PROVINCIA DI CHIETI

URBANISTICA - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – P.T.C.P. – PROGRAMMAZIONE - MOBILITA'

SETTORE 8

*****

Valorizzazione delle proprietà immobiliari

COMUNE DI LANCIANO
Complesso immobiliare loc. Torre Sansone, ex Istituto Agrario

PROPOSTA DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Elenco Elaborati:

- Relazione tecnica;
- Planimetria Catastale (scala 1:2.000);
- Stralcio del P.R.G. vigente (scala 1:2.000);
- Stralcio del P.R.G. adottato (scala 1:2.000);
- Proposta di variante urbanistica (scala 1:2.000);
- Vista aerea;
- Ipotesi indicativa di progetto di suolo Comparto A(scala 1:2.000)
- Viabilità e standards urbanistici (scala 1:2.000);
- Scheda Normativa

Progettisti:
Arch. Antonio Di Chiacchio
Arch. Guido D'Alleva
Arch. Margherita Fellegara
Arch. Valerio A. Ursini
Geom. Maurizio Basile
Claudio Angelucci – stage tirocinio progetto formativo e di orientamento – Convenzione n. 11/11
Università degli Studi G. D'Annunzio Chieti Pescara – Provincia di Chieti

Sede Uffici: Piazza Monsignor Venturi, 4 - 66100 Chieti Tel. 0871 4084205 0871 4084232 - Fax 0871 63518 / 0871 63315
E-mail: urbanistica@provincia.chieti.it pianificazione@provincia.chieti.it www.provincia.chieti.it

PROVINCIA DI CHIETI
Valorizzazione delle proprietà immobiliari

COMUNE DI LANCIANO
Complesso immobiliare di Via Santo Spirito, ex succursale del Liceo Scientifico
Complesso immobiliare loc. Torre Sansone, ex Istituto Agrario

PROPOSTA DI DESTINAZIONE URBANISTICA

RELAZIONE TECNICA

Il Servizio Patrimonio dell'Ente, in sede di riorganizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà, ha individuato nel Comune di Lanciano degli immobili da inserire nel piano delle alienazioni della Provincia. Tale scelta deriva dalla riorganizzazione del sistema scolastico provinciale e conseguentemente dalla realizzazione in Lanciano di nuovi edifici scolastici, nonché della chiusura dell'esistente Istituto Professionale Agrario in località Torre Sansone del medesimo Comune.

Al riguardo si evidenzia che l'inserimento di immobili nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni "ne determina la conseguente classificazione quale patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica" ai sensi del comma 2 dell'art. 58 - Legge n. 133/2008 (finanziaria 2009).
La relativa Deliberazione Consiliare di approvazione del Piano di valorizzazione costituisce proposta di Variante allo strumento urbanistico comunale.

Nel caso di specie i sottoelencati immobili:

- Complesso immobiliare di Via Santo Spirito, ex succursale del Liceo Scientifico di Lanciano;
- Complesso immobiliare loc. Torre Sansone, ex Istituto Agrario del Comune di Lanciano;

sono disciplinati nel Piano Regolatore Generale in itinere di definizione a Zona per servizi di quartiere di cui all'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.R.G..

Tale destinazione d'uso, sostanzialmente coincidente con l'originaria fruizione ad istruzione, deve senz'altro ritenersi superata dalla suddetta nuova programmazione scolastica provinciale e pertanto da modificare, riconducendola, anche per esigenze di equilibri di Bilancio, nell'ambito del patrimonio immobiliare da valorizzare, in chiara assonanza con le disposizioni di cui al menzionato art. 58 della Finanziaria 2009.

Quanto descritto impone necessariamente di proporre la modifica di destinazione d'uso da "zona per servizi di quartiere" a zona residenziale, in coerenza con le previsioni del P.R.G. in fase di formazione, per le zone ad esse contigue.

In particolare le proposte modificative in questione prevedono:

- per l'area di Torre Sansone, parte a zona di completamento residenziale di tipo 4 di cui all'art 60 delle N.T.A. del P.R.G. adottato, con salvezza delle volumetrie esistenti, nelle forme di cui al comma 1 dell'art. 31, intervento R6 delle N.T.A. del P.R.G. adottato, ovvero la demolizione e ricostruzione da reinterpretarsi in aderenza alle prescrizioni di cui all'intervento R6.2, da destinarsi a residenza e/o

servizi ad essa correlati, e parte a Zona per Attrezzature Urbane di cui all'art. 54 commi 3 e 4 delle N.T.A. del P.R.G. adottato;

- per l'area di Via Santo Spirito, coincidente con l'ex succursale del Liceo Scientifico di Lanciano, si propone la modifica di destinazione d'uso da "Zona per servizi di quartiere" a "Zona di Completamento" residenziale di tipo 2, di cui all'art. 60 delle N.T.A. del P.R.G. adottato.

Circa l'attivazione procedimentale attinente la Valutazione Ambientale Strategica la stessa può ritenersi di fatto già espletata in sede di formazione del Piano, stante il fatto che le pressioni dimensionali e di funzione relative ai contenitori scolastici, come confermate dal P.R.G. adottato, risultano senz'altro superiori a quelle derivanti dalla proposta di modificazione in argomento.

Tali proposte possono quindi ritenersi compatibili con l'impostazione generale del nuovo P.R.G., per quanto attiene le verifiche di sostenibilità di carattere globale, i criteri informatori dello stesso, la coerenza con ogni disposizione giuridica in materia in ordine al dimensionamento delle aree destinate ad edilizia scolastica e/o attrezzature di interesse comune nonché alla compatibilità con la pianificazione di area vasta di livello provinciale (P.T.C.P. e P.T.A.P.), da considerarsi agli effetti del soddisfacimento del disposto di cui al comma 2 dell'art. 58 della citata Legge 133/2008, quale espressione di compatibilità della proposta in argomento alle prescrizioni dell'art. 20 del D. Lgs. 267/2000.

COMUNE DI LANCIANO (CH)

STRALCIO CATASTALE

Scala 1:2.000

LEGENDA:

PROPRIETA' AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CHIETI

Foglio	Particella	Superficie mq
2	291	51.550
2	296	440
2	303	8.050
2	305	13.830
2	306	3.810
2	307	830
2	867	6.900
2	4081	18.955
2	4082	755
3	464	10.890
3	465	880
	Totale mq	**116.890**

Foglio 02

Foglio 03

Foglio 04

URBANISTICA PUBBLICA
CHIETI

COMUNE DI LANCIANO (CH)

STRALCIO P.R.G. VIGENTE

Scala 1:2.000

LEGENDA:

PROPRIETA' AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CHIETI

ZONA AGRICOLA PER ATTIVITA' PRIMARIE DI TIPO "A" - ART. 49

ZONA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO - ART. 58

Foglio 02

Foglio 03

Foglio 04

URBANISTICA REGIONALE
CHIETI

COMUNE DI LANCIANO (CH)

STRALCIO P.R.G. ADOTTATO

CON DEL. DI C.C. N.76 DEL 22.12.2008

Scala 1:2.000

LEGENDA:

PROPRIETA' AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CHIETI

Servizi per l'istruzione - art.52

Zona agricola normale - artt. 70, 71

AP26

URBANISTICA PROV.LE CHIETI

COMUNE DI LANCIANO (CH)

P.R.G. - PROPOSTA

Scala 1:2.000

LEGENDA:

PROPRIETA' AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CHIETI

AMBITO "A"
ZONA RESIDENZIALE E DI SERIVIZIO - COMMA 4 ART. 60 DEL PRG ADOTTATO

AMBITO "B"
ZONA PER ATTIVITA' CULTURALI, RICREATIVE, SPORTIVE, CENTRI PER ANZIANI E USI COMPATIBILI - COMMA 3 ART. 54 DEL PRG ADOTTATO

Foglio 02

AMBITO "B"

AMBITO "A"

Foglio 03

Foglio 04

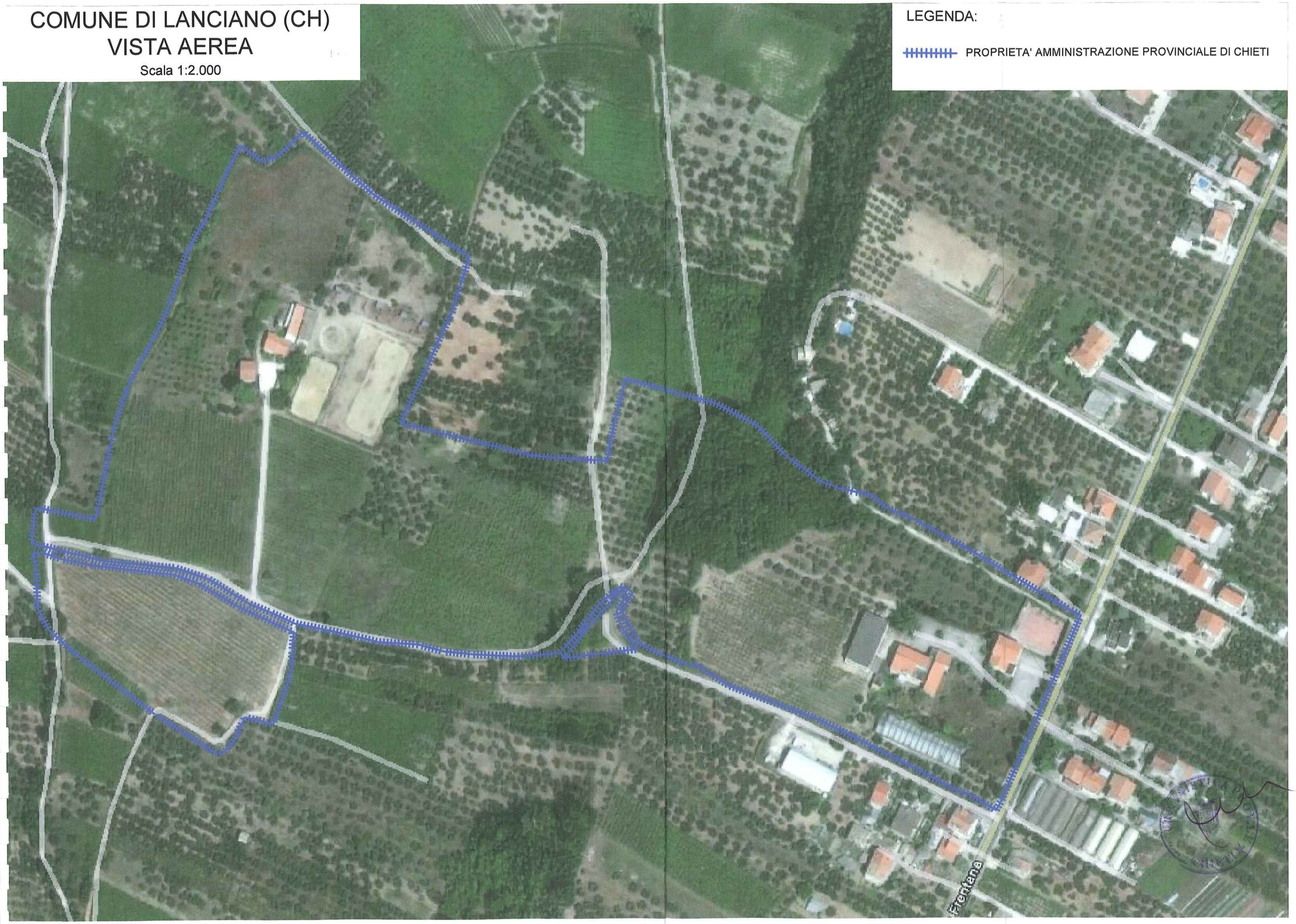
UFFICIO TECNICA PROV.LE
CHIETI

COMUNE DI LANCIANO (CH)
VISTA AEREA

Scala 1:2.000

LEGENDA:

PROPRIETA' AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CHIETI



COMUNE DI LANCIANO (CH)

IPOTESI INDICATIVA DI PROGETTO

AMBITO "A" - COMPARTO

Scala 1:1.000

LEGENDA:

- AREA FONDIARIA INSEDIABILE
- SAGOMA INGOMBRO DEGLI EDIFICI

AREE PUBBLICHE:

- VERDE DI RISPETTO STRADALE
- VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
- BOSCO
- PARCHEGGI

VIABILITA':

- CARRABILE
- PEDONALE

N

P

P

S.P. 82 EX S.S. 84

Contrada Torre Sansone

COMUNE DI LANCIANO (CH)

IPOTESI INDICATIVA DI PROGETTO

AMBITO "A" - COMPARTO

Scala 1:1.000

LEGENDA:

- AREA FONDIARIA INSEDIABILE
- SAGOMA INGOMBRO DEGLI EDIFICI

AREE PUBBLICHE:

- VERDE DI RISPETTO STRADALE
- VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
- BOSCO
- PARCHEGGI

VIABILITA':

- CARRABILE
- PEDONALE

URBANISTICA PROV.LE CHIETI

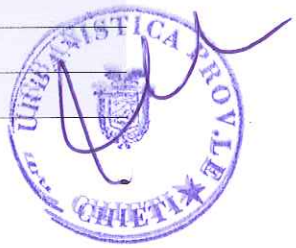
Comune di Lanciano

Complesso immobiliare di: Ex Istituto Agrario, località Torre Sansone

Sup. Territoriale	mq	116.890
Ambito A - Comparto	mq	44.250
Ambito B - Comparto	mq	72.640
Destinazione di PRG Vigente	Zona per attrezzature pubbliche di servizio - art. 58	
	Zona agricola per attività primarie di tipo "A" - art. 49	
Destinazione di PRG Adottato	Zona per servizi di quartiere - art. 52	
	Zona agricola normale - artt. 70 - 71	
Proposta di Variante Urbanistica - *Destinazione*		
Ambito A - Comparto	Zona di completamento residenziale di tipo 4 - art. 60, nelle forme di cui al comma 1 art. 31 del PRG adottato	
Ambito B - Comparto	Zona per attrezzature urbane, commi 3 e 4 - art. 54 del PRG adottato	

Ambito A		
Sup. Territoriale	mq	44.250
Sup. Insediabile Ambito A	mq	26.600
Sup. Manufatti esistenti mq	mq	5.350
Indice Utilizzazione Territoriale	mq/mq	0,20
Sup. Realizzabile	mq	2.600
Sup. Tot. Realizzabile	mq	7.950
Funzioni Insediabili	Residenziali e di servizio - comma 4 art. 60 del PRG adottato	
Standard Minimi Urbanistici	mq	5.782
Parcheggi	mq	2.169
Verde	mq	3.613
Standard Urbanistici di Progetto		
Aree Pubbliche: Verde di cessione	mq	8.500
Bosco	mq	7.800
Parcheggi	mq	2.200
Viabilità: Carrabile	mq	1.100
Pedonale	mq	2.500
Totale S.T.	**mq**	**44.250**

Ambito B		
Sup. Manufatti esistenti mq	mq	956
Indice Utilizzazione Territoriale	mq/mq	0,10
Sup. Realizzabile	mq	7.264
Sup. Tot. Realizzabile	mq	8.220
Funzioni Insediabili	Attività culturali, ricreative, sportive, centri per anziani e comunità di recupero - comma 3 art. 54 del PRG adottato	
Standard Minimi Urbanistici	mq	6.576
Parcheggi	mq	3.288
Verde	mq	3.288



Art.60 "Zona residenziale di completamento":

comma 8 *"Zona residenziale di completamento di tipo 4 - Loc. Torre Sansone (ex IPA)"*:

Nella zona residenziale di Torre Sansone gli interventi si effettuano previa formazione del comparto di cui all'art.26 della L.R. 18/1983 e s.m.i., con oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e cessione gratuita delle relativa aree ai sensi di legge previsti a carico della proprietà e fissati nella convenzione attuativa in riferimento alla allegata scheda urbanistica prescrittiva ai fini dimensionali, manutentivi, nonché di conservazione, attrezzamento e cessione dell'area boscata esistente.

Potranno inoltre essere confermate le volumetrie esistenti, nelle forme di cui al comma 1, dell'art.31, intervento R6, ovvero attraverso la demolizione e ricostruzione da reinterpretarsi in aderenza alle prescrizioni di cui all'intervento R6.2.

Il progetto di comparto dovrà essere redatto anche in relazione a regole e norme comportamentali coerenti con il perseguimento dei principi di sostenibilità ambientale e territoriale mediante l'uso di tecnologie e materiali correlati alla bio-edilizia, al risparmio ed riutilizzo delle risorse idriche anche in riferimento alle disposizioni di cui al Titolo II della L.R. n.16/2009. È altresì prescritta la realizzazione di cortine verdi perimetrali nelle quali mettere a dimora essenze arboree ed arbustive autoctone, nonché la piantumazione delle aree a verde attraverso la messa a dimora di essenze autoctone.

Art.54 "Zona per attrezzature urbane. Flessibilità":

comma 5 *"Zona per attrezzature urbane. Flessibilità - Loc. Torre Sansone (ex IPA)"*:

Nella zona per attrezzature urbane di località Torre Sansone gli interventi si effettuano previa formazione del comparto di cui all'art.26 della L.R. 18/1983 e s.m.i., con oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e cessione gratuita delle relativa aree ai sensi di legge previsti a carico della proprietà e fissati nella convenzione attuativa in riferimento alla allegata scheda urbanistica prescrittiva ai fini dimensionali, funzionali, manutentivi, nonché di conservazione e attrezzamento.

Potranno inoltre essere confermate le volumetrie esistenti, nelle forme di cui al comma 1, dell'art.31, intervento R6, ovvero attraverso la demolizione e ricostruzione da reinterpretarsi in aderenza alle prescrizioni di cui all'intervento R6.2.

Il progetto di comparto dovrà essere redatto anche in relazione a regole e norme comportamentali coerenti con il perseguimento dei principi di sostenibilità ambientale e territoriale mediante l'uso di tecnologie e materiali correlati alla bio-edilizia, al risparmio ed riutilizzo delle risorse idriche anche in riferimento alle disposizioni di cui al Titolo II della L.R. n.16/2009. È altresì prescritta la realizzazione di cortine verdi perimetrali nelle quali mettere a dimora essenze arboree ed arbustive autoctone, nonché la piantumazione delle aree a verde attraverso la messa a dimora di essenze autoctone.

PROVINCIA DI CHIETI

URBANISTICA - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – P.T.C.P. – PROGRAMMAZIONE - MOBILITA'

SETTORE 8

*****

Valorizzazione delle proprietà immobiliari

COMUNE DI LANCIANO
Complesso immobiliare di Via Santo Spirito, ex Succursale del Liceo Scientifico

PROPOSTA DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Elenco Elaborati:

- Planimetria Catastale (scala 1:2.000);
- Vista aerea.
- Stralcio del P.R.G. vigente (scala 1:2.000);
- Stralcio del P.R.G. adottato (scala 1:2.000);
- Proposta di variante urbanistica (scala 1:2.000);

Progettisti:
Arch. Antonio Di Chiacchio
Arch. Guido D'Alleva
Arch. Margherita Fellegara
Arch. Valerio A. Ursini
Geom. Maurizio Basile
Claudio Angelucci – stage tirocinio progetto formativo e di orientamento – Convenzione n. 11/11
Università degli Studi G. D'Annunzio Chieti Pescara – Provincia di Chieti

URBANISTICA PROV.LE CHIETI

Sede Uffici: Piazza Monsignor Venturi, 4 - 66100 Chieti Tel. 0871 4084205 0871 4084232 - Fax 0871 63518 / 0871 63315
E-mail: urbanistica@provincia.chieti.it pianificazione@provincia.chieti.it www.provincia.chieti.it

COMUNE DI LANCIANO (CH)

STRALCIO CATASTALE

Scala 1:2.000

LEGENDA:

PROPRIETA' AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CHIETI
Fg. 26, Part.lla 151, Sup. mq 4.810

Foglio 26

AMMINISTRAZIONE PROV.LE CHIETI

COMUNE DI LANCIANO (CH)
VISTA AEREA

Scala 1:2.000

LEGENDA:

PROPRIETA' AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CHIETI

COMUNE DI LANCIANO (CH)

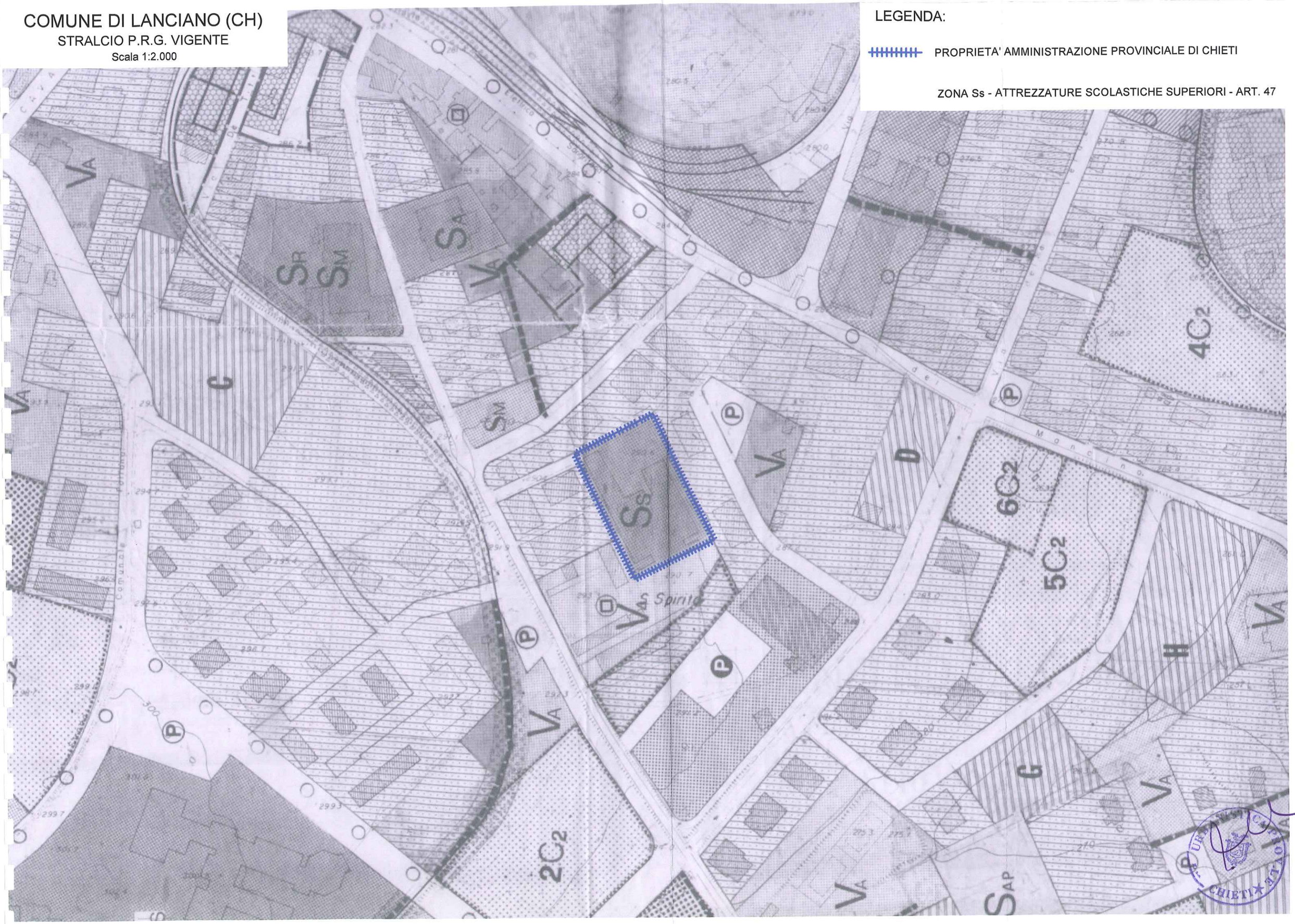
STRALCIO P.R.G. VIGENTE

Scala 1:2.000

LEGENDA:

PROPRIETA' AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CHIETI

ZONA Ss - ATTREZZATURE SCOLASTICHE SUPERIORI - ART. 47



COMUNE DI LANCIANO (CH)

STRALCIO P.R.G. ADOTTATO

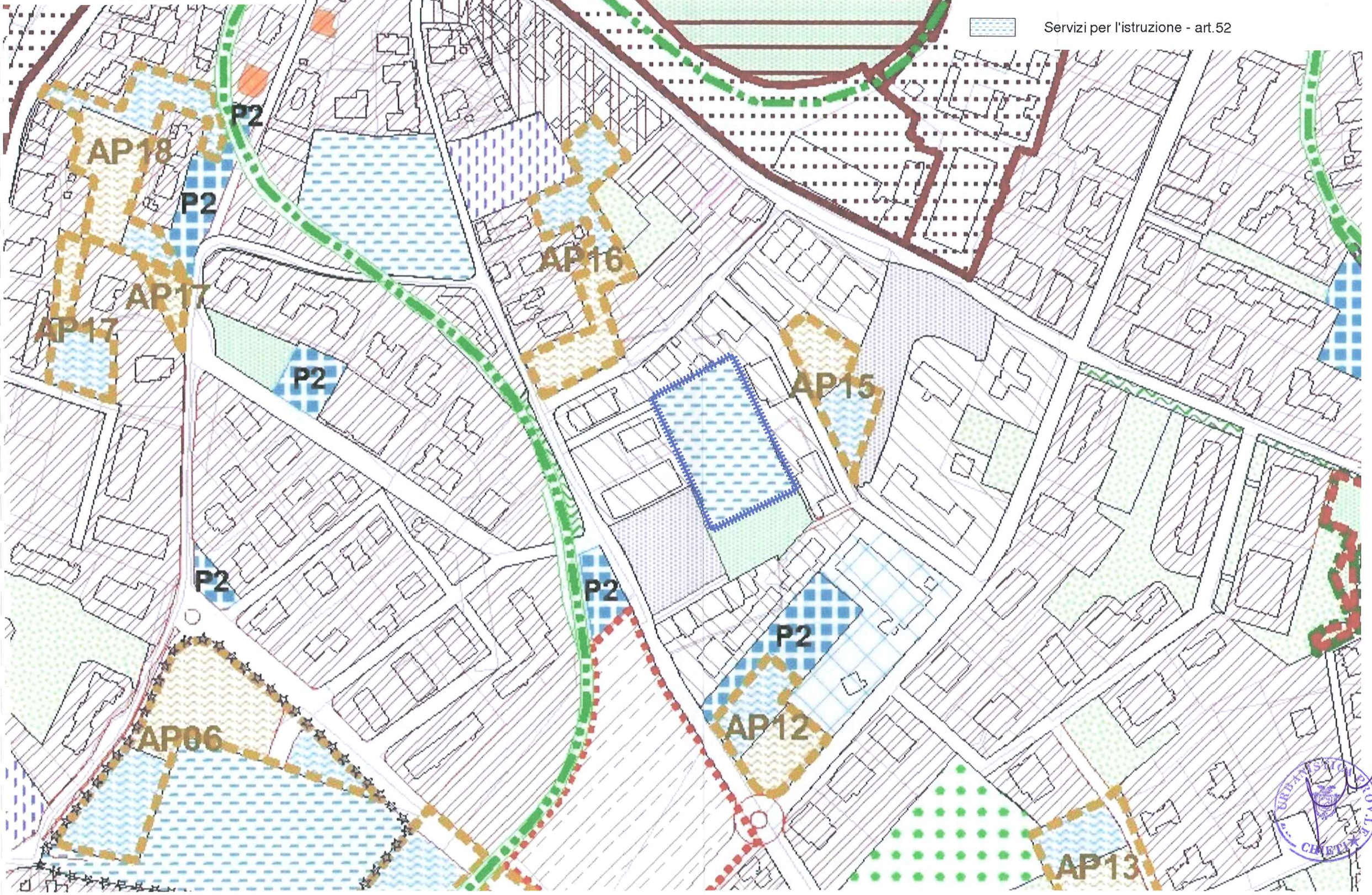
CON DEL. DI C.C. N.76 DEL 22.12.2008

Scala 1:2.000

LEGENDA:

PROPRIETA' AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CHIETI

Servizi per l'istruzione - art.52



COMUNE DI LANCIANO (CH)

P.R.G. - PROPOSTA

Scala 1:2.000

LEGENDA:

PROPRIETA' AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CHIETI

Zona urbana di completamento tipo 2 - art.60

AP18

AP17

AP17

AP16

AP15

AP12

AP13

AP06

P2

P2

P2

P2

P2

P2

P2

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI CHIETI