

Al **Comune di Torrevecchia Teatina**  
Piazza San Rocco n. 4  
66010 – Torrevecchia Teatina  
c.a. Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Amanda Giacchetti

**Oggetto:** Comune di Torrevecchia Teatina.

Procedimento di Variante specifica al vigente P.R.G.

Con riferimento alla Richiesta integrazioni del Servizio Urbanistico provinciale della Provincia di Chieti funzionali alla verifica preliminare della Variante in oggetto, nota del Comune di Torrevecchia Teatina prot. n. 203 del 07.01.2022 (assunta al prot. n. 218 del 10.01.2022 del Servizio Urbanistico prov.) di convocazione della conferenza dei servizi , si espone la seguente Relazione:

**1) Ditta richiedente:**

CIGLIANTO S.A.S. di Antonucci Luciano & C., con sede in Via Bachelet n. 4 – Francavilla al Mare, P. IVA 02719330694

**2) Oggetto dell'intervento:**

REALIZZAZIONE PROGETTO DI IMPIANTO SPORTIVO PADEL" DA PARTE DELLA SOCIETÀ CIGLIANTO S.A.S.

**3) Identificazione dell'area d'intervento** (elencare Fg. e particelle ed esplicitare i livelli di urbanizzazione ed accessibilità).

L'area interessata dall'intervento è ubicata in Via Fondo Valle Alento-S.S. 649 ed è contraddistinta in Catasto dalle particelle nn. 4202 e 4204 del foglio di mappa n. 2 del Comune di Torrevecchia Teatina (CH) con superficie complessiva di mq 4.060.

L'area dell'impianto, adeguatamente recintata, sarà accessibile esclusivamente dalla SS.649 di Fondo Valle Alento, da cui accedere direttamente all'area destinata al parcheggio a servizio dell'attività.

*Stralcio del Foglio di mappa n.2 del Comune di Torrevecchia Teatina (vedi Tav.1A di progetto)*



**4) Sintesi dell'intervento per il quale si richiede l'attivazione della procedura di variante semplificata ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010.**

L'intervento oggetto della presente relazione riguarda la realizzazione di un Impianto Sportivo per la pratica del Padel sito sulla S.S. 649 "Fondo Valle Alento", del Comune di Torrevecchia Teatina (prov. di Chieti), su area prospiciente la suddetta statale e confinante con l'area di proprietà dell'azienda metalmeccanica OCM, e con altre proprietà interessate da coltivazioni agricole.

L'intera area si trova all'interno della perimetrazione del Centro Abitato di Torrevecchia Teatina (CH), delimitato sulla SS.649 "Fondo valle Alento" tra le Km 2+200 e Km 4+400).

L'area interessata dall'intervento ricade per circa mq 3.850 in **Zona D1 – "Zona Produttiva di Completamento"** e per circa mq 210 nella Fascia di Rispetto del Fiume Alento in base alle previsioni del vigente P.R.G., approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 02.09.2008, mentre ricade interamente in **Zona D1 – "Zona Produttiva di Completamento"** secondo il P.R.G. adottato con Deliberazione del Commissario ad acta n. 1 dell'11.09.2020.

Nel sottoambito di intervento destinato al "Zona produttiva di completamento" (Zona D1), il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto.

L'assentibilità del progetto richiede una variazione di destinazione d'uso del suolo da "produttiva" a "sportivo-ricreativa" nonché una deroga delle distanze dal confine di proprietà, non risulta, quindi, applicabile la procedura del Permesso di Costruire in deroga ex art. 14 D.P.R. n. 380/2001, ma occorre una "Variante Specifica" al vigente strumento urbanistico secondo la procedura prevista dall'art. 10 della L.R. n. 18/1983 ss.mm.ii.

Il progetto rispetta le distanze dalla viabilità stradale (tratto abitato delimitato), dai confini di proprietà e tra i fabbricati.

Come da parere favorevole dell'Ufficio Tecnico comunale (*Comune di Torrevecchia Teatina Prot. n. 0008650 del 28-09-2021 interno Cat. 6 Cl. 1*) per l'adozione di una Variante Specifica al P.R.G. per la realizzazione dell'intervento proposto, con trasformazione delle part.ile nn. 4202 e 4204 del foglio di mappa n. 2, con superficie complessiva di mq 4.060, da Zona D1 – "Zona Produttiva di Completamento" a "Zona per servizi e attività sportive", definendo una nuova "Zona D4.1", in cui, fermi restando gli altri parametri già stabiliti per la Zona D4, il distacco dal confine di proprietà è ridotto a m 5,00 (in luogo di m 10,00) e la superficie da destinare a parcheggio è ricondotta a quella richiesta dal D.M. n. 1444/1968.

**5) Relazioni con il vigente P.T.C.P. e P.T.A.P.**

E' stata analizzata la relazione tra il progetto e il PTCP della Provincia di Chieti da cui si evince che l'area oggetto di intervento:

1. È accessibile da strada classificata statale di competenza ANAS (vedi Tav.A1 del PTCP);
2. L'area oggetto dell'intervento non è tra quelle sottoposte a tutela (vedi Tav.A2.1 del PTCP);
3. Non è caratterizzata da boschi e aree boscate (vedi Tav.A2.2 del PTCP);
4. È classificata come unità di paesaggio omogenea valliva (vedi Tav.A3 del PTCP);
5. Non è sottoposta a vincolo archeologico e paesistico (vedi Tav.A4 del PTCP);
6. Non è sottoposta a vincolo idrogeologico. Presenza del Fiume Alento (vedi Tav.A5 del PTCP);
7. È a rischio nullo per la suscettività alle frane (vedi Tav.A6 del PTCP);
8. E' classificata zona a bassa vulnerabilità degli acquiferi (vedi Tav.A7 del PTCP);
9. E' classificata come zona D1 produttiva industriale (vedi Tav.A8 del PTCP);

**l'area/immobile oggetto di intervento ricade nel:**

		<b>SPECIFICARE</b>	<b>ZONA</b>	<b>ART.</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>PRG</b>	<b>Vigente</b>	<b>D1</b>	<b>35 N.T.A.</b>
<input type="checkbox"/>	PIANO PARTICOLAREGGIATO			
<input type="checkbox"/>	PIANO DI RECUPERO			
<input type="checkbox"/>	P.I.P			
<input type="checkbox"/>	P.E.E.P.			
<input type="checkbox"/>	ALTRO:			

**6) Sistema dei vincoli e limitazioni d'uso insistenti sull'area**

L'area/immobile oggetto di intervento risulta assoggettata ai seguenti vincoli (barrare con la crocetta se ricorre la casistica):

- stradale (d.m. n. 1404/1968, d.P.R. n. 495/92)
  - ferroviario(d.P.R. n. 753/1980)
  - elettrodotto (d.P.C.M. 8 luglio 2003)
  - gasdotto (d.m. 24 novembre 1984)
  - militare (d.lgs. n. 66/2010)
  - aeroportuale(piano di rischio ai sensi dell'art. 707 del Codice della navigazione, specifiche tecniche ENAC)
  - depuratori (punto 1.2, allegato 4 della deliberazione febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque)
  - R.I.R. - presente nel comune di un'attività a rischio d'incidente rilevante
  - fascia di rispetto cimiteriale (articolo 338, testo unico delle leggi sanitarie n. 1265/1934)
  - intervento soggetto a Valutazione d'incidenza (VINCA) – in quanto all'interno delle zone di conservazione "Natura 2000"
  - vincolo idraulico, è sottoposta a tutela ed è necessario il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 2 dell'articolo 115 del d.lgs. n. 152/2006 e al r.d. n. 523/1904
  - Vincolo idrogeologico – R.D. n. 3267/23 e/o L.R. 6/2005
  - autorizzazione paesaggistica, Parte III del d.lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)
  - autorizzazione/atto di assenso della Soprintendenza archeologica/storico culturale (Beni storici vincolati, tratturi, ecc.), Parte II, Titolo I, Capo I del d.lgs. n. 42/2004
  - area protetta - l'area d'intervento ricade in Area protetta, ai sensi della legge n. 394/1991 (Legge quadro sulle aree protette) e della corrispondente normativa regionale
  - P.A.I. - l'area d'intervento ricade in zona di pericolosità e/o orlo di scarpata, in relazione al vigente PAI (Piano di Assetto Idrogeologico);
  - P.S.D.A. - L'Area d'intervento ricade in zona di pericolosità, in relazione al vigente P.S.D.A.
  - Area demaniale – parere capitaneria di Porto
  - Area demaniale -parere Agenzia del demanio
  - Tutela del verde – L.R. 6/2005
  - Usi civici
  - Presenza di servitù o altre limitazioni d'uso
  
  - Altro (specificare ed elencare altre forme di vincolo e limitazione d'uso non elencate nel presente elenco)
- 
- 

**L'area/immobile non è assoggettata a nessun vincolo.**

**7) Verifica e dotazione degli standard di cui al DM 1444/1968** (quantificazione dello standard, diviso in relazione agli usi e verifica circa la congruità dello stesso – accessibilità e fruizione da parte del Comune).

*Ai sensi dell'art. 5 del D.M. n°1444/68 :*

1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

Le particelle 4202 e 4204 del fg. 2 che individuano catastalmente il terreno con l'intervento di progetto hanno la superficie complessiva di mq 4060 compresa in Zona D); la superficie minima da destinare a tale parametro non deve essere inferiore a:

10% di mq 4060 = mq 406

2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi

Sup. Office-Spogliatoi mq 226,5

Sup. Coperta 2 campi Padel mq 671,35

sommano mq 897,28 x 80% = mq 718,28 di spazio

di cui > 1/2 x 718,28 = mq 359,14 parcheggio

**8) Verifica dei parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/1989** (quantificazione e verifica circa il rispetto dei quantitativi minimi previsti per Legge).

*L'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è sostituito dal seguente: «Art. 41-sexies. - Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione».*

1mq/10 mc (mq 226,5xh.m.3,00)= mq 67,95 di parcheggio privato

Il **Parcheggio** di progetto per autovetture (previsto con pavimentazione di blocchetti in cls permeabili senza sottofondo in cemento) comprende le superfici di parcheggio pubblico e di pertinenza privata, e misura complessivamente mq 530,00, al netto della rampa di accesso.

Le due aree limitrofe sistemate a **Verde** hanno superficie di mq 142,28 + 70,62= mq 212,90.

L'area complessiva destinata a Verde e a Parcheggio misura complessivamente mq 742,90.

Quanto espresso nel progetto trova riscontro positivo rispetto a quanto calcolato al punto 7) secondo la normativa vigente.

**9) Verifiche circa la legittimazione dello stato di fatto:**

lo stato attuale dell'immobile risulta: **PIENAMENTE CONFORME** alla documentazione dello stato di fatto legittimato dal titolo di accatastamento.

**10) Relazione**

circa gli accorgimenti progettuali atti ad assicurare e garantire la sostenibilità globale dell'intervento ed il miglior inserimento nel contesto paesaggistico agrario circostante:

La nuova destinazione d'uso D4.1, afferente al progetto, è compresa nel Centro Urbano.

Essa trova una adeguata collocazione tra l'area Abitativa e quella Produttiva, ed è posta lungo la viabilità principale sul territorio di Torrecchia Teatina tra i comuni di Chieti e Francavilla al Mare.

Per cui il potenziale bacino di utenza è da stimare sovra comunale.

Il progetto mira al completamento dell' area urbana ed è già provvista di sottoservizi.

La densità edilizia di progetto sarà limitata, favorendo la qualità ambientale e l'integrazione dell'intervento edilizio con il contesto urbano e rurale del luogo.

Considerato il modesto numero di giocatori in contemporanea sui 4 campi previsti (max 16 giocatori), l'intervento proposto offre garanzia di accoglienza degli sportivi utenti e di sostenibilità urbana superiori agli standard richiesti dalle normative vigenti.

L'area di intervento non possiede un accesso diretto dalla S.S. 649.

Il progetto prevede la realizzazione di una **Rampa carrabile** che inizia dal nuovo varco di larghezza di m. 6,00 sulla S.S. 649 e con andamento rettilineo scende fino alla curva che immette nell'area parcheggio, con pendenza del 13 %.

La larghezza della sede carrabile è di m. 5,00, con fondo di asfalto e pietrisco su massiciata. E' prevista la costruzione di un muro a mensola in c.a. di m. 1,50 fuori terra posto alla quota del piazzale per contenere il rilevato per la carreggiata stradale di progetto che trova ulteriore sostegno nel gradone esistente, la lunghezza del muro è di circa m. 27,00 per il tratto rettilineo e m. 8,00 per il tratto curvilineo. A monte è previsto un muro a mensola in c.a. posto presso il muro esistente realizzato al confine di proprietà; l'altezza massima è di m. 3,25 e lunghezza di m. 5,50 con un tratto decrescente di m. 3,60 fin al raccordo con il muro previsto alla quota inferiore del piazzale.

Altre opere accessorie sono il drenaggio a monte della strada di progetto, e lateralmente alla strada una zanella ed un cordolo con guardrail di protezione.

Si riportano inoltre ulteriori parametri importanti che descrivono il carattere del progetto e della sua sostenibilità ambientale:

- la Superficie Permeabile, costituita dalla superficie di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata, nonché i vialetti pedonali inghiaciati o realizzati con materiali permeabili, e le aree di pertinenza con pavimentazioni speciali su sottofondo non cementizio (parcheggio), che garantiscono il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche, misura **mq 2438,48** pari al 60% della Superficie a disposizione;
- la Superficie destinata a verde con alberature all'interno dell'area sportiva misura **mq 1255,40** al netto delle superfici sistemate con ghiaietto e delle aiuole di risulta ai lati della Rampa di Accesso, pari al 30,9 % della Superficie a disposizione.

Il progetto prevede la sistemazione a verde nelle fasce perimetrali del lotto quali cortine verdi, con la piantumazione di alberi di medio fusto e messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone.

Il sottoscritto tecnico **attesta:**

- che è stata resa la dichiarazione dal proprietario e richiedente il Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 35- "Norme sulla trasparenza amministrativa" della L.R. 18/1983, al Comune di Torrevicchia Teatina con prot. n. 8646 del 28-09-2021;
- che l'area di intervento non risulta asservita urbanisticamente ad altri interventi progettuali;
- in riferimento alla D.G.R. n. 907/C L.R. 9/08/2006 n.27 e D.G.R. 19/02/2007 n.148, che la variante al P.R.G. non contiene aree di cui all'art.6, comma 2, lettera b) del D.lgs 152/2006 e che **pertanto può essere escluso dalla procedura di V.A.S** come illustrato nella Relazione Tecnica Di Verifica Della Non Assoggettabilità Alla Procedura Di V.A.S. redatta dal Progettista incaricato, e resa al Comune di Torrevicchia Teatina con prot. n. 7823 del 07-09-2021. La Relazione seguirà l'iter specifico con procedimento a parte;
- che la dotazione dei livelli di accessibilità e la dotazione infrastrutturale, il calcolo dei parcheggi privati (L122/1989) e pubblici (standard di cui all'art.5 del D.M. 1444/1968) risultano verificati e congrui a quanto stabilito dalle norme vigenti;

- che l'intervento in oggetto è compatibile al P.T.C.P.

Si rimanda alla lettura della TAV 4 del Progetto "Padel".

Si allegano alla presente la TAV 2 (stralci cartografia territoriale) e la TAV 6 (progetto) del Progetto di Accesso Carrabile a S.S. 649 via Fondo Valle Alento reso al Comune di Torrevecchia Teatina con prot. n. 10713 del 26-11-2021.

L'area dell'intervento di progetto beneficia attualmente delle utenze fondamentali del centro abitato: acqua, luce, gas, sistema fognante, e pozzetto dell'acquedotto del Consorzio di Bonifica.

Considerati gli effetti benefici per la collettività che possono derivare dal progetto in quanto:

- consente di riqualificare un'area in stato di abbandono;
- dota la zona urbana a ridosso della S.S. 649 di Fondo Valle Alento di opere di urbanizzazione secondaria (impianti sportivi) di cui attualmente è sprovvista;

Ritenuto che l'intervento proposto non inficia le specifiche "vocazioni" e le "invarianti" del piano strutturale del P.R.G. e si propone in accordo con una pianificazione in continuo adeguamento alle mutevoli ed insorgenti esigenze dei fatti dell'economia, che non può essere cristallizzata in un unico momento temporale;

Il sottoscritto tecnico, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, edilizio, statico, igienico ed a seguito del sopralluogo e le opportune verifiche documentali, **assevera** che quanto sopra riportato corrisponde a verità.

25.01.2022 \_ Torrevecchia Teatina

Il tecnico incaricato

Architetto FERNANDO D'ETTORRE