



COMUNE DI CHIETI

VI SETTORE – Programmazione e valorizzazione del territorio

VARIANTE GENERALE AL PRG  
MACROZONA 39 – EX P.P. SAN MARTINO  
Adottata con D.C.C. n°884 del 27.02.2010  
Approvata con D.C.C. n°        del

PROGETTO

GRUPPO DI LAVORO:

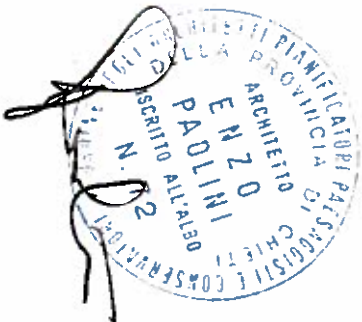
Arch. Enzo PAOLINI

Arch. Lucia MORRETTI

Il Sindaco ed Assessore

all'Urbanistica

Avv. Umberto DI PRIMIO



CARTOGRAFIA DI BASE - FONTE:  
"Dagli elementi Cartografici della Regione Abruzzo - autorizzazione 11 Novembre 2005"





# LEGENDA

ELABORATO A – PROGETTO SU CARTA TECNICA REGIONALE

MACROZONA 39 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE

 PERIMETRO MACROZONA

 AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE ATTUATE–CONSOLIDATE

 AREE PER SERVIZI ATTUATE CONSOLIDATE

 COMPARTI PEREQUATI ex ART.1 CAPO II NTA Pds

ELABORATO C – MACROZONE – TABELLA SINTETICA DELLE SUPERFICI DELLE AREE

CONSOLIDATE E DELLE AREE DA ATTUARE

ELABORATO E – MACROZONE – TABELLA DI DEFINIZIONE DEL COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE  
E ATTRIBUZIONE DELL'INDICE DI SCAMBIO AI COMPARTI PEREQUATI

ELABORATO G – MACROZONE – TABELLA DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DEI  
COMPARTI PEREQUATI

ELABORATO B – PROGETTO SU ORTOFOTO

 PERIMETRO MACROZONA



## SCHEDA N. 39 - PIANO DEI SERVIZI - PRG

### Denominazione:

MacroZona 39 - ex P.P. S. Martino

### Disciplina generale

La MacroZona 39 corrisponde all'ex P.P. S. Martino con lievi rettifiche perimetrali dovute alla trasposizione su cartografia digitale sia del perimetro del P.P. che del retino desunto dalla tavola di zonizzazione del PRG vigente (Piano Tintori). La MacroZona 39 definisce anche la disciplina della Zona omogenea B interclusa per ragioni di coerenza di natura normativa e cartografica tra le Aree ricomprese nella MacroZona.

L'ambito è destinato all'insediamento di funzioni residenziali e al consolidamento di quelle esistenti (prevalentemente di natura residenziale).

### Attività ammesse

Nella MacroZona 39 sono consentite le seguenti funzioni:

- Funzioni residenziali, pubbliche e private
- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)
- Strutture ricettive e alberghiere
- Attività commerciali (limitatamente a esercizi di vicinato)
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza
- Attrezzature tecnologiche (Art. 12 Capo III delle NTA del Piano dei Servizi approvato con DCC n. 586 del 14.07.2008)
- Servizi alla residenza pubblici e privati

### 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 gli ambiti individuati nella Disciplina Specifica per Aree Omogenee (Elaborato A-Progetto).

All'attuazione si procederà secondo le modalità sancite dalle NTA del Piano dei Servizi vigente, Capo II Art. 1, che prevedono "La Delibera di formazione del comparto (Art. 26 della L.R. 18/83) che approverà il planimetrico di progettazione unitaria con l'individuazione di eventuali sub-comparti e la localizzazione degli spazi pubblici. In caso di conformità alla Disciplina Urbanistica per Aree Omogenee - Elaborato A di progetto, all'attuazione si procederà mediante permesso di costruire diretto, convenzionato. E' consentita, previa progettazione unitaria del comparto, la individuazione in sede attuativa di sub-aree funzionali ed autonome quanto a accessibilità, capacità insediativa e standard anche rispondenti alla articolazione delle proprietà. L'articolazione delle aree destinate a standard dovrà essere funzionale alla loro fruibilità".

La capacità insediativa connessa ad eventuali "aree asservite alle costruzioni" esistenti alla data di adozione della presente Variante e risultanti dagli Elaborati del Quadro Conoscitivo, va detratta dalla capacità insediativa complessiva assegnata alle Aree da Attuare.

Si applicano integralmente le disposizioni normative contenute nelle NTA del Piano dei Servizi approvato con D.C.C. n. 586 del 14.07.2008, per le parti valide per tutto il territorio comunale nonché per le Macro-Microzone.

### Disciplina Specifica per Aree omogenee

E' articolata in Aree omogenee come individuate all'Elaborato A-Progetto

L'Elaborato C-Progetto contiene la tabella sintetica delle superfici di ciascuna Area.

Per le Aree da Attuare-comparti perequati indici e parametri urbanistici sono anche riportati nella tabella dell'Elaborato G - Progetto.

### Area 01: Aree consolidate - aree attuate 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) del DPR 380/2001. Per le aree originariamente classificate "Verde privato" nel precedente P.P. di iniziativa pubblica è consentito l'ampliamento a tantum degli edifici esistenti, in ragione di un incremento del 20% della volumetria esistente, ad esclusione dei fabbricati esistenti che hanno già usufruito dell'ampliamento alla data di adozione della presente Variante.

### Area 01/b: Aree consolidate per servizi religiosi

Si tratta della individuazione di alcune strutture religiose che concorrono alla dotazione di standard urbanistico e per le quali viene confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati. Si applicano le vigenti disposizioni del PRG.

### Area 02 - 03 - 04: Aree da attuare - comparti perequati

Le aree sono destinate 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 autonomia 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 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.

Per l'Area 03 vengono definite le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere garantita una nuova viabilità di accesso al comparto direttamente dalla S.P. Chieri-San Giovanni Teatino e garantire l'accessibilità anche alla limitrofa Area 04. E' ciò in quanto la esistente viabilità comunale Via Mucchi non presenta caratteristiche dimensionali e qualitative tali da poter garantire l'accesso ai suddetti comparti, anche per la presenza di popolamenti arborei per i quali va garantita la conservazione;
- poiché le Aree 03 e 04 sono interessate dall'attraversamento di un elettrodotto AT la relativa area di rispetto dovrà essere destinata a verde privato escludendo dalla stessa eventuali localizzazioni di standard urbanistico.

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, come riportati all'Elaborato G - MacroZona del presente Piano.

#### - Parametri urbanistici:

- indice territoriale di base (IB): 0,16 mq./mq. (0,48 mc/mq).
- indice di scambio (IS): 0,05 mq./mq. (0,15 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: 30% della S.F
- numero dei piani fuori terra nel caso di utilizzo del solo IB = n 3
- numero dei piani fuori terra nel caso di 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
- 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:

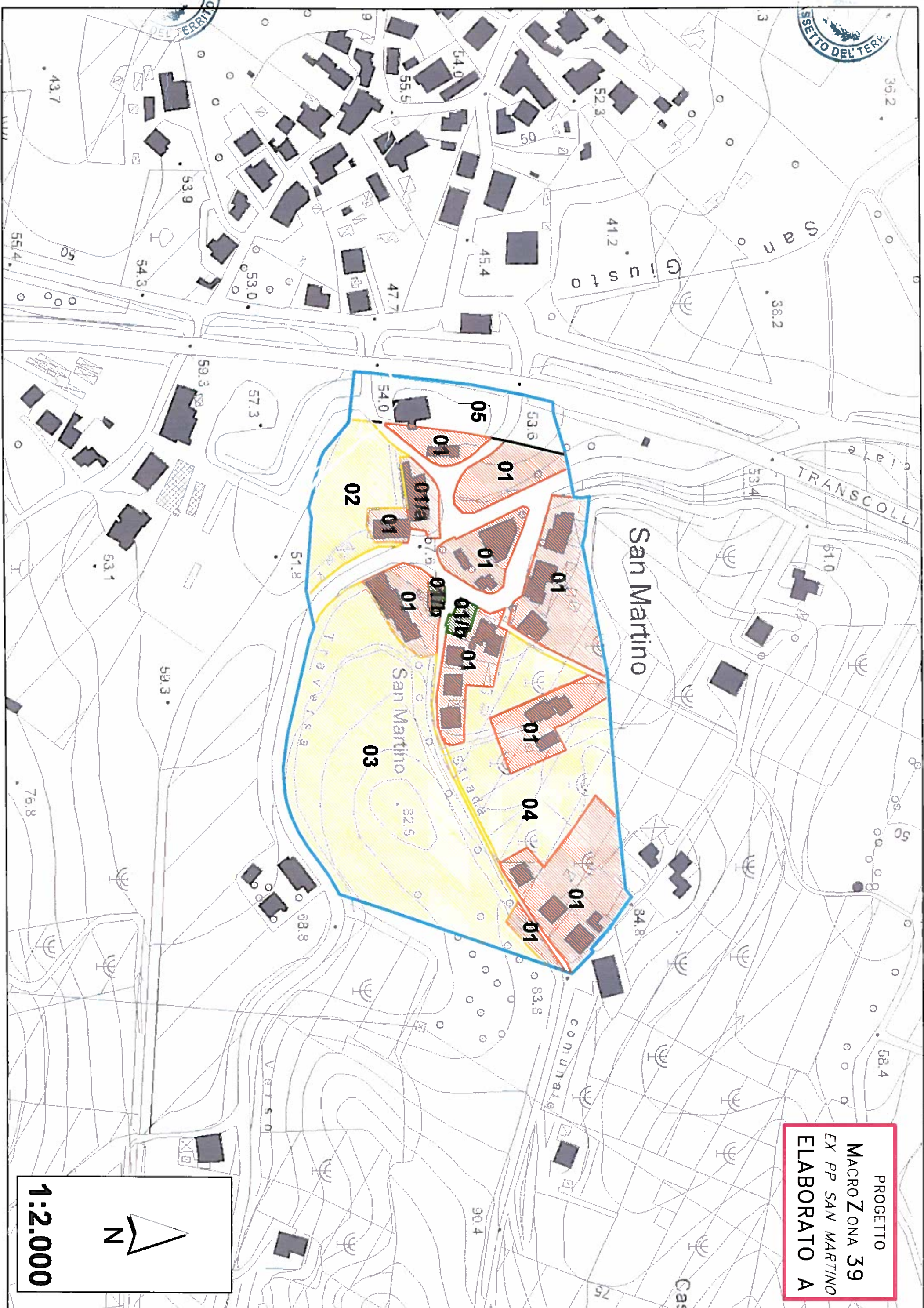
Secondo quanto previsto dal Capo VI delle NTA del Piano dei Servizi.

Le aree inedificate eventualmente risultanti "*non asservite alle costruzioni*" esistenti alla data di adozione della presente Variante sono ricomprese, tra le "*aree da alliare - comparti perequati*" assumendone inoltre la relativa disciplina specifica nonché i parametri urbanistici ed edilizi.

Area 05: Aree di rispetto alla viabilità

Si tratta delle aree classificate di rispetto alla viabilità, prevalentemente di proprietà di soggetti pubblici, prive di capacità insediativa, per le quali si applicano le disposizioni del PRG vigente – Piano dei Servizi.





PROGETTO  
MACROZONA 39  
EX PP SAN MARTINO  
ELABORATO B



1:2.000







MACROZONA 39 - TABELLA DI DEFINIZIONE DEL COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE E ATTRIBUZIONE DELL'INDICE DI SCAMBIO AI COMPARTI PEREQUATI

| MARKOVOLUNA 33 - TABELLA DI DEFINIZIONE DEL COEFFICIENTE DI SCAMBIO |                |                   |    |                         |            |       |                        |             |                                           |         |                 |                     |             |           |                                     |          |                   |          |          |                                     |          |                                                                             |          |          |  |  |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|----|-------------------------|------------|-------|------------------------|-------------|-------------------------------------------|---------|-----------------|---------------------|-------------|-----------|-------------------------------------|----------|-------------------|----------|----------|-------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------|----------|----------|--|--|--|--|--|
| Macrozone                                                           | N. di Progetto | DESCRIZIONE       | N° | Superficie del Comparto | ubicazione |       | TERRITORIO URBANIZZATO |             | DENSITA' EDILIZIA AREE CIRCOSTANTI mcl/mq |         |                 | PRESENZA DI SERVIZI |             | OROGRAFIA |                                     |          | INDICE DI SCAMBIO |          |          |                                     |          | % AREE DA CEDERE IN RELAZIONE ALL'INDICE DI SCAMBIO (COLONNA C ELABORATO a) |          |          |  |  |  |  |  |
|                                                                     |                |                   |    |                         | punti      | punti | ALL'INTERNO            | ALL'ESTERNO | densità edilizia                          | servizi | caratteristiche | PIANEGGIANTE        | IN PENDENZA | SCOSCESI  | valore coefficiente di ponderazione | FINO A 4 | DA 5 A 6          | PARI A 7 | PARI A 8 | valore coefficiente di ponderazione | FINO A 4 | DA 5 A 6                                                                    | PARI A 7 | PARI A 8 |  |  |  |  |  |
|                                                                     |                |                   |    |                         |            |       |                        |             |                                           |         |                 |                     |             |           |                                     |          |                   |          |          |                                     |          |                                                                             |          |          |  |  |  |  |  |
|                                                                     | 39             | EX PP SAN MARTINO | 2  | 3.865                   |            |       |                        | 0           |                                           | 1       | 1               | 1                   |             |           | 2                                   |          | 4                 |          | 0,05     |                                     |          |                                                                             |          | 2%       |  |  |  |  |  |
|                                                                     |                |                   | 3  | 19.030                  |            |       |                        | 0           |                                           | 1       | 1               | 1                   |             |           | 2                                   |          | 4                 |          | 0,05     |                                     |          |                                                                             |          | 2%       |  |  |  |  |  |
|                                                                     |                |                   | 4  | 7.252                   |            |       |                        | 0           |                                           | 1       | 1               | 1                   |             |           | 2                                   |          | 4                 |          | 0,05     |                                     |          |                                                                             |          | 2%       |  |  |  |  |  |
|                                                                     |                | TOTALE            |    | 30.147                  |            |       |                        |             |                                           |         |                 |                     |             |           |                                     |          |                   |          |          |                                     |          |                                                                             |          |          |  |  |  |  |  |
|                                                                     |                | TOTALE            |    | 30.147                  |            |       |                        |             |                                           |         |                 |                     |             |           |                                     |          |                   |          |          |                                     |          |                                                                             |          |          |  |  |  |  |  |

MACROZONA 39 - TABELLA DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DEI COMPARTI PEREQUATI

| MacroZone   |                   | Arece da Attuare - Comparti Perequati |        | PARAMETRI RELATIVI ALL'INDICE TERRITORIALE DI BASE |                      |                                  |                              | PARAMETRI RELATIVI ALL'INDICE DI SCAMBIO |                      |                                  |                            |           | TOTALE SUPERFICIE DA CEDERE |                                | INDICE PREMIALITA' DI AGGREGAZIONE |  | SUPERFICI MASSIME MONETIZZABILI |  |
|-------------|-------------------|---------------------------------------|--------|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--|---------------------------------|--|
| N. di Prog. | DESCRIZIONE       | N°                                    | Totale | INDICE DI BASE mq/mq                               | ABITANTI INSEDIABILI | STANDARD URBANISTICO 24 mq/ab. A | COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE | INDICE DI SCAMBIO mq/mq                  | ABITANTI INSEDIABILI | STANDARD URBANISTICO 24 mq/ab. B | ULTERIORI QUOTE STANDARD C | A + B + C | ABITANTI INSEDIABILI        | STANDARD URBANISTICO 24 mq/ab. | mc 500= mq 167 su                  |  | mq                              |  |
| 39          | EX PP SAN MARTINO | 2                                     | 3.865  | 0,16                                               | 19                   | 450                              | 4                            | 0,05                                     | 6                    | 141                              | 966                        | 1.557     |                             |                                |                                    |  |                                 |  |
|             |                   | 3                                     | 19.030 | 0,16                                               | 92                   | 2.214                            | 4                            | 0,05                                     | 29                   | 692                              | 4.758                      | 7.664     |                             |                                |                                    |  |                                 |  |
|             |                   | 4                                     | 7.252  | 0,16                                               | 35                   | 844                              | 4                            | 0,05                                     | 11                   | 264                              | 1.813                      | 2.921     |                             |                                |                                    |  |                                 |  |
|             | TOTALE            |                                       | 30.147 |                                                    |                      |                                  |                              |                                          |                      |                                  |                            |           |                             |                                |                                    |  |                                 |  |
|             | TOTALE            |                                       | 30.147 |                                                    | 146                  | 3.510                            |                              |                                          | 46                   | 1.096                            | 7.540                      | 12.140    | 0                           | 0                              |                                    |  | 0                               |  |



MACROZONA 39 - TABELLA RIASSUNTIVA DEI PARAMETRI URBANISTICI

Elaborato M

|                |                                                                                                                                |               |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| A              | Abitanti Insediati                                                                                                             | 40 ab.        |
| B              | Abitanti da Insediare nei comparti perequati                                                                                   | 192 ab.       |
| TOTALE (A+B)   |                                                                                                                                | 232 ab.       |
|                |                                                                                                                                |               |
| C              | Standard Urbanistico Attuato                                                                                                   | 423 mq        |
| D              | Standard urbanistico su aree di proprietà comunale da attuare                                                                  | 0 mq          |
| E              | Standard urbanistico connesso all'attuazione dei comparti perequati per il quale è prevista la cessione obbligatoria al Comune | 4930 mq       |
| TOTALE (C+D+E) |                                                                                                                                | 5353 mq       |
|                |                                                                                                                                |               |
|                | Standard mq/lab.                                                                                                               | 23,07 mq/lab. |

MACROZONE - TABELLA DEI PARAMETRI EDILIZI

| MacroZona   |                   | Aree da Attuare - Comparti Perequati |                         | PARAMETRI RELATIVI ALL'INDICE TERRITORIALE DI BASE |                      |                                  |                            |                       | PARAMETRI RELATIVI ALL'INDICE TERRITORIALE DI SCAMBIO |                                  |                           |                          |                             | DISTANZE |  |  |
|-------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------|--|--|
| N. di Prog. | DESCRIZIONE       | N° Totale                            | INDICE DI BASE<br>mq/mq | ALTEZZA MASSIMA<br>ml                              | NUMERO DI PIANI<br>N | RAPPORTO DI COPERTURA<br>% di SF | INDICE DI SCAMBIO<br>mq/mq | ALTEZZA MASSIMA<br>ml | NUMERO DI PIANI<br>N                                  | RAPPORTO DI COPERTURA<br>% di SF | DAL CIGLIO STRADALE<br>ml | MINIMO DAL CONFINO<br>ml | MINIMO DAI FABBRICATI<br>ml |          |  |  |
| 39          | EX PP SAN MARTINO | 1                                    | 4.003                   | 0,16                                               | 10,50                | 3                                | 30%                        | 0,05                  | 13,50                                                 | 4                                | 30%                       | 5,00                     | 5,00                        | 10,00    |  |  |
|             |                   | 4                                    | 19.030                  | 0,16                                               | 10,50                | 3                                | 30%                        | 0,05                  | 13,50                                                 | 4                                | 30%                       | 5,00                     | 5,00                        | 10,00    |  |  |
|             |                   | 5                                    | 7.916                   | 0,16                                               | 10,50                | 3                                | 30%                        |                       |                                                       |                                  |                           |                          |                             |          |  |  |
|             | TOTALE            |                                      | 30.949                  |                                                    |                      |                                  |                            |                       |                                                       |                                  |                           |                          |                             |          |  |  |
|             | TOTALE            |                                      | 30.949                  |                                                    |                      |                                  |                            |                       |                                                       |                                  |                           |                          |                             |          |  |  |

Elaborato **N**

