

Elab. 1

COMUNE DI CHIETI
VI SETTORE - URBANISTICA

1° Servizio – Pianificazione Territoriale, Programmi Complessi e S.I.T.

Variante Specifica al PRG ai sensi degli art.li 10 e 11 L.R. 18/83 e s.m.i.

P.U.C. Riqualficazione Piazza Carafa

- Adozione: Delibera di C.C. n. 53 del 04.11.2015
- Controdeduzioni alle Osservazioni/Opposizioni: Delibera di C.C. n. 189 del 21.11.2016

- Approvazione -

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'Assessore all'Urbanistica

Dott. Mario Colantonio



Il Funzionario Tecnico e
Responsabile del Procedimento

Arch. Lucia Morretti



Il Dirigente del VI Settore

Arch. Silvana Marrocco

La Variante Urbanistica in questione consiste nella modifica della destinazione urbanistica di un'area di proprietà comunale posta in Chieti Scalo - loc. Piazza Carafa, di mq. 2.450 ca.

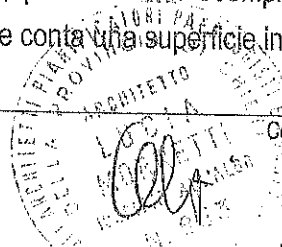
L'area, attualmente ricompresa nella *Microzona 19 in Area 01-Area consolidata per servizi-ex Ufficio Postale oggi Ambulatorio ASL* (Zona per Servizi di tipo F-G) viene riclassificata a *Zona di completamento residenziale di tipo B* in quanto è interessata da un intervento edificatorio a destinazione residenziale per la realizzazione di alloggi di edilizia sovvenzionata-convenzionata nell'ambito del P.U.C. "Riqualificazione di Piazza Carafa" di cui alla D.G.R. n. 696 del 13.09.2010. Il P.U.C. prevede la realizzazione di due fabbricati con fondi comunali e di un terzo fabbricato destinato a canone concordato e con appalto dei lavori secondo le modalità di cui al comma 6 D.Lgs 163/2006 mediante la cessione all'Impresa esecutrice di alloggi di edilizia convenzionata.

Già precedentemente il Comune ha ottenuto finanziamenti per la costruzione dell'Asilo Nido e per la esecuzione dei lavori di riqualificazione della Via Colonna e l'intervento in questione completa la riqualificazione urbanistica/edilizia programmata per l'ambito di che trattasi.

La necessità di variare la destinazione urbanistica dell'area deriva dal fatto che la destinazione residenziale, in particolare quella convenzionata, non risulta assentibile nelle zone classificate a standard urbanistico del vigente PRG (Zone di tipo F e G); inoltre la nuova destinazione attribuita *Zona di completamento residenziale di tipo B – Sottozona intensiva di completamento residenziale* - $Df = 4,00 \text{ mc/mq}$ appare più consona e consente l'intervento edificatorio in applicazione delle vigenti disposizioni del PRG Tintori.

L'assegnazione della tipologia a 4 mc/mq rende completamente coerente la zonizzazione con quella esistente nelle aree circostanti, classificate secondo il PRG-Tintori nella *Sottozona intensiva di completamento* appunto con $D.f. 4 \text{ mc/mq}$; non vengono pertanto operate variazioni alle vigenti NTA del Piano Tintori in quanto le stesse definiscono e consentono l'intervento edificatorio secondo i parametri urbanistici ed edilizi assegnati, ivi compreso il reperimento (e/o monetizzazione) della dotazione di standard urbanistico di $11,5 \text{ mq./ab.}$ insediabile posto a carico delle Zone di completamento anche dalla *Variante Generale al PRG-Piano dei Servizi*.

Con il passaggio dalla *Zona di tipo F e G* a *Zona omogenea di completamento residenziale* si prospetta, tuttavia, una riduzione dello standard urbanistico del PRG stimabile a ca. 2.500 mq. che dovrà essere poi opportunamente compensato nel dimensionamento residenziale del PRG in sede di redazione della futura Variante Generale al PRG; allo stesso modo però occorre precisare che nel tempo sono state comunque insediate nuove previsioni di aree a servizi del tipo F e G come, per citare un esempio, quella relativa all'individuazione del nuovo Cimitero comunale in loc. S. Filomena che conta una superficie in termini territoriali di circa 3,5 ha.



Si precisa che l'incremento del dimensionamento residenziale complessivo del PRG non determina alcuna problematica di carattere urbanistico e considerata anche la esiguità delle volumetrie interessate complessivamente dalla Variante e quella delle superfici che passano da standard urbanistico a zone residenziali può essere ritenuto assentibile; tra l'altro sul mappale n. 4259 è comunque presente una quota di standard urbanistico realizzato, relativo all'asilo nido esistente.

Quanto all'Indice Fondiario si precisa che quello attribuito dal PRG vigente per le aree a servizi è di 3,00 mc/mq mentre quello previsto per le zone di completamento residenziale è di 4,00 mc/mq; si determina, pertanto, un incremento volumetrico di 1,00 mc/mq che rapportato alla superficie dell'area genera un aumento del volume complessivo di ca. 2.500,00 mc.

Dal punto di vista dell'accessibilità e delle infrastrutture a rete, pare superfluo precisare che l'area di intervento, posta all'interno del tessuto urbano di Chieti Scalo, è dotata di tutte le urbanizzazioni.

La Variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa;
- Stato di Fatto;
- Stato di Progetto;
- Elaborato grafico in tema di dotazione dello standard urbanistico di cui alla nota *V Settore LL.PP.* prot. 37521 del 26.07.2016;
- Rapporto Preliminare ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.;

