettonico" con "Classificazione: Restauro" della "Variante Zona A" approvata con D.C.C. 625/2014. La Ditta chiede che venga eliminato il vincolo di "Restauro" assegnato al fabbricato al fine di poter effettuare un intervento finalizzato alla realizzazione della copertura a tetto e opere di adeguamento antisismico.	Il fabbricato viene stralciato dalla schedatura dei fabbricati di "Interesse Storico-Architettonico" al fine di consentire alla Ditta la realizzazione delle opere considerando che la stessa Ditta non intende procedere alla ricomposizione tipologica dell'originaria struttura (intervento consentito dalla Cat. Restauro) che presentava un piano in più e che è stata danneggiata nel periodo bellico



"SCHEDE" DI CUI ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 453 DEL 22.11.2018 DI ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

N.	Ditta --- Osservazione	Destinazione da PRG vigente	Sintesi dell'Osservazione	Variante
24	<p align="center">Cicalini e altri --- Prot. 47960 del 24.07.2018 e successive integrazioni prot. 61106 del 20.09.2018 e prot. 67571 del 15.10.2018</p>	<p align="center">"Macrozona 1-Villaggio Olimpico" e "Microzona 53-Via dei Vestini"</p>	<p>I terreni della Ditta, ricompresi all'interno della "Macrozona 1", sono interessati dalla Scheda n. 14 della presente Variante, la quale prevede la modifica della destinazione urbanistica da "Aree per attrezzature metropolitane e funzioni complesse" a "Zone di espansione residenziale-Comparti perequati" (vedasi Scheda n. 14). Con Variante Specifica al PRG, approvata con D.C.C. n. 434 del 09.11.2012, è stata già posta in atto la perequazione esterna che prevede il trasferimento della capacità insediativa in area esterna alla "Macrozona 1" (Microzona 53-Via dei Vestini) a fronte della cessione gratuita dei terreni di origine; allo stato sull'area di partenza risulta realizzato un tratto di viabilità e relative pertinenze già ceduti al Comune, mentre sull'area di atterraggio non risulta attuata la previsione. Viene richiesto per l'area di atterraggio che una parte della stessa torni agricola (mq. 7.742 ca.) e che per la restante parte (mq. 4.943 ca.) venga mantenuta la destinazione urbanistica secondo la Variante al PRG approvata con D.C.C. n. 434/2012; inoltre la Ditta ha richiesto per una porzione di terreno interessato da fabbricato esistente che la stessa venga disciplinata ad "Area consolidata" ed esclusa dal Comparto;</p>	<p>Si procede alla divisione dell'originaria "Area 01-Area da Attuare" della "Microzona 53-Via dei Vestini" (D.C.C. 434 del 09.11.2012) in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Area 01/a: "Area da attuare" - vengono confermati i parametri urbanistici/edilizi del vigente PRG ("Area 01-Microzona 53" di cui alla D.C.C. 434 del 09.11.2012); - Area 01/b: "Area consolidata a funzioni residenziali" - si applica la Disciplina Specifica del vigente PRG ("Area 02-Microzona 53" di cui alla D.C.C. 434 del 09.11.2012); - Area 01/c: Area retrocessa a Zona Agricola (si applicano le disposizioni per la "Zona Omogenea E"); - Area "A": area ricadente nella "Macrozona 1" che viene riclassificata a "Viabilità" (si applicano le disposizioni normative del vigente PRG).
25	<p align="center">Pica Giustino e altri --- Prot. 47959 del 24.07.2018</p>	<p align="center">"Area 03/Sub 5" e "Area 07" della "Macrozona 1-Villaggio Olimpico"</p>	<p>I terreni della Ditta, ricompresi in "Area 03/Sub 5" e "Area 07" della "Macrozona 1", sono interessati dalla Scheda n. 14 della presente Variante, la quale prevede la modifica della destinazione urbanistica da "Aree per attrezzature metropolitane e funzioni complesse" a "Zone di espansione residenziale-Comparti perequati" (vedasi Scheda n. 14). La Ditta chiede che i terreni di proprietà assumano la nuova disciplina urbanistica a funzioni residenziali prevista dalla Scheda n. 14 della presente Variante</p>	<p>I terreni assumono i parametri urbanistici ed edilizi previsti con la nuova disciplina urbanistica a funzioni residenziali della Scheda n. 14 della presente Variante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indice territoriale di base (IB): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq); - Indice di scambio (IS): 0,10 mq./mq. (0,30 mc/mq); - Altezza massima: ml. 13,50 con utilizzo solo IB; ml. 16,50 con utilizzo anche IS; - Rapporto di copertura: 30% della S.F.; - numero dei piani fuori terra: n. 4 con utilizzo solo IB; n. 5 con utilizzo anche IS; - distacchi: dal ciglio stradale ml. 5,00; dal confine ml. 5,00; tra fabbricati ml. 10,00; - Quote di standard urbanistico e parametri ecologici: come da vigente PRG; - Ulteriore quota standard per utilizzo IS = 20% ST;
26	<p align="center">Di Lizio e Di Felice Costruzioni S.r.l. --- Prot. 47057 del 18.07.2018 e successive integrazioni prot. 62000 del 25.09.2018 e prot. 68062 del 17.10.2018</p>	<p align="center">"Area 03/Sub 2" della "Macrozona 1-Villaggio Olimpico"</p>	<p>I terreni della Ditta sono ricompresi in "Area 03/Sub. 2" della "Macrozona 1" già posta in attuazione con D.G.C. n. 2596 del 06.08.2009 (in data 12.10.2010 è stata sottoscritta la relativa Convenzione Urbanistica); allo stato risultano cedute al Comune tutte le aree a standard urbanistico e realizzate quasi tutte le relative opere di urbanizzazione. La disciplina urbanistica previgente prevede Indice Territoriale 1,54 mc/mq articolato in 35% per funzioni residenziali e 65% per funzioni a servizi; allo stato risulta attuata la sola quota residenziale. Con la Scheda n. 14 della presente Variante al PRG viene operata una riduzione dell'Indice da 1,54 mc/mq a 0,90 mc/mq destinando l'intera capacità edificatoria a funzioni residenziali. La Ditta chiede:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) previa individuazione di un Sub-Comparto riferito al fabbricato residenziale realizzato (area impegnata e relativo standard urbanistico) l'assegnazione dell'Indice di 1,25 mc/mq corrispondente alla volumetria residenziale già realizzata; 2) per l'area residua, inedificata, la conferma dell'Indice territoriale di 0.90 mc/mq come da Variante adottata; 	<p>Si procede alla divisione dell'originaria "Area 03/Sub. 2" della "Macrozona 1-Villaggio Olimpico" in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Area 03 Sub 2/a": "Area da Attuare"- "Zona di espansione residenziale-Comparto perequato" e parametri urbanistici/edilizi come da Scheda n. 14 della presente Variante; - "Area 03 Sub 2/b": "Area da Attuare" con Indice Territoriale 1,25 mc/mq; gli altri parametri urbanistici restano confermati come da norma previgente;

