



CITTÀ di SAN SALVO

PROVINCIA DI CHIETI



Piazza Papa Giovanni XXIII, 7
66050, San Salvo (CH)
www.comunesansalvo.it
protocollo@comunesansalvo.legalmail.it
C.F. / P.IVA 00247720691

Settore n° VII – Urbanistica
Servizio: Urbanistica - Edilizia – 0873-340252

OGGETTO:

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI IMMOBILE UBICATO IN San Salvo Marina – Lungomare Cristoforo Colombo – Foglio n. 1 Particelle 41721 e 4173 (ex p.lla 18) - Delibera di C.C. n. 20 del 23/05/2015, Delibera di C.C. n. 20 del 29/03/2017, Delibera di C.C. n. 2 del 07/02/2020 – Determinazione n. 303/2097 del 09/12/2025 -

QUESITO

- 1) La q.ta +0,50 (riferita alla q.ta 00 del/dei fabbricati da realizzare) è fissa ed è riferita alla SS. 16 e/o alla q.ta asfalto del Lungomare ?

RISPOSTA:

La quota di riferimento + 50 cm è fissa ed è da riferirsi rispetto alla **quota 0,00 della S.S. 16 Adriatica.**

- 2) E' ammesso realizzare volumi tecnici e/o posti macchina sotto la quota di cui al punto 1 ?

No, al di sotto della quota di cui al punto 1 non è consentito realizzare volumi tecnici e/o posti macchina, così come non è consentito realizzare piani interrati e/o seminterrati.

- 3) L'intervento edilizio è diretto o subordinato ad una convenzione con il Comune ?

SI



COMUNI
RICICLONI





CITTÀ di SAN SALVO

PROVINCIA DI CHIETI



Piazza Papa Giovanni XXIII, 7
66050, San Salvo (CH)

www.comunesansalvo.it

protocollo@comunesansalvo.legalmail.it

C.F. / P.IVA 00247720691

Settore n° VII – Urbanistica

Servizio: Urbanistica - Edilizia – 0873-340252

- 4) L'intervento edilizio essendo riferito a "residenziale" per il 30%, e "turistico ricettivo" per il 70%, è possibile avere inizialmente un unico progetto unitario per il rispetto degli standard urbanistici ma richiedere successivamente il rilascio di 2 Concessioni Edilizie con 2 soggetti giuridici diversi relativamente all'intervento A) "residenziale" e B) "turistico ricettivo" ?

No, non è possibile.

L'intervento dovrà essere realizzato in **maniera unitaria** dal soggetto aggiudicatario del bando.

- 5) L'Area demaniale riportata in planimetria (part. 264) e L'area demaniale sull'arenile denominata (A) vanno convenzionate ed assegnate in concessione alle particelle 4172 e 4173 ?

La zona demaniale marittima (particella 264) antistante le particelle 4172 e 4173, è attualmente oggetto di procedura di sdemanializzazione ai sensi dell'art. 35 del Codice della Navigazione. Quando questo avverrà, la particella 264 diventerà **patrimonio disponibile dello Stato, ne consegue che la competenza gestionale sarà dell'Agenzia del Demanio.**

Per quanto concerne l'area individuata con la lettera "A" nel vigente PDMC, trattandosi di concessione **riservata in via prioritaria** ai titolari di strutture ricettive ai sensi del punto 35 dell'art. 5 del PDMR, **l'eventuale affidamento in concessione potrà avvenire esclusivamente a seguito di bando ad evidenza pubblica e dell'avvenuta realizzazione e messa in esercizio dell'attività ricettiva.**

Dovrà essere intestata o collegata alla struttura ricettiva e non potrà essere ceduta separatamente né potranno essere autorizzati sub ingressi, tranne nel caso di cessione della struttura ricettiva alla stessa società o persona fisica subentrante, così come indicato nell'art. 5 del PDMC.

- 6) I terrazzi e/o balconi aperti con sporgenze superiori a mt. 3 anche con eventuali pilastri di sostegno non fanno cubatura né area coperta ma fanno solo distanze ?





CITTÀ di SAN SALVO

PROVINCIA DI CHIETI



Piazza Papa Giovanni XXIII, 7
66050, San Salvo (CH)

www.comunesansalvo.it

protocollo@comunesansalvo.legalmail.it

C.F. / P.IVA 00247720691

Settore n° VII – Urbanistica

Servizio: Urbanistica - Edilizia – 0873-340252

I terrazzi e/o balconi se sono aperti e presentano sporgenze superiori a mt. 1,60 (penultimo capoverso dell'art. 7 delle N.T.A.), o se poggianti su pilastri di sostegno, **fanno solo distanza e non cubatura e/o superficie coperta.**

7) Come viene conteggiata l'altezza dei fabbricati e quindi della cubatura, sottogronda o al lordo della gronda?

In relazione al quesito posto si rimanda all'art. 6 delle N.T.A. che disciplina il calcolo dei volumi e delle altezze degli edifici e che di seguito si riporta in stralcio:

.....” - ALTEZZA DEL FABBRICATO (h)

media delle altezze dei vari fronti dell'edificio (si esprime in ml);

- VOLUME DEL FABBRICATO (v)

somma dei prodotti della superficie edificabile (Se) dei singoli piani, fuori terra, dell'edificio per le rispettive altezze da pavimento a pavimento e fino all'estradosso dell'ultimo solaio (si esprime in mc).

La superficie edificabile (Se) si calcola al lordo delle murature interne e perimetrali escludendo:

- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali balconi, porticati e logge;
- i sottotetti praticabili e non abitabili aventi altezza media utile, ricavata dal rapporto volume utile/superficie utile escluso terrazzi, non superiore a ml.2,40, ovvero con non più di mq. 9,00 di altezza media utile virtuale superiore o uguale a ml. 2,70
- i locali interrati (ovvero con non più di ml. 0,70 fuori terra misurati all'intradosso del solaio) purché destinati ad autorimessa, cantina o servizi tecnologici ed igienici;
- i locali al piano terra o al piano seminterrato di altezza netta non superiore a ml. 2,40 destinati ad autorimessa, fino ad una superficie massima pari al limite dei parcheggi obbligatori ai sensi della Legge 122/89.
- i vani scala, le rampe, con i relativi pianerottoli ed androni d'ingresso;
- i vani ascensore e montacarichi e relativi locali macchine;
- nelle zone di completamento, per le attività commerciali esistenti alla data di adozione del presente piano, in possesso di regolare licenza commerciale, e' consentito l'ampliamento "una tantum" di una superficie coperta (S.c.) pari al 30% max di quella commerciale esistente, da destinare ed utilizzare, ai fini pertinenziali ed accessori all'attività principale ovvero per attrezzature tecniche e depositi necessarie a garantire una piu' adeguata funzionalità dell'attività stessa.
- L'altezza del fabbricato (h) è costituita dalla media delle altezze dei vari fronti dell'edificio. L'altezza di ogni fronte è pari alla media delle altezze dello stesso calcolate a partire dalla quota del marciapiede antistante il fronte medesimo o del terreno a sistemazione avvenuta, con alterazione delle quote





CITTÀ di SAN SALVO

PROVINCIA DI CHIETI



Piazza Papa Giovanni XXIII, 7
66050, San Salvo (CH)

www.comunesansalvo.it

protocollo@comunesansalvo.legalmail.it

C.F. / P.IVA 00247720691

Settore n° VII – Urbanistica

Servizio: Urbanistica - Edilizia – 0873-340252

originarie non superiore a ml. 1,20 per ogni fronte. In nessun fronte dell'edificio l'altezza potrà comunque superare per più di ml. 2,00 l'altezza massima consentita.

Per gli edifici con copertura piana e/o a terrazzo l'altezza si misura fino all'estradosso della copertura o al piano di calpestio del terrazzo di copertura; in caso che il solaio di copertura abbia una camera d'aria, l'intercapedine non va considerata ai fini dell'altezza.

Nessun ambiente o parte di ambiente deve trovarsi al di sopra di tale quota; fanno eccezione i volumi tecnici strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dagli indici urbanistici (per una quantità totale non superiore al 40% della superficie edificabile dell'ultimo piano abitabile e con altezza utile non superiore a ml. 2,40), nonché i parapetti di protezione delle coperture piane (che non possono superare i ml. 1,20 di altezza).

Per gli edifici con copertura a tetto, inclinato o voltato, l'altezza si misura:

in corrispondenza dell'estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile nel caso in cui la traccia della linea di imposta del tetto (retta di sostegno del piano di facciata e del piano di falda) sia a quota inferiore o uguale dell'estradosso stesso;

in corrispondenza dell'imposta del tetto (retta di sostegno del piano di facciata e del piano di falda) nel caso in cui l'imposta del tetto sia a quota superiore all'estradosso di copertura dell'ultimo piano abitabile;

Non sono ammessi tetti con la distanza tra l'intradosso del colmo di copertura e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile superiore a ml. 3,00;

L'altezza di una parete in ritiro si misura dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, il piano di raccordo tra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

Limitatamente agli edifici esistenti è consentita la sola installazione di ascensori e montacarichi, per adeguamenti ai sensi della L.13/89, anche in deroga ai minimi di distanze ed altezze “.....”

- 8) Sul terreno di cui trattasi ci sono vincoli relativamente alla edificazione consentita e/o vincoli paesaggistici e/o Vincoli ambientali e di aree protette e/o vincoli idrogeologici e di rischio (frane, alluvioni, aree a pericolosità) e/o Vincoli su beni culturali/architettonici (edifici storici, aree archeologiche) e/o vincoli che possano in qualche modo riguardare aree di pregio naturale o storico ?





CITTÀ di SAN SALVO

PROVINCIA DI CHIETI



Piazza Papa Giovanni XXIII, 7
66050, San Salvo (CH)

www.comunesansalvo.it

protocollo@comunesansalvo.legalmail.it

C.F. / P.IVA 00247720691

Settore n° VII – Urbanistica

Servizio: Urbanistica - Edilizia – 0873-340252

Ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), l'area in questione è sottoposta **al parere obbligatorio e vincolante della Soprintendenza ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. a) che sottopone a vincolo paesaggistico** i territori costieri compresi in una fascia della profondità di **300 metri dalla linea di battigia**.

In considerazione della vicinanza al sito di importanza comunitaria (SIC) “Marina di Vasto” **il progetto deve essere subordinato al preventivo ottenimento del parere di Valutazione di Incidenza Ambientale (VIncA) ai sensi del DPR 357/97.**

Restano fatte salve tutte le considerazioni di natura tecnico costruttiva in relazione alle caratteristiche geologiche del terreno.

8.1) Ci sono limiti sulle particelle in oggetto che consentono interventi limitati e con opere di mitigazione, eventuali fasce di rispetto stradale, ferroviaria, cimiteriale, aeroportuale, elettrodotti, ecc..., con relativi vincoli di eventuale inedificabilità totale o parziale entro le rispettive distanze ?

Eventuali opere di mitigazione saranno indicate dalla competente Soprintendenza in fase di rilascio del relativo parere, mentre per quanto concerne la presenza di fasce di rispetto stradale, ferroviaria, cimiteriale, aeroportuale, elettrodotti ecc..., sul lotto in oggetto non risultano essere presenti.

Attualmente il Comune ha un contratto di affitto di una piccola porzione su cui è installata un'antenna su carrello mobile, la cui durata è vincolata alla cessione in vendita del terreno oggetto di bando.

