



**Elab. 3**

## **COMUNE DI CHIETI**

**VI SETTORE - PROGRAMMAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

**1° Servizio – Pianificazione Territoriale e Sistema Informativo Territoriale**

**Intervento di perequazione urbanistica ex Art. 2 Capo II NTA della “Variante Generale al PRG-Piano dei Servizi”. Trasferimento capacità insediativa da “Macrozona 4–Area 06–Stadio” ad area ubicata in Chieti Scalo alla Via Molino. Soggetto proponente: ATLANTE Costruzioni S.r.l. ed altri**

### **VARIANTE SPECIFICA AL PRG**

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

**Adozione con D.C.C. 287 del 16/11/2011**

**APPROVAZIONE**

**PROGETTO**



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



**Gruppo di Lavoro**  
**Arch. Enzo PAOLINI**  
**Arch. Lucia MORRETTI**

## SCHEDA N. 52 - PIANO DEI SERVIZI

### Denominazione

MicroZona 52 - Via F. Molino

### Disciplina generale

L'ambito contiene una ricognizione delle previsioni insediative esistenti ed in corso di attuazione quali P.R.U. Atlante Costruzioni e P.I.I. - TEAM 2000 nonché una nuova area costituente concentrazione della capacità insediativa derivante da meccanismi di perequazione esterna, in attuazione della disciplina specifica prevista per l' "Area 06-Macrozona 04-Stadio" e le modalità attuative sancite dal Capo II Art. 2 delle NTA della "Variante Generale al PRG-Piano dei Servizi". L'ambito ha vocazione prevalentemente residenziale.

### Attività ammesse

Nella MicroZona sono consentite le seguenti funzioni:

- Attrezzature di interesse comune
- Attrezzature culturali
- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)
- Funzioni direzionali-terziarie
- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività commerciali (esercizi di vicinato)
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza
- Attrezzature tecnologiche (Capo III Art. 12 delle NTA)

### Modalità di attuazione

Per le Aree da Attuare è prevista, ad 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 le "Aree" così come individuate nell' "Elaborato A-Progetto".

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.

### Area 01: Aree consolidata - area attuata a destinazione residenziale

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati. In tali aree gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto degli interventi previsti dall'Art. 3 "Definizione degli interventi edilizi", comma 1°, lettere a), b), c), d) DPR 380/2001 e s.m.i. e per questi ultimi con esclusione di qualunque intervento volumetrico.

### Area 02/a: Area attuata - "PRU 1998 - Scalo Nord" - Soggetto proponente: ATLANTE Costruzioni

L'individuazione cartografica costituisce semplice ricognizione della previsione urbanistica attuata conseguente al "PRU-Programma Complesso PEEP Scalo Nord" (Convenzione Urbanistica stipulata in data 08.01.2004). Per i parametri urbanistici ed edilizi si rinvia integralmente al "PRU - Scalo Nord".

### Area 02/b: Area in corso di attuazione - "PRU 2005 - Scalo Nord" - Soggetto proponente: ATLANTE Costruzioni

L'individuazione cartografica costituisce semplice ricognizione della previsione urbanistica in corso di attuazione conseguente al "PRU-Programma Complesso PEEP Scalo Nord" (Convenzione Urbanistica stipulata in data 26.05.2009). Per i parametri urbanistici ed edilizi si rinvia integralmente al "PRU - Scalo Nord".



**Area 03:** Aree da attuare - Nuova previsione insediativa conseguente all'attuazione dei meccanismi perequativi previsti dalla disciplina specifica "Area 06-Macrozona 04-Stadio" e dall'Art. 2 Capo II NTA del Piano dei Servizi

La previsione urbanistica consegue all'attivazione di meccanismi di perequazione esterna su proposta di privati (nota acquisita al prot. 79882 del 18.11.2010 e successive integrazioni), quale attuazione della normativa dell'"Area 06-Macrozona 04-Stadio" e prevede la cessione gratuita al Comune di quest'ultima. La localizzazione della capacità insediativa "trasferita" è prevista in posizione adiacente al "PRU - Scalo Nord".

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 urbanistici:**

- Indice di utilizzazione territoriale: 0,59 mq/mq (1,77 mc/mq)
- altezza massima: ml. 16,50
- Rapporto di copertura: 30% della Superficie Fondiaria (S.F.)
- numero dei piani fuori terra: n. 5
- distacco dal ciglio stradale: ml. 5,00 minimo
- distacco minimo dal confine:  $\frac{1}{2}$  di H. - ml. 5,00 minimo
- distacco minimo tra fabbricati: H. fabbricato più alto - ml. 10,00 minimo

**- Quote di standard urbanistico:**

- funzioni residenziali di qualunque tipo: 24 mq/ab

**- Parametri ecologici:**

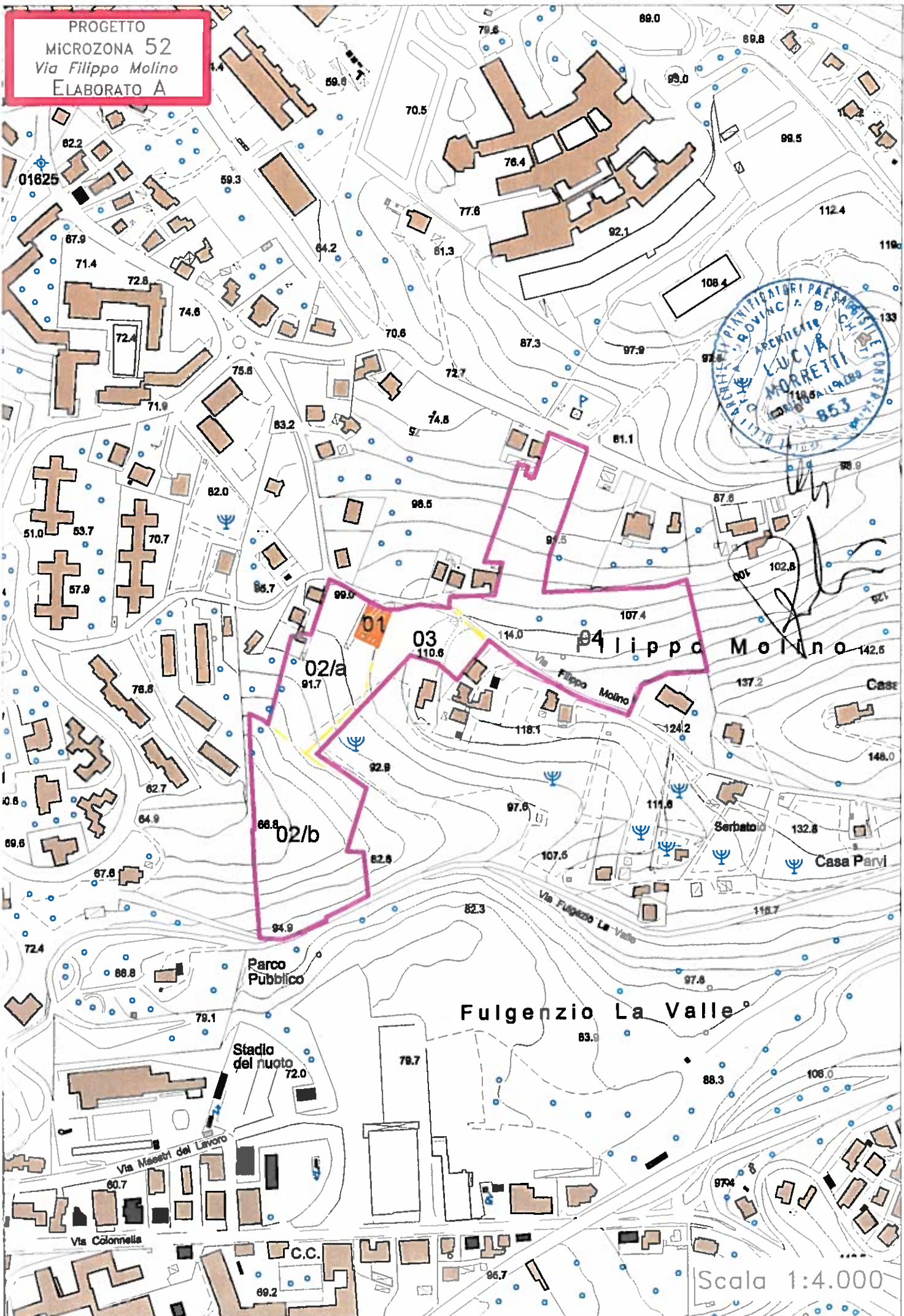
- secondo quanto previsto dalle NTA.
- Indice di permeabilità: 30% della Superficie Fondiaria (S.F.)

**Area 04:** Area in corso di attuazione – Soggetto proponente: TEAM 2000

L'individuazione cartografica costituisce semplice ricognizione della previsione urbanistica conseguente all'Accordo di Programma sottoscritto in data 24.05.2008 relativo al Programma Integrato d'Intervento di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 1540 del 20.09.2007 (Convenzione Urbanistica stipulata in data 27.08.2008). Per i parametri urbanistici ed edilizi si rinvia integralmente al "Programma Integrato d'Intervento". L'intervento è in corso di realizzazione.



PROGETTO  
MICROZONA 52  
Via Filippo Molino  
ELABORATO A



Scala 1:4.000

PROGETTO  
Microzona 52  
Via Filippo Molino  
ELABORATO B

LEGENDA  
Perimetro Microzona



CONFERMA DI CANTIERE  
S.I.T.  
Società Italiana  
Ingegneria e Architettura

1:3.000  
N  
S.I.T.  
Società Italiana  
Ingegneria e Architettura

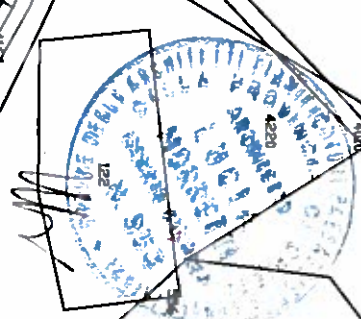
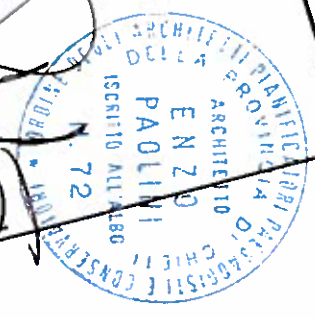
PROGETTO  
MICROZONA 52  
Via Filippo Molino  
ELABORATO C

Tavola indicativa dei planovolumetrici  
con rappresentazione della ricomposizione  
delle previsioni urbanistiche in corso di  
attuazione e/o da attuare.  
La rappresentazione non ha carattere  
vincolante.

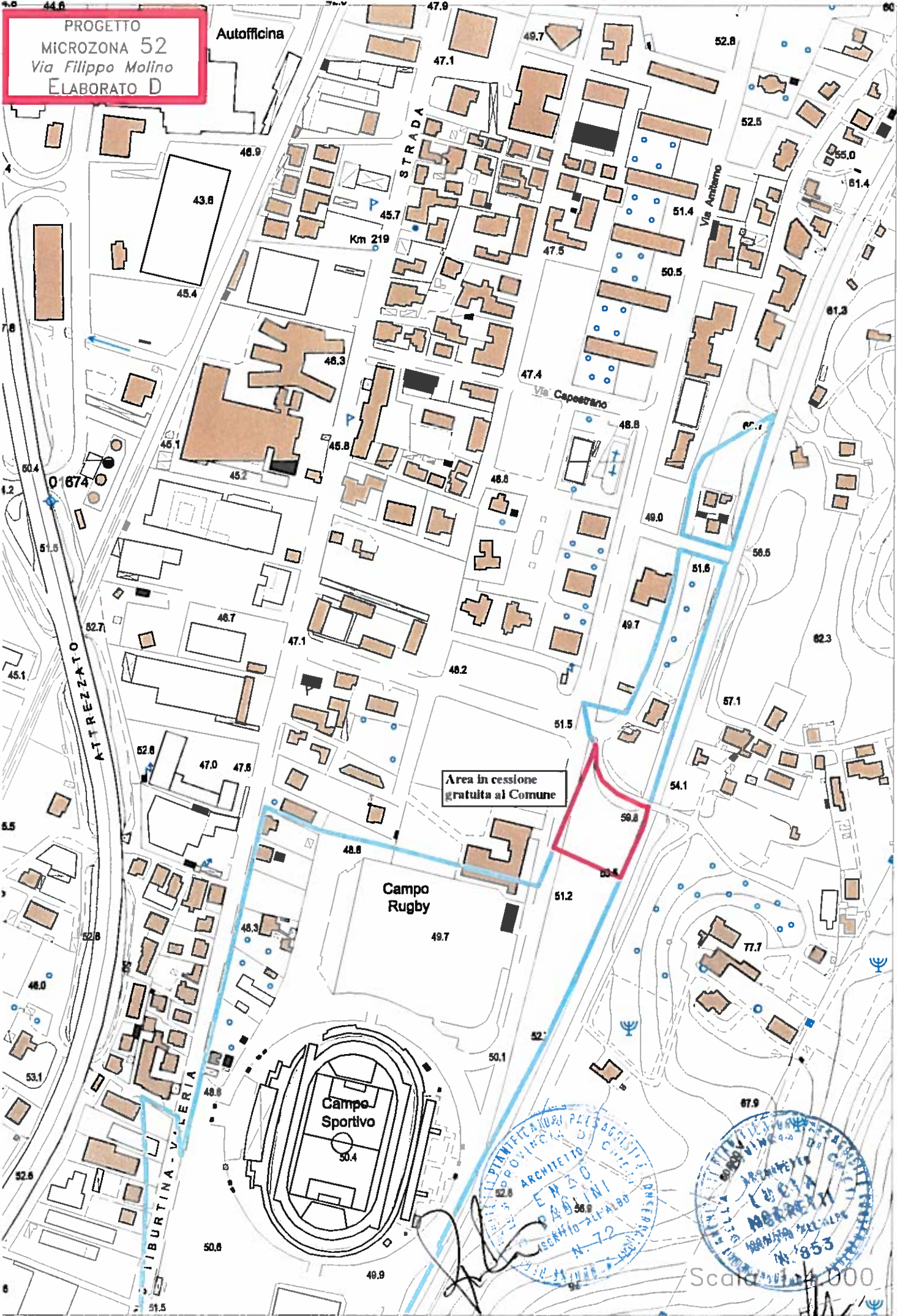


Scala 1:2.000

SCALDA



PROGETTO  
MICROZONA 52  
Via Filippo Molino  
ELABORATO D



Area in cessione  
gratuita al Comune

Campo  
Rugby

Campo  
Sportivo

PROVINCIA DI PAVIA  
ARCHITETTO  
EMILIO  
PAGANI  
N. 72

PROVINCIA DI PAVIA  
N. 853

Scala 1:1000