



# COMUNE DI CASTEL DI SANGRO - AQ-

UFF. TECNICO - URBANISTICA

## CONTRATTO DI QUARTIERE II (3°)

(Delibera C.C. n. 57 del 29.11.2011)

Variante Urbanistica parziale al  
Piano Regolatore Generale e al Piano di Recupero

elaborato aggiornato alle delibere di C.C. n. 10 del 30.03.2015 e n. 23 del 22.05.2015: Esame Osservazioni

Verifica equilibrio standards urbanistici

(D.M. 1444 / 1968)

Prot.n. del

**6a**

Integrazioni:n. del

data:  
01.03.2014

agg.  
03.06.2015

scala:

architetto anna teresa valeri

## CONTRATTO DI QUARTIERE II (3°)

### VARIANTE URBANISTICA PARZIALE AL P.R.G. E AL PIANO DI RECUPERO DI CASTEL DI SANGRO

### **VERIFICA EQUILIBRIO DEGLI STANDARDS** **URBANISTICI AI SENSI DEL D.M. 1444/1968** (elaborato aggiornato alle delibere di C.C. n. 10 del 30.03.2015 e n. 23 del 22.05.2015:Esame Osservazioni)

## 1. DATI QUANTIFICANTI L'ASSETTO DELL'AREA

Il Piano di Recupero principale è stato redatto ai sensi della L. 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della L. 5.8.1978 n. 457, della L.R. 18.4.1983 n. 18.

Esso ha per oggetto la “zona di recupero” come definita nella Delibera Consiliare n. 56 del 7.7.81.

Il Piano è stato adottato con Delibera Consiliare n. 19 del 25.02.1991 ed approvato con Delibera Consiliare n. 68 del 03.08.1991.

Con deliberazione del C.C. n. 17 del 05.03.2004 il Comune di Castel di Sangro ha stabilito di partecipare al Programma Innovativo in Ambito Urbano denominato “Contratto di Quartiere II”(1°), mediante la presentazione di progetti d’investimento privati e di proposte pubblico- private.

Con deliberazione del C.C. n. 20 del 6.4.2004 e successiva 26 del 28.4.2004 per errata Corrige, il comune di Castel di Sangro ha adottato la variante parziale al Piano di recupero ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 18/83 inerente le proposte dei privati presentate nell’ambito del Programma Innovativo in ambito urbano denominato “Contratto di Quartiere II” (1°) e con delibera di C.C. n. 51 del 9.08.2005, ha approvato definitivamente la Variante stessa.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 28.04.2004 il Comune di Castel di Sangro ha manifestato la volontà di partecipare al Programma Innovativo in Ambito Urbano denominato “Contratto di Quartiere II” (2°); con deliberazione n. 18 del 31.03.2009 n. 18 il Consiglio Comunale ha adottato la Variante urbanistica parziale al P.R.G. e al Piano di Recupero e con delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 21.12.2010, ha approvato definitivamente la variante stessa.

A seguito di numerose richieste pervenute all’Ente, da parte di privati, finalizzate al recupero di alcune aree residuali degli eventi bellici e di edifici ricadenti nel centro storico, per i quali non era stato possibile aderire ai precedenti bandi relativi al Contratto di Quartiere II (1° e 2°), l’Amministrazione Comunale di Castel di Sangro con Avviso Pubblico del 19.12.2011 prot. 14643, in esecuzione alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 29.11.2011, ha riaperto i termini per la presentazione di proposte di investimento privato nel rispetto della normativa relativa ai Contratti di Quartiere ( Legge n. 127 del 15.5.1997) e delibera di C.C. n. 78 del 15.12.1999.

Sono pervenute all'Ente ventinove (n. 29) proposte progettuali di investimento privato per la partecipazione al suddetto programma, in variante agli strumenti urbanistici vigenti, Piano Regolatore Generale e Piano di Recupero.

Di tali proposte, nella prima fase di esame, ventuno (n. 21) sono risultate ricadenti all'interno della perimetrazione della zona A, una (n.1) riguardava un'area molto prossima alla zona A che avrebbe dovuto fare già parte del Piano di Recupero urbano, ma ne era stata inspiegabilmente esclusa, e pertanto è stata ricompresa nella perimetrazione del Piano di Recupero, due (n. 2), una delle quali è stata presentata fuori dei termini temporali fissati nell'avviso pubblico, risultavano, per come formulata la richiesta, esterne alla perimetrazione della zona A e altre cinque (n.5 ) sono state successivamente annullate dai richiedenti; in definitiva le richieste ammesse ed esaminate in fase di redazione del Piano sono risultate ventidue (n. 22).

Con Deliberazione del C.C. n. 13 del 15.05.2014 è stata adottata, ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 18/83 e s.m.i., la Variante Urbanistica Parziale al Piano di Recupero, al P.R.G. vigente, nonché a quello adottato con Provvedimento n.1 dell'11.03.2009 del Commissario ad acta, inerente le proposte formulate dai privati cittadini in ordine al Contratto di Quartiere II (3°). Ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni, il Piano è stato depositato presso la segreteria comunale in data 04.06.2014 per 30 giorni naturali e consecutivi e di tale deposito è stata data ampia pubblicità attraverso avvisi affissi in luoghi pubblici e su quotidiani.

A seguito delle precitate pubblicazioni sono pervenute ventitré (n. 23) Osservazioni, delle quali ventuno (n. 21) accolte, o accolte in parte, e due (n. 2) respinte.

Il Piano di Recupero e la 1^ Variante allo stesso, predisposta a seguito del 1° Contratto di Quartiere II, avevano individuato all'interno della perimetrazione del Piano, 30 aree di studio, in cui ricadevano gli interventi, per una superficie territoriale complessiva di Ha. 26.67 ed una superficie fondiaria di Ha. 15.52.

Nel Piano di Recupero si era ipotizzata la possibilità di insediamento di 4715 abitanti; con la 1^ Variante, a seguito degli interventi pubblici – privati, si ipotizzava un ulteriore insediamento nel centro storico, di 325 nuovi abitanti, per un totale di 5040 unità.

A seguito delle proposte d'intervento presentate con il Contratto di Quartiere II (2°), la perimetrazione del Piano di Recupero è stata ampliata individuando un'ulteriore Area di Studio, la n. 31, e modificando le Aree di Studio n. 3, n. 6, n. 23.

La superficie territoriale si è così incrementata di Ha. 2,25, portando la superficie complessiva della Variante parziale al P.R.G. e al Piano di Recupero, a Ha. 28,92; l'incremento volumetrico realizzabile con il Contratto di Quartiere II (2°) è stato valutato in complessivi mc. 42.220,20.

Con il Programma Contratto di Quartiere II (3°), l'attuale, si è ampliata l'Area di studio 28, per mq. 715, come naturale conclusione della stecca edilizia su via XX Settembre, pertanto si ha un incremento di superficie territoriale complessiva di Ha.  $(26,67+0,0715)=$  Ha 26,74.

Gli interventi presentati nel periodo di pubblicazione del Bando e nel periodo di Osservazione al Piano hanno comportato un incremento volumetrico residenziale, attualmente valutabile, in mc. 8.207,29; poiché la quantificazione degli abitanti insediabili, è legata al rapporto esistente tra volume residenziale ed abitanti, nella misura di 80 mc/ab. (D.M. 2.4.68 n. 1444), si ipotizza l'insediamento di  $mc. 8.207,29/80 = 103$  nuove unità, senza tener conto di eventuali fattori di perdita della potenzialità edificatoria effettiva, dovuta alla destinazione d'uso extraresidenziale o al livello di parcellizzazione proprietaria.

Gli standards urbanistici al servizio degli abitanti dell'area individuata dal Piano, ove sotto soglia, verranno soddisfatti attraverso le previsioni del PRG che individua gran parte delle zone a servizio, all'esterno del centro storico.

Anche l'eventuale carenza di urbanizzazioni va inquadrata nel soddisfacimento generale degli standards ipotizzati dal PRG.

## 2. INCREMENTI/DECREMENTI VOLUMETRIA, SPAZI PUBBLICI O ATTIVITA' COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO, PARCHEGGI (ART. 3 DM. 2.4.68 N. 1444)

(segue tabella riepilogativa dei dati)

### CONTRATTO DI QUARTIERE II (3°) :

Identificativo intervento	Volumetria		Viabilità		Parcheggi		Verde pubblico	
	Mc +	Mc -	Mq +	Mq -	Mq +	Mq -	Mq +	Mq -
L1_0/12a								
A_1/12	41,04							
R_2/12a	619,18		6,12					
B_3/12	107,86							
V_4/12	10,26							
B_5/12								
E_6/12	32,30							
Z_7/12	v.n.r							
I_8/12	1144,10							
R_9/12	164,75							
R_10/12	51,06							
R_11/12a	361,86							
V_12/12a	855,66		51,20					
B_13/12	2780,93							
I_14/12a	94,67							
R_15/12	0							
I_16/12a	406,32							
R_17/12	447,12							74,52
A_18/12a						31,54		
Q_19/12	370,08							
I_20/12								
J_21/12							715,00	
F_22/12								
R_23/14	22,95							
O_24/14	480,00							
A_25/14	22,00							
F_26/14	104,40							
L2a_27/14								
Q_28/14	90,75							

A_29/14								20,00
R_30/14						20,00		
R_31/14								
R_32/14				17,00				
I_33/14				7,00				
O_34/14				20,00				
A_35/14				20,00				
Totale	8207,29		57,32	64,00		51,54	715,00	94,52

3. DATI URBANISTICI QUANTITATIVI DEL PDR E PDR VARIATO (1° CONTRATTO DI QUARTIERE II)- (integrazione al parere del CRTA n. 1 del 19.4.2005)

PIANO DI RECUPERO

Abitanti presunti da P.R. vigente 4.715

▪ zona destinata a viabilità ed a parcheggi pubblici	mq. 66.537
▪ zona a verde pubblico	mq. 43.595
▪ zona a verde pubblico attrezzato	mq. 8.611
▪ zona per servizi sociali (culto, cultura, vita associata etc.)	mq. 9.041
▪ zona istruzione e pubblica sicurezza	<u>mq. 6.600</u>
superficie totale a servizi	mq. 134.382

▪ zona destinata a viabilità e parch. Pubblici	mq. 66.537/4.715 ab = 14.11 mq/ab
▪ zona a verde pubblico	mq. 43.595/4.715 ab = 9.25 mq/ab
▪ zona a verde pubbl. attrezzato	mq. 8.611/4.715 ab = 1.83 mq/ab
▪ zona per servizi sociali	mq. 9.041/4.715 ab = 1.92 mq/ab
▪ zona istruzione ecc.	mq. 6.600/4.715 ab = 1.40 mq/ab

**standard = (134.382/4.715 ) = 28.50mq/ab > 18 mq/ab**

PIANO DI RECUPERO VARIATO CON IL 1° CONTRATTO DI QUARTIERE II

somma interventi:	mc. 8536,18 + mc. 17405,76 = mc. 25.941,94
incremento abitanti	(mc. 25.941,94/ 80 mc/ab) = ab. 325
abitanti da PdR variato	(4.715 + 325) = ab 5.040

▪ zona destinata a viabilità ed a parcheggi pubblici	mq. 67.512,89
--	---------------

▪ zona a verde pubblico	mq. 41.450
▪ zona a verde pubblico attrezzato	mq. 8.611
▪ zona per servizi sociali (culto, cultura, vita associata etc.)	mq. 9.041
▪ zona istruzione e pubblica sicurezza	<u>mq. 2.600</u>
superficie totale a servizi	mq. 129.214,89
▪ zona destinata a viabilità e parch. Pubblici	mq. 67.512,89/ 5.040 ab = 13,39 mq/ab
▪ zona a verde pubblico	mq. 41.450/ 5.040 ab = 8,22 mq/ab
▪ zona a verde pubblico attrezzato	mq. 8.611/ 5.040 ab = 1,71 mq/ab
▪ zona per servizi sociali (culto, cultura, etc.)	mq. 9.041/ 5.040 ab = 1,79 mq/ab
▪ zona istruzione e pubblica sicurezza	mq. 2.600/ 5.040 ab = 0,52 mq/ab
<b><u>standard = (129.214,89/5.040) = 25.64 mq/ab &gt; 18 mq/ab</u></b>	

#### **4. DATI URBANISTICI QUANTITATIVI DEL PIANO DI RECUPERO VARIATO CON IL 2° CONTRATTO DI QUARTIERE II**

somma interventi:	privati	mc. 29.583,40
	pubblico E.R.P. (ambito L1)	mc. 3536,00
	pubbl/privato (ambito L2)	<u>mc. 9100,80</u>
		mc. 42.220,20

incremento abitanti (mc. 42.220,20/ 80 mc/ab) = ab. 527

abitanti da PdR variato (n.2) (4.715 + 325 + 527) = ab 5.567

▪ zona destinata a viabilità ed a parcheggi pubblici	mq.(67.512,89 + 1.230,20) = mq. 68.743,09
▪ zona a verde pubblico, verde pubbl. attrezz.	mq.(41.450 + 8.611 + 31,50) = mq 50.092,50 (1)
▪ zona per attrezz. interesse comune	mq. 9.041
▪ zona istruzione (asili nido, scuole mat., scuole obbl.)	<u>mq. 2.600</u>
superficie totale a servizi	mq. 130.476,59

*(1) le aree a verde pubblico e verde pubblico attrezzato sono state fuse in un'unica voce*

applicazione art. 4 comma 4 D.M. 1444/68

- zona destinata a viabilità ed a parcheggi pubblici mq.  $68.743,09 \times 2 / 5.567 \text{ ab} = 24,69 \text{ mq/ab}$
- zona a verde pubbl., verde pubbl. attrezz mq.  $50.092,50 \times 2 / 5.567 \text{ ab} = 18,00 \text{ mq/ab (1)}$
- zona per attrezz. interesse comune mq.  $9.041 \times 2 / 5.567 \text{ ab} = 3,25 \text{ mq/ab}$
- zona istruzione (asili nido, sc. mat., sc. obbl.) mq.  $2.600 \times 2 / 5.567 \text{ ab} = \underline{0,93 \text{ mq/ab (2)}}$

**standard =  $(130.476,59 \times 2 / 5.567) = 46,87 \text{ mq/ab} > 18 \text{ mq/ab}$**

*(1) le aree a verde pubblico e verde pubblico attrezzato sono state rifuse in un'unica voce*

*(2) il fabbisogno rimanente risulta ampiamente soddisfatto all'esterno dell'area come già previsto al punto 6° della relazione illustrativa del Piano di Recupero.*

## **5. DATI URBANISTICI QUANTITATIVI DEL PIANO DI RECUPERO** **VARIATO CON IL 3° CONTRATTO DI QUARTIERE II**

somma interventi (attualm. valutabili): privati mc. 8.207,29

incremento abitanti (mc.  $8.207,29 / 80 \text{ mc/ab}$ ) = ab. 103

abitanti da PdR variato (Pdr+CDQ1+CDQ2+CDQ3):  $(4.715 + 325 + 527+103) = \text{ab } 5.670$

- zona a viab. e a parcheggi pubblici mq.  $(68.743,09 + 57,32 - 115,54) = \text{mq. } 68.684,87$
  - zona a verde pubblico, verde pubbl. attrezz. mq.  $(50.092,50 + 715,00 - 94,52) = \text{mq } 50.712,98 \text{ (1)}$
  - zona per attrezz. interesse comune mq. 9.041,00
  - zona istruzione (asili nido, scuole mat., scuole obbl.) mq. 2.600,00
- superficie totale a servizi mq. 131.038,85

*(1) le aree a verde pubblico e verde pubblico attrezzato sono state fuse in un'unica voce*

D.M. 1444/68 applicazione art. 4 comma 4

- zona destinata a viab. e parcheggi pubblici      mq.  $68.684,87 \times 2 / 5.670 \text{ ab} = 24,23 \text{ mq/ab}$
- zona a verde pubbl., verde pubbl. attrezz      mq.  $50.712,98 \times 2 / 5.670 \text{ ab} = 17,88 \text{ mq/ab (1)}$
- zona per attrezz. interesse comune              mq.  $9.041 \times 2 / 5.682 \text{ ab} = 3,18 \text{ mq/ab}$
- zona istruzione (asili nido, sc. mat., sc. obbl.)      mq.  $2.600 \times 2 / 5.682 \text{ ab} = \underline{0,91 \text{ mq/ab (2)}}$

**standard =  $(131.038,85 \times 2 / 5.670) = 46,22 \text{ mq/ab} > 18 \text{ mq/ab}$**

*(1) le aree a verde pubblico e verde pubblico attrezzato sono state rifuse in un'unica voce*

*(2) il fabbisogno rimanente risulta ampiamente soddisfatto all'esterno dell'area come già previsto al punto 6° della relazione illustrativa del Piano di Recupero.*

Il tecnico progettista  
Arch. Anna Teresa Valeri