



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 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. II 10 e 11 della L.R. 18/83 e s.m.i.)

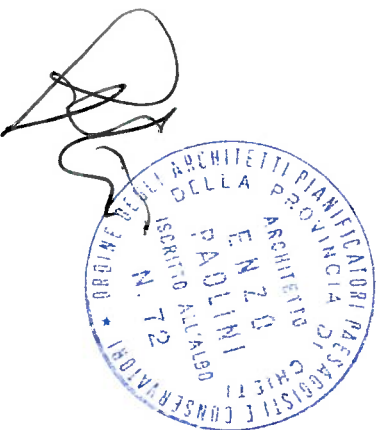
Adozione con D.C.C. 316 del 20/01/2012

APPROVAZIONE

PROGETTO



Il Sindaco e Assessore all'Urbanistica
Av. Umberto Di Primo



Gruppo di Lavoro
Arch. Enzo PAOLINI
Arch. Lucia MORRETTI

SCHEDA N. 53 - PIANO DEI SERVIZI

Denominazione

MicroZona 53 - Via dei Vestini

Disciplina generale

La Microzona effettua la ricomposizione urbanistica di un ambito territoriale adiacente alla Via dei Vestini sia mediante una nuova localizzazione derivante da meccanismi di perequazione esterna (in attuazione a quanto sancito al Capo II Art. 2 delle NTA della " *Variante Generale al PRG-Piano dei Servizi* ") sia la semplice ricognizione di aree già disciplinate dal vigente PRG che vengono ricomprese all'interno della Microzona ed infine attraverso la individuazione delle aree da consolidare per funzioni residenziali e di interesse generale.

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

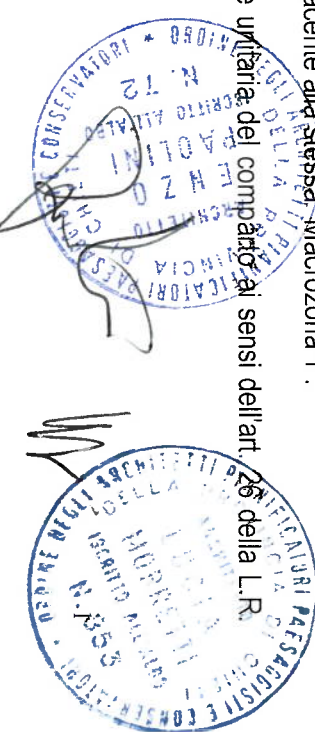
Per le Aree da Attuare è prevista, ad iniziativa pubblica o privata, la formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 il quale deve comunque coincidere con le "Aree" così come individuate nell' "Elaborato A-Progetto".

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: **Area da attuare - Nuova previsione insediativa conseguente all'attuazione dei meccanismi perequativi previsti nella "*Disciplina Specifica*" della "*Macrozona 1-Aree per attrezzature metropolitane e funzioni complesse*", secondo le modalità previste al Capo II Art. 2 delle NTA della " *Variante Generale al PRG-Piano dei Servizi* ".**

La previsione urbanistica consegue all'attivazione di meccanismi di perequazione esterna su proposta di privati (nota acquisita al prot. 52307 del 03.08.2011 e successive integrazioni), quale attuazione della "*Disciplina Specifica*" della "*Macrozona 1-Aree per attrezzature metropolitane e funzioni complesse*" e prevede la cessione gratuita al Comune di aree ricomprese in "Area 07" (parte) e "Area 03 sub. 5" (parte) all'interno della "Macrozona 1". La localizzazione della capacità insediativa "trasferita" è prevista in posizione adiacente alla stessa "Macrozona 1".

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 (I.T.): 1,83 mc/mq del quale il 9% per funzioni ricettive-alberghiere e la quota restante per funzioni residenziali e servizi alla residenza (ai sensi del Capo II Art. 1 comma 11 delle NTA del P.R.G.);

L'indice di utilizzazione territoriale (I.T.) è definito cumulando le seguenti quote:

- la capacità insediativa trasferita pari a 1,48 mc/mq (che viene rilocalizzata su una S.T. non inferiore a quella dell'area ceduta conformemente alle Disposizioni del capo II Art. 2 delle NTA del PRG vigente);
- la capacità insediativa pari a 3.402,50 mc corrispondente alla quota del 17,85% (parametro comunque inferiore al limite massimo del 20% di cui al comma 3 Art. 2 Capo II delle NTA, la cui assegnazione è connessa, ai sensi della citata normativa, alla 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);
- la capacità insediativa pari a 1.032,00 mc corrispondente all'incremento (raddoppio) dell'indice previsto per la realizzazione di albergo (Art. 6 Capo II NTA) nel rispetto dei relativi parametri R.C. max 35% S.F.;
- Altezza massima: ml. 29,40 per funzioni residenziali e di servizio alla residenza; ml. 18,00 per funzioni ricettive-alberghiere;
- Rapporto di copertura: - 40% della Superficie Fondiaria (S.F.) per funzioni residenziali e servizi alla residenza; - 35% della Superficie Fondiaria (S.F.) per funzioni ricettive-alberghiere;
- numero dei piani fuori terra: n. 8 per funzioni residenziali e servizi alla residenza; n. 4 per funzioni ricettive-alberghiere;
- 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: ml. 10,00 minimo

- Quote di standard urbanistico:

- funzioni residenziali di qualunque tipo: 24 mq/ab;
- funzioni direzionali, terziarie: 80/100 ai sensi dell'art. 5 comma 2° DM 1444/68;
- 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 dal D.M. 1444/68;
- altre funzioni: così come previsto dalle normative specifiche in vigore;

- Parametri ecologici:

- secondo quanto previsto dalle N.T.A. della "Variante Generale al PRG-Piano dei Servizi";
- Indice di permeabilità: 30% della Superficie Fondiaria (S.F.);

Area 02: Area 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 03: Aree da attuare a destinazione residenziale

"Area da attuare" corrispondente all' "Area 21-Macrozona 1" della "Variante Generale al PRG-Piano dei Servizi" alla cui Disciplina si rinvia integralmente. Per tale previsione, individuata a carattere puramente ricognitivo, non si applicano le disposizioni di salvaguardia.

Area 04: Aree consolidate per funzioni residenziali

"Area consolidata" corrispondente all' "Area 15-Macrozona 1" della "Variante Generale al PRG-Piano dei Servizi" alla cui Disciplina si rinvia integralmente. Per tale previsione, individuata a carattere puramente ricognitivo, non si applicano le disposizioni di salvaguardia.

Area 05: Area consolidata - Ospedale Clinicizzato

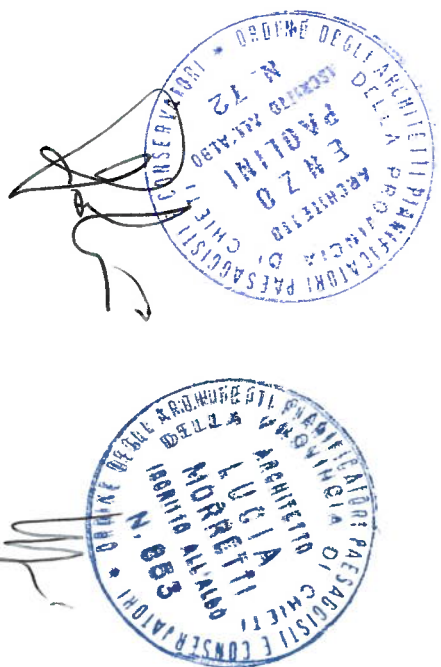
Area di proprietà della ASL alla quale si applica la Disciplina Specifica di cui alla "Macrozona 1-Area 01".

Area 06: Area da attuare - previsione di tratto di viabilità

Si tratta di area destinata alla realizzazione di un tratto di viabilità di connessione della via ricompresa tra Via dei Vestini e Via Montello con l' "Area 01", la cui funzionalità ed attuazione è connessa alla adiacente "Area 01" con l'obbligo di contemporanea realizzazione. Tale previsione viabilistica (area priva di capacità insediativa) è posta integralmente a carico dell'adiacente "Area 01".

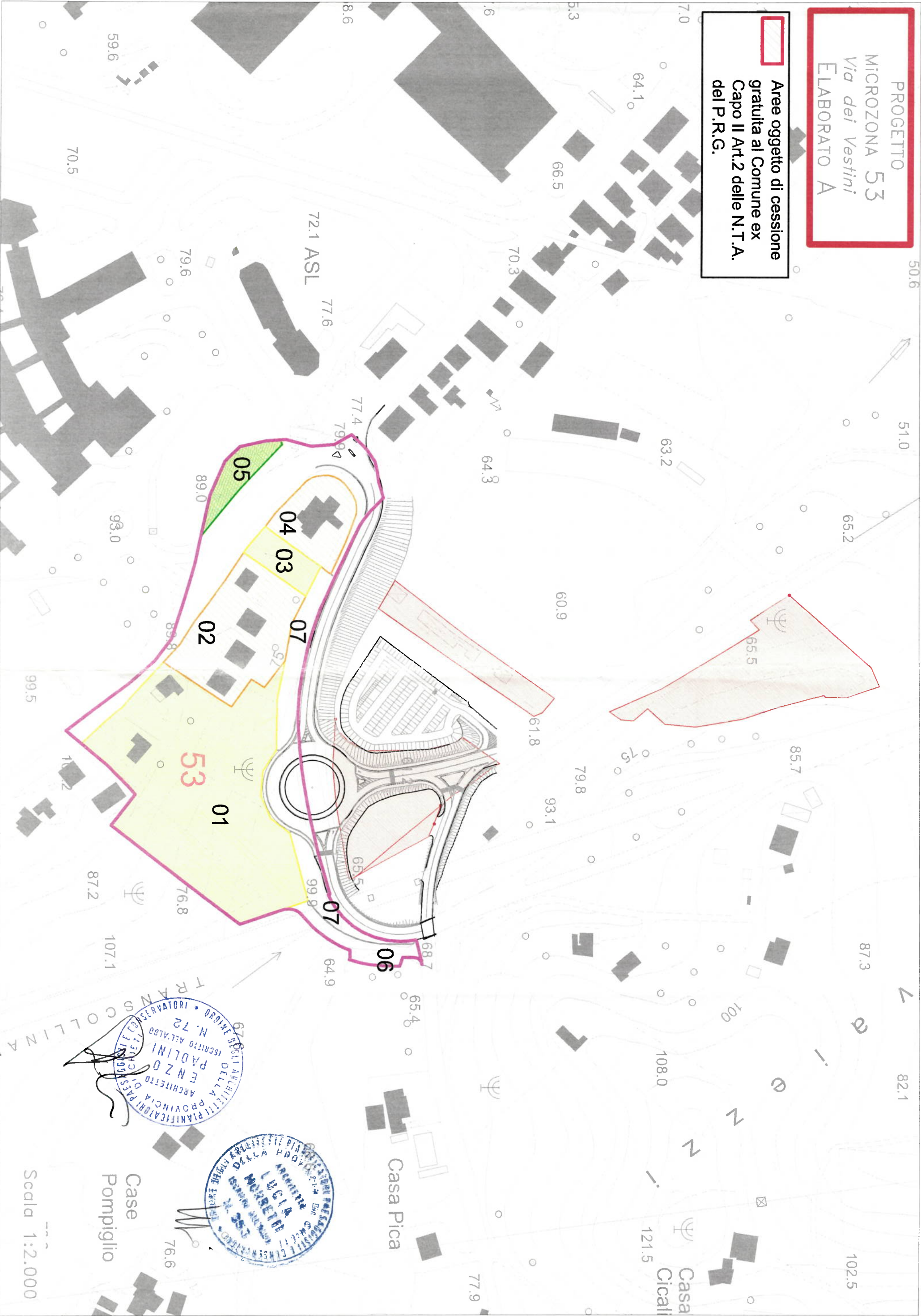
Area 07: Area di rispetto alla viabilità

Si tratta delle aree classificate di rispetto alla viabilità, prive di capacità insediativa, per le quali si applicano le disposizioni del vigente PRG.



PROGETTO
MICROZONA 53
Via dei Vestini
ELABORATO A

Aree oggetto di cessione
gratuita al Comune ex
Capo II Art.2 delle N.T.A.
del P.R.G.



PROGETTO
Microzona 53
Via dei Vestini
ELABORATO B

Legend

 Perimetro Microzona



Consorzio di Comuni
S.I.T.
Pianificazione Territoriale

1:5.000

ARCHITETTO
ENZO
AGLIANI
PROGETTO ALL. 100
1980

PROGETTO
MICROZONA 53
Via dei Vestini
ELABORATO C

Proposta di
planovolumetrico



PROVINCIA DI CANTÙ
COMUNE DI CANTÙ
PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
N. 858
67

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
N. 72
ISCRITTO ALL'ALBO
PAOLINI
ENZO
ARCHITETTO
PROVINCIA DI CANTÙ
N. 1393
68

Scala 1:1.000