



Elab. 1

COMUNE DI CHIETI

VI SETTORE - PROGRAMMAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO
I° 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 1 – Area 07 (parte) e Area 03 sub. 5 (parte)" ad area ubicata in Chieti Scalo alla Via dei Vestini. 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. 316 del 20/01/2012

APPROVAZIONE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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



Gruppo di Lavoro
Arch. Enzo PAOLINI
Arch. Lucia MORRETTI

La presente Variante Specifica al PRG è frutto della concretizzazione di una istanza di perequazione esterna (mediante trasferimento di capacità insediativa e sua rilocalizzazione a fronte della cessione gratuita al Comune dell'area di sedime) meccanismo già sancito alle norme del 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" (approvata con D.C.C. n. 586 del 14.07.2008) e successiva "Variante di Perfezionamento al PRG – Piano dei Servizi; Rettifiche alla Disciplina Specifica per Aree Omogenee e modifiche alle NTA" (approvata con D.C.C. n. 61 del 23.08.2010).

L'istanza di perequazione esterna è stata inoltrata dalla Ditta *Atlante Costruzioni S.r.l. ed altri* con nota acquisita al prot. 52307 del 03.08.2011 e successiva integrazione con nota prot. 63392 del 22.09.2011 e consiste nella:

- a) cessione gratuita al patrimonio comunale di parte dei terreni ricompresi all'interno della "Macrozona 1" e nello specifico ricadenti parte in "Area 07" e parte in "Area 03 sub. 5" della "Macrozona 1", identificati catastalmente al fg. 17 p.lle 1247, 5611 (parte), 5613 (parte) e al fg. 18 p.lle 312 (parte), 313 (parte), 86, 4088 (parte) 578 (parte), estesi complessivamente mq. 12.729.

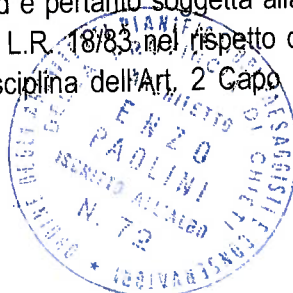
Per tali aree è già sancito, nell'ambito della "Variante Generale al PRG-Piano dei Servizi", l'interesse pubblico a livello generale, mentre a livello specifico è necessario una ulteriore valutazione di formale dichiarazione di interesse da parte del Comune (che viene fatta con la Delibera di Adozione della Variante) che consideri anche la utilizzazione delle aree così acquisite in modo da motivare l'istanza di cessione presentata dal privato e ciò in attuazione del comma 1 Art. 2 Capo II delle NTA della vigente PRG; a tal fine per tale aspetto è stato richiesto il parere al V Settore LL.PP.;

- b) concentrazione della "capacità insediativa trasferita" su un'area esterna alla "Macrozona 1" e adiacente alla Via dei Vestini, attualmente destinata a zona agricola, identificata catastalmente al fg. 18 p.lle 581 (parte), 580, 95, 492, 408 (parte) (di mq. 12.866) e 4301 (parte), 666 (parte) 4404 (parte) 4376 (parte) 4377 (parte) 4013 (parte) (di mq. 279), estesa complessivamente mq. 13.145.

Tale area risulta adiacente al territorio urbanizzato, facilmente accessibile alle reti infrastrutturali e tecnologiche, nonché priva di vincoli di natura territoriale ed ambientale, e pertanto risulta coerente con i criteri di localizzazione della "capacità insediativa trasferita" sanciti dalla "Variante Generale al PRG-Piano dei Servizi". Tale nuova previene assume integralmente le modalità di attuazione previste per le "Aree da attuare" della sopracitata Variante Generale secondo le modalità dall'art. 26 della L.R. 18/83. L'area in questione dal punto di vista urbanistico è attualmente agricola ed è interessata da n. 2 fabbricati esistenti con relativo impegno edilizio, dei quali è prevista la completa demolizione senza recupero della capacità insediativa.

La Variante Specifica viene adottata ai sensi degli art.li 10 e 11 della L.R. 18/83 e s.m.i. ed effettua la ricomposizione urbanistica di un ambito territoriale, a vocazione prevalentemente residenziale, come detto adiacente alla Via dei Vestini ed alla "Macrozona 1". Quanto ai contenuti la variante prevede l' "Area 01" di concentrazione della capacità insediativa trasferita, l' "Area 02" da consolidare alle funzioni residenziali esistenti, le "Aree 03 e 04" che costituiscono semplice ricognizione di aree già disciplinate dal vigente PRG, l' "Area 05" di proprietà ASL che costituisce porzione residuale dell'area già disciplinata dal vigente PRG come "Area 01-Macrozona 01" nonché l' "Area 06" destinata alla realizzazione di un tratto di viabilità di accesso all' "Area 01" e l' "Area 07" classificata di rispetto alla viabilità.

L' "Area 01 – Area da attuare" viene trattata secondo le modalità di attuazione previste per tutte le "Aree da attuare" della "Variante Generale al PRG-Piano dei Servizi" ed è pertanto soggetta alla formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi riportati nell' "Elaborato 3 – Progetto", nonché alla disciplina dell'Art. 2 Capo II delle NTA del Piano dei Servizi.



Dal punto di vista cartografico si procede all'individuazione di una nuova Microzona del PRG con la relativa "Scheda Progetto", articolata nella doppia disciplina, Generale e Specifica per Aree Omogenee, con i relativi elaborati grafici.

La Variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Elab. 1: Relazione Illustrativa
- Elab. 2: Quadro Conoscitivo
- Elab. 3: Elaborati di Progetto
- Elab. 4: Rapporto preliminare ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

Quanto ai parametri urbanistici dell' "Area 01", la capacità insediativa trasferita di mc. 19.061,58 rilocalizzata sull'area di S.T. mq. 12.866, determina un *Indice di utilizzazione territoriale* di 1,48 mc/mq, il quale risulta coerente a livello dimensionale con quelli già attribuiti alle limitrofe "Aree da attuare" della "Macrozona 1"; inoltre il soggetto proponente chiede l'attribuzione di ulteriori n. 2 quote di capacità insediative così come descritte:

- 3.402 mc. corrispondenti all'applicazione del comma 3 Art. 2 Capo II delle NTA e relativi al bonus edificatorio del 17,85% della volumetria (comunque inferiore al massimo consentito dalle NTA del PRG del 20%) a fronte della realizzazione di opere pubbliche la cui convenienza economica per il Comune risulti almeno pari al 40% dell'utile del soggetto privato determinato ai sensi dell'art. 15 del D.M. 21.12.1994; circa quest'aspetto è stato richiesto il parere del V Settore LL.PP. e le corrispondenti opere pubbliche da realizzare consistono in un marciapiede sulla Via dei Vestini, realizzazione di scala di collegamento della strada ricompresa tra Via dei Vestini e rondò Via Montello con il parcheggio su Via Montello oltre che la cessione con sistemazione superficiale di una ulteriore area di mq. 345 che consente l'accesso all'area già prevista in cessione per la realizzazione di un parcheggio;
- mc. 1.032 corrispondenti all'incremento (raddoppio) dell'indice previsto per la realizzazione di albergo come sancito all'Art. 6 Capo II delle NTA e a tal fine la Ditta dovrà formalizzare all'atto della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica il prescritto "Atto d'obbligo" che vincola il fabbricato a tale destinazione per almeno 20 anni.

Per quanto sopra l'Indice di utilizzazione territoriale (IT) complessivo diventa pari a 1,83 mc/mq.

