

Ing. Ettore Ianiro

Geom. Luca Trailani



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

dott. ing. Ettore IANIRO

geom. Luca TRAILANI



Studio Tecnico Viale Zittola n° 2 - 67031 Castel di Sangro (AQ)

Studio Tecnico Viale Zittola n° 2 - 67031 Castel di Sangro (AQ)

tel. 0864 840588 fax 0864 841673 - Email: ettoreiani@libero.it - sito web: www.studioianiro.com

tel. 380 3289616 - E-mail: lucatrailani@libero.it

COMUNE DI CASTEL DI SANGRO

Provincia dell'Aquila

VARIANTE

AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ZONA "D 9" DEL P.R.G.
- ART. 48 - ZONA "D 9" - Attrezzature private di interesse generale -
CON PARZIALE MUTAMENTO DI DESTINAZIONE DA TURISTICO
RICETTIVO A RESIDENZIALE



ELABORATO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tavola: 02

Proponenti:

R.M. S.r.l.
Via Porta Napoli
67031 Castel di Sangro (AQ)
Amm. Unico Sig. Rosato Nicola

Sig. Orsini Alfonso
Corso Vittorio Emanuele n. 82
67031 Castel di Sangro (AQ)

COMUNE DI CASTEL DI SANGRO

Provincia dell'Aquila

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ZONA "D9" DEL P.R.G.

Art. 48 - Zona "D9" Attrezzature private d'interesse generale

DITTA : R.M. SRL – Rosato Nicola e Orsini Alfonso

Fm 34 particelle nn. 1150-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548

N.T.A. LOTTIZZAZIONE

Progettisti

Ing. Ettore Ianiro

Geom. Luca Trailani

INDICE

	Localizzazione	pag. 03
1.	Premessa	pag. 03
2.	Disposizioni generali	pag. 03
3.	Parametri del piano	pag. 04
4.	Destinazione d'uso degli edifici	pag. 04
5.	Criteri di edificazione	pag. 04
6.	Insediamiento	pag. 05
7.	Distacchi	pag. 05
8.	Nuovi edifici	pag. 05
9.	Aree scoperte e recinzioni	pag. 05
10.	Parcheggi e posti auto	pag. 06
11.	Smaltimento reflui e acque meteoriche	pag. 06
12.	Urbanizzazioni	pag. 06
13.	Disposizioni finali	pag. 06

LOCALIZZAZIONE

L'area interessata dal PDL è ubicata nel centro abitato della Città in loc. Piana S. Liberata e collegata alla viabilità Comunale con Via P. Scarpitti e confina a Est con la S.S. 17.

ART. 1 - PREMESSA

La presente relazione riguarda il progetto di un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, dell'area D9 come ridefinita a seguito della deliberazione di Consiglio Comunale n.84/2018, per la Realizzazione di un COMPLESSO TURISTICO-RICETTIVO, quale Piano di Lottizzazione e la progettazione per la costruzione delle opere di urbanizzazione.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n.44 del 15 giugno 2018 è stata approvata la variante urbanistica ai sensi dell'art. 10 della L.R.A. n.18/1983, per rinormazione in conformità al PRG adottato, per la realizzazione di un complesso turistico-ricettivo-residenziale denominato "Resort 1", ditta R.M. Srl ed altri. Verbale di consultazione con la provincia dell'Aquila. Delibere di Consiglio Comunale n.26 del 31 marzo 2017, n.49 del 28 luglio 2017 e n. 10 del 26 marzo 2018.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n.31 del 2 agosto 2019 ad oggetto: *"Piano di Lottizzazione Zona D9, per la realizzazione di un complesso turistico-ricettivo-residenziale denominato "Resort 1". Ditta R.M. srl ed altri. Approvazione"*, pubblicata sul BURA speciale 137 del 11 settembre 2019, è stato approvato il Piano di Lottizzazione della Zona D9, su terreni della superficie complessiva di 32.661,00, per la superficie edificabile complessiva di mq 13.064,40 (lt=0,40 mq/mq), di cui il 5% per l'edilizia residenziale ed il 95% per l'edilizia turistico-ricettivo;

Con deliberazione di Consiglio Comunale n.14 del 30 aprile 2020 ad oggetto: *"Approvazione Definitiva della Variante Generale al PRG del Comune di Castel di Sangro (Aq) – L.R. 3 marzo 1999, n. 11, art. 43, comma 2."*, pubblicata sul BURA Ordinario n.21 del 27 maggio 2020, il Comune di Castel di Sangro ha approvato la variante Generale al PRG;

Con deliberazioni di Giunta Comunale n.61 del 26 aprile 2021 e n.72 del 19 maggio 2022, ai sensi dell'art.20, c.8bis della LRA n.18/1983, sono state approvate le varianti al detto Piano di Lottizzazione per la realizzazione di un complesso Turistico-Ricettivo, Residenziale e Commerciale, nella rispettiva misura del 65%, 20% e 15% della suddetta superficie edificabile, con prevista cessione al Comune, a scomputo del contributo di costruzione, di adiacenti aree censite in catasto al foglio 34, particelle 69 e 79;

ART. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI

L'area interessata dalla lottizzazione è individuata nella tavola Tav. 03 (inquadramento territoriale) e dalle seguenti tavole grafiche quali parti integranti della Variante al Piano stesso di seguito elencate:

- 1) TAV. 01 Relazione generale e verifica standard
- 2) TAV. 02 Norme tecniche di attuazione
- 3) TAV. 03 Inquadramento territoriale
- 4) TAV. 04 Area e diritti edificatori oggetto di cessione
- 5) TAV. 05 Documentazione fotografica
- 6) TAV. 06 Individuazione aree del Piano
- 7) TAV. 07 Individuazione superfici

Il Piano di Lottizzazione viene attuato nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G. vigente, dalle previsioni definite dagli elaborati grafici e dalle presenti norme tecniche di attuazione.

Gli impianti tecnologici possono essere realizzati all'interno del perimetro che delimita il Piano di Lottizzazione nonché delle aree interessate dalla realizzazione delle opere extra ambito.

Per quanto non specificato con le presenti norme, le edificazioni e le sistemazioni esterne previste dal P.d.L., dovranno uniformarsi alle prescrizioni contenute nel PRG.

Il mutamento di destinazione è soggetto a compensazione del vantaggio conseguito in conformità delle deliberazioni consiliari n.2 del 5 maggio 2008 e n.62 del 29 novembre 2013.

ART. 3 – PARAMETRI DEL PIANO

L'attuazione della variante al Piano di Lottizzazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri dettati dalle NTA.

Ut (indice di utilizzazione territoriale) < 0.4 mq/mq

Rc (rapporto di copertura) < 30% Sf

H (altezza max dei fabbricati, con eccezione della copertura di impianti sportivi) < 18.50 mt

N (numero max piani fuori terra, oltre eventuale piano seminterrato e sottotetto) < 5

dc (distacco minimo dai confini) > ½ di h - assoluto >= 5.00 mt

df (distacco minimo tra edifici e manufatti) >= 10.00 mt

Park (privati) = art. 8 NTA

S1 (Opere di urbanizzazione primaria) = P. di L.

S2 (Verde e Parcheggi Pubblici da realizzare e cedere gratuitamente all'A.C.) >= 24 mq/25 mq SU

Verifica 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 13.064,40

Di cui:

- Ricettivo-alberghiero.....pari a mq. 2.699,55

- Residenziale.....pari a mq. ...4.980,88

- Commerciale.....pari a mq. ...1.959,66

Rc 0.3 Sf (superficie Coperta max possibile) 9.798,30

Verifica standard 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 di seguito riportato:

Parcheggi pubblici e verde pubblico (DTS)

da N.T.A. (24/25 SU) $24/25 \times 8.215,62 = \text{mq } 7.886,99$ minimo da cedere

Cessioni mq. 7.887,00 > mq 7.886,99

ART. 4 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Le destinazioni d'uso degli edifici previsti nel Piano di Lottizzazione sono quelle ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione del presente PdL.

Usi previsti nel PdL di variante:

- Opere di Urbanizzazione primarie e secondarie;
- Attrezzature Alberghiere ed extra alberghiere:
- Attrezzature Ricreative
- Attrezzature Ricettive (alberghi, ristoranti, bar e servizi turistici e ricreativi connessi);
- Residenza.
- Verde Attrezzato;
- Parcheggi Pubblici;
- Percorsi pedonali attrezzati e non;
- Servizi pubblici e di uso pubblico.
- Attrezzature commerciali

La individuazione dell'ambito di attuazione costituisce, a tutti gli effetti, individuazione di "comparto" ai sensi dell'art. 26 della L.R. 12.4.1983 n. 18 e ss.mm.ii..

ART. 5 – CRITERI DI EDIFICAZIONE

L'area di lottizzazione è suddivisa in 03 aree edificabili, (Commerciale, residenziale, turistico/ricettivo) è ammesso l'accorpamento di singoli lotti. Nel rispetto delle prescrizioni generali, l'edificazione dovrà tenere conto delle indicazioni planimetriche rappresentate nelle tavole di progetto come base dei criteri di progettazione considerando le sagome individuate come non prescrittive. Gli elementi edilizi

aggettanti che sporgono dalle facciate quali pensiline, poggiali, cornici ecc. sono disciplinati dalla normativa del P.R.G. e dal Regolamento Edilizio vigente.

ART. 6 – INSEDIAMENTO

La composizione rappresentata nella tav. 06 ha carattere vincolante nei limiti e nelle prescrizioni definite dal P.d.L.

In particolare hanno carattere prescrittivo:

- ✓ la destinazione d'uso nei limiti previsti delle presenti norme rispondenti al P.R.G.;
- ✓ l'altezza massima degli edifici;
- ✓ la distanza minima dai confini e dagli altri edifici;
- ✓ la dotazione minima delle aree pubbliche e/o di uso pubblico, scoperte.

La composizione ha carattere indicativo per quanto riguarda la suddivisione delle unità abitative interne alle aree, la larghezza e la lunghezza degli edifici nel rispetto degli indici e parametri del P.d.L.

ART. 7 - DISTACCHI

La distanza minima tra edifici non potrà essere inferiore a 10 m nel caso di pareti finestrate, e qualora gli edifici non si fronteggino sarà misurata in senso lineare e non radiale e non potrà essere inferiore a 10 m.

La distanza minima dai confini non potrà essere inferiore a 5 m.

Distanza tra fabbricati è la distanza lineare fra le proiezioni della superficie dei fabbricati.

ART. 8 – NUOVI EDIFICI

I nuovi fabbricati devono riproporre in via generale i caratteri tipici dell'edilizia tradizionale al fine di armonizzarsi con il contesto insediativo ed ambientale circostante. Sono ammesse scale esterne.

L'involucro degli edifici non dovrà presentare finiture superficiali con tinte violente o con contrasti troppo marcati. Nel caso di copertura a falde, esse dovranno avere pendenza adeguata necessaria per lo smaltimento delle acque piovane e della neve.

È ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici e/o solari nonché l'apertura di lucernari del tipo "a raso". Il numero massimo di piani fuori terra è fissato in due compreso il piano terra. In ogni caso per l'altezza massima e numero dei piani degli edifici si fa riferimento a quanto prescritto, per le zone D, dall'art. 48 bis delle Norme Tecniche allegate al P.R.G..

È consentito un vuoto tecnico di fondazione completamente interrato nel rispetto del PSDA.

ART. 9 - AREE SCOPERTE-RECINZIONI

Le aree scoperte ad uso esclusivo che non siano pavimentate dovranno essere sistemate a verde arborato. Le aree a verde pubblico dovranno essere sistemate a verde calpestabile con panchine ed alberature. Le recinzioni delle aree private devono essere realizzate in cancellate, muri, grigliati, siepi ecc., e non superare l'altezza di 2,00 m misurata dalla quota media del piano stradale prospettante, in ogni caso la parte cieca non può superare l'altezza di 1,40 m. Le siepi possono raggiungere l'altezza massima di 2,0 m. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile molto importante, deve essere ricercata l'omogeneità tipologica e cromatica lungo gli stessi fronti stradali. Gli spazi aperti di proprietà sia pubblica che privata dovranno essere preferibilmente sistemati a verde, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, e andranno accuratamente mantenuti.

Le essenze arboree dovranno essere tipiche della flora locale e di buon adattamento alle condizioni pedoclimatiche della zona. Le pavimentazioni dei percorsi e/o degli spazi funzionali strettamente necessari saranno realizzate in modo da consentire un facile assorbimento delle acque meteoriche. A titolo orientativo si consigliano materiali quali: ciottolato, selciato, lastricato, pietra lavorata, cubetti di porfido, "macadam". Sono comunque ammessi: lastre di porfido, lastre di cemento lavorato, elementi prefabbricati in calcestruzzo vibrato chiusi o aperti tipo erborella, asfalto a semipenetrazione. Gli elementi di arredo (panchine, cestini portarifiuti, corpi illuminanti ecc.), dovranno armonizzarsi con il contesto sia per quanto riguarda i materiali che le caratteristiche formali.

ART. 10 – PARCHEGGI – POSTI AUTO

Gli spazi destinati a parcheggio pubblico a servizio degli insediamenti dovranno essere opportunamente curati nella loro realizzazione. Per i parcheggi privati è consentita la pavimentazione con elementi prefabbricati in calcestruzzo vibrato chiusi o aperti tipo erborella e/o in asfalto a semipenetrazione. La pavimentazione dovrà in ogni caso garantire un facile deflusso delle acque meteoriche.

Oltre ai parcheggi di uso pubblico già indicati negli elaborati grafici, ogni edificio residenziale dovrà essere dotato delle aree a parcheggio previste dalla L. 122/89.

ART. 11 - SMALTIMENTO REFLUI E ACQUE METEORICHE

I reflui di origine civile devono essere convogliati tramite idonea fognatura e conferiti alla condotta comunale esistente collegata al depuratore.

È fatto obbligo di separare sia i grassi presenti negli scarichi sia le schiume dei detersivi con apposite vasche condensagrassi prima di conferire gli stessi al successivo sistema di trattamento.

Le acque di origine meteorica saranno raccolte e convogliate nel fosso irriguo ubicato in adiacenza dell'area in oggetto.

ART. 12 - URBANIZZAZIONI

Le opere di urbanizzazione previste dal P.d.L. sono indicate e precisate nel progetto esecutivo approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.104 del 5 agosto 2022, secondo i relativi schemi grafici del PdL.

Sono considerate opere di urbanizzazione:

- ✓ il verde pubblico attrezzato;
- ✓ parcheggi di superficie;
- ✓ tutti i servizi alle reti tecnologiche e relativi allacciamenti.

Nella sistemazione delle aree pubbliche o di uso pubblico deve essere garantita la possibilità per le persone disabili di accedere e fruire degli spazi urbani così come previsto dalla normativa vigente per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 13 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non specificato e/o modificato dalle presenti norme e dagli elaborati del PDL, valgono le prescrizioni del regolamento edilizio Comunale anche in merito alle caratteristiche costruttive.

Progettisti

Ing. Ettore Ianaro

Geom. Luca Trailani