



COMUNE DI SAN SALVO

Provincia di Chieti



UNO DEI 100 COMUNI
DELLA PICCOLA GRANDE ITALIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Data 29/03/2017

N. 20 del Reg.

OGGETTO: APPROVAZIONE FINALE VARIANTE AL P.R.G. PIANO DI ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2015-2017 - ART.58 DL 25/06/2008 : PROVVEDIMENTI.

L'anno **duemiladiciassette** il giorno **ventinove** del mese di **Marzo** alle ore **09.00** nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

Alla Prima convocazione sessione Ordinaria, che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERE	Presente	CONSIGLIERE	Presente
1- PIETRO ANGELO ANGELUCCI	SI	12- GABRIELE MARCHESE	SI
2- NICOLA ARGIRO'	SI	13- ARNALDO MARIOTTI	SI
3- STEFANO BATTISTA	SI	14- FABIO RASPA	SI
4- LUCIANO CILLI	SI	15- NICOLA SANNINO	SI
5- FILOMENA D'ADDARIO	SI	16- EUGENIO SPADANO	SI
6- DOMENICO DI STEFANO	SI	17- LUCIANO TORRICELLA	SI
7- FERNANDO FABRIZIO	NO		
8- VINCENZO IALACCI	SI		
9- VINCENZO LARCINESE	NO		
10- TIZIANA MAGNACCA - Sindaco	SI		
11- TONINO MARCELLO	SI		

Presenti 15

Assenti 2

Risultato legale il numero degli intervenuti, il Dott. **EUGENIO SPADANO** nella sua qualità di Presidente dichiara aperta la seduta.

Assiste il Segretario Generale Dott. **ALDO D'AMBROSIO**.

La seduta è PUBBLICA.

Sono presenti in aula n. 16 consiglieri – Assenti 1 : Angelucci.

Sono altresì presenti tutti gli assessori componenti la Giunta Municipale .

Premesso che:

con delibera C.C. n. 20 del 23/05/2015, è stata approvato ed adottato il Piano di Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2015-2017 - art.58 dl 25/06/2008 - in variante al Piano Regolatore Generale

ai sensi dell'art.10 della L.R. 18/83, nel testo in vigore:

- è stato provveduto alla pubblicazione della variante al P.R.G. dal 05/08/2015 al 19/09/2015, mediante avviso all'Albo Pretorio on-line del Comune di San Salvo (n. 1880 di Reg. del 05/08/2015), pubblicazione sul B.U.R.A. n. 28 del 05/08/2016, inserzione sul quotidiano "IL MESSAGGERO" del 05/08/2016, nonché con affissione di manifesti murali;
- entro la scadenza del termine è stata presentata una sola osservazione, giusta certificazione del Segretario Generale, Dott. Aldo D'Ambrosio, del 23/09/2015;
- Con delibera C.C. n.5 del 15/02/2016 è stato provveduto all'esame dell'osservazione;
- è stata convocata la conferenza di servizi, espletata in data 18/09/2015, come da relativo verbale agli atti;
- il progetto di variante al P.R.G. è stato trasmesso alla Provincia con nota n. 19452 del 23/08/2016, per quanto di competenza;

VISTO il parere espresso dalla Provincia di Chieti Settore Urbanistica con nota n.27858 del 23/12/2016 ;

VISTO il parere della Regione Abruzzo Genio Civile di Chieti, reso con nota n.0015327/16 del 09/08/2016;

VISTA la nota n.219 del 04/01/2017 inviata alla Regione Abruzzo BB.AA., con la quale è stata dichiarata la compatibilità della variante al P.R.G. in oggetto con le norme del vigente Piano Paesistico;

VISTA la nota n. 3067 del 01/02/2017, trasmessa a mezzo PEC al Servizio Usi Civici, con la quale è stata richiesta la variazione di destinazione d'uso del terreno riportato in Catasto al Fg. 1 particella 18;

VISTA la nota n. 3790 del 7/2/2017, trasmessa a mezzo PEC al Servizio Usi Civici, con la quale è stato richiesto di concludere il procedimento di reintegra del terreno riportato in Catasto al Fg. 1 particella 18;

VISTO l'art. 17 bis della Legge n. 241/90, come inserito dall'art. 3 L. n. 124/2015;

VISTA la relazione finale a firma dell'Ing. Franco Masciulli e Geom. Remo Colanzi, rispettivamente responsabili del Servizio LL.PP., Patrimonio e Contratti e Servizio Urbanistica ed Edilizia, depositata agli atti dell'Ente;

VISTA la L.R. 12 aprile 1983 N. 18 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la L.R. 23/08/2016 N. 29 "Disciplina del procedimento semplificato per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'art.58 del D.L. 112/2008";

Dato atto che non è necessaria l'apposizione del parere del Responsabile del Servizio di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile del presente atto, ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267;

Udita la relazione del Sindaco, come da allegata trascrizione ai cui contenuti di seguito si rinvia;

Uditi gli interventi dei consiglieri Mariotti e Di Stefano, come da allegata trascrizione ai cui contenuti di seguito si rinvia;

Posto ai voti, da parte della Presidenza, l'argomento di che trattasi;

Con il seguente voto palese, reso per alzata di mano dai n. 16 consiglieri presenti e votanti – Assenti 1 (Angelucci);

Favorevoli 9

Contrari 6 (Marchese – Di Stefano – Sannino – Mariotti – D'Addario - Cilli)

Astenuti 1 (Argirò)

DELIBERA

1. di approvare, per i motivi sopra esposti ai sensi e per gli effetti delle vigenti normative in materia ed in particolare della Legge Regionale 12 aprile 1983 n. 18 e successive modifiche ed integrazioni, la variante al P.R.G. vigente per il Piano di Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2015-2017 - art.58 di 25/06/2008, approvato con la delibera C.C. n. 20 del 23/05/2015 e con le integrazioni contenute nella relazione finale dell'Ing. Franco Masciulli e Geom. Remo Colanzi che si compone dei seguenti elaborati:

- delibera C.C. 20 del 23/05/2015;
- norme tecniche variate;
- caratterizzazione geomorfologica;
- Documento di non assoggettabilità a VAS;
- Stralcio catastale;
- Stralcio P.R.G. vigente;
- Stralcio P.R.G. variato;
- Progetto urbanistico di dettaglio – particella 18;
- Stralcio aerofotogrammetrico;

2. di disporre che il Responsabile del Servizio LL.PP. e patrimonio, ing. Masciulli provveda per i conseguenziali adempimenti relativi alle pubblicazioni previste nei modi e termini previsti dalla richiamata L.R. N.18/ 1983, nel testo vigente, e dal D. L.gs. n. 33/2013, come modificato dal D. Lgs. n. 97/2016;

3. di dare atto del decorso del termine di cui all'art. 17 bis L. n. 241/1990, per i procedimenti richiamati in narrativa;

4. di dare atto che il Responsabile del Servizio LL.PP. e patrimonio, ing. Masciulli, provvederà a tutti gli adempimenti conseguenziali alla presente deliberazione.

Successivamente

Con voto unanime palese, reso per alzata di mano dai n. 16 consiglieri presenti e votanti – Assenti 1 (Angelucci);

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs.18 agosto 2000, n. 267

Di seguito si è passati alla trattazione del successivo punto iscritto all'ordine del giorno dell'odierna



COMUNE DI SAN SALVO

Provincia di Chieti

Tel. Centralino (0873) 3401 – telefax 340252



UNO DEI 100
COMUNI
DELLA PICCOLA
GRANDE ITALIA

OGGETTO: Piano di alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2015-2017 " ai sensi dell'art.58 del D.L. 25/06/2008 n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 06/08/2008 n. 133.

RELAZIONE TECNICA

Il vigente P.R.G. è stato approvato definitivamente con atto di C.C. n.87 del 9/12/2002 e pubblicato sul B.U.R.A. n. 3 del 30/01/2003;

LE MOTIVAZIONI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE A. P.R.G.

Con delibera C.C. n. 20 del 23/05/2015 è stato approvato il "Piano di alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2015-2017 " ai sensi dell'art.58 del D.L. 25/06/2008 n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 06/08/2008 n. 133.

Nel Piani di alienazioni approvato è prevista l'alienazione e valorizzazione immobiliare dei seguenti terreni comunali:

- a) terreno riportato in Catasto al Fg. n.1 particella n. 18 di mq. 19.190,00 localizzato nella zona marina di San Salvo;
- b) terreno riportato in Catasto al Fg. n.8 particelle nn. 118-4477-4409-4479 localizzato in via Trignina nel centro abitato di San Salvo;

La valorizzazione dei terreni posti in alienazione, approvata con la sopra citata delibera del Consiglio Comunale n. 20/2015, ha comportato una nuova destinazione urbanistica degli stessi. Per tale motivo il "Piano di alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2015-2017" è stato approvato, ai sensi dell'art.58 del D.L. 25/06/2008 n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 06/08/2008 n. 133, in variante al P.R.G.;

La presente variante al P.R.G. conserva i contenuti specifici di quelli previgenti per quanto concerne l'intervento diretto.

L'area circostante quella oggetto di modifica è già edificata ed urbanizzata.

In data 18/09/2015 si è svolta la conferenza di servizi al fine di acquisire i pareri, i nulla osta e gli altri atti di assenso previsti dalle leggi in vigore per la tutela degli interessi pubblici, così come previsto dall'art.10 della L.R. 18/83 nel testo in vigore;

Per tale variante è stata seguita la procedura prevista dal D.Lgs n.152/2006 per quanto riguarda la Valutazione Ambientale Strategica, conclusasi con il documento del Servizio Manutenzione ed Ambiente del Comune di S.Salvo n. 1926 del 26/01/2016 di non assoggettabilità a V.A.S. ;

LA NORMA PREVIGENTE:



La normativa pre-vigente, per le aree interessate era la seguente:

Art. 34 Aree per il soddisfacimento degli standard

Nel sottoambito di intervento destinato ad "aree per il soddisfacimento degli *standard*" (2.2.1.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

- Uf Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 1,00
- ds Distacco minimo dal ciglio stradale Ml 5,00
- dc Distacco minimo dal confine ml 5,00
- df Distacco minimo tra i fabbricati ml 10,00

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; per fabbricati di altezza superiore a ml. 10,00 il distacco minimo dal confine deve essere aumentato fino alla metà dell'altezza del fabbricato; in questo sottoambito di intervento non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza. Sono ammessi interventi finalizzati, secondo quanto disposto dall'art. 3 del D.M. 1444/68, a:

- AS - attrezzature scolastiche (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo);
- IC - attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc.);
- VA - attrezzature sportive e parchi urbani;
- P - parcheggi pubblici.

Le aree ricomprese in questo sottoambito sono comunque vincolate indipendentemente dalla loro effettiva utilizzazione e sono riservate agli 30 interventi indicati negli elaborati grafici del piano mediante l'apposizione delle suddette sigle.

Ai sensi della L.R. 29/88 almeno il 20% delle aree da destinare ad attrezzature di interesse comune deve essere riservato ai servizi religiosi; la previsione di nuovi servizi religiosi dovrà assicurare una superficie minima di mq. 2.000 per ogni insediamento, nonché una quota pari al 20% della superficie fondiaria destinata a parcheggio pubblico; i servizi religiosi già esistenti alla data di adozione del presente piano possono essere ampliati in deroga agli indici di edificabilità di cui al presente articolo.

LE NORME VARIATE:

La nuova classificazione delle aree è la seguente:

1): TERRENO RIPORTATO IN CATASTO AL FG. N.1 PARTICELLA N. 18:

In tale sottoambito il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,70
Ic	Indice di copertura	%	30%
Ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	5,00
Dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
Df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Numero dei piani fuori terra	n.	7 Strutt. ricettive
P	Numero dei piani fuori terra	n.	2 Residenza



H*	Altezza massima	ml.	22,00 Strutt. ricettive
H*	Altezza massima	ml.	6,00 Residenza

* quota di riferimento + cm.50 dalla quota S.S. 16 Adriatica.

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; per fabbricati di altezza superiore a ml. 10,00 il distacco minimo dal confine deve essere aumentato fino alla metà dell'altezza del fabbricato; in questo sottoambito di intervento non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Gli interventi sono condizionati alla preventiva stipula della convenzione con l'amministrazione comunale.

Sono ammesse le destinazioni d'uso relative ad attività turistico ricettive, a titolo esemplificativo e non esaustivo: alberghi, villaggi turistici con annessi bar, ristoranti, sale congressi, palestre e simili.

Sono inoltre consentite sistemazioni esterne con piscine ed altre attrezzature sportive e di arredo, da ubicarsi anche sull'area demaniale marittima Ramo Marina Mercantile antistante, (entro linea De Marchis), previo rilascio della concessione demaniale da parte dell'Agenzia del Demanio;

E' inoltre ammessa anche la destinazione residenziale nella misura massima del 30% della superficie complessiva edificabile e con un'altezza fuori terra pari a mt. 6,00.

La zona demaniale marittima antistante tale lotto, individuata con la lettera "A" nel vigente piano demaniale marittimo Comunale, sarà a servizio della struttura ricettiva destinata a talassoterapia, ombreggio, punto ristoro e relativi servizi igienici, da recepirsi con variante al vigente P.D.M.

I progetti dovranno garantire al proprio interno la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura di 1/10 del relativo volume. Per gli edifici con destinazione non residenziale inoltre, in aggiunta ai precedenti, devono anche essere riservati spazi per il parcheggio privato ad uso pubblico pari ad n.1 posto auto, (dimensioni ml. 2.50 x 5.00 ciascuno), ogni cento metri quadri di superficie edificabile (Se).

Nell'intero lotto non è consentita la realizzazione di piani interrati e seminterrati.

2): TERRENO RIPORTATO IN CATASTO AL FG. N.8 PARTICELLE NN. 118-4477-4409-4479:

Art. 19 Struttura insediativa consolidata del Capoluogo



Nel sottoambito di intervento definito come "struttura insediativa consolidata del Capoluogo" (1.1.3.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	3,00
H	Altezza massima	ml	13,50
P	Numero dei piani fuori terra	n	4
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	0
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00

è comunque consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Nei casi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, (sopraelevazioni), è consentito il mantenimento delle distanze dai confini e fabbricati esistenti;

Sono ammesse destinazioni d'uso di vecchie e nuove costruzioni nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 14 delle presenti norme.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 51 delle presenti norme.

È consentito in questo sottoambito di piano l'intervento diretto per la demolizione e ricostruzione dei fabbricati preesistenti, entro i limiti della volumetria e della sagoma comprovati con apposita perizia tecnica, previa verifica del rispetto di quanto disposto dal D.M. 1444/68 prima del rilascio della concessione edilizia.

DIMENSIONAMENTO:

Il vigente Piano Regolatore Generale è stato già progettato secondo le previsioni del Piano Paesistico della Regione Abruzzo, del P.T.C.P. della Provincia di Chieti, del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio dell'Area Industriale del Vastese;

Volendo considerare la nuova norma delle aree come nuova volumetria aggiuntiva ed incrementante della precedente volumetria di progetto del vigente P.R.G. viene a determinarsi un prospetto di verifica di seguito riportato.

Il vigente P.R.G. approvato nell'anno 2002 prevede una volumetria di progetto globale pari a mc.639.840, così come desunta dalla relazione tecnica allegata al P.R.G. 2002;

L'art.56 delle norme tecniche di attuazione del vigente Piano di Coordinamento Provinciale prevede per i Comuni appartenenti alla struttura della Rete Urbana Intermedia, nella quale è inclusa il Comune di San Salvo, un incremento del patrimonio edilizio esistente non superiore al 20%. Lo stesso articolo specifica che per "patrimonio edilizio esistente" si intende il numero totale degli alloggi presenti nel Comune, così come risultante dalla verifica delle dichiarazioni I.C.I. di cui al D.Lgs n.504/92 e ss.mm.ii.

- Alloggi I.C.I. dato anno 2015 n. 14814
- 20% degli alloggi dichiarati =20% di 14177 = n. 2962,80
- superficie utile residenziale media = mq. 80
- incremento di superficie residenziale= 2962,80 x80= mq. 237024
- VOLUMETRIA DI MASSIMO INCREMENTO:mq. 237024 x3,00 = mc. 711072



Ne deriva:

A) Volumetria di progetto globale del vigente P.R.G. approvato nell'anno 2002: mc. 639.840 (così come desunta dalla relazione tecnica allegata al P.R.G. 2002); Volumetria aggiuntiva variante PRG approv. con delibera CC/2013	mc. 19500
B) Volumetria residenziale relativa alla nuova classificazione delle aree area zona marina	mc. 12089,70
area centro abitato	mc. 16200,00
VOLUMETRIA COMPLESSIVA DI P.R.G.	mc. 687629,70

L'incremento residenziale della presente variante, pari a mc. 687629,70 è inferiore a quello massimo ammesso di mc. 711072,00

VERIFICA DEGLI STANDARD:

La popolazione residente nel Comune di San Salvo alla data 31/12/2014 era di 19950 abitanti e la capacità insediativa residenziale delle aree da classificare è di 315 abitanti. Nella variante relativa alla riclassificazione dell'area in C/da Stazione, approvata con delibera C.C. 43/2013, è stato considerato un incremento di abitanti per un numero pari 220. Ne deriva che la dotazione di aree per gli standard deve essere rapportata per un totale di 20485 abitanti con le seguenti dotazioni minime:

attrezzature scolastiche	mq. 4,5 x 20485	= mq. 91.192,50
impianti interesse collettivo	mq. 2,0 x 20485	= mq. 40.530,00
parcheggi pubblici	mq. 5,5 x 20485	= mq. 111.457,50
verde attrezzato	mq. 12,0 x 20485	= mq. 243.180,00
Totale		mq. 491640,00

Il vigente P.R.G., approvato nell'anno 2002, prevede le quantità di aree per servizi pubblici, esistenti e di progetto di seguito riportate.

Attrezzature scolastiche:

esistenti	mq.	65.464
progetto	mq.	26.746 (detratti mq.5400 terreno Fg.8 particella n. 118 ed altre)
totale	mq.	92.210

Impianti interesse collettivo:

esistenti	mq.	24.498
progetto	mq.	18.439
totale	mq.	42.937

Parcheggi pubblici:

esistenti	mq.	63.422
progetto e prev.	mq.	64.946
totale	mq.	128.368



Verde attrezzato
 esistenti mq. 172.420
 progetto e prev mq. 204.189 (detratti mq.19190 terreno Fg.1 particella n. 18)
 totale mq. 376.609

totale complessivo mq. 640.124 > mq. 491.640,00

Ne deriva pertanto che la dotazione di aree a standard previste nel vigente P.R.G. è già superiore alle previsioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e l'applicazione delle nuova normativa derivante dalla valorizzazione delle aree non modifica il fabbisogno di standard esistenti e di progetto. E' da evidenziare inoltre che un miglioramento quantitativo degli standards potrà essere effettuato nel progetto di variante al vigente P.R.G. in corso di redazione.

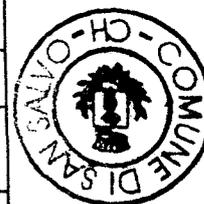
In recepimento di quanto emerso nella conferenza di servizi del 18/09/2015, in particolar modo nei pareri dell'Agenzia del Demanio prot. 9656 del 18/09/2015 e Regione Abruzzo Ufficio Demanio Marittimo prot. n.229762 del 10/09/2015 per quanto riguarda la destinazione delle aree demaniali, si reputa opportuno inserire nella normativa relativa alla particella 18 che l'assegnazione delle concessioni demaniali sarà eseguita a seguito di bando di evidenza, oltre a recepire le prescrizioni sull'ambiente riportate nel provvedimento di non assoggettabilità a VAS prot. n. 1926 del 26/01/2016, quelle dei pareri degli altri enti richiamati nella conferenza di servizi del 18/09/2015 e le considerazioni generali contenute nel parere della Provincia di Chieti.

In considerazione di quanto sopra riportato, per il terreno riportato in Catasto al Fg.1 particella 18, si propongono le integrazioni sottolineate:

1): TERRENO RIPORTATO IN CATASTO AL FG. N.1 PARTICELLA N. 18:

In tale sottoambito il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle norme tecniche del P.R.G. vigente) ed allegato progetto urbanistico di dettaglio dell'area, che potrà subire modifiche solo previo autorizzazione della G.M.:

Uf	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq	0,70
Ic	Indice di copertura	%	30%
Ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	5,00
Dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
Df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Numero dei piani fuori terra	n.	7 Strutt. ricettive
P	Numero dei piani fuori terra	n.	2 Residenza
H*	Altezza massima	ml.	22,00 Strutt. ricettive
H*	Altezza massima	ml.	6,00 Residenza



* quota di riferimento + cm.50 dalla quota S.S. 16 Adriatica.

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; per fabbricati

di altezza superiore a ml. 10,00 il distacco minimo dal confine deve essere aumentato fino alla metà dell'altezza del fabbricato; in questo sottoambito di intervento non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Gli interventi sono condizionati alla preventiva stipula della convenzione con l'amministrazione comunale.

Sono ammesse le destinazioni d'uso relative ad attività turistico ricettive, a titolo esemplificativo e non esaustivo: alberghi, villaggi turistici con annessi bar, ristoranti, sale congressi, palestre e simili.

Sono inoltre consentite sistemazioni esterne con piscine ed altre attrezzature sportive e di arredo, da ubicarsi anche sull'area demaniale marittima Ramo Marina Mercantile antistante, (entro linea De Marchis), previo rilascio della concessione demaniale da parte dell'Agenzia del Demanio, secondo la normativa di settore e/o di bando di evidenza pubblica.

E' inoltre ammessa anche la destinazione residenziale nella misura massima del 30% della superficie complessiva edificabile e con un'altezza fuori terra pari a mt. 6,00.

La zona demaniale marittima antistante tale lotto, individuata con la lettera "A" nel vigente piano demaniale marittimo Comunale, sarà a servizio della struttura ricettiva destinata a talassoterapia, ombreggio, punto ristoro e relativi servizi igienici, da recepirsi con variante al vigente P.D.M. ed assegnazione della concessione demaniale con bando di evidenza pubblica.

I progetti dovranno garantire al proprio interno la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura di 1/10 del relativo volume. Per gli edifici con destinazione non residenziale inoltre, in aggiunta ai precedenti, devono anche essere riservati spazi per il parcheggio privato ad uso pubblico pari ad n.1 posto auto, (dimensioni ml. 2.50 x 5.00 ciascuno), ogni cento metri quadri di superficie edificabile (Se).

Nell'intero lotto non è consentita la realizzazione di piani interrati e seminterrati.

2): TERRENO RIPORTATO IN CATASTO AL FG. N.8 PARTICELLE NN. 118-4477-4409-4479:

Art. 19 Struttura insediativa consolidata del Capoluogo

Nel sottoambito di intervento definito come "struttura insediativa consolidata del Capoluogo" (1.1.3.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	3,00
H	Altezza massima	ml	13,50
P	Numero dei piani fuori terra	n	4
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	0
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00

è comunque consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.



Nei casi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, (sopraelevazioni), è consentito il mantenimento delle distanze dai confini e fabbricati esistenti;

Sono ammesse destinazioni d'uso di vecchie e nuove costruzioni nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 14 delle presenti norme.

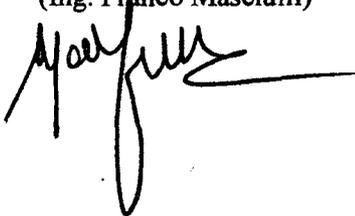
Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 51 delle presenti norme.

È consentito in questo sottoambito di piano l'intervento diretto per la demolizione e ricostruzione dei fabbricati preesistenti, entro i limiti della volumetria e della sagoma comprovati con apposita perizia tecnica, previa verifica del rispetto di quanto disposto dal D.M. 1444/68 prima del rilascio della concessione edilizia.

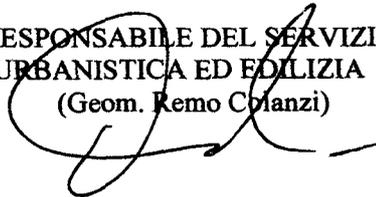
Tanto si rimette per i provvedimenti di competenza.

San Salvo,

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
LL.PP. - PATRIMONIO E CONTRATTI
(Ing. Franco Masciulli)



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
URBANISTICA ED EDILIZIA
(Geom. Remo Ciofani)



COMUNE DI SAN SALVO

(Provincia di Chieti)

PIANO DI ALIENAZIONI E VALORIZZ. IMMOB.

2015-2017 -

ELABORATO

STRALCIO CATASTALE

TAV :

1

SCALA :

1:2000

IL SINDACO
AVV. TIZIANA MAGNACCA

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Aldo D'Ambrosio)

I progettisti:

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI: ING. FRANCO MASCIULLI
SERVIZIO URBANISTICA: GEOM. REMO COLANZI



FOGLIO N. 8
PART. INTERESSATE
118 - 4477 - 4409 - 4479



COMUNE DI SAN SALVO

(Provincia di Chieti)

PIANO DI ALIENAZIONI E VALORIZZ. IMMOB.

2015-2017 -

ELABORATO

STRALCIO PRG VIGENTE

TAV :

2

SCALA :

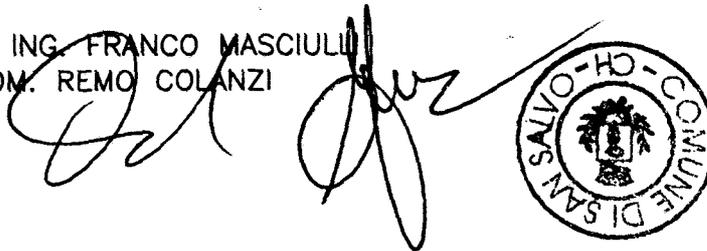
1:2000

IL SINDACO
AVV. TIZIANA MAGNACCA

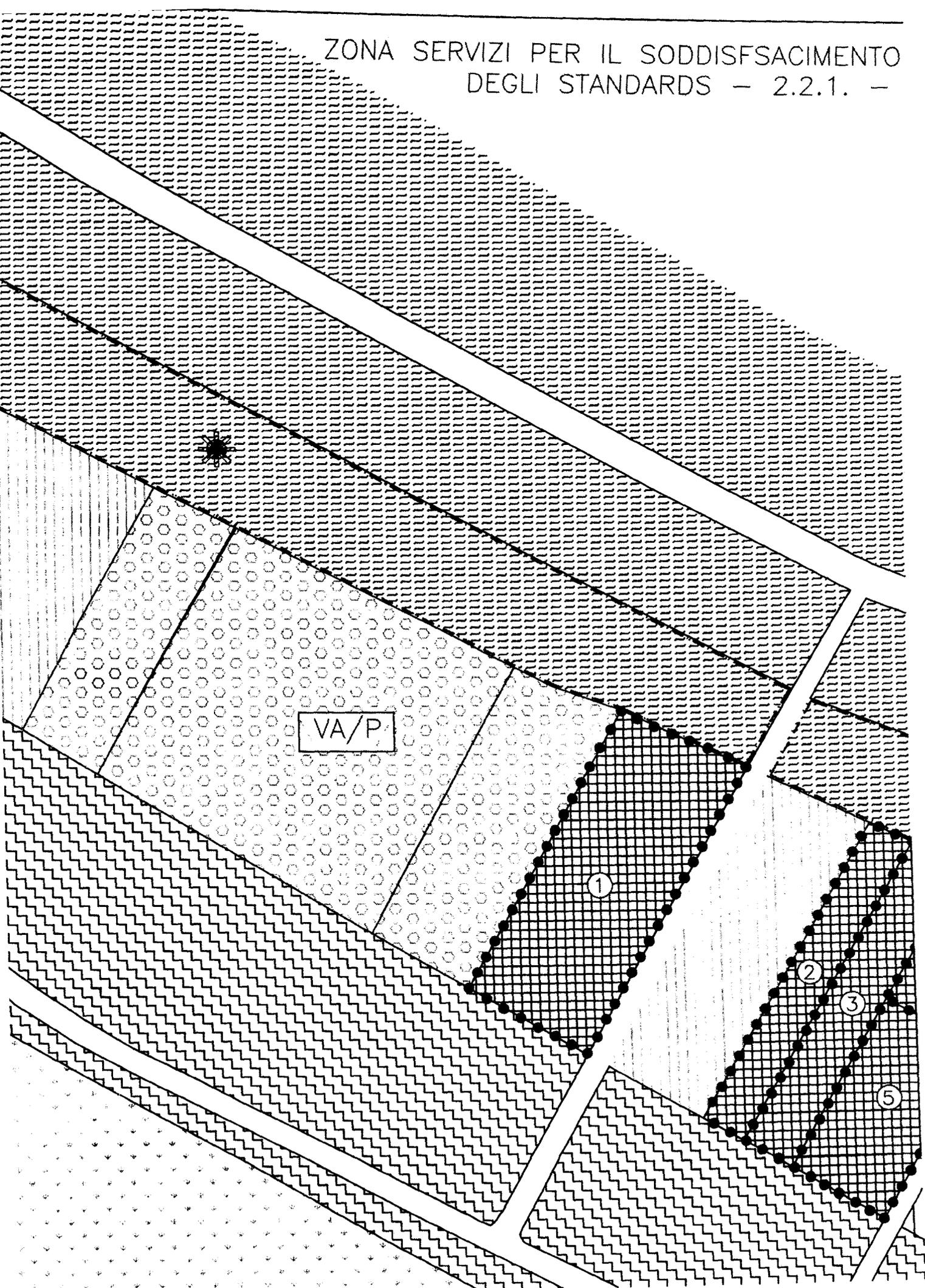
IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Aldo D'Ambrosio)

I progettisti:

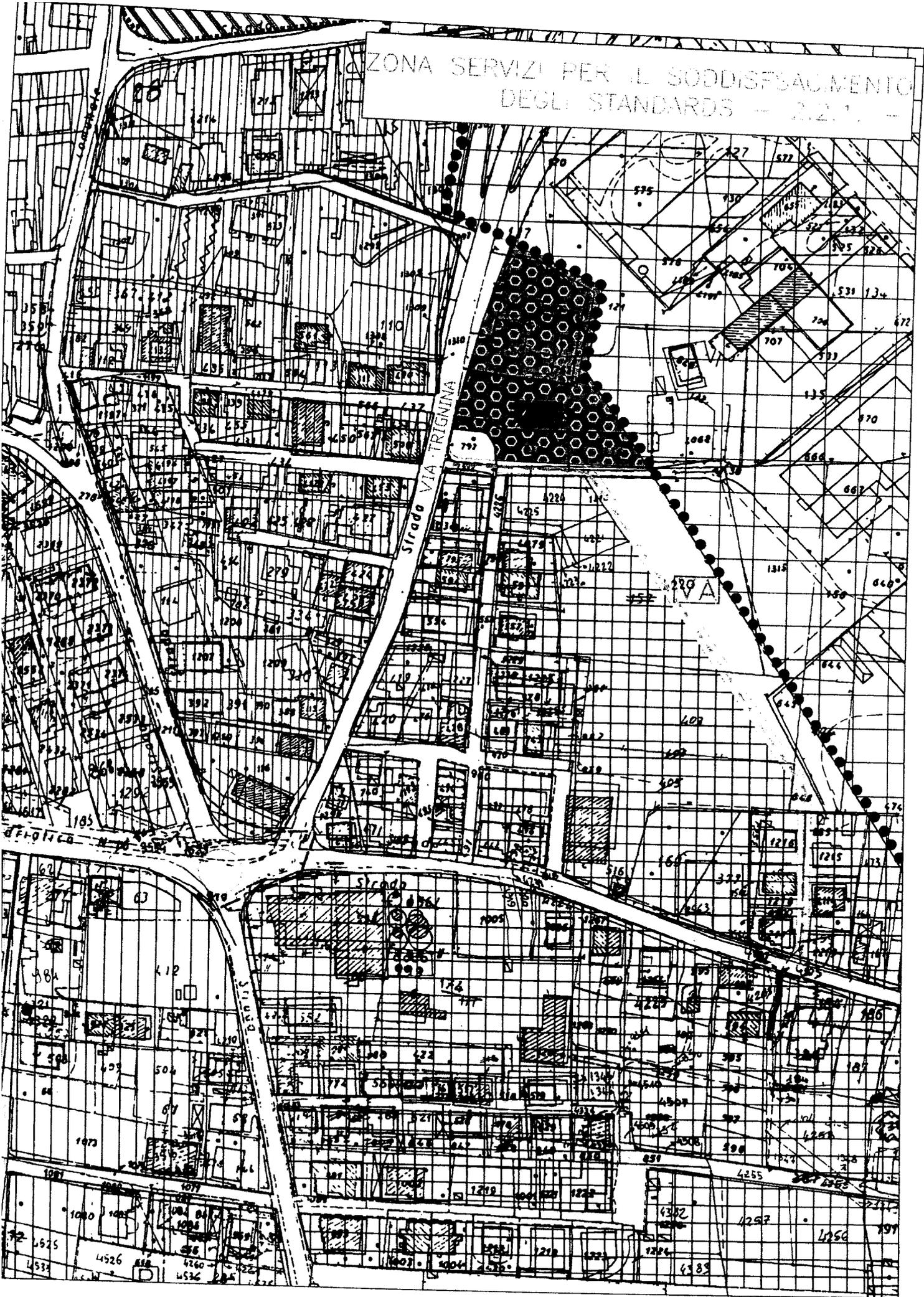
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI: ING. FRANCO MASCIULLI
SERVIZIO URBANISTICA: GEOM. REMO COLANZI



ZONA SERVIZI PER IL SODDISFACIMENTO
DEGLI STANDARDS - 2.2.1. -



ZONA SERVIZI PER IL SODDISFACIMENTO
DEGLI STANDARDS - 2.2.1 -



COMUNE DI SAN SALVO

(Provincia di Chieti)

PIANO DI ALIENAZIONI E VALORIZZ. IMMOB.

2015-2017 -

ELABORATO

STRALCIO PRG VARIATO

TAV :

3

SCALA :

1:2000

IL SINDACO
AVV. TIZIANA MAGNACCA

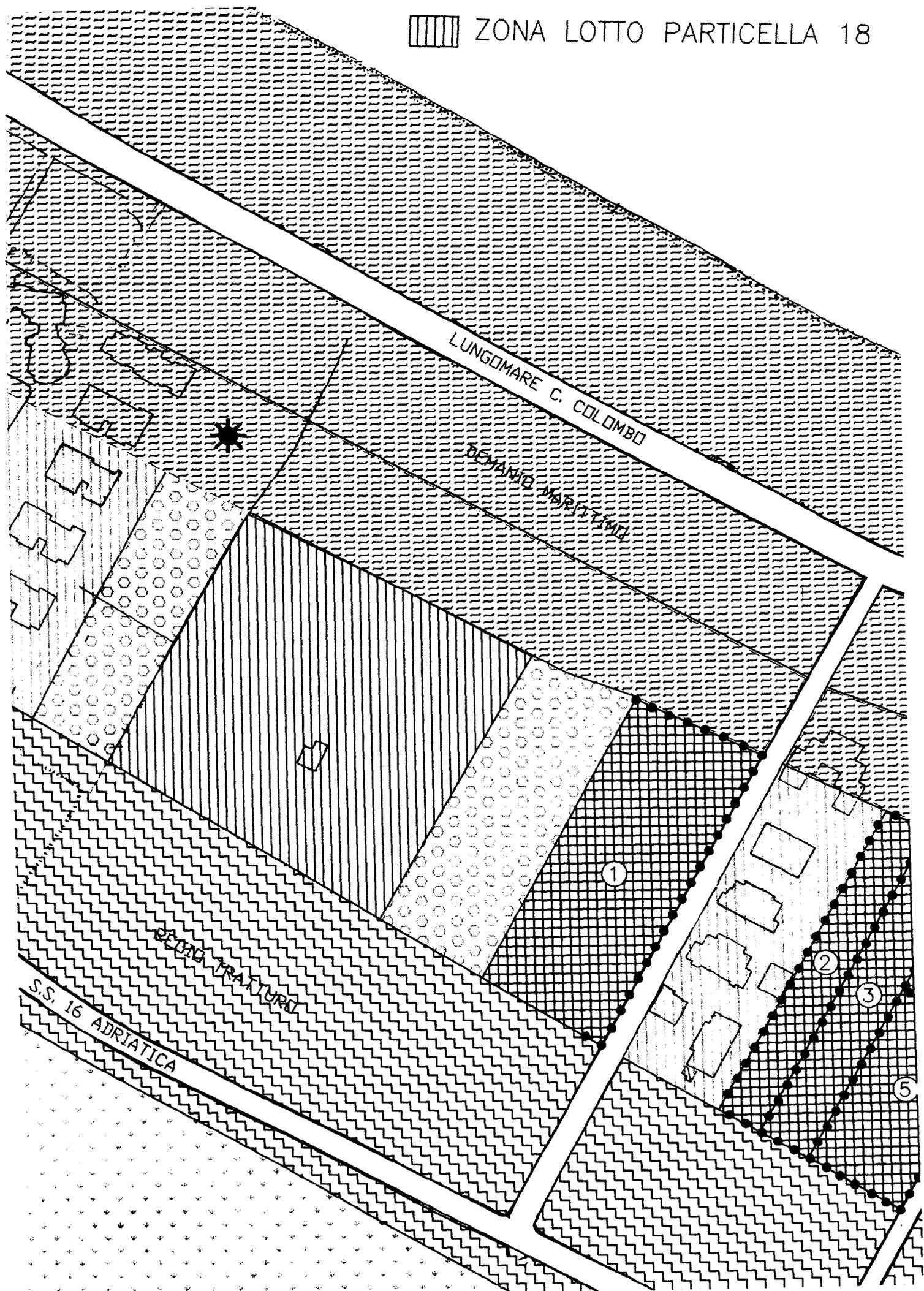
IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Aldo D'Ambrosio)

I progettisti:

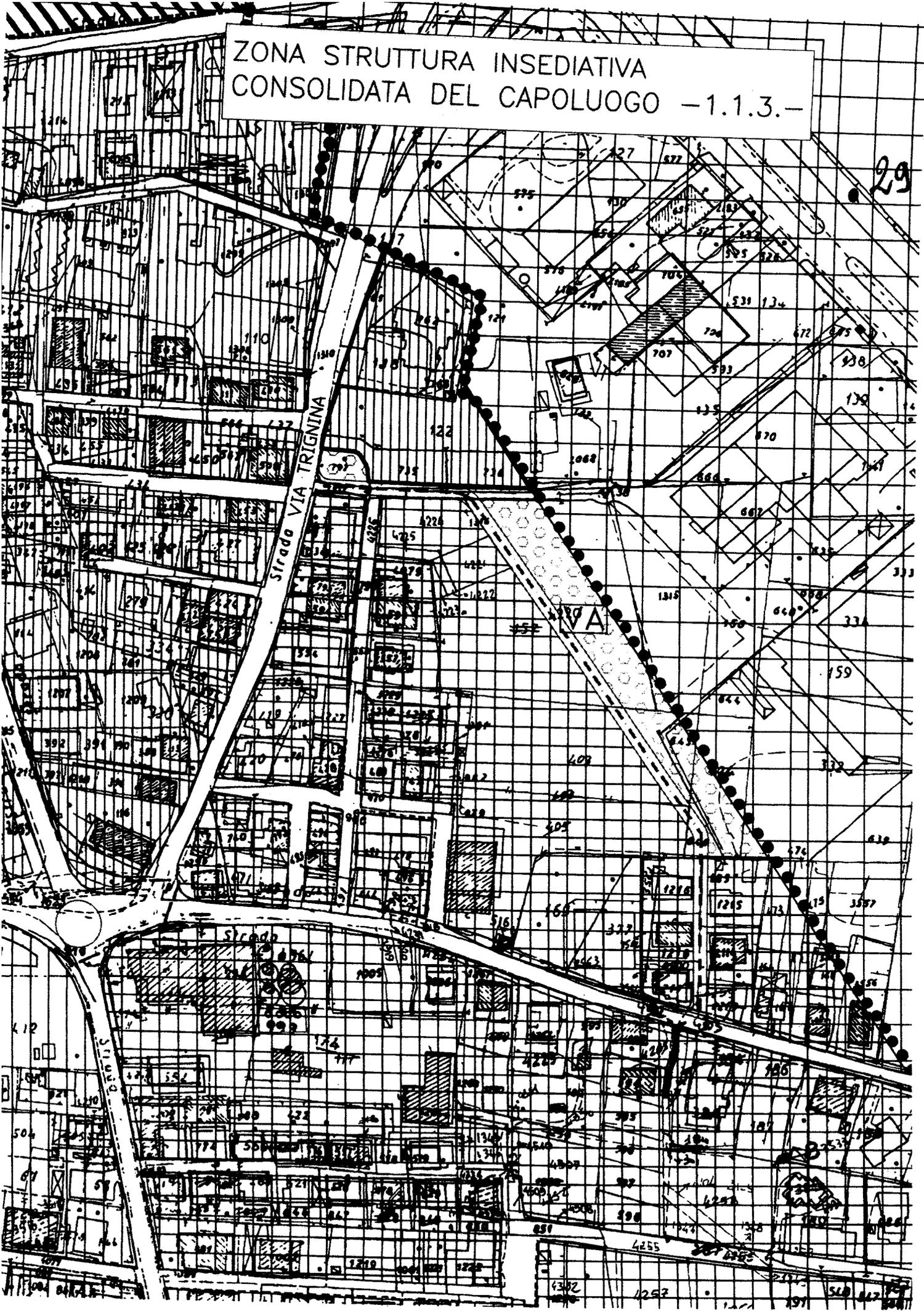
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI: ING. FRANCO MASCIULLI
SERVIZIO URBANISTICA: GEOM. REMO COLANZI



||||| ZONA LOTTO PARTICELLA 18



ZONA STRUTTURA INSEDIATIVA
CONSOLIDATA DEL CAPOLUOGO -1.1.3.-



COMUNE DI SAN SALVO

(Provincia di Chieti)

PIANO DI ALIENAZIONI E VALORIZZ. IMMOB.

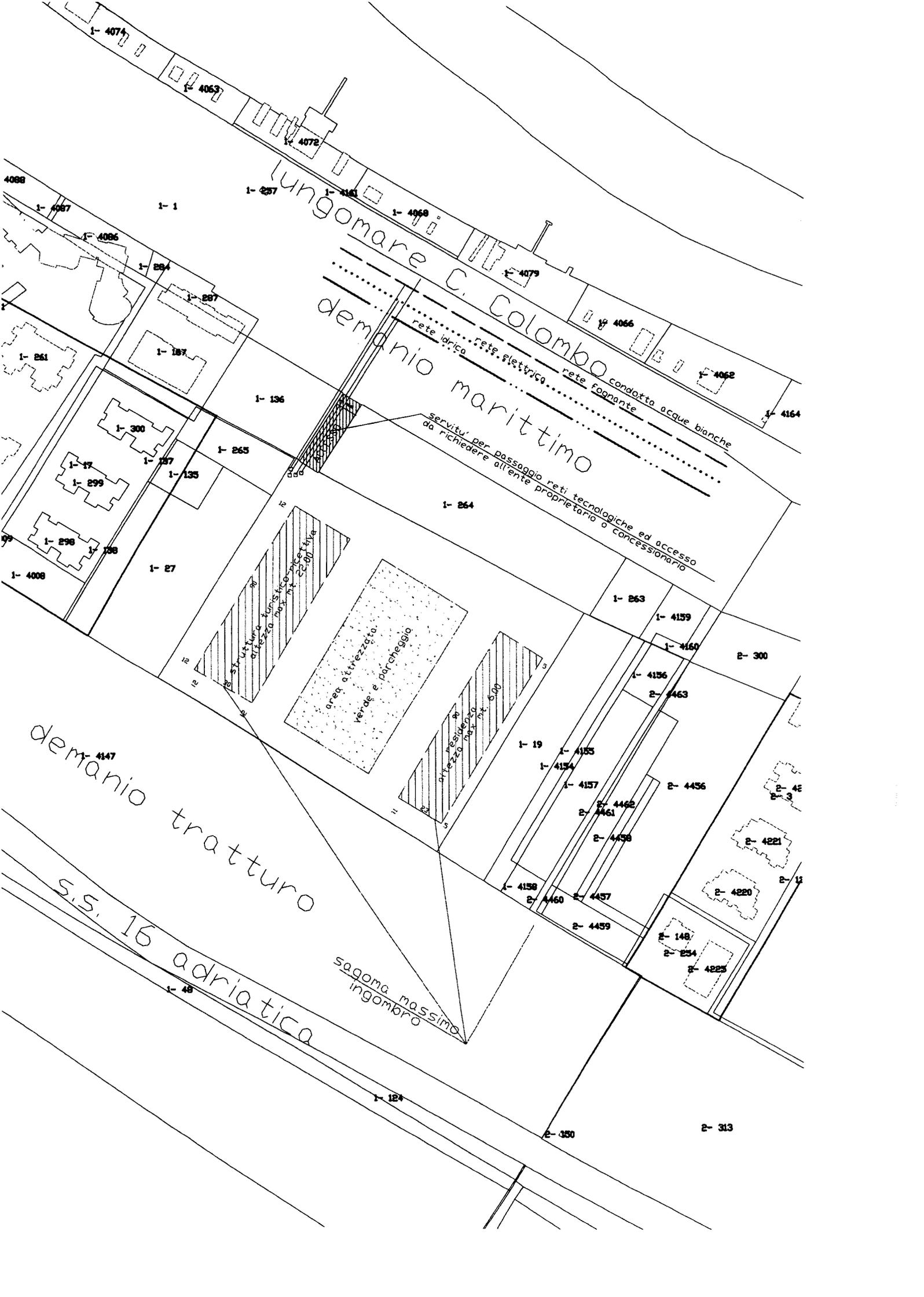
2015-2017 -

ELABORATO PARTICELLA 18 PROGETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO	TAV : 4
	SCALA : 1:2000
	IL SINDACO AVV. TIZIANA MAGNACCA
	IL SEGRETARIO GENERALE (Dott. Aldo D'Ambrosio)

I progettisti:

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI: ING. FRANCO MASCIULLI
SERVIZIO URBANISTICA: GEOM. REMO COLANZI





demanio C. Colombo

demanio marittimo

servizi per passaggio reti tecnologiche ed accesso
da richiedere all'ente proprietario o concessionario

area attrezzata
verde e parcheggio

demanio tratturo

S.S. 16 Adriatica

sogama massimo
ingombro

1-4074
1-4063
1-4072
1-4141
1-4068
1-4079
1-4066
1-4062
1-4164
1-4159
1-4160
2-300
1-4156
2-4463
1-19
1-4155
1-4154
1-4157
2-4462
2-4461
2-4458
2-4456
2-4421
2-4220
2-4221
2-4222
1-4158
2-4460
2-4457
2-4459
2-148
2-254
2-4223
1-4147
1-48
1-124
2-350
2-313
1-4088
1-4087
1-4086
1-284
1-287
1-261
1-187
1-300
1-137
1-135
1-265
1-136
1-264
1-27
1-298
1-299
1-308
1-4008
1-263
1-4159
1-4160
2-300
1-4156
2-4463
1-19
1-4155
1-4154
1-4157
2-4462
2-4461
2-4458
2-4456
2-4421
2-4220
2-4221
2-4222
1-4158
2-4460
2-4457
2-4459
2-148
2-254
2-4223
1-4147
1-48
1-124
2-350
2-313

DATI PLANIVOLUMETRICI LOTTO PARTICELLA 18

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.19190,00

	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq	0,70
Ic	Indice di copertura	%	30%
Ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	5,00
Dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
Df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Numero dei piani fuori terra	n.	7 Strutt. ricettive
P	Numero dei piani fuori terra	n.	2 Residenza
H*	Altezza massima	ml.	22,00 Strutt. ricettive
H*	Altezza massima	ml.	6,00 Residenza

* quota di riferimento + cm.50 dalla quota S.S. 16 Adriatica

PARAMETRI COMPLESSIVI DI PROGETTO:

SUPERFICIE COMPLESSIVA MAX: MQ. 13.433,00

SUPERFICIE COPERTA MAX. MQ. 5.757,00

VOLUME MAX. MC. 40.299

**PARAMETRI CON INTERVENTO MISTO
RICETTIVO E RESIDENZIALE:**

A) RESIDENZIALE:

SUPERFICIE COMPLESSIVA MAX: MQ. 4.029,90

VOLUME MAX. MC. 12089,7

B) TURISTICO-RICETTIVA:

SUPERFICIE COMPLESSIVA MAX: MQ.9.403,10

VOLUME MAX. MC. 28209,3

SUPERFICIE COPERTA (A+B) MAX. MQ. 5.757,00

Dodicesimo punto all'O.d.G.

“Approvazione finale variante al PRG Piano di alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2015-2017 - Art.58 DL 25/06/2008: provvedimenti”

PRESIDENTE:

La parola al Sindaco per l'illustrazione.

SINDACO:

In parte è già illustrato da te Presidente questo punto all'O.d.G. perché si tratta del passaggio finale in Consiglio Comunale per la variante al PR insita già nel Piano di valorizzazione e alienazione approvato in Consiglio Comunale nel 2015, ha ad oggetto la particella 18 di cui si è ampiamente parlato quest'oggi e la particella... in realtà sono più particelle ma che per una più facile identificazione chiamiamo la particella di via Trignina. Queste particelle hanno fatto tutto l'iter amministrativo-burocratico previsto per le variante al piano, vi è stata la esclusione dall'assoggettabilità al VIA, vi è stata una Conferenza dei Servizi con i pareri acquisiti da tutti gli Enti, vi è stato il parere della Provincia, nel frattempo però è intervenuta la legge di questo settembre 2016 che prevede proprio una variante semplificata nell'ipotesi di variante al PRG insita nei piani di valorizzazione, nei piani di alienazione.

Questa variante semplificata prevede essenzialmente un solo passaggio in Consiglio Comunale e la pubblicazione sul BURA per un certo numero di giorni.

Ciò nonostante l'abbiamo riportata in Consiglio Comunale ritenendo e su questo devo dire che la Provincia ci ha più volte detto che non sarebbe stato necessario proprio per chiudere un iter. Rispetto alle discussioni su cui siamo più volte tornati, io ora non ribadisco la scelta fatta dall'Amministrazione di valorizzazione di questa particella proprio finalizzata all'alienazione per la riqualificazione di S. Salvo Marina, credo che da questo momento questa ipotesi è diventata concreta e non torno su tutta la parte urbanistica perché ne abbiamo parlato più volte.

Voglio soltanto evidenziare che pur non essendo necessario abbiamo recepito la indicazione che è formale in realtà venuta dall'Agenzia del Demanio che ha ribadito come la zona di spiaggia che è stata sempre legata a questa particella, quella indicata con la lettera A sul Piano Spiaggia può essere collegata alla particella 18 ma deve essere concessa attraverso un bando ad evidenza pubblica.

L'abbiamo recepito anche sottolineando, ero presente quel giorno in Conferenza dei Servizi, come in realtà la stessa vendita della particella avverrà comunque per bando ad evidenza pubblica per cui non sarà un passaggio obbligato, un passaggio discrezionale ma necessariamente dovrà avvenire attraverso una gara ad evidenza pubblica anche per la particella 18.

È stato anche per meglio mettere in sicurezza l'edificabilità ad intervento diretto della particella 18 è stato redatto anche un masterplan, un piano di intervento che in qualche maniera pone dei limiti a chi andrà ad edificare su questo suolo.

PRESIDENTE:

Grazie Sindaco. Prego Consigliere Mariotti.



MARIOTTI:

Noi partiamo dalla fine, su questo provvedimento votiamo contro, votiamo contro perché già abbiamo votato contro però voglio spiegarvi le ragioni.

Stiamo facendo la parte finale di una variazione al PRG per trasformare, udite, udite un'area per il soddisfacimento degli standard secondo il PRG vigente in un'area per fare intervento diretto per edificare palazzi, uno da 7 piani alto 22 mt... (Intervento f.m.) non sta scritto albergo, ricettività, la storia di S. Salvo ci dimostra che quando si parla di ricettività non è albergo, può essere di tutto perché la LR che poi va a stabilire che cos'è la ricettività non vado oltre, siccome non è specificato o apriamo un contenzioso nell'eventualità dovesse andare in porto perché non credo che ci sia qualcuno in grado di tirar fuori 2.700.000 euro per comprare questa particella 18.

Ma comunque anche se non si trova l'acquirente noi comunque stiamo modificando il PR e in un'area dove bisogna fare standard e tutta la discussione che abbiamo fatto sullo sviluppo turistico una cosa è farci delle strutture anche realizzazione edilizia, ma basse che siano al servizio dello sviluppo turistico, altra cosa è fare una torre per S. Salvo Marina dove ci sono tutte costruzioni abbastanza basse, di 22 mt alta cioè 7 piani fuori terra più quello che faranno sotto.

Quindi questa è la motivazione per cui votiamo contro, guardate che pezzo pezzo voi non avete fatto il PRG e a pezzo pezzo state smontando il vigente PRG, per cui quando nel prossimo Consiglio Comunale bisognerà fare la variante al PR già è tutto impegnato, al posto della scuola di via Firenze già c'è un palazzo che avete già deciso, sulla particella 18 anziché strutture adibite allo sviluppo turistico palazzo, non ci resta niente.

Per cui avete con questi pezzetti alla volta pensando che passa sotto silenzio distrutto e stravolto il PR soprattutto negli standard, ripeto e chiudo, il nostro PRG per volontà politica non perché è stato imposto da qualcuno ha degli standard urbanistici molto elevati nella fascia alta perché le cose che dicevo prima, la vivibilità, il decoro ambientale e il decoro cittadino per chi ha fatto quel PR era una cosa importante.

Prendiamo atto che a voi interessa poco dell'ambiente e del decoro dei cittadini, ma noi votiamo contro e diremo la motivazione per cui votiamo contro.

PRESIDENTE:

Prego Consigliere Di Stefano.

DI STEFANO:

Anche noi votiamo contro, le motivazioni le ho espresse in più di una occasione su questo discorso, addirittura mi ero spinto anche nell'intervento dell'anno scorso sullo stesso tema mi ero spinto a dare dei consigli che potessero essere anche delle scommesse future su che cosa farci su una cosa del genere, previa sempre una bonifica che io ritengo sia indispensabile e necessaria su quel sito e lo ripeterò costantemente e lo dico sempre.

Non ripeto quando dissi l'altra volta quando avevo pensato che un'Amministrazione lungimirante lì si potrebbe giocare la carta di qualcosa di turistico molto forte, io addirittura avevo accennato se vi ricordate l'anno scorso ad un delfinario, lo dico a bassa voce perché ho scoperto che c'è qualche candidato Sindaco che l'ha messo nel programma



dicendo “ho pensato, se tu vuoi puoi, se non ce la fai...”, allora ho pensato di dirlo a bassa voce sta cosa, se io ora dico qua per esempio che avevo pensato ad un parco acquatico vi potreste ritrovare il parco acquatico nel programma.

Però non va bene così, non è giusto... (Intervento f.m.) a parte queste cose qui vi dico che il nostro voto e anche quello di Nicola è contrario così non perdiamo altro tempo. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Consigliere. Non ci sono altre dichiarazioni di voto, passiamo alla votazione.

Chi è favorevole? 9. Contrari? 6. Astenuti? 1.

Immediata esecutività.

Chi è favorevole? Contrari? 0. Astenuti? 0.





Pareri

COMUNE DI SAN SALVO

Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2017 / 20**

Ufficio Proponente: **Urbanistica**

Oggetto: **APPROVAZIONE FINALE VARIANTE AL P.R.G. PIANO DI ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2015-2017 - ART.58 DL 25/06/2008 ; PROVVEDIMENTI.**

Visto tecnico

Ufficio Proponente (Urbanistica)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 147bis, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere **FAVOREVOLE**.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **22/03/2017**

Il Responsabile di Settore
Geom. Remo Colanzi

Visto contabile

Ufficio: Bilancio e Fiscalità

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 147bis, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere -----.

Sintesi parere: **Parere Non Necessario**

Data **23/03/2017**



Responsabile del Servizio Finanziario
Rag.a Maria Silvia Torricella

In ordine alla regolarità tecnica si esprime parere **FAVOREVOLE**
(art. 49 – comma 1 – TUEL – D.Lgs. n. 267/2000)

data **22 MAR. 2017**



F.to IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Remo Colanzi

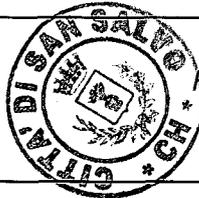
In ordine alla regolarità contabile si esprime parere **FAVOREVOLE**
(Art. 49 – comma 1 – TUEL – D.Lgs. n. 267/2000)

data **23 MAR. 2017**



F.to IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Rag. Maria Silvia Torricella)

IL Presidente CONSIGLIO COMUNALE
F.to (Dott. EUGENIO SPADANO)



IL SEGRETARIO GENERALE
F.to (Dott. ALDO D'AMBROSIO)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio elettronico del Comune (www.comune.sansalvo.ch.it/albo_pretorio_on_line/home.php) e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi al n.

Li **10 APR. 2017**



IL SEGRETARIO GENERALE
F.to (Dott. ALDO D'AMBROSIO)

ESEGUIBILITA':

la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile dall'Organo deliberante ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. n. 267/2000.

ESECUTIVITA':

la presente deliberazione diviene esecutiva dal **6 MAG. 2017** in quanto decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – comma 3 – del D.Lgs. n. 267/2000

San Salvo, li **10 APR. 2017**



IL SEGRETARIO GENERALE
F.to (Dott. ALDO D'AMBROSIO)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

La presente copia è conforme all'originale e si rilascia per uso amministrativo

10 APR. 2017



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Aldo D'Ambrosio)