



COMUNE DI CHIETI

VI SETTORE - *PROGRAMMAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO*

1° 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.)

Schede n. 1, 2, 5, 6, 7 e 15

Adozione: Delibera di C.C. n. 772 del 06.02.2015

- APPROVAZIONE -

ELABORATO DI PROGETTO

L'Assessore all'Urbanistica

Dr. Mario Colantonio

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

Il Dirigente del VI Settore
(Arch. Silvana Marrocco)

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE VARIAZIONI

Scheda	Richiedente	Descrizione dell'intervento	Aspetti ambientali
1	Matricardi - Cessione gratuita di area in zona Stadio e trasferimento capacità insediativa in Via Pescara	Attuazione di intervento di perequazione esterna già prevista dalle NTA del PRG: si tratta del trasferimento di capacità edificatoria dall' "Area 11-Macrozona 4-Stadio" a lotto di 790 mq. situato in Via Pescara e già classificato dal PRG vigente <i>Zona omogenea di tipo B</i> ; quest'ultimo è ricavato da frazionamento di un lotto già edificato (il quale pertanto assume, per la parte interessata dalla costruzione esistente, un indice fondiario di 3,98 mc./mq.). Il nuovo lotto edificatorio di 790 mq. assume invece l'indice di 1,05 mq./mq. Alla capacità insediativa trasferita è connessa una dotazione di standard urbanistico pari a 24 mq/ab., monetizzabile.	L'intervento di rilocalizzazione della capacità insediativa avviene all'interno del tessuto edilizio esistente di Chieti Scalo, già dotato di tutte le necessarie infrastrutture, in <i>Zona Omogenea di tipo B</i> e la sua localizzazione non è interessata da vincoli territoriali e/o ambientali
2	Matricardi - Cessione gratuita di area in zona Tricalle e trasferimento capacità insediativa in Via Ricciardi	Attuazione di intervento di perequazione esterna già prevista dalle NTA del PRG: trasferimento di capacità edificatoria (3.900 mc.) dalle <i>Aree 21 e 22</i> della "Macrozona 10-Tricalle" (complessivi 1580 mq) a lotto di 1075 mq.; quest'ultimo risulta classificato dal PRG vigente tra le "Aree consolidate per servizi" della <i>Macrozona 8</i> . Con la Variante l'area viene classificata ad <i>Area da attuare</i> con Indice Fondiario pari a 3,60 mc./mq. Alla capacità insediativa trasferita è connessa una dotazione di standard urbanistico pari a 24 mq/ab., monetizzabile.	L'intervento di rilocalizzazione della capacità insediativa avviene all'interno del tessuto edilizio esistente di Chieti Scalo in <i>Zona omogenea di tipo B</i> e la sua localizzazione non è interessata da vincoli territoriali e/o ambientali. Inoltre va evidenziato che l'area ha già da PRG vigente un Indice Fondiario di 3,00 mc./mq, per cui l'incremento di indice proposto con la Variante (pari appunto a 3,60 mc./mq.) risulta di modeste dimensioni. La modifica sostanziale riguarda la tipologia di funzioni (da servizi a residenza) mentre il nuovo peso insediativo è trascurabile.
5	Di Luzio Orlandi - Cessione gratuita di area e trasferimento capacità insediativa in Via Pescara	Attuazione di intervento di perequazione esterna già prevista dalle NTA del PRG: trasferimento di capacità edificatoria dall'Area 02/a/b/c della <i>MicroZona 13</i> a lotto di 4094 mq. situato in Via Pescara e classificato di tipo B. Questo è ricavato da frazionamento di un lotto già edificato il quale pertanto assume, per la parte interessata dalla costruzione esistente, un Indice fondiario di 5,05 mc./mq. (comprensivo anche di una quota di capacità insediativa attribuita per la chiusura di porticati posti al piano terra del fabbricato esistente), e la restante parte costituisce lotto di intervento di 4094 mq. con Indice di 2,80 mc./mq.	L'intervento di rilocalizzazione della capacità insediativa avviene all'interno del tessuto edilizio esistente di Chieti Scalo in <i>Zona Omogenea di tipo B</i> e la sua localizzazione non è interessata da vincoli territoriali e/o ambientali.
6	Costruzioni Sebastiani S.r.l. - Cessione gratuita di area in Via Pescara e trasferimento capacità insediativa in zona agricola in loc. Santa Filomena	Intervento di perequazione esterna già prevista dal PRG: trasferimento di capacità edificatoria dall'Area 02/c della <i>MicroZona 13</i> (con cessione gratuita al Comune della stessa, pari a mq. 371), ad area di 2255 mq. situata in <i>Zona agricola</i> : quest'ultima viene classificata come <i>Area da attuare</i> , come per casi analoghi.	La rilocalizzazione della capacità insediativa trasferita avviene in zona agricola e la Variante prevede la individuazione di una nuova <i>Area da Attuare</i> ; sull'area non si evidenziano vincoli urbanistici ed ambientali.
7	Ediltecnicasa - Cessione gratuita di area e trasferimento capacità insediativa in adiacente comparto	Intervento di perequazione esterna già prevista dal PRG: trasferimento di capacità edificatoria dall'Area 14 della <i>Macrozona 31-Tricalle</i> (con cessione gratuita al Comune della stessa, pari a mq. 1966 mq.), al limitrofo comparto <i>Area 13</i> della stessa proprietà ed in corso di attuazione (quest'ultimo pertanto subisce la variazione dell'indice di scambio da 0,20 mq./mq. a 0,35 mq./mq.). Si precisa che solo mq. 609,80 vengono rilocalizzati come sopra, mentre alla parte rimanente, pari a 569,80 mq. il privato ha richiesto, ai sensi delle NTA del PRG vigente, l'utilizzazione posticipata nel triennio successivo.	L'intervento di rilocalizzazione della capacità insediativa avviene all'interno di un' <i>Area da Attuare</i> già esistente e non determina in quest'ultima alcuna modifica dei parametri urbanistici-edilizi in vigore già assegnati all'Area. Inoltre sull'Area non si riscontrano vincoli territoriali e/o ambientali.
15	Viola Domenico - Variazione urbanistica di area da "agricola" a "servizi privati sportivi"	Si tratta della modifica della destinazione urbanistica di un'area che passerebbe da agricola a servizi di tipo privato ed attrezzature sportive, area ubicata in Via Solferino. Sull'area, di 3070 mq., è stato realizzato con sanatoria un campo da calcio con spogliatoio. Con la Variante all'area viene attribuito un Indice fondiario di 0,06 mq./mq.	Si tratta di una variazione della destinazione urbanistica da zona agricola a zona per servizi di tipo privato. La variante comporta un aumento del peso insediativo di modesta entità e comunque destinato a servizi sportivi.

Ditta: **MATRICARDI G. & V. S.r.l. ed altri**

Intervento: **Perequazione esterna da MACROZONA 4-AREA 11-STADIO ad Area in Via Pescara (attualmente classificata di tipo B)**

Descrizione dell'intervento

La ditta proponente con nota acquisita al prot 36667 del 06.06.2012 ha presentato istanza per *intervento di perequazione urbanistica* nella quale si richiede il trasferimento della capacità edificatoria dalla Macrozona 4 Area 11 Stadio, di proprietà della società Matricardi G. & V. srl (atto notaio Giovanni De Matteis con rep. 55466 dell'08.05.2007), con relativa cessione gratuita al Comune di detti terreni, ad area ubicata in Chieti Scalo alla Via Pescara, classificata dal PRG "Zona B di completamento" di proprietà della ditta FERRANTE Mario.

L'area interessata dal Comparto è censita al NCT fg. 40 p.lle 401-544 ed ha dimensioni pari a 790 mq (come da Tabella "L"), l'indice attribuito dalla Disciplina Specifica è pari a 1 mq/mq, si richiede che tale volumetria venga allocata, ai sensi della Disciplina Specifica della "Macrozona 4 Area 11-Stadio" ed ai sensi dell'art 2 del Capo II delle NTA del Piano dei Servizi, in area censita in Catasto al fg. 28 p.la 828 di dimensioni pari a 750 mq avente densità fondiaria pari a 2,5 mc/mq, sita in Chieti Scalo con accesso diretti alla Via Pescara.

L'area di atterraggio della capacità edificatoria risulta essere l'area di pertinenza del lotto urbanistico di mq. 2000, impegnato ai fini planovolumetrici da edificio, costituente preesistenza, legittimato da atti amministrativi quali:

- Licenza edilizia n. 40029/3037 del 17.03.1973
- Licenza Edilizia n. 1353/1119 del 14.05.1975

rilasciati alla ditta Leccese-Battistone, per una volumetria pari a 4986,00 mq, contenuta entro quella ammissibile di 5000 mq, essendo il lotto esteso per mq 2000 con densità fondiaria pari a 2,5 mc/mq. Tale area viene pertanto suddivisa in un lotto di mq 1250 interessato dalla costruzione esistente che assume un indice pari a 3,98 mc/mq ed un lotto di mq 750 sul quale viene trasportata la capacità edificatoria trasferita pari a mq. 790.

Sull'area, dove viene localizzata la volumetria trasferita (Ente Urbano fg 28 p.la 828), è stata autorizzata la costruzione di una autorimessa interrata, con titolo abilitativo quale Concessione Edilizia n. 9949/991 dell'11.05.1982 rilasciata alla ditta FERRANTE Mario, che non costituisce preesistenza perché non determina un incremento volumetrico.

È prevista la integrale monetizzazione dello standard urbanistico ($2370mc : 100mc/ab = 24ab$; $24ab \times 24mq/ab = 576,00mq$).

Parametri edilizi dell'area in Via Pescara sulla quale viene trasferita la capacità edificatoria – Zona di completamento residenziale di tipo B

PARAMETRI EDILIZI

<i>Superficie fondiaria</i>	mq 750,00
<i>SUL</i>	1,05 mq/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	33%
<i>Altezza massima</i>	22,50 ml
<i>Distanza dai confini</i>	minimo ml 5,00
<i>Distanza dai fabbricati</i>ml 10,00
<i>Parcheggi pertinenziali</i>	mq 1,00/mc 10
<i>Superficie permeabile</i>	20% del lotto
<i>Verde di vicinato</i>	20% del lotto

Modalità di intervento : Permesso di costruire convenzionato.

Scheda 01
Matricardi
ELABORATO A/1

Legenda

 Area di intervento



N



1:3.000

Scheda 01
Matricardi
ELABORATO A/2

Legenda

 Area in cessione



Scheda 01
Matricardi
ELABORATO B

Quadro di Unione
Macrozone e Microzone del Piano dei Servizi

Legenda
Area di intervento



Ditta: **MATRICARDI G. & V. S.r.l.**

Intervento: **Perequazione esterna da “MacroZona 10-Aree 21 e 22-Tricalle” ad Area posta in Via Ricciardi (attualmente classificata di tipo F e G)**

Descrizione dell'intervento

Con D.C.C. n. 330 del 17.02.2012 è stata approvata la normativa specifica del vigente Piano dei Servizi relativa alla Macrozona 10-Tricalle, determinando per l'area oggetto della previsione in c.da Arenazze la seguente disciplina: *”Aree 21-22: Area da attuare. comparto perequato con trasferimento della capacità insediativa fuori comparto. Le aree sono destinate al potenziamento delle strutture per servizi esistenti (parcheggio pubblico dell'edificio scolastico e relativo tratto viario). All'area 21 si applicano le disposizioni di cui al CAPO II Art. 2 comma8 delle NTA del presente Piano (disposizioni normative per l'attuazione dei comparti perequati mediante trasferimento di capacità insediativa fuori comparto di intervento), secondo i parametri riportati all' Elaborato L – Macrozone “ del presente Piano, con la prescrizione che l'attuazione della suddetta norma è vincolata alla contemporanea cessione gratuita al Comune dell'Area 22 (priva di capacità insediativa)”*.

Con atto notaio Giovanni De Matteis con rep. 65500 del 24.05.2012 la società MATRICARDI G. & V. srl ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieti le aree in Via Don Minzoni - località Arenazze ricadenti nella Macrozona 10 Tricalle aree 21-22 (fg. 29 p.lle 1263, 4145, 4568, 4564, 4566, 4562, 4561 per complessivi mq 1580) vedendosi riconosciuta la facoltà, prevista all'art. 2 CAPO II, delle vigenti NTA del Piano dei Servizi, dell'utilizzazione posticipata della capacità edificatoria attribuita alle aree in cessione dall'elaborato L.

L'area riportata in catasto al fg. 28 p.lle nn.983 e 4592, sita in Chieti Scalo, di proprietà della Matricardi G. & V. S.r.l., era stata erroneamente inserita, dal Piano dei Servizi, fra le *Aree Consolidate di tipo F e G* della Macrozona 8-Area 02 e che con Osservazione al Piano, la società suddetta, ha evidenziato tale situazione ed il Comune con D.C.C. n. 585/2008 (controdeduzioni alle osservazioni), ha rinviato ad uno specifico provvedimento di Variante.

La ditta proponente con nota acquisita al prot. 36676 del 6/6/2012 ha presentato istanza per *intervento di perequazione urbanistica* nella quale si richiede il trasferimento della capacità edificatoria dalla Macrozona 10 Aree 21-Tricalle, di proprietà della società Matricardi G. & V. srl, a fronte della avvenuta cessione gratuita al Comune delle Aree 21-22 del medesimo comparto, ad area ubicata in Chieti Scalo su terreno, riportato in catasto al fg. 28 p.lle nn. 983 e 4592, esteso per complessivi mq 1075, ricadenti nel Comparto Macrozona 8 – Area 02.

La capacità edificatoria che deve essere localizzata fuori comparto viene stimata in mc. 3900, derivanti dalla moltiplicazione della superficie dell'Area 21, pari a 1080 mq, per l'indice attribuito al comparto, pari a 1,2 mq/mq.

La ditta proponente chiede che l'area di concentrazione della capacità insediativa, proposta per trasferire la capacità edificatoria, diventi un lotto di intervento per la realizzazione di un edificio residenziale, con il solo piano terra ad uso commerciale, con indice edificatorio pari a 3,6 mc/mq. Tale indice deriva dal rapporto tra il volume trasferito (3900 mc) e la superficie del lotto (1075 mq). È prevista la monetizzazione integrale dello standard urbanistico ($3900 \text{ mc} : 100 \text{ mc/ab} = 39 \text{ ab}$; $39 \text{ ab} \times 24 \text{ mq/ab} = 936 \text{ mq}$).

Parametri edilizi dell'Area da Attuare in Via Ricciardi sulla quale viene trasferita la capacità edificatoria

Area da attuare – nuova previsione insediativa conseguente all'attuazione di meccanismi perequativi di cui al Capo II Art. 2 delle NTA del PRG vigente. L'area è soggetta alla formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 nel rispetto dei seguenti parametri:

PARAMETRI EDILIZI

Superficie fondiariamq 1075,00

Densità fondiariamc/mq 3,60

Rapporto di copertura33%

Altezza massima22,50 ml

Distanza dai confini minimo ml 5,00

Distanza dai fabbricati..... ml 10,00

Distacco minimo dal confine.....1/2 di H, m. 5,00 minimo

Parcheggi pertinenzialimq 1,00/mc 10

Superficie permeabile 20% del lotto

Verde di vicinato 20% del lotto

Modalità di intervento : Permesso di costruire convenzionato.

Standard urbanistici e parametri ecologici secondo le NTA del PRG.

Scheda 02
Matricardi
ELABORATO A/1

Nuova Proposta
Macrozona 8 PEEP Scalo Nord



Previsione di nuovo comparto di intervento
Macrozona 08 Area 09

N
1:3.000

Scheda 02
Matricardi
ELABORATO A/2

Legenda

 Area in cessione



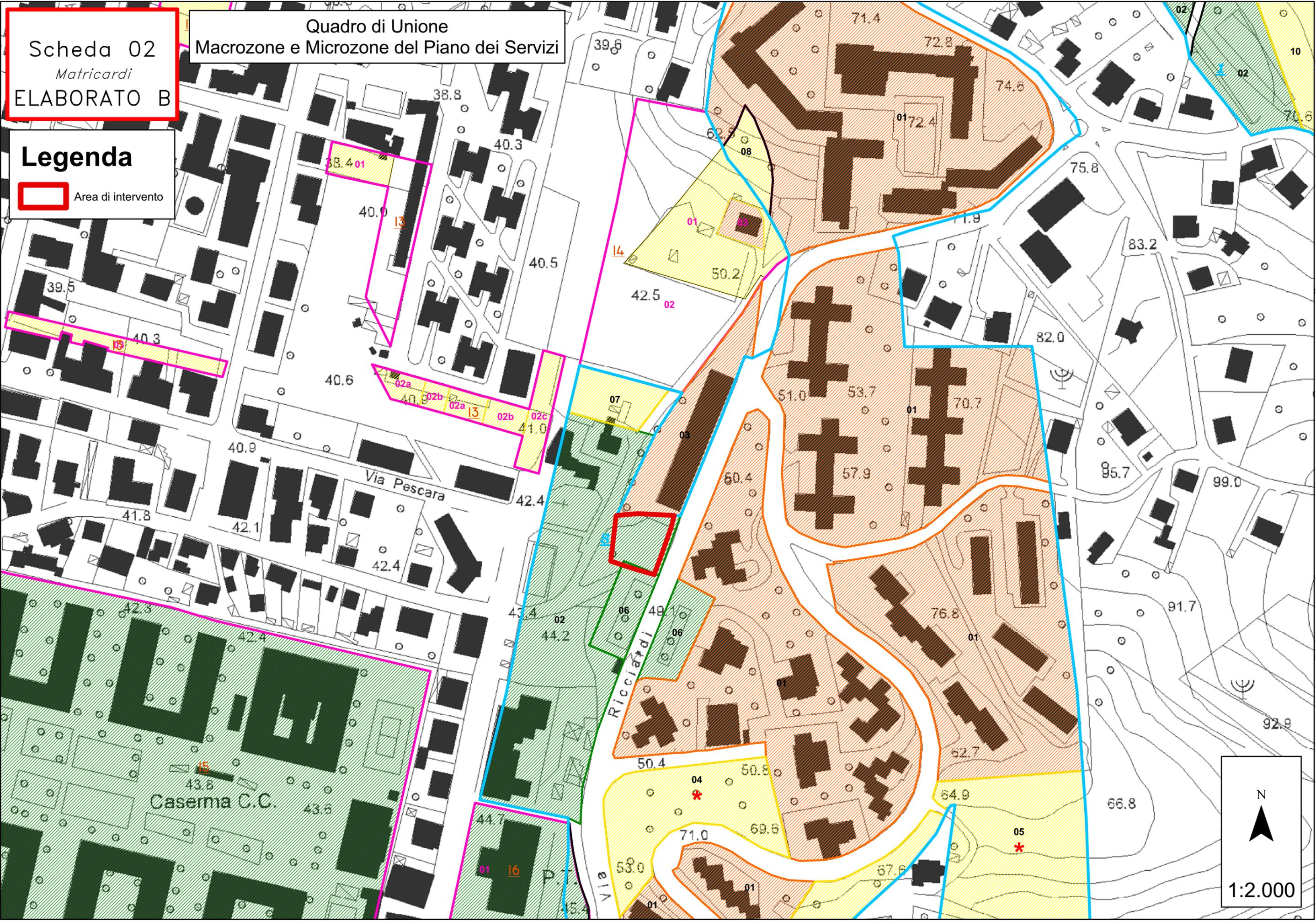
N

1:3.000

Scheda 02
Matricardi
ELABORATO B

Quadro di Unione
Macrozone e Microzone del Piano dei Servizi

Legenda
Area di intervento



Ditta: **Di Luzio-Orlandi**

Intervento: **Perequazione esterna dall'Area 02 a/b/c della Microzona 13 ad Area situata in Via Pescara (classificata dal PRG vigente di Tipo B)**

Sintesi

Intervento di perequazione esterna con la quale il privato cede gratuitamente al Comune un'area di mq. 1780, già individuata nel vigente PRG in "Area 02/a - 02/b - 02/c - Microzona 13", situata in Chieti Scalo alla Via Pescara, trasferendo la capacità insediativa assegnata dal PRG vigente all'area in questione (pari a mc. 5638) su due lotti edificatori limitrofi, ricadenti entrambi in "Zona di completamento di tipo B", di cui:

- il primo di mq. 1300, destinato alla rilocalizzazione di una quota di *capacità insediativa* (pari a mc. 3645) per la realizzazione di un nuovo fabbricato, che assumerebbe in tal modo l'Indice Fondiario di 2,80 mc/mq;
- il secondo di mq. 2300, destinato alla rilocalizzazione della restante quota di capacità insediativa (pari a mc. 1993) per la chiusura di porticati posti al piano terra di due fabbricati esistenti aventi (tali fabbricati hanno una volumetria assentita complessiva di 9620 mc.); il lotto assumerebbe, in tal modo, l'Indice Fondiario di 5,05 mc/mq.

L'area che verrà acquisita gratuitamente al patrimonio comunale sarà utilizzata per la realizzazione di un tratto di viabilità nella zona (nell'ambito delle opere di completamento del "PRU Sebastiani") e quindi per il miglioramento dell'articolazione delle urbanizzazioni primarie all'interno del tessuto edilizio esistente.

Si precisa che, pertanto, la rilocalizzazione della capacità insediativa avviene all'interno della esistente *Zona di Completamento Residenziale di Tipo B* (con Indice 2,5 mc/mq) e per le aree in questione ne comporta il solo incremento dell'indice della Zona di Completamento, senza generare alcuna variazione dei parametri urbanistici ed edilizi (che resterebbero quelli della Zona di Completamento Indice 2,5 mc/mq) e ciò in quanto la maggior parte della capacità insediativa trasferita è destinata all'edificazione di un lotto attualmente risultante con impegno edilizio per la costruzione di alcuni fabbricati esistenti; in tal modo viene anche rivisto, pertanto, l'impegno edilizio con riduzione dell'area originariamente "impegnata per la costruzione dei fabbricati esistenti".

Quanto alla dotazione dello standard urbanistico si va alla monetizzazione integrale dello stesso, modalità consueta per le "Zona di Completamento residenziale di tipo B".

Disciplina Specifica

Area 01: "Zona di completamento residenziale di tipo B" con Indice Fondiario di 2,80 mc/mq. – Area da attuare

"Zona di completamento residenziale di tipo B" corrispondente alla nuova individuazione, in riduzione, dell'area originariamente individuata con impegno edilizio per la costruzione degli esistenti fabbricati di cui alle p.lle 738 e 4095 del fg. 26; tale nuova individuazione è destinata alla concentrazione di parte della capacità insediativa trasferita dalle limitrofe Aree 02/a, 02/b e parte 02/c della "Microzona 13" in attuazione dei meccanismi perequativi di cui al Capo II Art. 2 "Disposizioni normative per l'attuazione dei comparti perequati mediante trasferimento di capacità insediativa fuori comparto di intervento" delle NTA della "Variante Generale al PRG-Piano dei Servizi".

All'Area, individuata al fg. 26 p.la 4094, di superficie pari a mq. 1.300 ca., viene assegnato un Indice Fondiario di 2,80 mc/mq e alla stessa si applicano i parametri urbanistici ed edilizi previsti per le "Zona di completamento residenziale di tipo B" dal PRG vigente, con la precisazione che la dotazione di standard urbanistico riferito alla capacità insediativa trasferita dovrà essere pari a mq. 24/ab.

L'attuazione avviene mediante intervento diretto convenzionato, previa cessione gratuita al Comune dell' "Area 03".

Area 02: “Zona di completamento residenziale di tipo B” con Indice Fondiario di 5,05 mc/mq.

“Zona di completamento residenziale di tipo B” con Indice Fondiario di 5,05 mc/mq., generata dalla individuazione di un nuovo lotto d’intervento ricavato dalla riduzione dimensionale di un lotto per il quale esiste già un impegno edilizio per la costruzione degli esistenti fabbricati fg. 26 p.lle 738 e 4095; il nuovo lotto d’intervento è destinato alla concentrazione di parte della capacità insediativa trasferita dalle limitrofe Aree 02/a, 02/b e parte 02/c della “Microzona 13” in attuazione dei meccanismi perequativi di cui al Capo II Art. 2 “Disposizioni normative per l’attuazione dei comparti perequati mediante trasferimento di capacità insediativa fuori comparto di intervento” delle NTA della “Variante Generale al PRG-Piano dei Servizi”.

Al lotto individuato al fg. 26 p.lle 4095, 861 e 738, di superficie pari a mq. 2.300 ca., viene assegnato un Indice Fondiario di 5,05 mc/mq. che comprende sia la volumetria già insediata che la quota di capacità insediativa trasferita ed utilizzabile esclusivamente per l’insediamento di funzioni al piano terra dei fabbricati esistenti, fermo restando per tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi l’applicazione della vigente normativa per le “Zone di completamento residenziale di tipo B” di cui al PRG vigente con la precisazione che la dotazione di standard urbanistico riferito alla capacità insediativa trasferita dovrà essere pari a mq. 24/ab.

Area 03: Area in cessione gratuita al Comune extrastandard

L’Area, individuata al fg. 26 parte della p.lla 861, di superficie pari a mq. 340 ca., costituisce cessione al Comune extrastandard in attuazione dell’ Area 01,

Indici edificatori

Quanto agli indici edificatori assegnati alle sopra citate Aree, gli stessi derivano come di seguito elencato:

Capacità edificatoria trasferibile (derivante dalla cessione delle Aree 02/a, 02/b e parte 02/c – Microzona 13)

- Area 02/a: mq. 880 x 3,60 mc/mq (Indice da “Tabella L-Piano dei Servizi”) =	mc. 3.168,00	
- Area 02/b: mq. 700 x 2,50 mc/mq (Indice da “Zona B” PRG Tintori) =	mc. 1.750,00	
- Area 02/c: mq. 200 x 3,60 mc/mq (Indice da “Tabella M-Piano dei Servizi”) =	<u>mc. 720,00</u>	
Totale volumetria trasferibile		mc. 5.638,00

Capacità edificatoria da trasferire (come proposta dal privato) sulle p.lle 738, 861, 4094 e 4095

- sull’ Area 01 (p.lla 4094):	mc. 3.633,27	
- sull’ Area 02 (p.lle 738, 861 e 4095):	<u>mc. 1.981,89</u>	
Totale		mc. 5.615,16

Indice Fondiario “Area 01” e “Area 02”

- Area 01	a) Superficie:	mq. 1.300,00
	b) Volumetria da insediare:	mc. 3.645,00
	c) Indice Fondiario: b) / a) mc/mq. 2,80	
- Area 02	a) Superficie:	mq. 2.300,00
	b) Volumetria assentita:	mc. 9.620,00
	Volumetria da insediare:	<u>mc. 1.993,00</u>
		mc. 11.613,00
	c) Indice Fondiario: b) / a) mc/mq. 5,05	

Scheda 05
Di Luzio - Orlandi
ELABORATO A

Legenda

- Area di intervento
- Area proposta per la cessione



N

1:2.000

Scheda 05
Di Luzio - Orlandi
ELABORATO B

Quadro di Unione
Macrozone e Microzone del Piano dei Servizi

Legenda

- Area di intervento
- Area proposta per la cessione



Ditta: **Costruzioni Sebastiani S.r.l.**

Intervento: **Perequazione esterna**

Descrizione dell'intervento

Intervento di perequazione esterna (localizzazione di PRG adiacente all'area di cui alla precedente Scheda Di Luzio-Orlandi) con cessione gratuita al Comune di un'area di mq. 371, individuata nel vigente PRG parte (mq. 300) in "Area 02/c-Microzona 13" e parte (mq. 71) in "Zona di completamento-PRG Tintori" e trasferimento della relativa capacità insediativa assegnata dal vigente PRG (pari a mc. 1257,50) su un'area in zona agricola situata in loc. Santa Filomena di mq. 2255, che diventerebbe in tal modo Area da Attuare, assumendo un Indice Fondiario di 0,56 mc/mq.

La nuova localizzazione risulta idonea in quanto adiacente al territorio urbanizzato, rispetto al quale risulta quasi interclusa, dotata di accesso viario e possibilità di dotazione dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria insistenti nella zona.

L'area che verrà acquisita gratuitamente al patrimonio comunale sarà utilizzata per la realizzazione di un tratto di viabilità nella zona e quindi per il miglioramento della funzionalità delle urbanizzazioni primarie all'interno del tessuto edilizio esistente.

Disciplina Specifica

Area 11

Area da attuare a destinazione residenziale derivante dal trasferimento della capacità insediativa proveniente dall'Area 02/c della MicroZona 13. L'area è destinata all'edificazione di tipo residenziale. L'area, di superficie pari a 2255 mq., è soggetta ad intervento diretto, con l'attribuzione del solo I.B., nel rispetto dei seguenti parametri.

Parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione territoriale: 0,186 mq/mq (0,56 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 ½ 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.

In ogni caso 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.

Scheda 06
Sebastiani
ELABORATO A/1

Legenda
Area in cessione

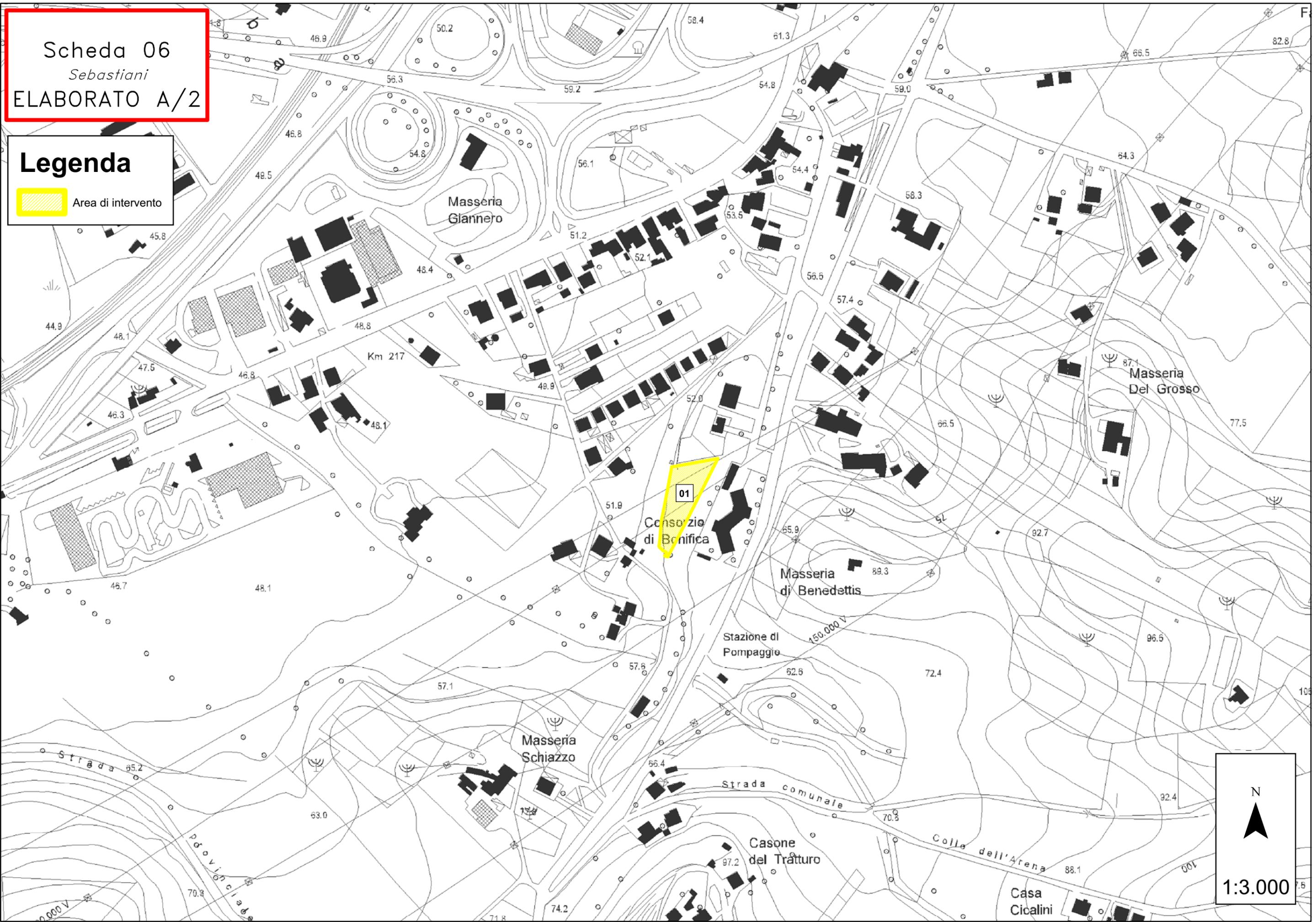


N
1:2.000

Scheda 06
Sebastiani
ELABORATO A/2

Legenda

 Area di intervento



N



1:3.000

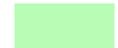
Scheda 06
Sebastiani
ELABORATO B

Legenda

 Area di intervento

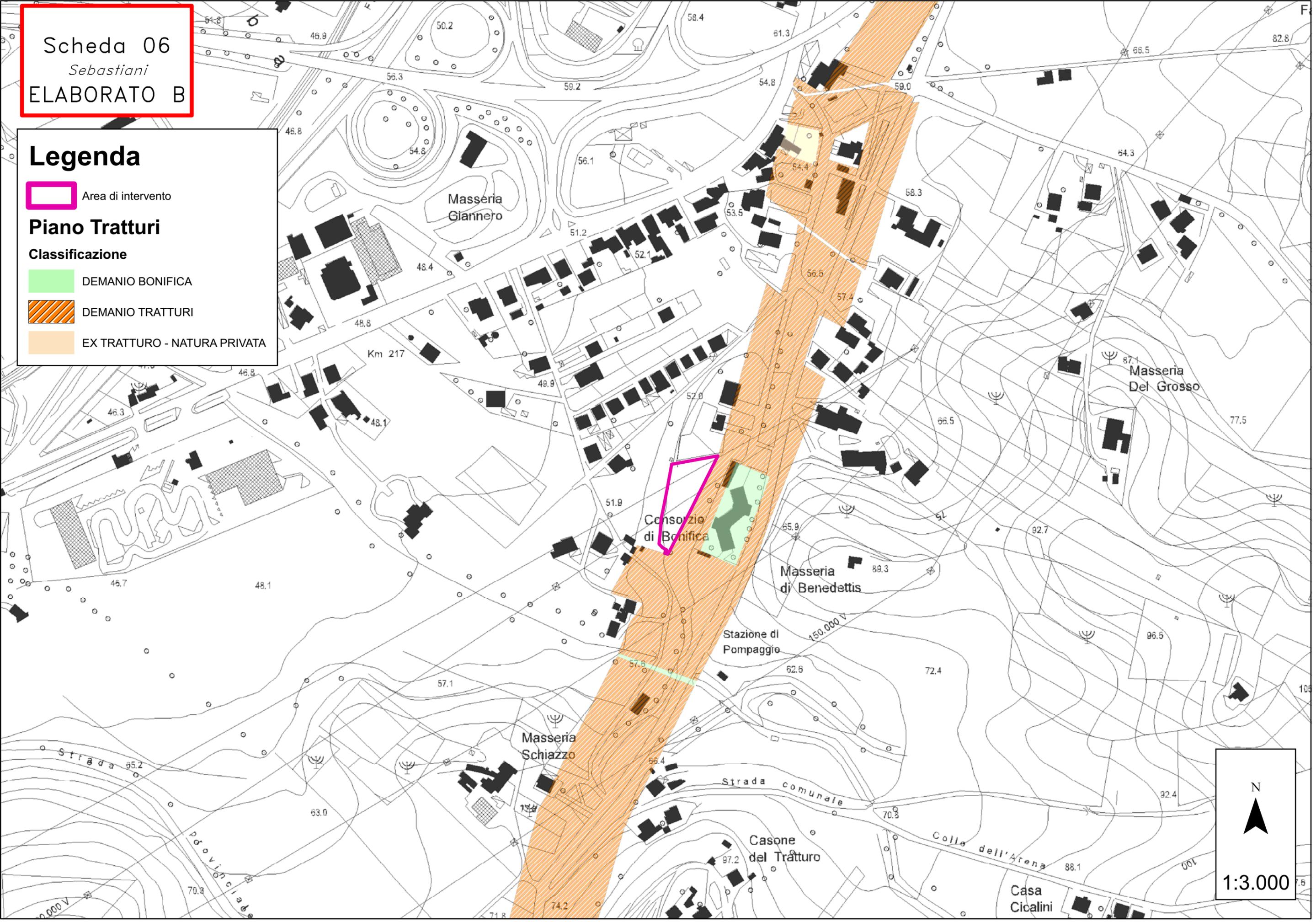
Piano Tratturi

Classificazione

 DEMANIO BONIFICA

 DEMANIO TRATTURI

 EX TRATTURO - NATURA PRIVATA



N

1:3.000

Ditta: **Ediltecnica S.r.l.**

Intervento: **Perequazione esterna**

Descrizione dell'intervento

Intervento di perequazione esterna con la quale la Ditta proprietaria dei terreni ricompresi in "Area 14 - Macrozona 31 - ex P.P. Tricalle" propone, in applicazione della vigente norma di PRG, la cessione gratuita al Comune dell'area stessa, estesa mq. 1966, e la rilocalizzazione di quota parte (mq. 609,80) della capacità insediativa assegnata (mq. 1.179,60) sull'adiacente comparto perequato "Area 13" della stessa proprietà già in corso di attuazione ai sensi della Delibera di G.C. 438 del 30.03.2011. Quanto alla residua capacità insediativa (mq. 569,80) la Ditta ne propone l'utilizzazione posticipata nel triennio successivo ai sensi del Capo II Art. 2 comma 3 delle vigenti NTA-Piano dei Servizi.

Il trasferimento di capacità insediativa sull' "Area 13" comporta un incremento dell'Indice di Scambio dello stesso comparto che passerebbe da 0,20 mq./mq. a 0,35 mq./mq.

Si riporta di seguito la Disciplina Specifica, con indicata in grassetto la variazione dell'IS.

Area 13 - Macrozona 31 - ex P.P. Tricalle: Area da Attuare – comparto perequato

L'area è destinata all'insediamento di funzioni residenziali e per servizi alla residenza, nonché al reperimento di una dotazione di standard urbanistico al servizio del territorio urbano.

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

E' consentita per ciascun comparto una autonoma progettazione urbanistica nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi assegnati. Dovrà essere garantita autonomia funzionale relativamente alle dotazioni territoriali (Capo III delle NTA del Piano dei Servizi). La localizzazione delle aree destinate a standard urbanistico va prevista nella misura di 24 mq./ab, prioritariamente per parcheggi e verde pubblico, e deve rispondere a requisiti di accessibilità-fruibilità, possibilmente unica localizzazione e deve risultare inoltre a morfologia prevalentemente pianeggiante.

L'attuazione della norma prevede una modalità compensativa con il ricorso ad un *Indice di Base*, l'applicazione di un *Indice di Scambio* a fronte della cessione gratuita al Comune di aree per la realizzazione di quote di standard a servizio del centro urbano, secondo i parametri di seguito indicati, così come definiti all'Art. 1 "Disposizioni normative per l'attuazione dei comparti perequati con perequazione interna al comparto" delle NTA del Piano dei Servizi.

Parametri urbanistici:

- Indice di Base (IB): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq)
- **Indice di Scambio (IS): 0,35 mq./mq. (1,05 mc/mq)**
- Altezza massima: ml. 13,50 nel caso di utilizzo del solo IB
- Altezza massima: ml. 16,50 nel caso di utilizzo anche dell'IS
- Rapporto di copertura: 25% della S.F.
- numero dei piani f.t. (utilizzo del solo IB): n. 4
- numero dei piani f.t. (utilizzo anche dell'IS): n. 5
- distacco dal ciglio stradale: ml. 5,00
- distacco minimo dal confine: ml. 5,00
- distacco minimo tra fabbricati: ml. 10,00

Quote di standard urbanistico:

- funzioni residenziali di qualunque tipo: 24 mq/ab.
- commerciali: per attività commerciali superiori a 250 mq. di superficie di vendita, si applica quanto previsto dalla LR 62/99; -per superfici inferiori si applica quanto previsto DM 1444/68;

Parametri ecologici:

- secondo quanto previsto dalle NTA del Piano dei Servizi.

Al fine di garantire l'accessibilità all' Area 14 è prevista a carico del soggetto proponente, anche mediante procedimento di esproprio da effettuarsi da parte del Comune a spese del privato, la realizzazione di un tratto viario di collegamento con Via dei Volsci/Via degli Equi, le cui caratteristiche dimensionali e qualitative andranno concordate tra il soggetto proponente ed il V Settore LL.PP.

Quanto sopra costituisce condizione vincolante per l'attuazione della disciplina normativa dell' "Area 14" e la relativa procedura amministrativa, finalizzata alla realizzazione del sopradetto tratto viario, dovrà essere conclusa prima dell'attivazione del Comparto.

Indici edificatori

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

Capacità edificatoria trasferibile (derivante dalla cessione di area di mq. 1966 ricompresa in "Area 14-Macrozona 31-ex P.P. Tricalle")

- mq. 1966 x mq/mq 0,60 = mq. 1179,60 (mc. 3538,80) di cui mq. 609,80 (mc. 1829,40) da insediare

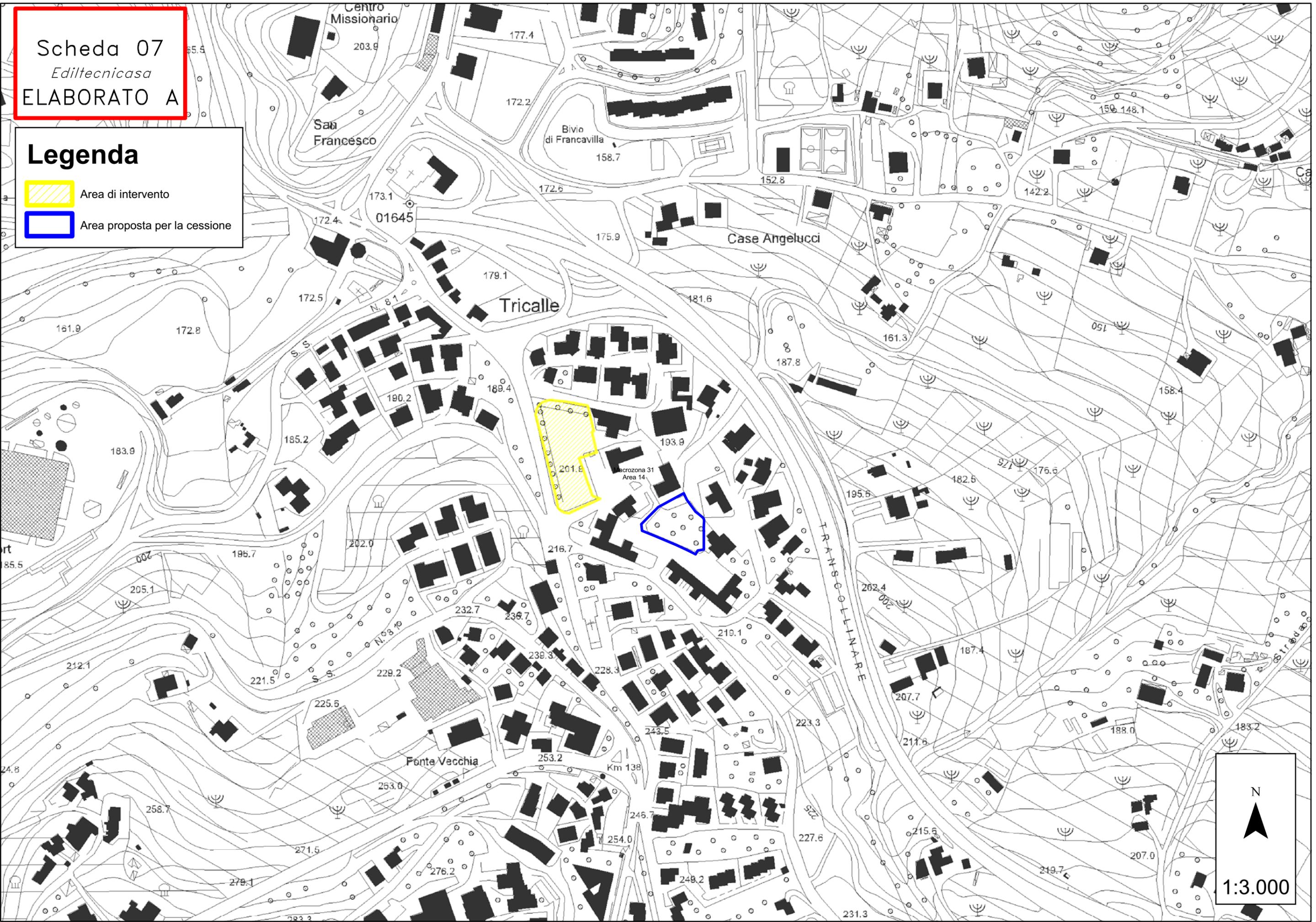
Indici edificatori "Area 13"

- "Comparto 13" approvato con D.G.C. 438/2011:
 - Superficie: 4097,00 mq.
 - SUL assentita: 1639,20 mq.
 - Volumetria assentita: 4917,60 mc.
 - Indice di Base (IB): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq)
 - Indice di Scambio (IS): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq)
- "Comparto 13" in variante:
 - Superficie: 4097,00 mq.
 - SUL assentita: 1639,20 mq.
 - SUL da insediare: 609,80 mq.
 - SUL totale 2249,00 mq. (6747,00 mc)
 - Indice di Base (IB): 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq)
 - **Indice di Scambio (IS): 0,35 mq./mq. (1,05 mc/mq)**, derivante come dal seguente prospetto:
 - PRG vigente: 0,20 mq./mq. (0,60 mc/mq)
 - in Variante: 0,15 mq./mq. (0,45 mc/mq) (SUL da insediare/ ST: 609,80 mq / 4097,00 mq)
 - nuovo I.S. 0,35 mq./mq. (1,05 mc/mq)

Scheda 07
Ediltecnica
ELABORATO A

Legenda

-  Area di intervento
-  Area proposta per la cessione



N



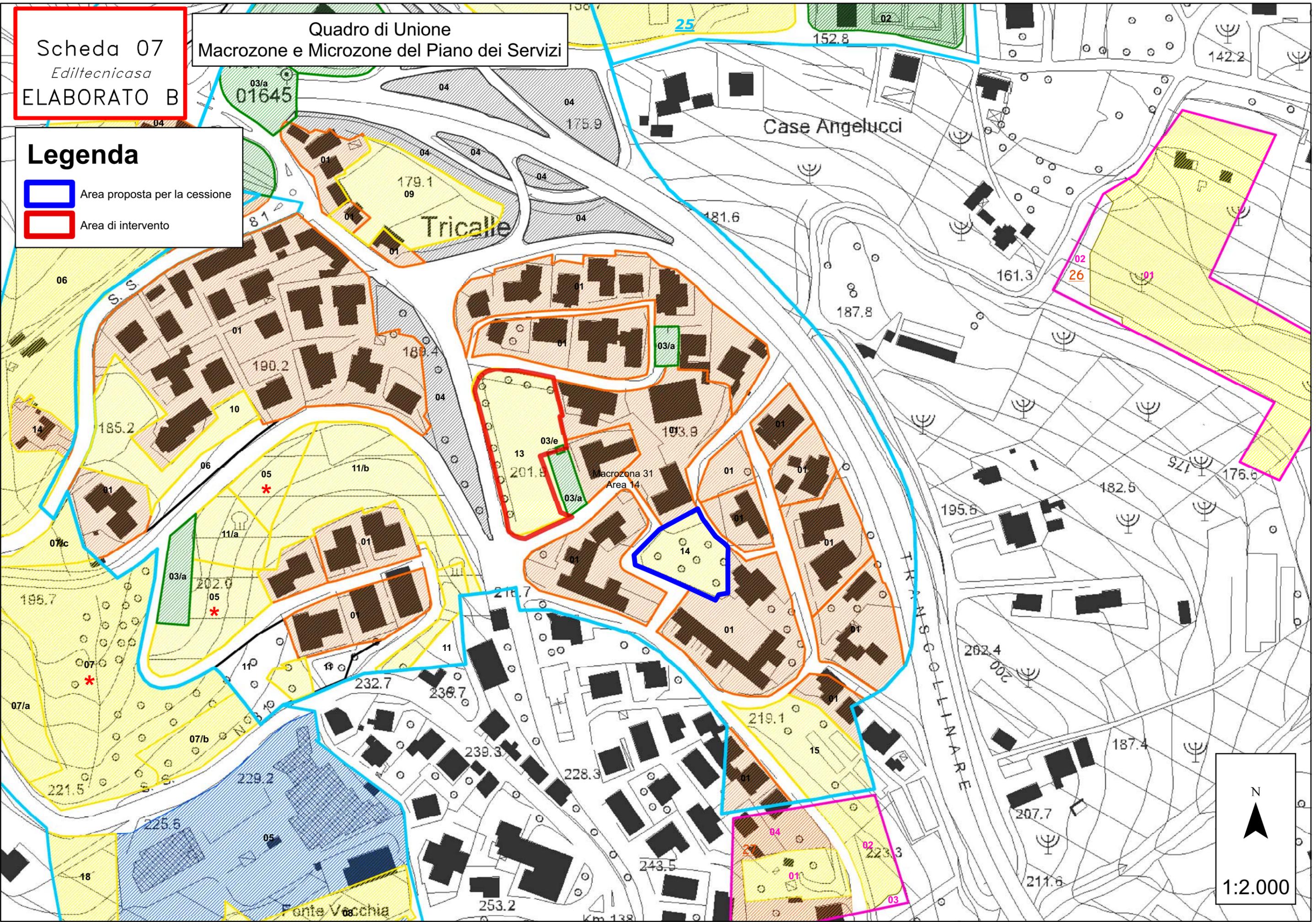
1:3.000

Scheda 07
Ediltecnicasa
ELABORATO B

Quadro di Unione
Macrozone e Microzone del Piano dei Servizi

Legenda

-  Area proposta per la cessione
-  Area di intervento



Ditta: **Viola Domenico**

Intervento: **Variazione di zona da “Agricola” ad “Area per attrezzature sportive di tipo privato”**

Descrizione dell'intervento:

Si tratta della modifica della destinazione urbanistica di un'area che passerebbe da agricola ad “Area per attrezzature sportive di tipo privato”, area ubicata in Via Solferino. Sull'area, di 3070 mq, è stato realizzato con sanatoria un campo da calcio con spogliatoio. Con la Variante all'area viene attribuito un Indice Fondiario di 0,06 mq./mq.

Disciplina specifica

Area 01 – Area destinata a servizi di tipo privato

- Parametri urbanistici:

- indice fondiario: 0,06 mq./mq. (0,18 mc/mq).
- altezza massima: ml. 3,30
- rapporto di copertura: 33% della S.F
- numero dei piani fuori terra: n. 1
- 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:

- parcheggi pertinenziali secondo la normativa in vigore;

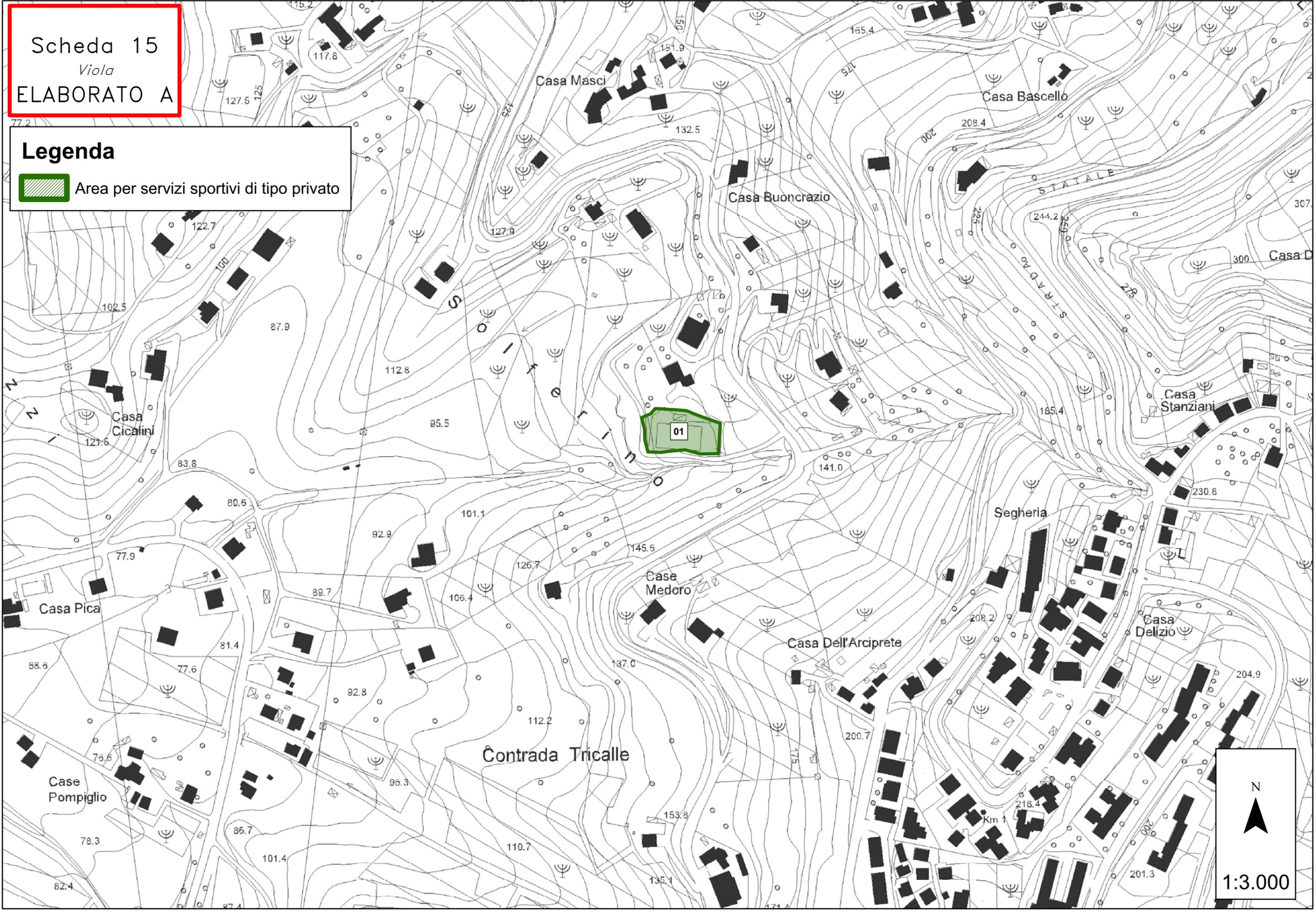
- Parametri ecologici:

- secondo quanto previsto dal Capo VI delle NTA della “Variante Generale al PRG-Piano dei Servizi”

Scheda 15
Viola
ELABORATO A

Legenda

 Area per servizi sportivi di tipo privato

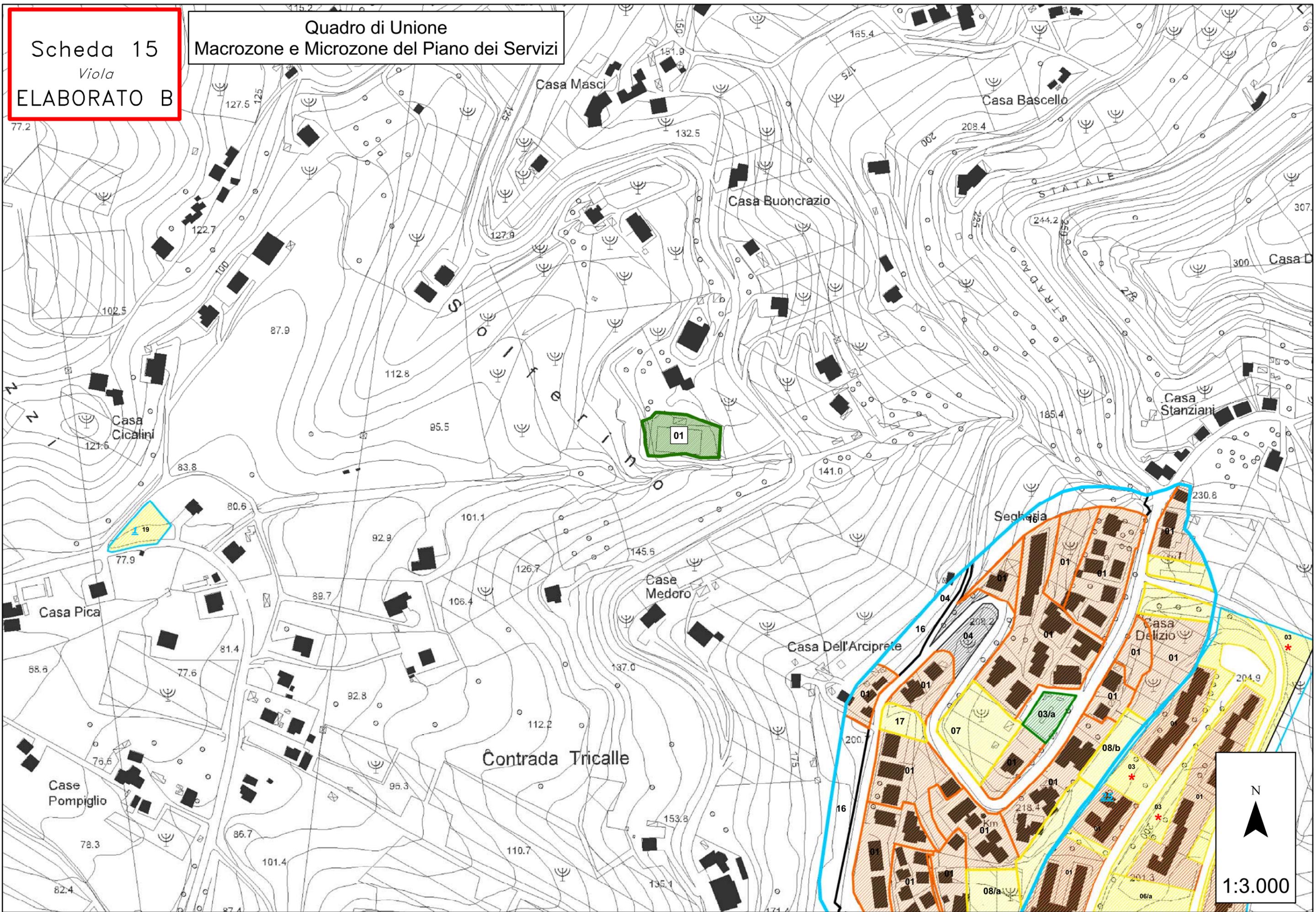


N

1:3.000

Scheda 15
Viola
ELABORATO B

Quadro di Unione
Macrozone e Microzone del Piano dei Servizi

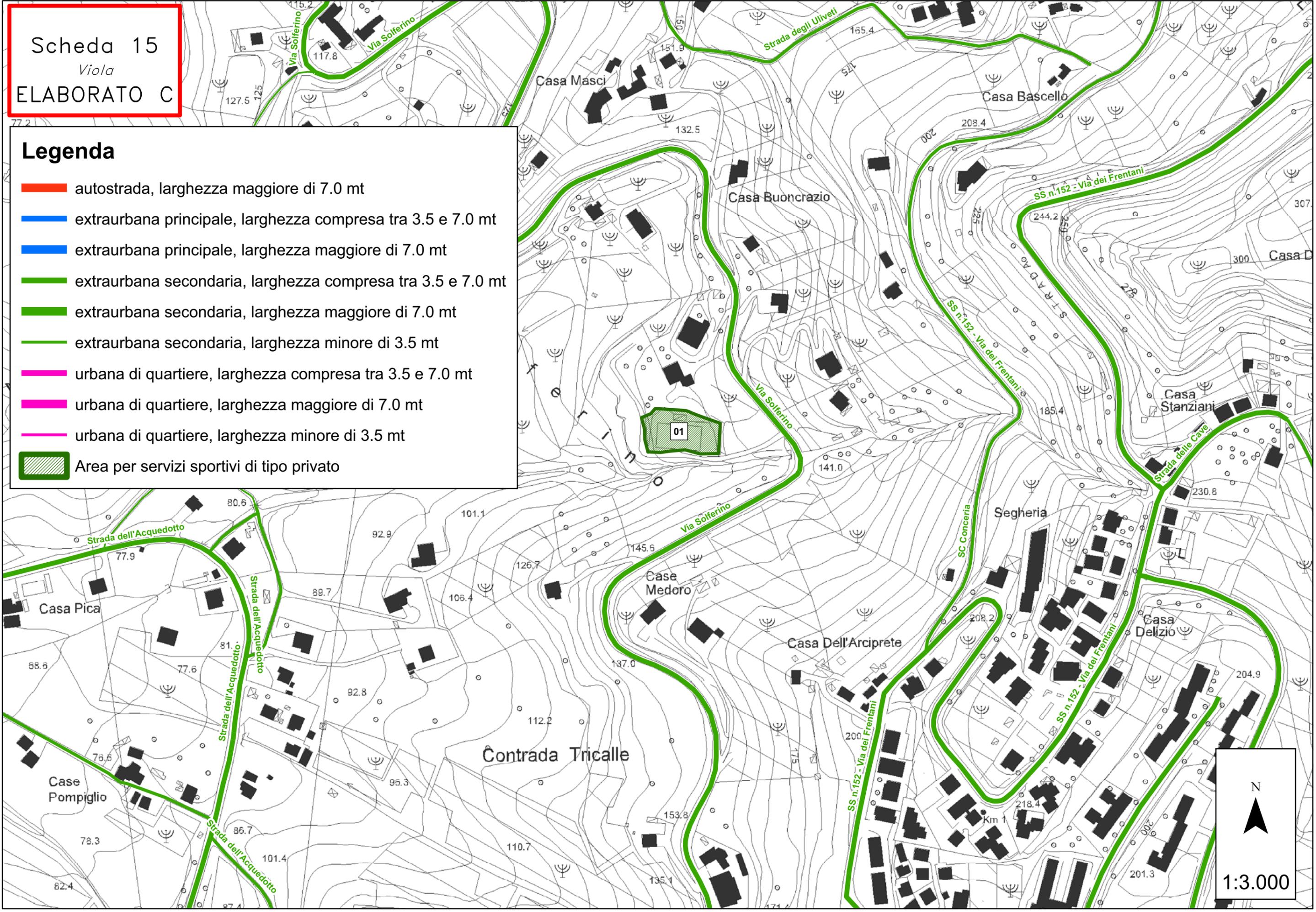


N
1:3.000

Scheda 15
Viola
ELABORATO C

Legenda

- autostrada, larghezza maggiore di 7.0 mt
- extraurbana principale, larghezza compresa tra 3.5 e 7.0 mt
- extraurbana principale, larghezza maggiore di 7.0 mt
- extraurbana secondaria, larghezza compresa tra 3.5 e 7.0 mt
- extraurbana secondaria, larghezza maggiore di 7.0 mt
- extraurbana secondaria, larghezza minore di 3.5 mt
- urbana di quartiere, larghezza compresa tra 3.5 e 7.0 mt
- urbana di quartiere, larghezza maggiore di 7.0 mt
- urbana di quartiere, larghezza minore di 3.5 mt
- Area per servizi sportivi di tipo privato



N
1:3.000