



# MUNICIPIO DELLA CITTÀ DEL VASTO

PROVINCIA DI CHIETI

P.zza Barbacani 2 Tel. 0873-3091

SETTORE 4° URBANISTICA E TERRITORIO

## RELAZIONE TECNICA

**OGGETTO: AREA EX MATTATOIO COMUNALE- VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA AI SENSI DELLA LR N. 29 DEL 23.08.2016**

**Ubicazione:** Loc. Sant'Onofrio foglio di mappa 38 part. 527 della superficie di mq 6.142.

**Zonizzazione PRG vigente:** "Aree a standards- mattatoio" (art 150 NTA).

**Pareri/vincoli:**

- vincolo idrogeologico.

### Premessa

Con nota prot. 6841 del 30.01.2023, il Sindaco ha sollecitato l'adozione dei procedimenti relativi alla riclassificazione urbanistica dell'area in oggetto.

Si premette che,

con deliberazione n. 109 del 27.12.2018, il Consiglio Comunale ha fornito atto di indirizzo per la chiusura definitiva del mattatoio comunale ubicato in via S. Onofrio n. 41, e conseguentemente di cessazione del servizio di macellazione a decorrere dal 01.01.2019;

Con deliberazione n. 27 del 22.03.2018, è stato approvato il piano delle alienazioni immobiliari 2018/2020, nel quale è stato inserito il mattatoio al quale è stata assegnata la nuova destinazione "commerciale";

Negli anni 2018 -2019 sono state esperite tre aste pubbliche le cui procedure sono andate deserte (det. settore I nn. 533/2018, 922/2018, 120/2019);

La Giunta Comunale, con deliberazione n. 104 del 05.06.2020 ha stabilito di avviare la procedura di valorizzazione dell'immobile in questione, ai sensi dell'art. 58 del DL 112 del 25.06.2008, convertito con modificazioni dalla legge n. 133 del 06.08.2008, attraverso la modifica della destinazione urbanistica dell'area comunale dove insiste l'immobile, con variazione dello strumento urbanistico comunale in "Residenziale", "terziario diffuso" e "terziario specializzato"; con la stessa deliberazione si demandava al Settore IV la predisposizione di una perizia tecnico-urbanistica in ordine alla perimetrazione e alla determinazione del valore congruo dell'area;

Con deliberazione di CC n. 23 del 30.03.2021 è stato approvato il documento unico di programmazione (DUP) per il periodo 2021-2023 al quale è stato allegato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, in cui l'immobile "ex mattatoio" è stato inserito con la nuova destinazione "commerciale";

Il DUP 2022-2024 è stato approvato il 28.07.2022 con deliberazione N.51, confermando la nuova destinazione commerciale;

La GC 358 del 30.12.2022, ha approvato il DUP 2023-2025, dove si conferma nuovamente la destinazione commerciale. Il DUP deve essere ancora approvato in consiglio comunale.



# MUNICIPIO DELLA CITTÀ DEL VASTO

PROVINCIA DI CHIETI

P.zza Barbacani 2 Tel. 0873-3091

## SETTORE 4° URBANISTICA E TERRITORIO

Il 24.01.2022 prot. 4773, il Sindaco, con riferimento alla proposta di acquisto pervenuta dalla ditta Floew prot. 4650 del 23.01.2020, ha richiesto ai servizi comunali interessati, ai fini dell'alienazione e con riferimento al richiamato art. 58 del DL 112/2008, di predisporre gli atti necessari per la variante urbanistica semplificata precisando che, tale variante, deve essere finalizzata alla realizzazione di n. 3 villini, come previsto dalla proposta della ditta Floew, che intende occuparsi della bonifica dell'area. Si richiede, a tal fine, la redazione della relazione illustrativa di variante al PRG completa di modifica delle NTA, planovolumetrico e della valutazione in merito alla VAS.

Tanto premesso, si esprimono le seguenti valutazioni.

### Parere

La procedura di variante semplificata, in attuazione del DL 112 del 25.06.2008, convertito con modificazioni dalla legge n. 133 del 06.08.2008, è disciplinata dalla LR 23 agosto 2016 n. 29 la quale prevede il seguente iter procedurale:

#### “Art. 2

*(Procedimento semplificato per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici comunali)*

- 1. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 3, le varianti allo strumento urbanistico comunale contenute nei piani di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di cui all'[articolo 58 del decreto-legge 112/2008](#) sono approvate con le modalità semplificate del presente articolo.*
- 2. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano di alienazione e valorizzazione ha effetto di adozione delle varianti urbanistiche necessarie ad attuare le previsioni del piano.*
- 3. L'avviso relativo alla deliberazione di cui al comma 2 e' pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Abruzzo (BURAT), i relativi atti sono contestualmente pubblicati e resi accessibili sul sito internet del comune. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURAT.*
- 4. Decorso il termine di cui al comma 3, le varianti previste nel piano di alienazione e valorizzazione sono definitivamente approvate dal consiglio comunale, che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute.”*

Alla luce del dettato normativo, la variante dello strumento urbanistico può essere adottata con l'approvazione del piano delle alienazioni al quale dovrà essere allegata la relazione tecnica descrittiva della modifica, e previa verifica della assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006.

Occorrerebbe, pertanto, un preventivo atto di indirizzo della Giunta Comunale per avviare il procedimento ed affidare l'incarico per la redazione della perizia di stima e del rapporto preliminare VAS.

La nuova destinazione urbanistica dell'area, a parere dello scrivente ufficio, va definita in considerazione delle destinazioni di zona già presenti nel PRG, che consentano, come richiesto dal sindaco nella nota prot. 4773/ 2022, la realizzazione di edifici residenziali.

La zona di Sant. Onofrio, in cui è ubicato l'ex mattatoio, è caratterizzata prevalentemente da zone di espansione (Co e C1), dalla zona E1, borghi rurali, posta nell'area prospiciente di via Sant'Onofrio, e da zone di verde V2 – verde attrezzato, e V8 verde di rispetto (fascia di rispetto dell'autostrada).

Poco distante (circa 300 mt), oltre il ponte sull' autostrada A14, è presente una zona di completamento B4 “zona di completamento da integrare” .



# MUNICIPIO DELLA CITTÀ DEL VASTO

PROVINCIA DI CHIETI

P.zza Barbacani 2 Tel. 0873-3091

## SETTORE 4° URBANISTICA E TERRITORIO

La normativa della zona B4, che di seguito si riporta, prevede l'abitazione come uso principale, e diversi usi complementari. Poiché il terreno su cui insiste l'ex mattatoio è già edificato, e le superfici degli edifici esistenti appaiono superiori al 12,5%, sarebbe consentito eseguire l'intervento diretto:

### Art. 97 - ZONA B4 – Zona di completamento da integrare

<b>Usi principali:</b>	1.1 – abitazioni private 1.2 – abitazioni collettive
<b>Usi complementari</b>	2.1 – asili nido, scuole materne 2.2 – scuole dell'obbligo 2.3 – servizi collettivi: delegazioni, servizi culturali, centri civici, centri sociali e socio sanitari, ambulatori, mercati 2.4 – servizi religiosi 2.5 – verde attrezzato 3.1 – negozi e botteghe 3.2 – pubblici esercizi 3.3 – uffici, studi, ambulatori  5.1 – Laboratori artigianali <b>4.10 - attrezzature sportive e ricreative.</b> <b>7.4 - Distributori di carburante e servizi-auto</b>
<b>Modalità d'intervento:</b>	intervento diretto e intervento indiretto
<b>Tipi d'intervento:</b>	MO –Manutenzione Ordinaria MS – Manutenzione Straordinaria RC – Recupero e risanamento conservativo RS - Restauro RE – Ristrutturazione edilizia NC – Nuova Costruzione
<b>Regole l'intervento:</b>	<b>per</b> Nelle aree omogenee B4, in cui la superficie coperta dagli edifici esistenti è inferiore ad 1/8 (12,5%) della superficie territoriale e/o la densità territoriale è minore di 1,5 mc/mq ed in quelli che hanno una superficie completamente libera $\geq$ a 5.000 mq., le trasformazioni edilizie, nelle aree inedificate, sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata redatto con i parametri di cui al punta A.  <b><u>A. Intervento indiretto</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Sun</b> superficie netta max 0,38 mq/mq di superficie territoriale</li><li>▪ <b>H</b> <math>\leq</math> 7,50 mt.</li><li>▪ <b>Dc</b> <math>\geq</math> 5 ml</li><li>▪ <b>Df</b> = 10 ml</li><li>▪ <b>Ds</b> = 5ml</li></ul>



# MUNICIPIO DELLA CITTÀ DEL VASTO

PROVINCIA DI CHIETI

P.zza Barbacani 2 Tel. 0873-3091

## SETTORE 4° URBANISTICA E TERRITORIO

- **P3** parcheggi di pertinenza  $\geq \frac{1}{3}$  di Sun
- **Ip** indice di piantumazione  $\geq 30$  alberi/Ha
- **Sp** superficie permeabile  $\geq 0,15$  Sf

PARCHEGGI pari a 1 mq/mq di Sun per pubblici esercizi (3.2) e negozi e botteghe (3.1), **4.10 - attrezzature sportive e ricreative.**

- In ogni progetto unitario di intervento, la superficie fondiaria di concentrazione delle volumetrie non potrà superare il 66% della superficie territoriale, mentre il rimanente 34% della superficie dovrà essere ceduto al comune a titolo gratuito secondo apposita convenzione da stipulare tra le parti.

Le aree da cedere, ancor prima della presentazione del piano attuativo, previo accordo con l'Ufficio urbanistico, dovranno essere collocate in modo che siano contigue e direttamente accessibili da strade o spazi pubblici e comunque secondo le indicazioni che l'Amministrazione si riserva di stabilire.

Nella progettazione della lottizzazione e nella conseguente delimitazione delle aree di uso pubblico, si dovrà tener conto delle aree già cedute o da cedere al Comune in altre lottizzazioni contigue in base agli interventi già approvati.

In assenza del Piano attuativo, sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RC, RS, RE, **nonchè consentiti interventi di sopraelevazione ed ampliamento nei limiti degli indici e parametri prefissati per l'intervento indiretto, con la condizione che in ogni caso la SUN non potrà essere superiore al 50% di quella esistente.**

**B. Intervento diretto** Nei lotti liberi interclusi e in quelli già parzialmente edificati che dispongono di affaccio su strada di PRG o comunque di collegamento diretto con la medesima e dotati di tutte le opere di urbanizzazione primaria (sono esclusi i pozzi neri e fosse biologiche), è consentita l'edificazione alle seguenti condizioni:

- **Sun** superficie utile netta  $\leq 0,50$  mq/mq di Sf
- **H**  $\leq 7,50$  mt. Dc  $\geq 5$  ml
- **Df**  $\geq 10$  ml
- **Ds**  $\geq 5$  ml
- **P3** parcheggi di pertinenza  $\geq \frac{1}{3}$  di Su
- **P4** un posto auto esterno per ogni unità abitativa
- **Us** indice di utilizzazione del suolo  $\leq 0,50$  mq/mq di Sf
- **Ip** Indice di piantumazione  $\geq 30$  alberi per Ha
- **Sp** superficie permeabile  $\geq 0,10$  St



# MUNICIPIO DELLA CITTÀ DEL VASTO

PROVINCIA DI CHIETI

P.zza Barbacani 2 Tel. 0873-3091

## SETTORE 4° URBANISTICA E TERRITORIO

	<p>PARCHEGGI pari a 1 mq/mq di Sun per pubblici esercizi (3.2) e negozi e botteghe (3.1), <b>4.10 - attrezzature sportive e ricreative.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Nelle aree edificate in misura non inferiore al <b>75%</b> della loro Sf totale, al fine di conseguire il riallineamento progressivo delle fronti, gli edifici di NC, nonché quelle conseguenti agli interventi di DR, possono assumere come distacco stradale quello prevalente negli edifici preesistenti compresi nel tratto stradale di riferimento. Da intendersi quest'ultimo come quello, di accesso all'area oggetto d'intervento, interposto tra due incroci stradali successivi.</li><li>- Negli edifici di valore storico-ambientale, vincolati ai sensi della Legge 1089/39 (vedi relazione), sono consentiti gli interventi di: MO, MS, RC.</li></ul>
<b>Prescrizioni procedurali</b>	<p><b>L'intervento indiretto</b> si esplica attraverso fasi previste dall'art.20 della LUR n.18/83 nel testo in vigore.</p> <p>I comprensori possono attuarsi mediante la formazione del comparto (art.26 del LUR n.18/83 nel testo in vigore).</p>

Per quanto di competenza, si riferisce che, per poter procedere con la variante semplificata per destinare l'area a zona residenziale di completamento, occorre comunque che l'amministrazione fornisca indirizzo in tal senso, atteso che, con le ultime deliberazioni di approvazione del DUP, la destinazione stabilita nel piano delle alienazioni comunale è "commerciale".

Successivamente dovrà essere affidato incarico a professionista esterno, salvo effettuare la ricognizione presso il personale dell'Ente, per redigere apposita perizia per la valutazione del valore dell'area, per come si intende modificarla, e per la predisposizione del rapporto preliminare per la Verifica di Assoggettabilità (VA) a VAS di cui al richiamato art. 12 del D.lgs 152/06.

Esperita la VA, si dovrà procedere con l'adozione, in consiglio comunale, del piano delle alienazioni e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale modificato, alla pubblicazione sul BURA, ed al passaggio definitivo in consiglio per le controdeduzioni alle eventuali osservazioni, come previsto dalla richiamata LR 23 agosto 2016 n. 29.

All'esito della procedura indicata, sarà stabilito il nuovo valore dell'area ed occorrerà valutare l'opportunità di procedere con un nuovo avviso pubblico.

### Stato del Procedimento

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 167 del 11.07.2023, questa Amministrazione, con riferimento al complesso immobiliare denominato "Ex Mattatoio Comunale", ubicato in Via Sant'Onofrio n. 41, catastalmente individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al foglio di mappa 38, particella 527, sub nn. 2 e 3, ed alla relativa procedura di alienazione sopra richiamata, ha stabilito di avviare il procedimento di valorizzazione dell'immobile (di cui all'art. 58 del D.L 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008, n. 133), attraverso la modifica della destinazione urbanistica da "commerciale" a "zona di completamento da integrare – B4" con verifica



# MUNICIPIO DELLA CITTÀ DEL VASTO

PROVINCIA DI CHIETI

P.zza Barbacani 2 Tel. 0873-3091

---

---

## SETTORE 4° URBANISTICA E TERRITORIO

circa l'assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, dell'area comunale dove insiste l'immobile.

Ha stabilito, altresì, di procedere alla variante allo strumento urbanistico comunale, con modalità semplificata, come indicato nella L.R. Abruzzo 23 agosto 2016, n. 29, verificando preliminarmente l'assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica di cui al D.Lgs 152/2006 e s.m.i.;

Con determinazione dirigenziale del settore IV Urbanistica e Territorio n. 1182 del 02.10.2023, è stato affidato l'incarico professionale per la redazione del Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS dell'intervento di "Modifica della destinazione urbanistica di area di proprietà comunale da alienare (ex mattatoio)", all'arch. Di Biase Nicola di Lanciano; la convenzione di incarico Rep. nr 14/2023 è stata perfezionata in data 20.11.2023.

Il tecnico incaricato ha depositato l'elaborato richiesto in data 23.01.2024 prot. 5068.

Dal rapporto preliminare, datato 22.01.2024, risulta che, l'area non risulta gravata da alcun vincolo Regionale, Nazionale e Comunitari ( ambientale, paesaggistico, storico-culturale, archeologico) ma soltanto dal vincolo idrogeologico, superabile attraverso uno studio di dettaglio geologico.

Nella sintesi delle motivazioni si sostiene che l'intervento è compatibile con lo sviluppo sostenibile della zona interessata e che, non comportando impatti significativi, non necessita di alcuna misura di mitigazione ambientale.

Vasto, 23.01.2024

La RPO  
Arch. La Palombara Gisella