# PERIZIA ESTIMATIVA

La sottoscritta Dott. Arch. Felicita Ieronimo, CF: RNMFLC63E54H987E, con studio in Termoli (CB) alla Via Polonia n.7, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Campobasso al n. 266, è stata incaricata dall'Ente "Consorzio di Bonifica in destra del Trigno e del Basso Biferno" di redigere una perizia di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile sito nel Comune di San Salvo (CH), di seguito descritto.

## PREMESSA

La stima ha come oggetto la ricerca del più realistico valore di mercato del terreno edificabile di proprietà del Consorzio di Bonifica Trigno e Biferno, sito nel Comune di San Salvo (CH), alla Contrada Stazione.

## CRITERI DI VALUTAZIONE

Per ottenere e fornire una valutazione il più possibile aderente alla realtà del momento storico ed economico in cui si opera sono state effettuate indagini accurate presso uffici di settore - Agenzia del Territorio - con lo scopo di conoscere il valore commerciale di immobili similari per ubicazione, stato dei luoghi, vocazione commerciale, caratteristiche espositive, e/o altimetriche, etc. che influiscono sulla determinazione del valore di mercato. La conoscenza di altre situazioni similari conduce ad un più realistico confronto atto a dare maggior peso alle peculiarità intrinseche del terreno sia dal punto di vista urbanistico che della potenzialità di vendita. Di conseguenza si è redatto un *vademecum* in cui elencare le voci più significative:

- Analisi di valutazione commerciale delle agenzie immobiliari operanti in zona;
- Planimetrie catastali da cui ricavare la misurazione del bene oggetto di stima;
- Analisi della normativa urbanistica inerente la zona interessata;
- Analisi della vocazione edificatoria del bene.

La disamina della documentazione ha portato, quale naturale conseguenza, la necessità di effettuare più sopralluoghi presso il terreno oggetto di stima per

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Partenza N. 799/2023 del 16-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Arrivo N. 553/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 1 - Copia Documento

verificare, in loco, la rispondenza ai diversi parametri (localizzazione, qualità, stato dei luoghi, etc.) con cui poter effettuare una stima equa e rispondente del bene in oggetto.

## UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'oggetto di valutazione è un'area di proprietà dell'Ente "CONSORZIO DI BONIFICA IN DESTRA DEL TRIGNO E DEL BASSO BIFERNO", con sede in Termoli (CB) alla via Cairoli n. 31, (C.F.: 82000710705).

Il bene oggetto di valutazione è ubicato in agro del Comune di San Salvo (CH), in località Contrada Stazione ed ha una superficie catastale pari a circa mq.13'990,00.

San Salvo è un comune costiero dell'Abruzzo di circa 20'000 abitanti, per lo più in posizione semi-collinare (circa 100 mt sul livello del mare), con ampie zone pianeggianti in cui si riscontra la presenza di numerosi impianti produttivi; geograficamente il suo territorio è ubicato a confine con il Molise.

In particolare, il lotto oggetto di stima si rinviene in un punto strategico dell'agro del comune di San Salvo:

- a circa 2km dalla riviera sansalvese;
- in una posizione per lo più pianeggiante;
- confina con la "Trignina" - Strada Statale 650 -;
- poco distante dalla "Adriatica" - Strada Statale 16 -;
- in prossimità dell'uscita dell'autostrada "A 14".

Le aree adiacenti sono abbastanza antropizzate: si rinvengono, infatti, complessi edilizi residenziali, due scuole elementari, una chiesa, oltre diverse attività per la ristorazione e la ricettività. Inoltre, tale aree coesistono con quelle in cui si è sviluppata e radicata la zona artigianale - poco distante insiste l'insediamento della "Pilkington Italia"- e commerciale - presenza del centro commerciale "Costa Verde", del "Centro Insieme" e del "Decathlon" per citare, a titolo esemplificativo, quelli più grandi e più noti -.

Il bene, quindi, confina a Nord con la strada comunale - via Contrada Stazione - e con le particelle 108, 4154, 4144; ad Est con la strada comunale - Contrada Stazione - e con le particelle 4132, 251, 17, 117; a Sud con la scarpata stradale, ovvero la rampa di accesso alla Trignina - SS 650 -; a Ovest con le particelle 4155, 4143, 4154.

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Partenza N. 799/2023 del 16-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Arrivo N. 553/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 1 - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Partenza N. 799/2023 del 16-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Arrivo N. 553/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 1 - Copia Documento

## DESCRIZIONE

Il lotto di terreno di proprietà del Consorzio, geometricamente, può essere assimilato, a un trapezio [part.lle 109, 4216 (ex 110), 111, 112] e due triangoli contrapposti [part.lla 113].

Il trapezio ha la base maggiore che prospetta su via Contrada Stazione, i due lati sono definiti dalle particelle su cui insistono diversi complessi edilizi, mentre la base minore confina con i due triangoli contrapposti. L'area si presenta perlopiù pianeggiante, lungo la strada comunale - via Contrada Stazione - il confine è sottolineato da una recinzione costituita da pali metallici e rete; all'interno si notano un immobile in buone condizioni ed abitato - particella 112 - e il rudere di un fabbricato - particella 111 -.

Inoltre, sulla particella 4216 (ex 110), attualmente, insiste l'orma di un fabbricato ormai rimosso in quanto totalmente fatiscente.

I due triangoli contrapposti, sul confine con la rampa di accesso della "Trignina" – S.S. 650 - mostrano un leggero pendio che degrada dolcemente verso l'area a forma di trapezio, tale dislivello non assume in alcun punto carattere accidentato poiché la pendenza si mantiene lieve e regolare.

Sull'area, totalmente priva di essenze arboree di alto e/o medio fusto, insiste una vegetazione incolta composta da piccoli cespugli; il confine lungo la rampa della "Trignina" è sottolineato da una recinzione.

Una linea aerea di elettricità, non ad alta tensione, montata su pali in cemento, attraversa trasversalmente l'area che prospetta su via Contrada Stazione, serve i vari complessi edilizi e si riallaccia, poi, alla centralina presente ai margini del lotto sul suolo di rispetto della strada su citata.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il PRG del Comune di San Salvo, la destinazione urbanistica del lotto di terreno del bene oggetto di stima risulta:

**Particelle 111 - 4216 (ex 110):** ZONA 22 bis -Zona da classificare in C/da Stazione;

**Particelle 109 – 113:** ZONA 22 bis -Zona da classificare in C/da Stazione (parte)
ZONA 1.1.5 - Struttura insediativa in formazione (parte);

**Particella 112:** ZONA 1.1.5 - Struttura insediativa in formazione.

Il Consorzio si è alienato la particella 112, su cui insiste un edificio residenziale, conservando la proprietà della corte pertinenziale al fabbricato.

Via Polonia n° 7 – 86039 Termoli (CB) – phone: +39 339 8977421
e-mail:felicita.ieronimo@gmail.com – pec:felicita.ieronimo@archiworldpec.it

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Partenza N. 799/2023 del 16-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Arrivo N. 553/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 1 - Copia Documento

*A.* Per le **«ZONE 22 BIS»**, le NTA prevedono che "*l'edificazione venga attuata per intervento urbanistico indiretto, cioè subordinato a Programma Integrato di Intervento disciplinato dall'art. 30 bis della medesima normativa, procedura da attivarsi su iniziativa pubblica o privata.*
*L'ambito dell'intervento è esteso all'intera area e la pianificazione dovrà essere unitaria e contestuale per l'intera zona. In ogni caso lo strumento di dettaglio dovrà rispettare indici e parametri in conformità a quanto stabilito dall'art. 7 delle NTA.*

| | | | |
|---|---|---|---|
| *It* | *Indice di Fabbricabilità territoriale* | *Mc/ha* | *15.000* |
| *Ic* | *Indice di copertura* | *%* | *50%* |
| *H* | *Altezza massima* | *Ml* | *13.50* |
| *p* | *Numero di piani fuori terra* | *N* | *4* |
| *ds* | *Distacco minimo dal ciglio stradale* | *Ml* | *5.00* |
| *dc* | *Distacco minimo dal confine* | *Ml* | *5.00* |
| *df* | *Distacco minimo tra fabbricati* | *Ml* | *10.00* |
| | *Superficie di cessione* | *%* | *50%* |

*Non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza, il distacco minimo tra fabbricati deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una solo 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.*
*Lo strumento attuativo del comparto dovrà garantire all'interno dei vari lotti di pertinenza dei singoli edifici la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili…. (e omissis) ….. Lo strumento attuativo individuerà le superfici di cessione da destinare alla realizzazione del sistema di collegamento con il capoluogo e con la Marina, ai parcheggi pubblici ed alle aree verdi e disciplinerà gli accordi compensativi tra intervento privato e vantaggio pubblico definendo il relativo rapporto proporzionale…. (e omissis) ….. la pianificazione dovrà comunque rispettare gli standards previsti dal piano nella misura di 24 mq/ab. Le destinazioni di uso ammesse sono quelle di cui art. 14 di cui alle presenti norme con la specifica che almeno il 60% del volume dell'intera edificabilità dovrà essere destinato ad edilizia convenzionata i cui prezzi e la cui disciplina dovranno rispettare i parametri e le condizioni determinate dalla disciplina regionale vigente al momento della definizione della procedura urbanistica e troveranno regolamentazione in una*

*specifica convenzione che dovrà essere sottoscritta prima del rilascio dei titoli abilitativi secondo il testo che sarà approvato dall'Amministrazione comunale, in uno strumento attuativo.*
*La redazione del programma integrato e progettazione degli edifici, come da prescrizioni contenute nel documento del Servizio Manutenzione ed Ambiente del Comune di San Salvo n.15201 dell'11/07/2012 di non assoggettibilità a V.A.S. della variante di PRG relativa alla «classificazione dell'area C/da Stazione di proprietà del Consorzio di Bonifica» dovrà prevedere la riduzione al minimo del consumo del suolo, ricorrendo a soluzioni progettuali che consentano di liberare il suolo da coltri impermeabili di asfalto o calcestruzzi e simili, ed impedire la totale chiusura delle visuali verso il mare."*

*B.* Per **«ZONE STRUTTURA INSEDIATIVA IN FORMAZIONE (1.1.5)»** il PRG *"si attua per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene, nel rispetto degli allineamenti eventualmente preesistenti determinati da cortine edificate in continuità (anche in deroga al previsto distacco minimo dal ciglio stradale), in coerenza con i seguenti indici di piano:*

| | | | |
|---|---|---|---|
| *It* | *Indice di Fabbricabilità territoriale* | *Mc/mq* | *2.00* |
| *H* | *Altezza massima* | *Ml* | *13.50* |
| *p* | *Numero di piani fuori terra* | *N* | *4* |
| *ds* | *Distacco minimo dal ciglio stradale* | *Ml* | *5.00* |
| *dc* | *Distacco minimo dal confine* | *Ml* | *5.00* |
| *df* | *Distacco minimo tra fabbricati* | *Ml* | *10.00* |

*È comunque consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza. È possibile derogare alla distanza minima dal ciglio stradale laddove le larghezze stradali siano maggiori di mt. 10.00. Sono ammesse destinazioni d'uso di vecchie e nuove costruzioni nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 14 delle presenti norme. Ogni progetto d'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".*

In quest'ottica, quindi, se si sovrappone alla planimetria catastale quella delle norme di PRG, si evidenzia come il bene di proprietà del Consorzio possa essere

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Partenza N. 799/2023 del 16-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Arrivo N. 553/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 1 - Copia Documento

suddiviso in due parti:

1. La prima, con un'estensione pari a circa mq.13'000.00 necessita di **intervento edificatorio indiretto** – inoltre l'art. 22 bis, a differenza dell'art. 22, statuisce, che **il 60% del volume dell'intera edificabilità debba essere destinato ad edilizia convenzionata** -;
2. La seconda, con estensione pari a circa mq.1'000.00, necessita di **intervento edificatorio diretto**.

## DATI CATASTALI

L'intero Lotto, costituito dalle part.lle 109, ex 110, attualmente 4216, 111, 113, risulta così censito al Nuovo Catasto Terreni - Comune di San Salvo (CH):

| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | Qualità | Classe | Sup./Consistenza | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 109 | | REL ACC COM (Reliquati di Accessori Comuni) | | 5'310,00 mq | R.D. € 29,14 R.A. € 29,14 |
| 4 | Ex 110/4216 | 3 | REL ENTE UR | | 130,00 mq | |
| 4 | 111 | | FABB DIRUTO | | 160,00 mq | R.D. € 29,14 R.A. € 29,14 |
| 4 | 113 | | seminativo | 3 | 8'060 mq | R.D. € 29,14 R.A. € 29,14 |
| **SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA** | | | | | **13'990 mq** | |

## PROVENIENZA

Il bene in oggetto risulta di proprietà dell'Ente "CONSORZIO DI BONIFICA IN DESTRA DEL TRIGNO E DEL BASSO BIFERNO", con sede in Termoli (CB) alla via Cairoli n.31, (C.F.: 82000710705) ed è ad esso pervenuto mediante acquisto dall'Opera Nazionale Combattenti, con atto Notaio De Pascale di Roma in data 20/03/1950, ivi registrato il 08/04/1950 al n°10846.

Successivamente, con atto pubblico di compravendita per Notar Antinucci in Termoli del 22/07/1997 (*Rep. 30.395 - Racc. n.5.330*) il Consorzio sopra indicato cedeva l'immobile indicato con la particella 112 ad altra proprietà, conservando la proprietà della corte pertinenziale al fabbricato.

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Partenza N. 799/2023 del 16-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Arrivo N. 553/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 1 - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Partenza N. 799/2023 del 16-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Arrivo N. 553/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 1 - Copia Documento

## OSSERVAZIONI PERITALI - CRITERIO DI STIMA

Il più probabile valore di mercato del terreno in esame è stato identificato adottando un criterio, correntemente in uso, di STIMA SINTETICA COMPARATIVA a quello medio zonale, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del *"valore reale"* del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

a. Definizione preliminare sulla scorta di una sufficientemente ed estesa indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, di un terreno di riferimento o ad esso surrogabile, definibile statisticamente *"medio ideale"*;
b. Definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
c. Comparazione del terreno oggetto di stima con quello di riferimento, assunto in termini medi con parametri unitari, per identificarne i gradienti delle precipue caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
d. Trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

## DEFINIZIONE DI UN VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO

L'indagine di mercato ha portato ad analizzare operazioni di trattive e compravendita di terreni sia ad intervento indiretto, situati in zone più o meno limitrofe a Contrada Stazione, che ad intervento diretto, dislocati in zone più vicine al centro abitato, ma più lontane dalla zona della marina sansalvese.
Per i terreni edificabili con intervento indiretto, si è giunti a identificare un valore di mercato compreso tra i 73,00 €/mq ed 84,00 €/mq che comporta un valore medio pari ad € 78,50; per gli altri il range oscilla tra 125,00 €/mq e 150,00 €/mq. con un valore medio pari ad € 139,00.
Considerata:

- la vocazione edificatoria del bene di proprietà del Consorzio,
- la possibilità di realizzare unitamente, anche se con tempistiche differenti, progetti per entrambe le aree urbanistiche individuate dalle NTA del PRG,

- di sommare i vantaggi dell'area ad intervento diretto - estensione minore e volumetria inferiore - con gli svantaggi dell'area ad intervento indiretto estensione e volumetria maggiore con il valore aggiunto del 40% realizzabile a destinazione residenziale non convenzionata,

**si giunge a definire che un terreno edificabile, statisticamente medio, ideale di riferimento ha un valore di mercato unitario medio pari a 105,00 € /mq..**

DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI DI VALORE DI MERCATO

**PARAMETRO ZONALE**: inteso nel senso della qualificazione conferita al terreno da un complesso di caratteristiche di vario tipo quali:

- Ubicazione: il terreno è ubicato in una zona ad espansione, ben collegata al centro di San Salvo, attraverso un'ampia rete viaria, tuttavia non si affaccia direttamente su strada di grande comunicazione o su viabilità principale. (K = 0,90);
- Utenza -livello di urbanizzazione del territorio-: le reti di utenze (acque bianche e nere, rete elettrica, telefonica, metano) sono tutte presenti come la pubblica illuminazione ed i marciapiedi (K = 1,10);
- Posizionale: il lotto in questione è in una ottima posizione, in quanto presenta un ampio fronte sulla viabilità di zona, con discreta esposizione e facilità di collegamento. (K = 1,10);

Tali caratteristiche connotano il terreno in termini decrementali, rispetto a quelli definibili *«medi»*; conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente in decremento, assunto pari a Kz = 1,00.

**PARAMETRI DI POTENZIALITA' URBANISTICA**: sulla base di quanto relazionato finora, in quanto destinato, per la maggior parte, ad una zonizzazione ad intervento indiretto, viene assunto un coefficiente in decremento pari a Ku = 0,85.

**PARAMETRI DI POTENZIALITÀ EDIFICATORIA**: sulla base dei dati *de quibus*, derivanti dalle disposizioni previste dal PRG - con vincolo edificatorio a zona PEEP per la maggior parte dell'area - il cui indice di edificabilità, pari a 1,5 mc/mq, inferiore a quello delle aree circostanti, viene compensato solo in parte da quello pari a 2,00 mc/mq della rimante parte dell'area, il relativo coefficiente può essere assunto, in termini di decremento, pari a Kpe = 0,90.

**PARAMETRO DI PANORAMICITÀ**: inteso come qualificazione di tipo estetico-funzionale, non prevalente nel terreno in esame, pressoché pianeggiante. Il relativo coefficiente può essere assunto in lieve decremento rispetto a quello del terreno

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Partenza N. 799/2023 del 16-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Arrivo N. 553/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 1 - Copia Documento

ideale di riferimento Kp = 0,90.

**PARAMETRO DI SOLEGGIAMENTO**: inteso quale quantità di energia derivante dall'azione dei raggi solari incidenti, nell'unità temporale, sulla superficie del terreno. Nel caso in esame è favorevole, poiché con grandi superfici prive di ombreggiamenti vegetali o di edificazioni circostanti elevate che possano inficiarne il soleggiamento, il parametro assunto risulta pari a quello del terreno ideale di riferimento Ks = 1,10.

## DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE

La separata comparazione dei parametri relativi al terreno in esame a quello prima definito «*di riferimento*», e la conseguente applicazione di un coefficiente incrementale, decrementale o invariante, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, ovvero analoghe, consentono di identificare, globalmente, un coefficiente totale Kt che tiene conto dell'insieme dei parametri citati relativamente al terreno in esame:

$$Kt = Kz \times Ku \times Kpe \times Kp \times Ks$$

$$Kt = 1.00 \times 0{,}85 \times 0.90 \times 0{,}90 \times 1.10 = Kt = 0{,}76$$

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO

Applicando il coefficiente totale Kt = 0,76, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi del terreno, rispetto a quello di riferimento ideale, per il quale è stato identifico un valore unitario «medio» pari a € 105,00/mq, si ottiene un valore unitario del terreno in oggetto pari a:

$$105{,}00 \text{ €/mq} \times 0{,}80 = 84{,}00 \text{ €/mq}$$

**Il più probabile valore di mercato del terreno risulta pari a:**

**mq.13'990 x 84.00 €/mq = € 1'175'160,00**

Tale valore scaturito dalla superficie catastale -pari a 13'990 mq- può essere arrotondato ad **€ 1'100'000,00** (euro unmilionecentomila/00).

## CONCLUSIONI

Il valore complessivo così stimato, arrotondato, per difetto, ad € 1'100'000,00, è il valore che può essere con più probabilità attribuito al lotto edificabile oggetto di stima.

Via Polonia n° 7 – 86039 Termoli (CB) – phone: +39 339 8977421
e-mail:felicita.ieronimo@gmail.com – pec:felicita.ieronimo@archiworldpec.it

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Partenza N. 799/2023 del 16-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Arrivo N. 553/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 1 - Copia Documento

Con quanto sopra esposto, la sottoscritta, ritiene di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto e rimette la propria disponibilità per qualunque chiarimento richiesto.

Si allegano:

- All_1_Individuazione_fotografica_del_luogo
- All_2_Certificazione_Urbanistica
- All_3_Planimetria_Visure_Catastali
- All_4_PRG_Comune_di_San_salvo
- All_5_Individuazione_catastale
- All_6_Individuazione_aree_PRG

Termoli, lì 21 Febbraio 2023

Arch. Felicita Ieronimo

*(Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.*
*e norme il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)*

IERONIMO FELICITA
ORDINE ARCHITETTI
PPC PROV.
CAMPOBASSO
architetto
21.02.2023 14:47:02
GMT+00:00

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Partenza N. 799/2023 del 16-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Arrivo N. 553/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 1 - Copia Documento

Via Polonia n° 7 – 86039 Termoli (CB) – phone: +39 339 8977421
e-mail:felicita.ieronimo@gmail.com – pec:felicita.ieronimo@archiworldpec.it

# AII. 1 – INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA DEL LUOGO

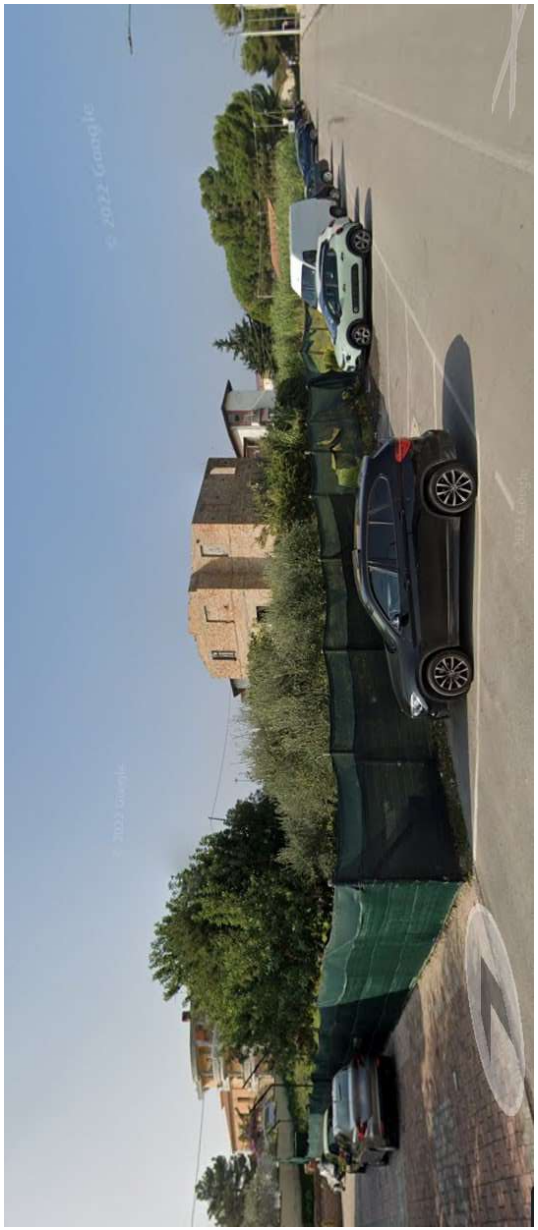


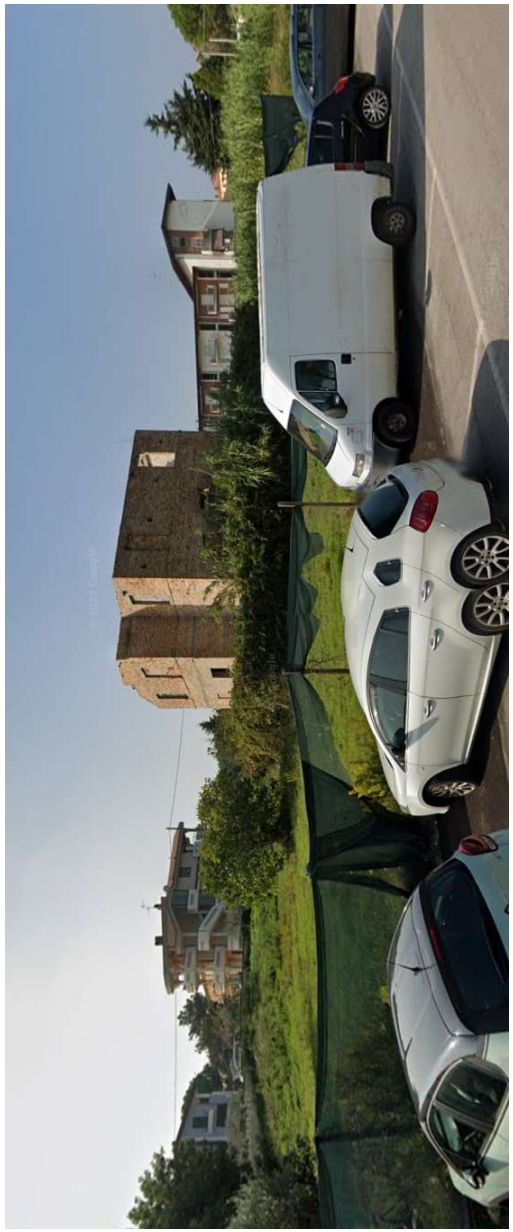



CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Partenza N. 799/2023 del 16-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Arrivo N. 553/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 1 - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Arrivo N. 553/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 1 - Copia Documento







CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Partenza N. 799/2023 del 16-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Arrivo N. 553/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 1 - Copia Documento







CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Partenza N. 799/2023 del 16-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento

# COMUNE DI SAN SALVO

*Provincia di Chieti*

Tel. Centralino (0873) 3401 – Telefax 547712

*UNO DEI 100 COMUNI DELLA PICCOLA GRANDE ITALIA*

c.a.p. 66050 Partita IVA 00247720691


## SERVIZIO URBANISTICA

**VISTA** la domanda presentata in data 23/12/22 prot. 42084, dal Sig. Rastelli Fabio nato a Teramo (TE) il 29/08/68 C.F. RSTFBA68M29L103X, in qualità di legale rappresentante del Consorzio Di Bonifica In Destra Del Trigno E Del Basso Biferno, Proprietaria Del Terreno;

**VISTA** la variante al P.R.G.,adottata con delibera C.C. n. 13 del 01/03/2002, approvata definitivamente con atto C.C. n. 87 del 09/12/2002 e pubblicata sul B.U.R.A. n. 3/2003;

**VISTO** l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

**CERTIFICA**

che le aree, con sovrastanti fabbricati, di seguito riportate, ubicate in questo comune, presentano la seguente destinazione urbanistica:

| | |
|---|---|
| **Foglio: 4**<br>**Particelle 111 - 4216** | **Zona 22 BIS** – *ZONA DA CLASSIFICARE IN C/DA STAZIONE* |
| **Foglio: 4**<br>**Particelle 109 -113** | **Zona 22 BIS** – *ZONA DA CLASSIFICARE IN C/DA STAZIONE (Parte)*<br>**Zona 1.1.5 -** *STRUTTURA INSEDIATIVA IN FORMAZIONE (Parte)* |
| **Foglio: 4**<br>**Particella 112** | **Zona 1.1.5 -** *STRUTTURA INSEDIATIVA IN FORMAZIONE* |

**RIFERIMENTO ALLE NORME TECNICHE**

| PRG | Zona | Norma tecnica |
|---|---|---|
| PRG | *Zona 22 BIS – ZONA DA CLASSIFICARE IN C/DA STAZIONE* | Art. 22 bis Zona da classificare in C/da Stazione |
| PRG | *1.1.5 - STRUTTURA INSEDIATIVA IN FORMAZIONE* | Art. 21 Struttura insediativa in formazione |

### Art. 22 BIS Zona da classificare in C/da Stazione:

**Consolidamento della struttura insediativa – area da riqualificare in C.da Stazione:**

È l'area già disciplinata dall'art. 22 delle NTA cui viene data una nuova funzione in ragione dell'intervenuta scadenza dei vincoli espropriativi. Tale area era stata ritenuta funzionale nella risposta al fabbisogno di edilizia economica e popolare e, per tale ragione, idonea per l'uso edificatorio.
L'intervenuta scadenza dei vincoli pone la necessità di una riclassificazione che tenga nella dovuta considerazione l'opportunità di rispondere alle esigenze abitative anche ricorrendo alla residenza di tipo convenzionata rimessa anche all'iniziativa privata.
Trattandosi di un intervento di nuovo impianto e sentita l'esigenza di garantire le attività di servizio e di dare un assetto alla maglia viaria, si ritiene indispensabile il ricorso ad una pianificazione di dettaglio, anche per rispondere ad un più corretto assetto del territorio su un'area significativamente estesa e collocata a ridosso del sistema infrastrutturale. In ragione di ciò, il PRG in questo ambito trova attuazione tramite la procedura di accordo di programma di cui agli artt. 8 bis e 8 ter della L.R, 18/1983 ovvero attraverso il Programma Integrato di Intervento disciplinato dall'art. 30 bis della medesima normativa, procedura da attivarsi su iniziativa pubblica o privata.
L'ambito dell'intervento è esteso all'intera area contraddistinta dalla specifica campitura e la pianificazione dovrà essere unitaria e contestuale per l'intera zona, al fine di evitare interventi sporadici e frazionati inidonei a rispondere alle esigenze indicate. In ogni caso lo strumento di dettaglio dovrà rispettare i seguenti indici e parametri in conformità a quanto stabilito dall'art. 7 delle NTA.

| | | | |
|---|---|---|---|
| It | Indice di fabbricabilità territoriale | Mc/ha | 15.000 |



CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Partenza N. 799/2023 del 16-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento

COMUNE DI SAN SALVO
Protocollo Arrivo N. 9642/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento Digitalmente

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ic | Indice di copertura | % | 50% |
| H | Altezza massima | Ml | 13,50 |
| p | Numero dei piani fuori terra | N | 4 |
| 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 |
| | Superficie di cessione | % | 50% |

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.

Lo strumento attuativo del comparto dovrà garantire all'interno dei vari lotti di pertinenza dei singoli edifici 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.

Non è ammesso il recupero dei fabbricati esistenti per i quali il piano attuativo dovrà prevedere la preventiva demolizione. In assenza di Pianificazione gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente sono esclusivamente quelli di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 30 della L.R. 18/1983.Lo strumento attuativo individuerà le superfici di cessione da destinare alla realizzazione del sistema di collegamento con il capoluogo e con la Marina,ai parcheggi pubblici ed alle aree verdi e disciplinerà gli accordi compensativi tra intervento privato e vantaggio pubblico definendo il relativo rapporto proporzionale. Ferma la quantità minima di cessione, la pianificazione dovrà comunque rispettare gli standards previsti dal piano nella misura di 24 mq/ab come da D.M. 1444/1968. Le destinazioni di uso ammesse sono quelle di cui all'art. 14 di cui alle presenti norme con la specifica che almeno il 60% del volume dell'intera edificabilità dovrà essere destinato ad edilizia convenzionata i cui prezzi e la cui disciplina dovranno rispettare i parametri e le condizioni determinati dalla disciplina regionale vigente al momento della definizione della procedura urbanistica e troveranno regolamentazione in una specifica convenzione che dovrà essere sottoscritta prima del rilascio dei titoli abilitativi secondo il testo che sarà approvato dall'Amministrazione comunale, in uno allo strumento attuativo.

**La redazione del programma integrato e progettazione degli edifici,come da prescrizioni contenute nel documento del Servizio Manutenzione ed Ambiente del Comune di S.Salvo n. 15201 dell'11/07/2012 di non assoggettabilità a V.A.S. della variante al P.R.G. relativa alla "classificazione dell'area in C/da Stazione di proprietà del Consorzio di Bonifica",dovrà prevedere la riduzione al minimo del consumo di suolo, ricorrendo a soluzioni progettuali che consentano di liberare il suolo da coltri impermeabili di asfalto o calcestruzzi e simili, ed impedire la totale chiusura delle visuali verso il mare.**

## Art. 21 Struttura insediativa in formazione

Nel sottoambito di intervento definito come "struttura insediativa in formazione" (1.1.5.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene, nel rispetto degli allineamenti eventualmente preesistenti determinati da cortine edificate in continuità (anche eventualmente in deroga al previsto distacco minimo dal ciglio stradale), 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 | 2,00 |
| H | Altezza massima | ml | 13,50 |
| p | Numero dei piani fuori terra | n | 4 |
| 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 |

è comunque consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza. E' possibile derogare alla distanza minima dal ciglio stradale (ds) laddove le larghezze stradali siano maggiori di mt.10.00. 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. Nel caso l'intervento, limitatamente alla zona della Marina, preveda esclusivamente attività ricettiva alberghiera, previo vincolo di destinazione d'uso decennale, il solo indice di fabbricabilità fondiaria è pari a mc/mq 3,00, fermi restando i restanti parametri della sopra riportata tabella.

Restano fatti salvi eventuali vincoli esistenti in zona.

Si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti dalla legge.



CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Partenza N. 799/2023 del 16-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento

COMUNE DI SAN SALVO
Protocollo Arrivo N. 6042/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento Firmato Digitalmente

*Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.*

San Salvo, 05/01/2023

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**
(Ing. Franco Anselmo MASCIULLI)
*(F.to Digitalmente ai sensi del D.l.g.s 82/2005)*

Urb/ Geom. Roberto Sacchetti 0873/340253

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
URBANISTICA

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Partenza N. 799/2023 del 16-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento

COMUNE DI SAN SALVO
Protocollo Arrivo N. 0004942/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento Firmato Digitalmente

ALL. 3




1 Particella: 111

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Partenza N. 799/2023 del 16-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Arrivo N. 553/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 1 - Copia Documento

Comune: (CH) SAN SALVO
Foglio: 4

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

7-Dic-2022 16:20:12
Protocollo pratica T296797/2022

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Partenza N. 799/2023 del 16-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Arrivo N. 553/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 1 - Copia Documento

**Direzione Provinciale di Chieti**
**Ufficio Provinciale - Territorio**
**Servizi Catastali**

Data: **07/12/2022**
Ora: **16:22:41**
Numero Pratica: **T298310/2022**


# Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **07/12/2022**

Dati della richiesta
**Terreni siti nel comune di SAN SALVO (I148) provincia CHIETI - Limitata al foglio: 4**

## Soggetto richiesto:

**CONSORZIO DI BONIFICA IN DESTRA DEL TRIGNO E DEL BASSO BIFERNO**
**Totali immobili:** di catasto terreni 3

## Immobile di catasto terreni - n.1

## Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Dati identificativi

Comune di **SAN SALVO (I148) (CH)**
• Foglio **4** Particella **113**
Partita: **3331**

Impianto meccanografico del 10/07/1975

### Dati di classamento

**Redditi:** dominicale **Euro 29,14 Lire 56.420**
agrario **Euro 29,14 Lire 56.420**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**
Superficie: **8.060 m²**

Variazione del 21/05/1976 in atti dal 21/01/1983 (n. 376)

### Altre variazioni

Variazione del 21/05/1976 in atti dal 21/01/1983 (n. 376)

### Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

**1. CONSORZIO DI BONIFICA IN DESTRA DEL TRIGNO E DEL BASSO BIFERNO**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 10/07/1975

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Partenza N. 799/2023 del 16-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Arrivo N. 553/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 1 - Copia Documento

## Totale Parziale

**Catasto Terreni**

Immobili siti nel comune di SAN SALVO (I148)
Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 29,14** Reddito agrario: **euro 29,14** Superficie: **8.060 m²**

## Immobile di catasto terreni - n.2

## Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Dati identificativi

Comune di **SAN SALVO (I148) (CH)**
• Foglio **4** Particella **109**
Partita: **3331**

Impianto meccanografico del 10/07/1975

### Dati di classamento

Particella con destinazione: **REL ACC COM**
Superficie: **5.310 m²**

Impianto meccanografico del 10/07/1975

## Immobile di catasto terreni - n.3

## Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Dati identificativi

Comune di **SAN SALVO (I148) (CH)**
• Foglio **4** Particella **111**

Impianto meccanografico del 10/07/1975

### Dati di classamento

Particella con destinazione: **FABB DIRUTO**
Superficie: **160 m²**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/02/2019 Pratica n. CH0010060 in atti dal 12/02/2019 FABBRICATO DIRUTO (n. 134.1/2019)

## Intestazione attuale degli immobili dal n. 2 al n. 3 - totale righe intestati: 1

### 1. CONSORZIO DI BONIFICA IN DESTRA DEL TRIGNO E DEL BASSO BIFERNO

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 10/07/1975

## Totale Parziale

**Catasto Terreni**

Immobili siti nel comune di SAN SALVO (I148)
Numero immobili: **2** Superficie: **5.470 m²**

## Totale generale

**Catasto Terreni**
Totale immobili: **3** Reddito dominicale: **euro 29,14** Reddito agrario: **euro 29,14** Superficie: **13.530 m²**

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Partenza N. 799/2023 del 16-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Arrivo N. 553/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 1 - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Partenza N. 799/2023 del 16-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Arrivo N. 553/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 1 - Copia Documento

Agenzia Entrate

**Direzione Provinciale di Chieti**
**Ufficio Provinciale - Territorio**
**Servizi Catastali**

Data: **07/12/2022**
Ora: **16:22:52**
Numero Pratica: **T298429/2022**


# Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **07/12/2022**

Dati della richiesta
**Terreni siti nel comune di SAN SALVO (I148) provincia CHIETI - Limitata al foglio: 4**

## Soggetto richiesto:

**CONSORZIO DI BONIFICA IN DESTRA DEL TRIGNO E DEL BASSO BIFERNO** sede TERMOLI (CB) **(CF: 00000000018)**

**Totali immobili:** di catasto terreni 1

## Immobile di catasto terreni - n.1

## Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Dati identificativi

Comune di **SAN SALVO (I148) (CH)**
• Foglio **4** Particella **4216**

Tipo Mappale del 16/08/2019 Pratica n. CH0060232 in atti dal 16/08/2019 presentato il 16/08/2019 PER DEMOLIZIONE TOTALE (n. 60232.1/2019)

### Dati di classamento

Particella con destinazione: **REL ENTE UR**
Superficie: **130 m²**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/07/2020 Pratica n. CH0044938 in atti dal 17/07/2020 IST. 44906/2020 (n. 630.1/2020)

### Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

**1. CONSORZIO DI BONIFICA IN DESTRA DEL TRIGNO E DEL BASSO BIFERNO (CF 00000000018)**[a)]
Sede in TERMOLI (CB)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/08/2019 registrato in data - IST. 44906/2020 n. 630.1/2020 - Pratica n. CH0044938 in atti dal 17/07/2020

## Totale Parziale

**Catasto Terreni**

Immobili siti nel comune di SAN SALVO (I148)
Numero immobili: **1** Superficie: **130 m²**

## Totale generale

**Catasto Terreni**
Totale immobili: **1** Superficie: **130 m²**

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

*Legenda*

*a) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria*

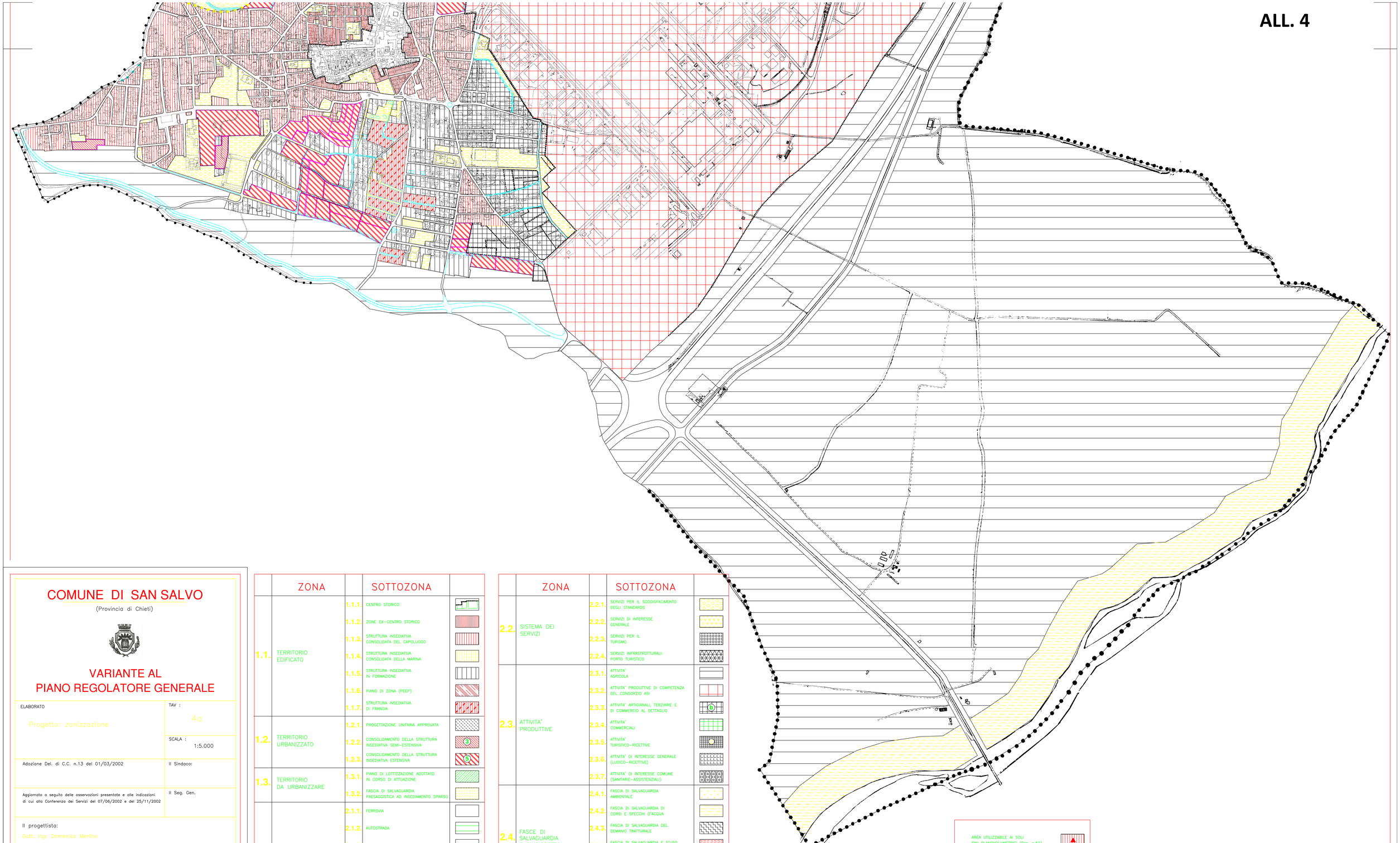
CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Partenza N. 799/2023 del 16-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Arrivo N. 553/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 1 - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
PROGETTO DEFINITIVO DEL 2° STRALCIO FUNZIONALE DEL 2023
DOC. Principale - Class. 3.5/4 - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
PROGETTO DEFINITIVO DEL 2° STRALCIO FUNZIONALE DEL 2023
DOC. Principale - Class. 3.5/4 - Copia Documento

**ALL. 4**



# COMUNE DI SAN SALVO

(Provincia di Chieti)

## VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

| | |
|---|---|
| ELABORATO<br>Progetto: zonizzazione | TAV :<br>4a |
| | SCALA :<br>1:5.000 |
| Adozione Del. di C.C. n.13 del 01/03/2002 | Il Sindaco: |
| Aggiornato a seguito delle osservazioni presentate e alle indicazioni di cui alla Conferenza dei Servizi del 07/06/2002 e del 25/11/2002 | Il Seg. Gen. |

Il progettista:

Dott. Ing. Domenico Merlino

CHIETI, DICEMBRE 2002

| | ZONA | | SOTTOZONA |
|---|---|---|---|
| 1.1. | TERRITORIO EDIFICATO | 1.1.1. | CENTRO STORICO |
| | | 1.1.2. | ZONE EX-CENTRO STORICO |
| | | 1.1.3. | STRUTTURA INSEDIATIVA CONSOLIDATA DEL CAPOLUOGO |
| | | 1.1.4. | STRUTTURA INSEDIATIVA CONSOLIDATA DELLA MARINA |
| | | 1.1.5. | STRUTTURA INSEDIATIVA IN FORMAZIONE |
| | | 1.1.6. | PIANO DI ZONA (PEEP) |
| | | 1.1.7. | STRUTTURA INSEDIATIVA DI FRANGIA |
| 1.2. | TERRITORIO URBANIZZATO | 1.2.1. | PROGETTAZIONE UNITARIA APPROVATA |
| | | 1.2.2. | CONSOLIDAMENTO DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA SEMI-ESTENSIVA |
| | | 1.2.3. | CONSOLIDAMENTO DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA ESTENSIVA |
| 1.3. | TERRITORIO DA URBANIZZARE | 1.3.1. | PIANO DI LOTTIZZAZIONE ADOTTATO IN CORSO DI ATTUAZIONE |
| | | 1.3.2. | FASCIA DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA AD INSEDIAMENTO SPARSO |
| 2.1. | SISTEMA DELLA MOBILITA' | 2.1.1. | FERROVIA |
| | | 2.1.2. | AUTOSTRADA |
| | | 2.1.3. | VIABILITA' ESISTENTE |
| | | 2.1.4. | MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITA' ESISTENTE |
| | | 2.1.5. | REALIZZAZIONE DI NUOVA VIABILITA' |
| | | 2.1.6. | AMPLIAMENTO DELLA SEDE VIARIA ESISTENTE PER VIALE URBANO |

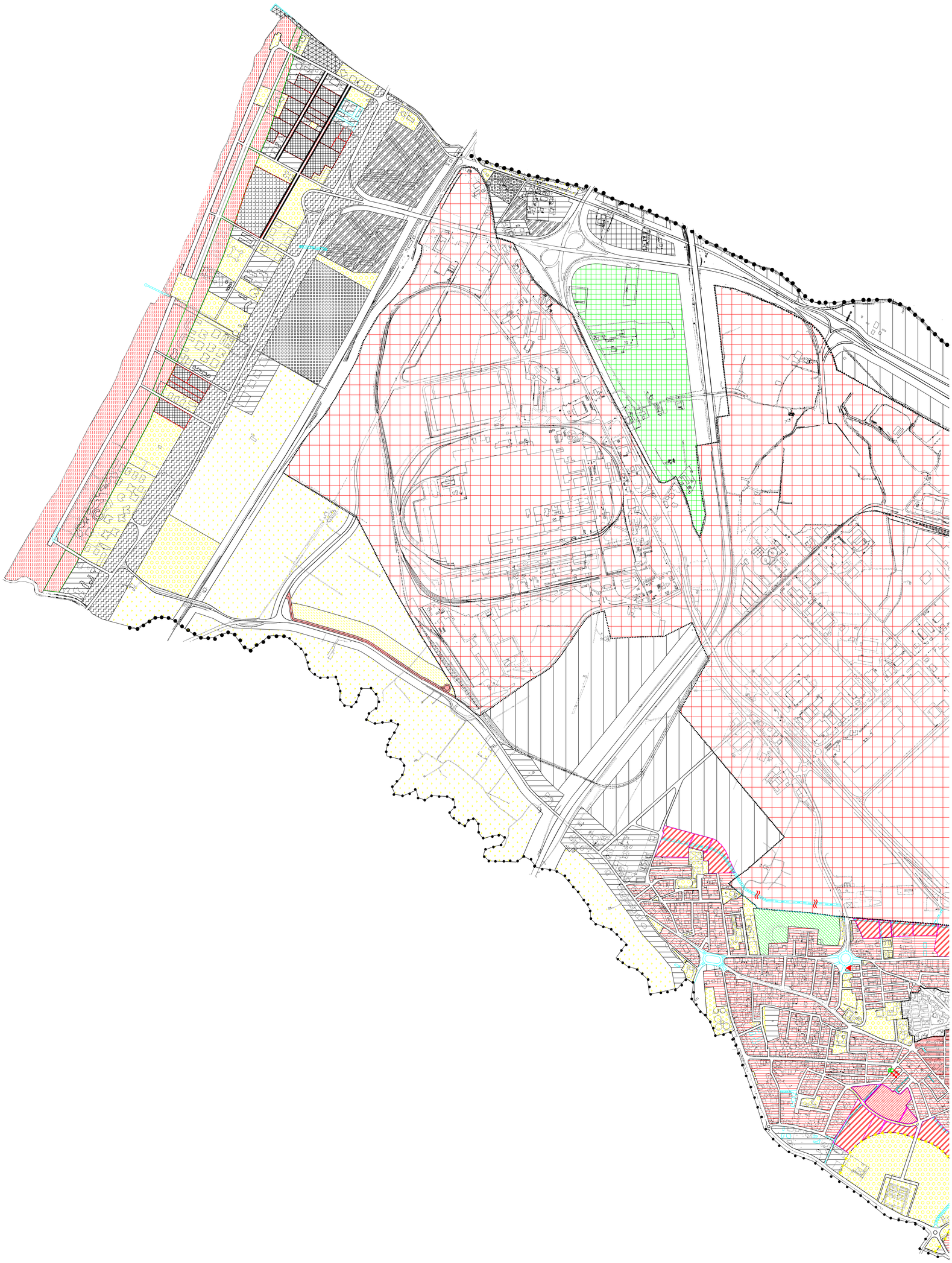
| | ZONA | | SOTTOZONA |
|---|---|---|---|
| 2.2. | SISTEMA DEI SERVIZI | 2.2.1. | SERVIZI PER IL SODDISFACIMENTO DEGLI STANDARDS |
| | | 2.2.2. | SERVIZI DI INTERESSE GENERALE |
| | | 2.2.3. | SERVIZI PER IL TURISMO |
| | | 2.2.4. | SERVIZI INFRASTRUTTURALI: PORTO TURISTICO |
| 2.3. | ATTIVITA' PRODUTTIVE | 2.3.1. | ATTIVITA' AGRICOLA |
| | | 2.3.2. | ATTIVITA' PRODUTTIVE DI COMPETENZA DEL CONSORZIO ASI |
| | | 2.3.3. | ATTIVITA' ARTIGIANALI, TERZIARIE E DI COMMERCIO AL DETTAGLIO |
| | | 2.3.4. | ATTIVITA' COMMERCIALI |
| | | 2.3.5. | ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE |
| | | 2.3.6. | ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE (LUDICO-RICETTIVE) |
| | | 2.3.7. | ATTIVITA' DI INTERESSE COMUNE (SANITARIE-ASSISTENZIALI) |
| 2.4. | FASCE DI SALVAGUARDIA E DI RISPETTO | 2.4.1. | FASCIA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE |
| | | 2.4.2. | FASCIA DI SALVAGUARDIA DI CORSI E SPECCHI D'ACQUA |
| | | 2.4.3. | FASCIA DI SALVAGUARDIA DEL DEMANIO TRATTURALE |
| | | 2.4.4. | FASCIA DI SALVAGUARDIA E D'USO DEL DEMANIO MARITTIMO |
| | | 2.4.5. | FASCIA DI RISPETTO DELLE INFRASTRUTTURE |
| | | 2.4.6. | FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE |

AREA UTILIZZABILE AI SOLI FINI PLANOVOLUMETRICI (Oss. n.61)

AMBITO SOTTOPOSTO A PIANO DI RECUPERO (Art.19 NTA)

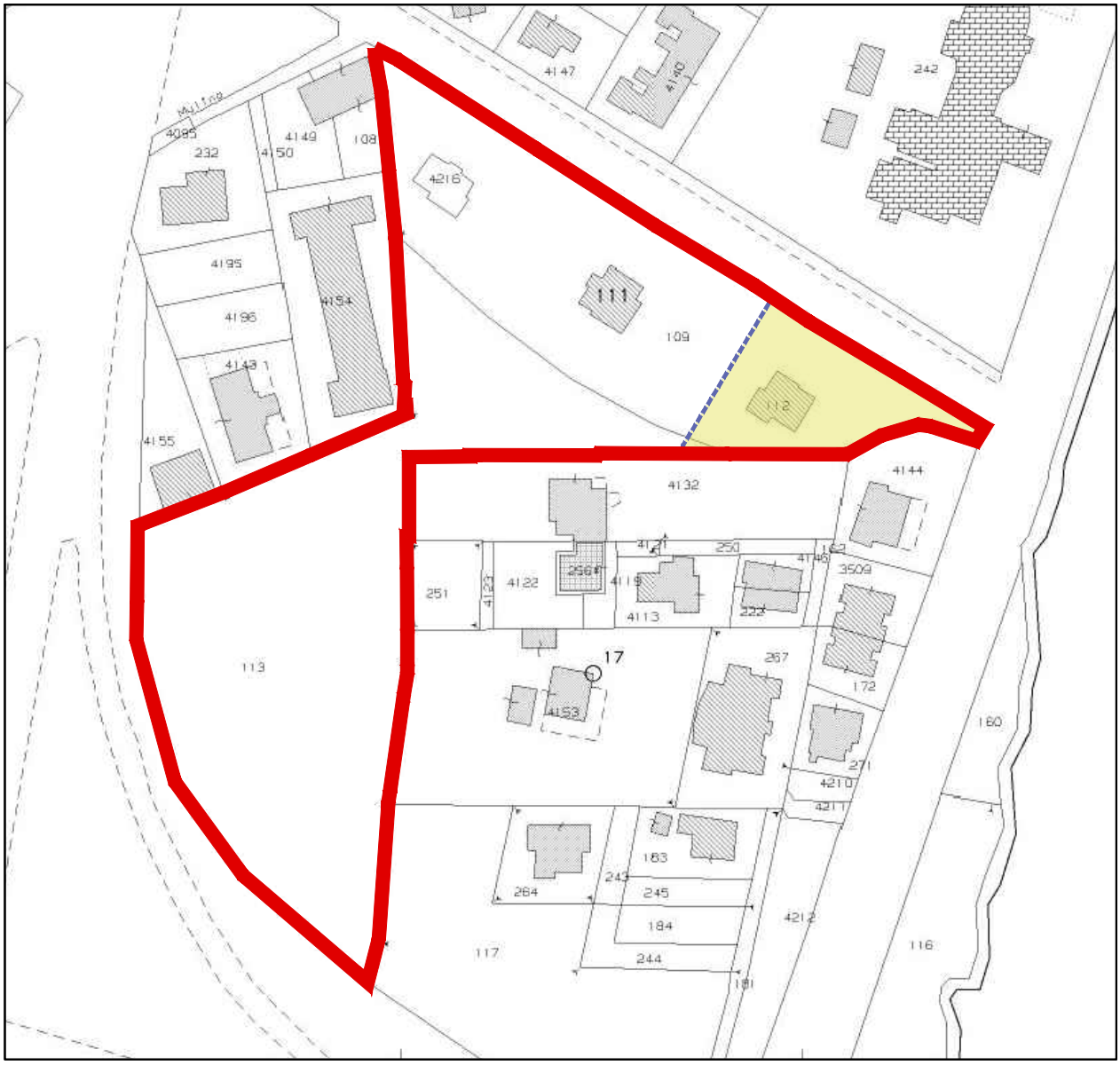
VIABILITA' DI PROGETTO A CARATTERE INDICATIVO (Oss. n.30)

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Arrivo N. 553/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 1 - Copia Documento



CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Arrivo N. 799/2023 del 28-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.3/A - Copia Documento

# ALL. 5 INDIVIDUAZIONE CATASTALE




## COMUNE DI SAN SALVO FOGLIO 4

— Perimetrazione area del Consorzio di Bonifica

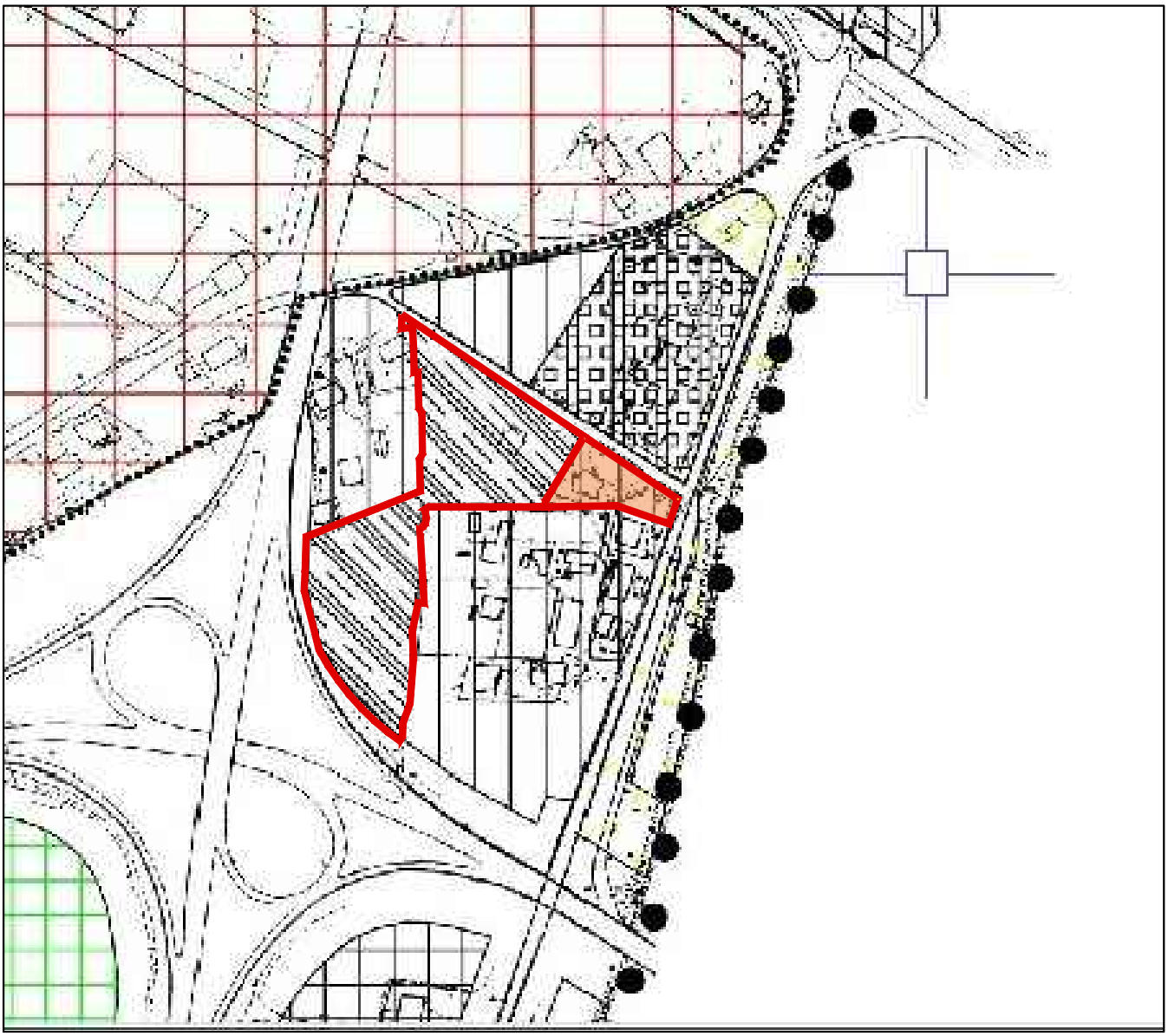
Particelle 111- 4216 -109-113

Particelle 109 - 113 (parte)

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Partenza N. 7997/2023 del 16-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Arrivo N. 553/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 1 - Copia Documento

# ALL. 6 INDIVIDUAZIONE AREE DI P.R.G.



Perimetrazione area del Consorzio di Bonifica

Zona 22 bis -Zona da classificare in C/da Stazione

Zona 1.1.5 - Struttura insediativa in formazione

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Partenza N. 799/2023 del 16-03-2023
Doc. Principale - Class. 3.5/a - Copia Documento

CONSORZIO DI BONIFICA TRIGNO E BIFERNO
Protocollo Arrivo N. 553/2023 del 22-02-2023
Doc. Principale - Class. 1 - Copia Documento