

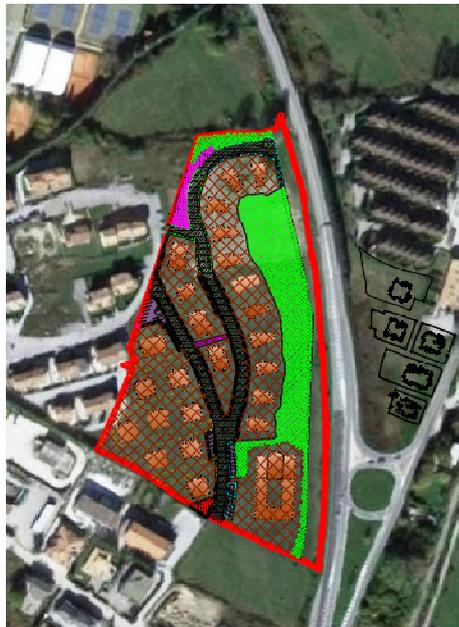
Comune di Castel di Sangro
Prov. L’Aquila

PROPOSTA MODIFICA

DELLA DESTINAZIONE D’USO DEGLI IMMOBILI RICOMPRESI NELL’Ambito “A” del

Piano di Lottizzazione Zona “D9” del P.R.G.

REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO TURISTICO – RICETTIVO – RESIDENZIALE DENOMINATO "RESORT1". DITTA R.M. SRL ED ALTRI, approvata dal C.C. con atto n. 44 del 15.06.2018 Piana S. Liberata
Fm 34 particelle nn. 1158-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548



tav. 1

Proponenti: Sig. Rosato Nicola
Sig. Orsini Alfonso

Relazione Urbanistica

Progettisti: Ing. Rolando Le Donne

Geom. Roberto Uzzeo



Rolando Le Donne



Roberto Uzzeo

PROPOSTA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D’USO DEGLI IMMOBILI RICOMPRESI NELL’AMBITO “A” del

PIANO DI LOTTIZZAZIONE - DI INIZIATIVA PRIVATA

Zona”D9” del P.R.G.

Art. 48 - Zona”D9” *Attrezzature private d’interesse generale*

**REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO TURISTICO – RICETTIVO – RESIDENZIALE DENOMINATO
"RESORT1". DITTA R.M. SRL ED ALTRI, approvata dal C.C. con atto n. 44 del 15.06.2018**

RELAZIONE URBANISTICA

Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE.....	3
3. DESCRIZIONE GENERALE DELL’INTERVENTO	3
4. ILLUSTRAZIONE della proposta.....	4
5. DATI METRICI DI PIANO	4
6. PARAMETRI RELATIVI ALL’ AREA DI INTERVENTO	4
7. VERIFICA STANDARD PRIMARI RELATIVI ALL’ AREA DI INTERVENTO	5

1. PREMESSA

Il Comune di Castel di Sangro è dotato di PRG vigente, approvato definitivamente dal Consiglio Comunale giusta delibera del 21.12.2019, n° 52.

Il piano di lottizzazione oggetto di richiesta è stato approvato definitivamente dal Consiglio Comunale di Castel di Sangro con deliberazione n. 31 del 02.08.2019 così come proposto; lo stesso interessa le aree censite in catasto al CT al Fm 34 particelle nn. 1158-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548.

Per i fabbricati ricadenti nell’Ambito “A” è stato rilasciato il Provvedimento Conclusivo n° 01 del 25.01.2021.

La presente relazione tratta la modifica della destinazione d’uso da turistico-ricettivo a residenziale per gli immobili identificati nella planimetria generale che si allega con le lettere “A-A1” con esclusione delle altre previsioni dettate della lottizzazione.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE.

Come riportato negli elaborati grafici di progetto approvato, l’intervento interessa aree di proprietà privata costituenti la *Zona “D9” del P.R.G.*

Gli immobili di proprietà ricadenti nella predetta zona costituiscono una superficie catastale di mq 35.260 e quella lottizzabile complessiva di mq 32.661 risultando intestati e catastalmente iscritti al Catasto Terreni del Comune di Castel di Sangro come dimostrato nell’elaborato allegato.

I sigg. Rosato Nicola, Orsini Alfonso e la R.M. Srl rappresentata dallo stesso sig. Nicola Rosato, essendo proprietari del 100% dell’intera area lottizzabile propongono la presente richiesta di variazione ai sensi dell’art. 20 –comma 8bis – L.R. 18/83 che non costituirà variante al PRG vigente.

3. DESCRIZIONE GENERALE DELL’INTERVENTO

L’intervento originario prevede la realizzazione di:

- n. 1 edificio tipo A;**
- n. 8 edifici tipo A1;**
- n. 5 edifici tipo B;**
- n. 1 edificio tipo B1;**
- n. 1 edifici tipo B2;**
- n. 8 edifici tipo C;**
- n. 3 edifici tipo C1.**

Gli edifici risultano autorizzati quali abitazione per custodi e turistico-ricettivo, inoltre è stato autorizzato l’edificio di tipo D quale ricettivo-alberghiero che non è interessato dalla

presente richiesta (vedasi planimetria allegata).

4. ILLUSTRAZIONE della proposta riferita all’ “AMBITO “A”

La proposta viene inoltrata riscontrando che le nuove esigenze di mercato suggeriscono una diversa destinazione d'uso per gli immobili ricompresi nel piano di lottizzazione approvato, con la modifica della destinazione da “Turistico - residenziale” a quella “residenziale”.

La stessa progettazione, con tale richiesta, non viene alterata nella distribuzione e nell’insediamento delle opere .

5. DATI METRICI DI PIANO

Si conferma tutto quanto già approvato con il P. di L.

L’area di lottizzazione “zona D9” prevista dalla variante al P.R.G. approvata con Delibera C.C. 48/2018 interessa ora una superficie territoriale di mq 32.661,00 costituita dai seguenti terreni:

foglio	part	sup.cat. Mq	sup. lott. Mq	proprietà
34	1158	30.530	27.931	R.M. Srl
	1306	625	625	R.M. Srl
	1540	1.348	1.348	R.M. Srl
	1541	339	339	R.M. Srl
	1542	339	339	R.M. Srl
	1543	339	339	R.M. Srl
	1544	339	339	R.M. Srl
	1545	339	339	R.M. Srl
	1546	339	339	R.M. Srl
	1547	339	339	R.M. Srl
	1316	45	45	Rosato Nicola
	1548	339	339	Orsini Alfonso
		35.260	32.661	

Nel precedente elenco, come predetto, è stato escluso il terreno individuato al foglio 30 part. 1410 della superficie di mq 2.187 perché il Consiglio Comunale di Castel di Sangro lo ha inserito nella Zona H.

Per la verifica degli standards sono stati assunti i parametri indicati dal PRG art 48 delle N.T.A.

6. PARAMETRI RELATIVI ALL’AREA DI INTERVENTO

I seguenti valori sono verificati graficamente negli elaborati Piano di Lottizzazione Zona “D9” del Prg.

Sf Superficie proprietà privata (superficie Fondiaria)	= mq	35.260,00
St (superficie Territoriale D9)	= mq	32.661,00
Sl (Superficie inserita nel progetto di lottizzazione) 100%	= mq	32.661,00

Ut	0.40 mq/mq	max	13.064,40
Rc	0.3 Sf (superficie Coperta max possibile)	max	9.798,30

7. VERIFICA STANDARD PRIMARI RELATIVI ALL’AREA DI INTERVENTO

In relazione al DM 2 aprile 1968 ed all’articolo 48 NTA vigenti il calcolo degli standard di progetto è stato così effettuato:

VERIFICA DI LOTTIZZAZIONE INIZIALE

	Massimo realizzabile	Progettato Sup. lorda	Progettato Sup. Utile 85%
Volume massimo previsto dalle norme	Non stabilito	Non stabilito	Non stabilito
Abitanti teorici insediabili:	Non stabilito	Non stabilito	Non stabilito
Superficie Ricettiva-alberghiera 95%	mq 12.411,81	mq 8.417,20	mq 7.154,62
Superficie Residenziale 5%	mq 653,22	mq 530,00	mq 450,50
TOTALE Superficie lorda prevista	mq 13.064,40	mq 8.947,20	mq 7.605,12
Parcheggi pubblici e verde pubblico			
da N.T.A. (24/25 SU) $24/25 * 7.605,12 =$		minimo da cedere	mq 7.300,92
		Aree di cessione	mq 7.576,14

CALCOLO SUPERFICI EDIFICI APPROVATO

destinazione RICETTIVA-ALBERGHIERA						
tipo	piani	n. edifici	superf	SUP. LORDA	S. Utile (85%)	
A	2	1	215,00	430,00	365,50	
A1	2	7	165,00	2.310,00	1.963,50	
B	2	5	105,00	1.050,00	892,50	
B1	2	1	105,00	210,00	178,50	
C	2	8	140,00	2.240,00	1.904,00	
C1	2	3	126,00	756,00	642,60	
D	2	47,10	8,60			
		10,80	8,60			
		17,35	28,00			
			32,40	1.421,20	1.208,02	
TOTALE sup. RICETTIVA				8.417,20	6.789,12	
DESTINAZIONE RESIDENZIALE						
A1	2	1	165,00	330,00	280,50	custode
B2	2	1	100,00	200,00	170,00	addetti
TOTALE sup. ABITATIVA				530,00	450,50	
				s. Lorda	s. Utile	
SUPERFICIE TOTALE				8.947,20	7.605,12	

EDIFICI E SUPERFICI OGGETTO DI VARIANTE

destinazione RICETTIVA-ALBERGHIERA						
tipo	piani	n. edifici	superf	SUP. LORDA	S. Utile (85%)	
A	2	1	215,00	430,00	365,50	
A1	2	7	165,00	2.310,00	1.963,50	
A1	2	1	165,00	330,00	280,50	custode
B2	2	1	100,00	200,00	170,00	addetti
TOTALE sup. ABITATIVA				3.270,00	2.779,50	
				s. Lorda	s. Utile	
SUPERFICIE TOTALE				3.270,00	2.779,50	

VERIFICA STANDARD RELATIVI ALLA PROPOSTA DI CAMBIO D’USO

LE SUPERFICI ALBERGHIERE NON FANNO PARTE DELLA RICHIESTA

CALCOLO SUPERFICI EDIFICI OGGETTO DEL CAMBIO D’USO

Riferito alla proposta di modifica della destinazione d’uso con esclusione della parte alberghiera

destinazione RICETTIVA					
tipo	piani	n. edifici	superf	SUP. LORDA	S. Utile calcola
A	2	1	196,90	393,81	336,34
B	2	1	150,47	300,94	255,44
C	2	1	150,47	300,94	255,44
D	2	1	150,47	300,94	255,44
E	2	1	150,47	300,94	255,44
F	2	1	150,47	300,94	255,44
G	2	1	150,47	300,94	255,44
H	2	1	150,47	300,94	255,44
I	2	1	150,47	300,94	255,44
TOTALE sup. ABITATIVA				2.801,33	2.379,86
				s. Lorda	s. Utile
SUPERFICIE TOTALE				2.801,33	2.379,86

a	numero max di persone insediate			
	mq. 2379,86 / 25 =		N. pers	96,00

Il Cambio d’uso richiesto (Ambito “A”) è di superficie complessiva inferiore a quanto previsto nel Piano di Lottizzazione. Pertanto, i parametri e gli standard urbanistici approvati sono rigorosamente rispettati.

Castel di Sangro, febbraio 2021

I TECNICI

Ing. Rolando Le Donne

Geom. Roberto Uzzeo

