



COMUNE DI CHIETI

VI SETTORE - SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E S.I.T.

CONTENUTI

- Elaborato 1: Inquadramento Territoriale Aree oggetto di perequazione urbanistica
- Elaborato 2: SCHEDA N° 39 – PIANO DEI SERVIZI – P.R.G. "testo coordinato" – Programma Integrato Via Filippo Molino
- Elaborato 3: Integrazioni alla Disciplina Specifica della Macrozona 1 del Piano dei Servizi Area 08/a, Area 03 sub 4/b, Area 09/a ("Aree da attuare per funzioni pubbliche")

STRUMENTO URBANISTICO

Accordo di programma ex art. 34 D.Lgs. 267 / 2000 e L.R. 18 / 1983 (artt. 8 bis - 8 ter) finalizzato alla approvazione di PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Attuazione della disciplina perequativa di cui all'art. 1 Disposizioni Normative delle varianti specifiche al PRG
- PIANO DEI SERVIZI -STRALCIO MACROZONA 1 approvati con D.C.C. n° 220 e 221 del 12.05.2006

ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE S.I.T.

ING. FRANCESCO CHIRICO

IN COLLABORAZIONE: DOTT. MAURO ZAPPALORTO

APRILE 2008



CARTOGRAFIA DI BASE - FONTE:

"Dagli elementi Cartografici della Regione Abruzzo - autorizzazione 11 Novembre 2005"

Denominazione:

MicroZona 39- Via Filippo Molino

Disciplina Generale

In attuazione delle disposizioni normative di cui all'Art. 1 delle NTA della Variante Specifica Stralcio MacroZona 1 approvata con DCC n. 220 e 221 del 12/05/06, l'ambito è finalizzato ad accogliere la capacità insediativa trasferita dalle Aree 08, 09 e 03 della MacroZona 1 che viene concentrata in 2 distinte localizzazioni insediative.

L'intervento si configura per funzioni residenziali e determina un incremento, in termini di abitanti teorici, pari a n. 696, già ponderato in termini quantitativi nell'ambito del dimensionamento complessivo del PRG e conseguente all'applicazione della norma perequativa sancita dal sopracitato Art. 1.

Il trasferimento della capacità insediativa non avviene a parità di superficie territoriale ma con una lieve riduzione rispetto a quella di origine e con una differente concentrazione dei pesi insediativi rispetto alle due nuove localizzazioni.

La MicroZona 39 ricomprende entrambe le localizzazioni, sebbene distanti.

Attività ammesse

Nella MicroZona 39 sono consentite le seguenti funzioni:

- Attrezzature sportive e ricreative
- Verde pubblico e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (DM 1444/68)
- Funzioni residenziali pubbliche e private
- Attività laboratoriali di servizio alla residenza
- Attrezzature tecnologiche (Art. 3.7 delle NTA del presente Piano)
- Funzioni commerciali-direzionali-terziarie

Modalità di attuazione:

L'Area da Attuare è oggetto di Accordo di Programma finalizzato alla approvazione di Programma Integrato di Intervento ad iniziativa privata il quale coincide con gli ambiti individuati nella Disciplina Specifica per Aree Omogenee (Elaborato 2).

La capacità insediativa dei fabbricati esistenti ricompresi nel perimetro del Programma Integrato concorre alla determinazione della capacità insediativa complessiva dell'Area, ed è condizionata alla dotazione dello standard di 24 mq/ab da reperire nell'ambito del comparto oggetto di PII.

Disciplina Specifica per Aree omogenee

È articolata in Aree omogenee come individuate all'Elaborato 2

Aree 01, 02, 03: aree oggetto di Accordo di Programma per l'approvazione di Programma Integrato di Intervento-località Via Filippo Molino

Area 01/ A e 01/B - Area da attuare per funzioni residenziali, di concentrazione della capacità insediativa derivante da meccanismi perequativi-

Le aree sono destinate, unitamente all'Area 02 ed all'Area 03, tutte ricomprese nel perimetro del PI di intervento Via Filippo Molino (sub-comparto a e sub-comparto b), ad accogliere la capacità insediativa proveniente dai meccanismi perequativi extra-comparto di intervento attivati nell'ambito della MacroZona 1-Attrezzature Metropolitane e funzioni complesse, in attuazione delle disposizioni normative di cui all'Art.1 delle NTA della citata MacroZona 1.

Complessivamente nelle Aree 01/A, 01/B e 02 viene concentrata gran parte della capacità insediativa trasferita dalle seguenti Aree della MacroZona 1, come specificatamente individuate:

Area 09-a:	superficie oggetto di trasferimento al patrimonio pubblico: 25.858 mq.
	Capacità insediativa trasferita: 37.494 mc
Area 03-4/b:	superficie oggetto di trasferimento al patrimonio pubblico: 14.450 mq
	capacità insediativa trasferita: 22.253 mc
Area 08-a:	superficie oggetto di trasferimento al patrimonio pubblico: 5.880 mq.
	Capacità insediativa trasferita: 8.526 mc
	-totale superficie oggetto di trasferimento al patrimonio pubblico: 46.188 mq.

Complessivamente la capacità insediativa trasferita è pari a 68.273 mc. dei quali mc. 870 trasferiti nell'Area 03 (ST 860 mq.).

Il Programma Integrato di Intervento è articolato in numero 2 sub-comparti, ciascuno dei quali è caratterizzato da autonomia funzionale rispetto alla dotazione di standard urbanistico ed ai fattori di accessibilità denominato 01/A e 01/B, dei quali il primo dotato degli elaborati cartografici e normativi dello strumento attuativo ed il secondo

✗ L'Area 01/A si attua nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

-Parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione territoriale:	1,45 mc/mq
- altezza massima:	ml. 29,40
- Rapporto di copertura:	30% della S.F
- numero dei piani fuori terra	=n 8
- 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
- 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 dall'art. 6.1 delle NTA del Piano dei Servizi.
- **Indice di permeabilità: 30% della superficie fondiaria (SF)**

Al PI dell'Area 01/A è collegata la cessione gratuita al Comune dell'Area 09/a da effettuarsi entro 2 mesi dalla stipula della Convenzione urbanistica relativa all'Area 01/A.

L'Area 01/B si attua nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

-Parametri urbanistici:

- ST	= 18.871mq
- indice di utilizzazione territoriale:	1,67 mc/mq
- altezza massima:	ml. 29,40
- Rapporto di copertura:	30% della S.F
- numero dei piani fuori terra	=n 8
- 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

-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 dall'art. 6.1 delle NTA del Piano dei Servizi.
- Indice di permeabilità: 30% della superficie fondiaria (SF)

Il Programma Integrato presentato dalla ditta per l'area 01/B ed il cui procedimento amministrativo è in corso, resta pertanto sospeso sino all'adeguamento dello stesso, a cura dei soggetti proponenti, ai pareri espressi dagli Enti in sede di Conferenza dei Servizi, adeguamento da effettuarsi entro 1 anno dalla sottoscrizione della Convenzione urbanistica relativa all'Area 01/A, ferma restando la facoltà da parte del Comune di richiedere l'adeguamento anche prima della scadenza del predetto termine. Trascorso il suddetto termine di un anno senza che i soggetti proponenti abbiano provveduto all'adeguamento, verrà avviata la procedura di annullamento della previsione urbanistica.

Al programma Integrato dell'Area 01/B è collegata la cessione gratuita al Comune delle Aree 08/a e 03-4/b, nonché l'attuazione della previsione dell'Area 03.

Area 02: aree consolidate- aree attuate a destinazione residenziale ricomprese nel PI Via Filippo Molino

Comprendono le aree interne al perimetro dell'Area 01/A (*Area 01/A -Area da attuare- di concentrazione della capacità insediativa derivante da meccanismi perequativi*), a destinazione residenziale, già edificate.

E' confermata la capacità insediativa risultante dagli atti autorizzativi rilasciati e gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia mentre per l'Area 02/d sono consentiti, come da NTA del PII, anche nuova costruzione ed incrementi volumetrici per complessivi 1200 mc. In questo ultimo caso i parametri edilizi da utilizzare sono quelli indicati per la successiva Area 03.

Tali aree sono vincolate urbanisticamente al Programma Integrato Area 01/B, in quanto ne garantiscono il completo soddisfacimento dei parametri urbanistici, in particolare per quanto attiene all'indice di permeabilità. Pertanto l'attuazione degli interventi in esse previsti potrà avvenire solo ad avvenuta approvazione del Programma Integrato inerente la suddetta Area 01/B.

Area 03: aree da attuare- ambito residenziale di nuova previsione in zona extra-urbana ricompresa nel PI Via Filippo Molino

L'area è soggetta ad intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri:

-Parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione territoriale: 0,35 mq/mq (1,05 mc/mq)
- altezza massima: ml. 10,50
- Rapporto di copertura: 30% della S.F
- numero dei piani fuori terra =n 3
- 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 (SF)

Tale area è vincolata urbanisticamente al Programma Integrato Area 01/B in quanto connesso alla cessione gratuita al Comune di parte dell'Area 08/a. Pertanto l'attuazione degli interventi in esse previsti potrà avvenire solo ad avvenuta approvazione del Programma Integrato inerente la suddetta Area 01/B.

Integrazioni alla *Disciplina Specifica* della Variante Piano dei Servizi- Stralcio MacroZona1 approvata con DCC n. 220 e 221 del 12/5/06: l'ultimo comma dell'Art. 1 – Disposizioni Normative viene integrato dal seguente dispositivo:

“L'accettazione della proposta e l'attuazione dell'intervento possono inoltre avvenire mediante Piani Particolareggiati, di iniziativa pubblica o privata, o altri strumenti urbanistici equivalenti, previa formazione di eventuali comparti di intervento comunque funzionali all'assetto strutturale delle aree sulle quali viene trasferita la capacità insediativa, anche mediante attuazione attraverso Programma Integrato di Intervento. Le aree oggetto di cessione gratuita al Comune ex Art. 1 - comma 1 costituiscono sub-aree di intervento delle Aree da Attuare- Comparti Perequati ed assumono, ad avvenuta cessione, la destinazione di “Aree per servizi da attuare di proprietà comunale” secondo la disciplina degli Articoli 3.5 e 3.6 delle NTA del Piano dei Servizi (adottato con DCC n. 305 del 10/11/06);”

In attuazione della suddetta norma le aree oggetto di cessione gratuita al patrimonio pubblico vengono così riclassificate:

Aree 08/a, 03-4/b, 09/a: Aree da Attuare per funzioni pubbliche, oggetto di acquisizione gratuita al patrimonio pubblico programmata, conseguente all'attuazione di meccanismi perequativi (ex Art. 1 della Variante MacroZona 1 ed Art. 2.1 delle NTA del Piano dei Servizi), nell'ambito del Programma Integrato di Intervento -Via Filippo Molino
Comprendono un insieme di aree in 3 distinte localizzazioni interne al perimetro del Piano dei Servizi-Stralcio MacroZona 1, oggetto di acquisizione gratuita al patrimonio comunale, confermate per funzioni di tipo pubblico, e nello specifico per le seguenti destinazioni:

Inquadramento Territoriale Aree oggetto di perequazione urbanistica
Programma Integrato Via Filippo Molino
ELABORATO 1

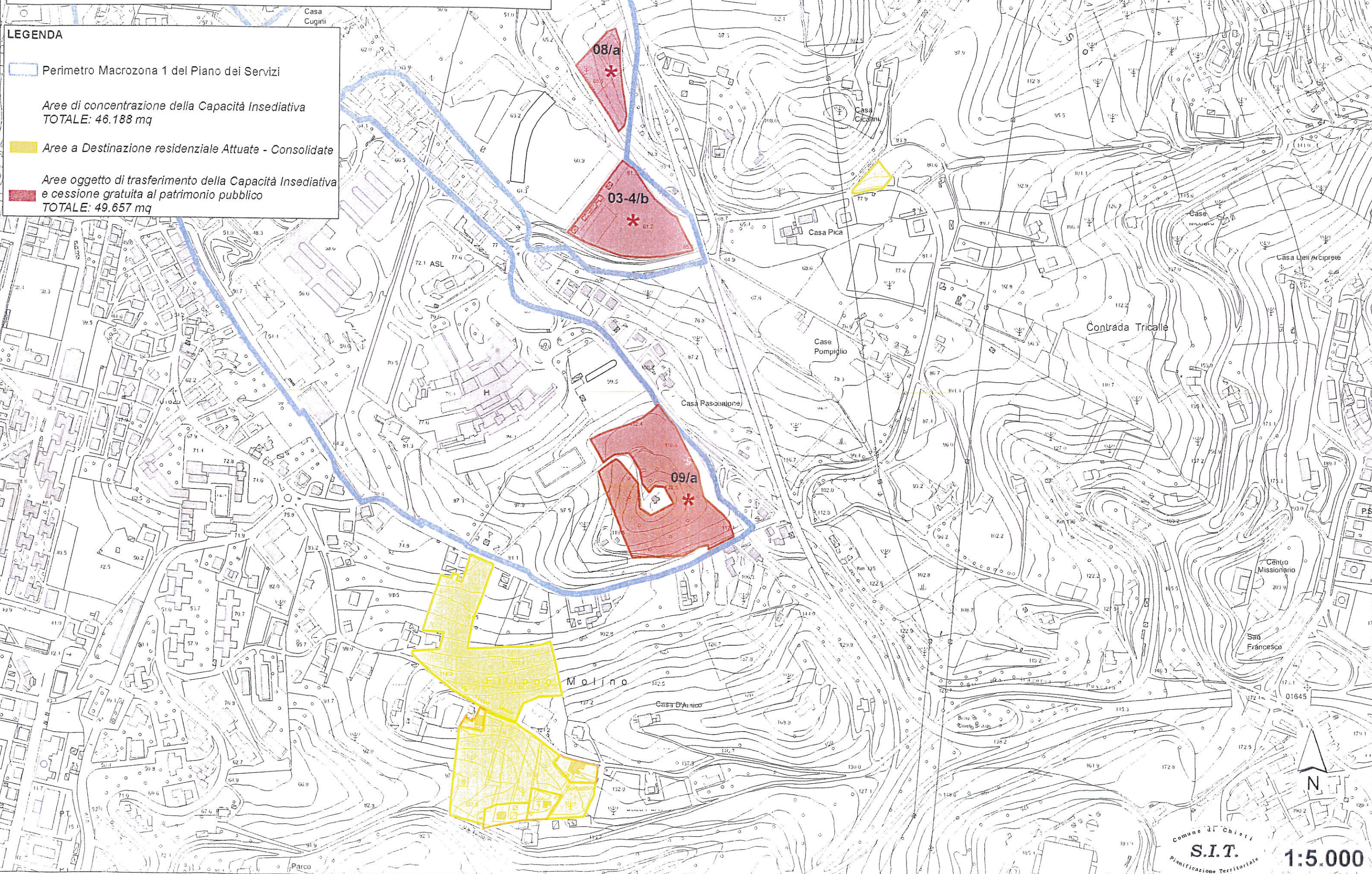
LEGENDA

 Perimetro Macrozona 1 del Piano dei Servizi

Aree di concentrazione della Capacità Insediativa
TOTALE: 46.188 mq

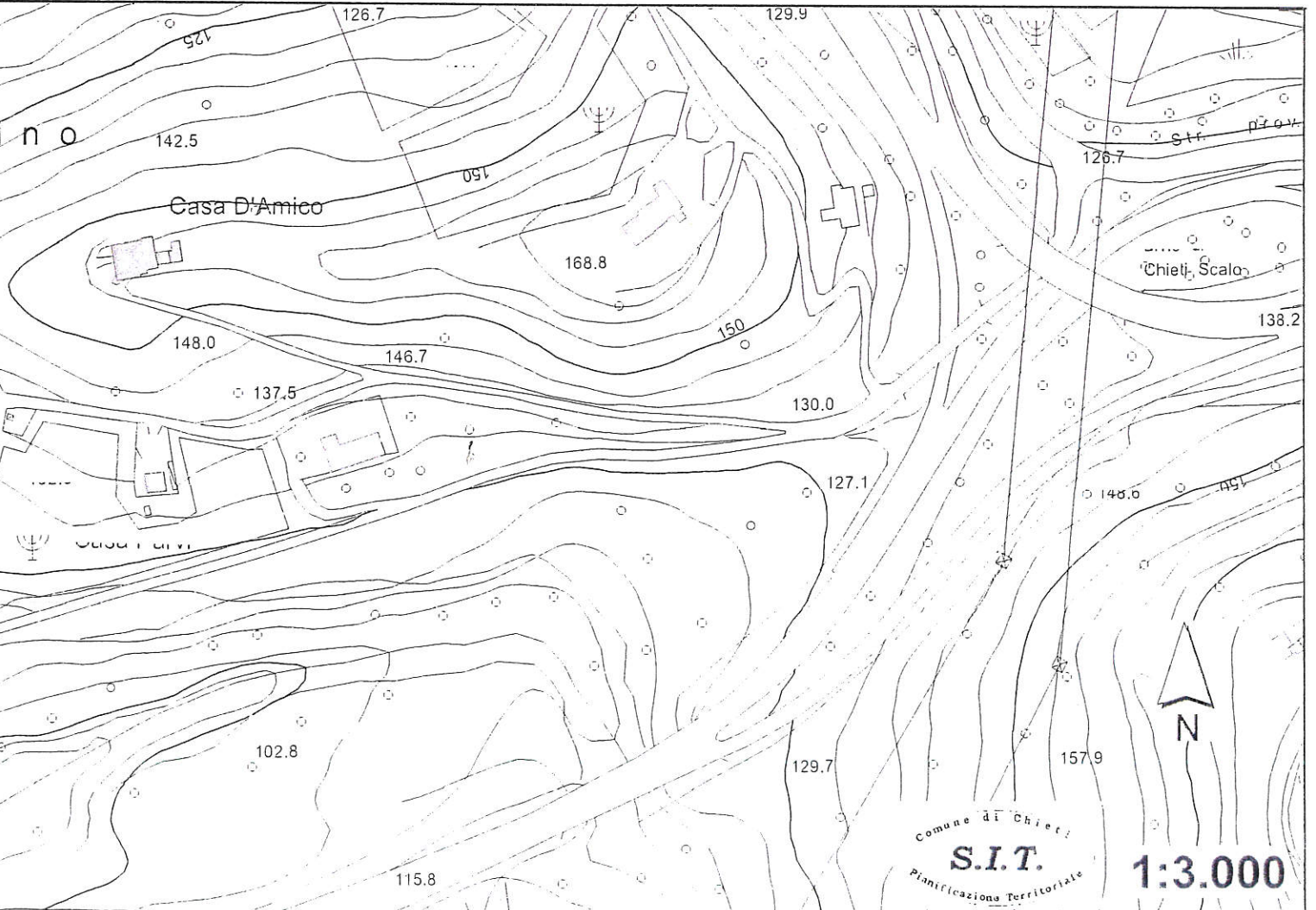
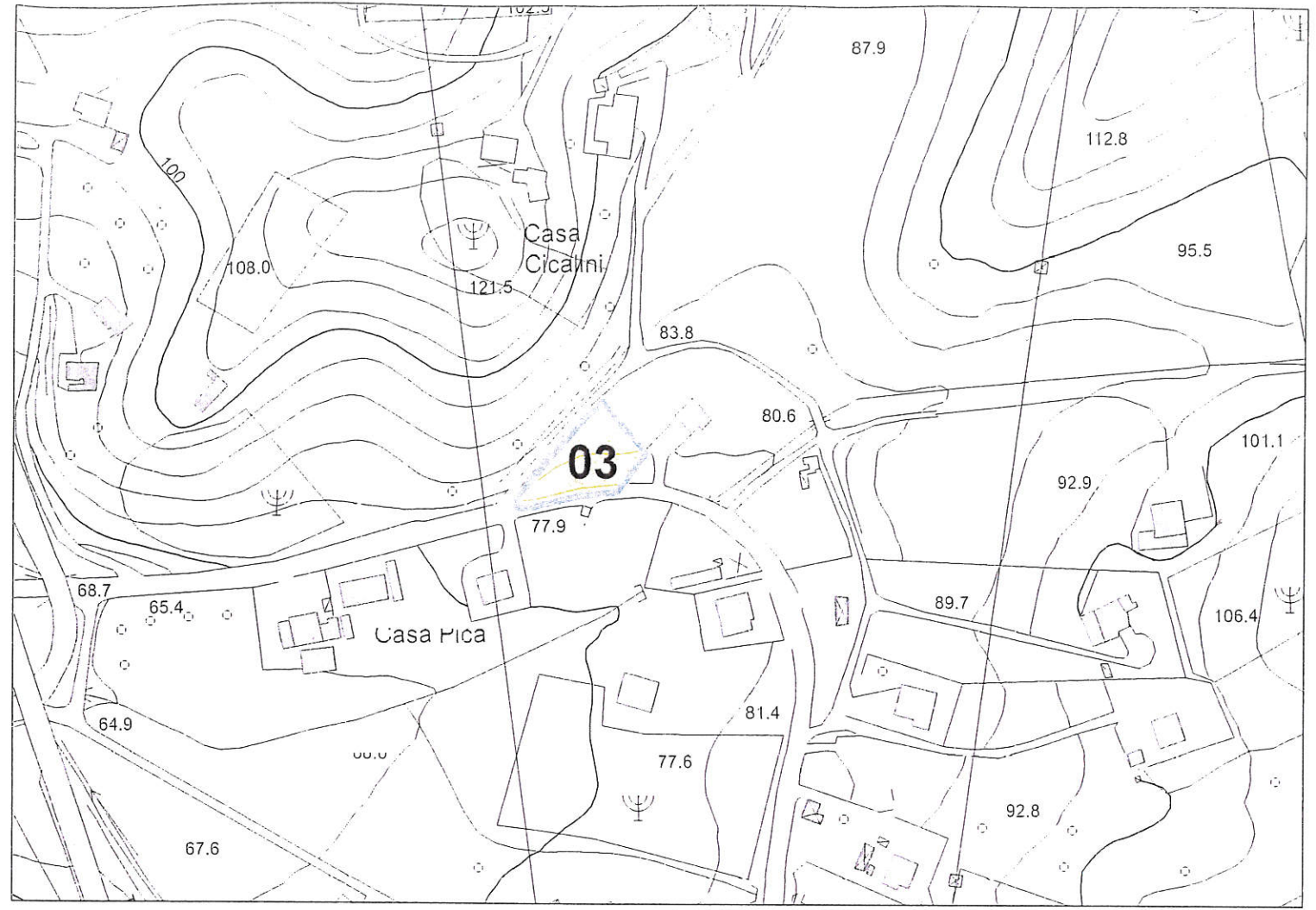
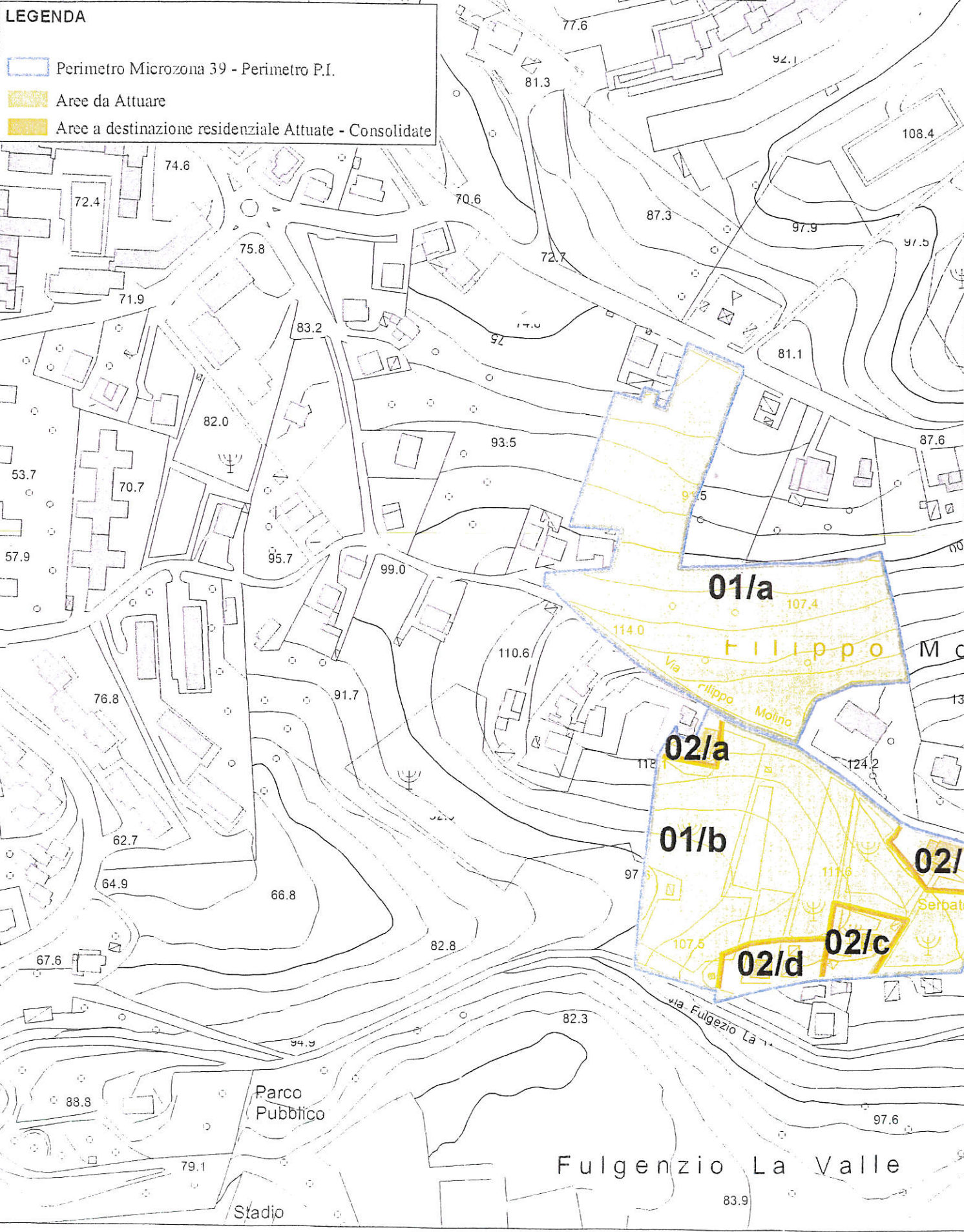
 Aree a Destinazione residenziale Attuate - Consolidate

Aree oggetto di trasferimento della Capacità Insediativa
e cessione gratuita al patrimonio pubblico
TOTALE: 49.657 mq

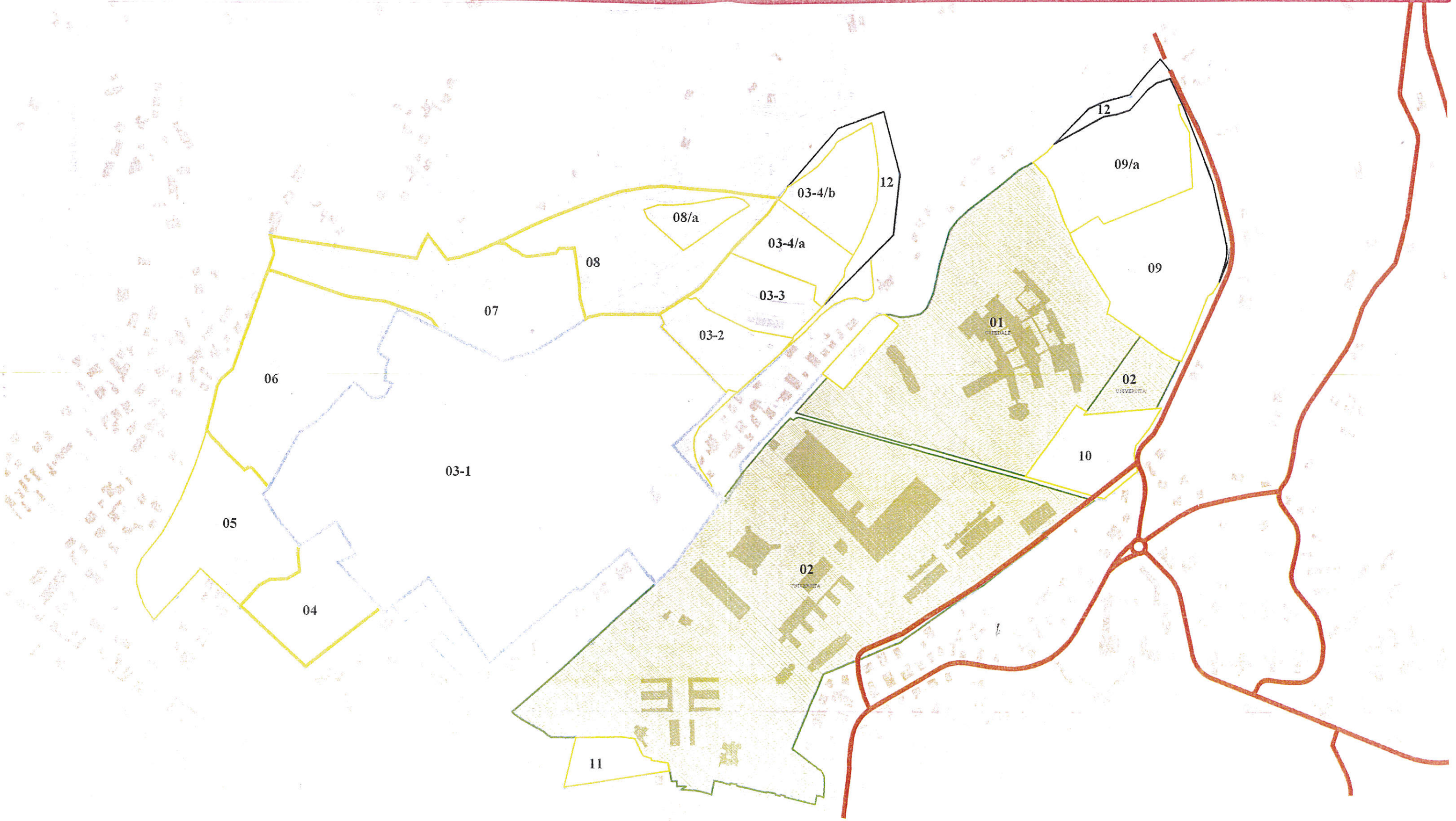


MICROZONA 39
SCHEDA N° 39 - PIANO DEI SERVIZI - P.R.G.
"testo coordinato" - Programma Integrato Via Filippo Molino
ELABORATO 2

- LEGENDA
- Perimetro Microzona 39 - Perimetro P.I.
 - Aree da Attuare
 - Aree a destinazione residenziale Attuate - Consolidate



Perimetro Macrozona 1 Aree da attuare Aree in corso di attuazione Lotto funzionale 1 Villaggio Olimpico Programma Integrato di Intervento	Aree da attuare per funzioni pubbliche oggetto di acquisizione gratuita al patrimonio pubblico conseguente alla attuazione dei meccanismi perequativi ex. art. 1 Variante Macrozona 1 di D.C.C. n° 220 e 221 del 12.5.2006 Aree residuali
--	---



Scala 1:5.000