



CITTA' DI CASTEL DI SANGRO (AQ)

Privilegio del 20 ottobre 1744 del Re Carlo III di Borbone
Medaglia di bronzo al Valore Civile

Settore IV Ufficio Lavori Pubblici

Telefono 0864.8242210 - Fax 0864.8242216 - 393 9892667 - Email: elio.frabotta@comune.casteldisangro.aq.it

Prot.n.2023/0018989_6.2.2.2021.1.0

Castel di Sangro, 10 novembre 2023

Oggetto: Variante al Piano di Lottizzazione denominato "Resort 1", Zona D9 del PRG, per la modifica parziale della destinazione d'uso, da "Turistico-Ricettivo" a "Residenziale", ai sensi dell'art.20, comma 8bis, della L.R.A. n.18/1983.
Ditta : Nicola Rosato, Alfonso Orsini e Società R.M. S.r.l..
Parere di ammissibilità per compatibilità urbanistica ed ambientale del procedimento.

Alla	Segreteria Generale – SEDE
Al Sig.	Sindaco – SEDE
Ai	Componenti della Giunta Comunale SEDE

SETTORE III – Edilizia, Urbanistica e Ambiente

Il sottoscritto Ing. Giampaolo Petrosino, in qualità di Responsabile del III Settore Edilizia, Urbanistica e Ambiente del Comune di Castel di Sangro, in riferimento alla procedura di cui in oggetto :

RICHIAMATA la nota in atti del Comune al prot.n.17135 del 10 ottobre 2023, integrata con nota prot.n.18970 del 10 novembre 2023, con le quali i Signori Nicola ROSATO, Alfonso ORSINI e la Società R.M. S.r.l., quali proprietari delle aree interessate, ai sensi dell'art.20, comma 8bis, della L.R.A. n.18/1983, come modificata dalla L.R.A. n.29/2020 ed in virtù delle deliberazioni consiliari n.2/2008 e n.62/2013, hanno formulato richiesta di approvazione della variante al Piano di Lottizzazione denominato "Resort 1", Zona D9 del P.R.G., per la modifica parziale della destinazione d'uso da "Turistico-Ricettivo" a "Residenziale", secondo i documenti a firma dei tecnici incaricati, Ing. Ettore Ianiro e Geom.Luca Trailani, composto dai seguenti elaborati:

1. Istanza (prot.n.17135/2023);
2. Tav. n. 01 - Relazione generale e verifica standard (prot.n.17135/2023);
3. Tav. n. 02 – Norme Tecniche di Attuazione (prot.n.17135/2023);
4. Tav. n. 03 – Inquadramento Territoriale (prot.n.17135/2023);
5. Tav. n. 04 – Aree e diritti edificatori oggetto di cessione (prot.n.17135/2023);
6. Tav. n. 05 - Documentazione fotografica (prot.n.17135/2023);
7. Tav. n. 06 - Individuazione Aree del Piano – Adeguamento alla D.G.C. n.108 del 13/10/2023 (prot.n.18970/2023);

8. Tav. n. 07 - Individuazione superfici (prot.n.17135/2023);
9. Tav.AP- Individuazione Aree del Piano delib.72/2022 (prot.n.17135/2023);

sulla base della succitata documentazione tecnica prodotta e delle disposizioni di cui alla deliberazione di Giunta comunale n.108 del 13 ottobre 2023, per quanto di propria competenza,

VISTI E RICHIAMATI:

- il vigente Piano Regolatore Comunale, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 30 aprile 2020, pubblicata sul BUR Ordinario n.21 del 27 maggio 2020;
- il Piano di Lottizzazione ai fini della realizzazione del complesso *"Turistico-Ricettivo-Residenziale"*, denominato *"Resort 1"*, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.31 del 2 agosto 2019;
- le varianti al precitato Piano di Lottizzazione, approvate con deliberazione di Giunta comunale n.61 del 26 aprile 2021 e n.72 del 19 maggio 2022, che hanno previsto la realizzazione di un complesso edilizio *"Turistico-Ricettivo, Commerciale e Residenziale"*;
- la Legge Urbanistica Nazionale, n.1150/1942;
- la L.R.A. n.18 del 12 aprile 1983, come modificata dalla L.R.A. n.62 del 18 dicembre 2012 e dalla L.R.A. n.29 del 13 ottobre 2020, e in particolare gli artt. 20 e 35;
- il DPR n.380 del 6 giugno 2001 e in particolare l'art.16, comma 4, lett.d-ter;
- le disposizioni di cui alle deliberazioni consiliari n.2 del 5 maggio 2008 e n.62 del 29 novembre 2013, in merito alla quantificazione del contributo straordinario, monetizzazione standard ed extrstandard;

DICHIARA

- l'applicabilità delle procedure di cui all'art. 20, comma 8bis, della L.R.A. n.18/1983, nel testo in vigore, in quanto, come si evince in particolare dalla relazione urbanistica allegata alla richiesta, la procedura di che trattasi, essendo in invarianza di carico urbanistico, non incide sul dimensionamento globale della Variante Generale al P.R.G. vigente, né sul dimensionamento del *"Piano di Lottizzazione"*, ai fini della realizzazione di un complesso *"Turistico-Ricettivo-Commerciale-Residenziale"*, denominato *"Resort 1"*, non comporta modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici previsti sull'area (conformemente ai limiti imposti ai sensi dell'art. 20, comma 8 della L.R. 18/1983), ma introduce una modifica della destinazione d'uso da *"Turistico-Ricettivo"* a *"Residenziale"* di una porzione degli immobili previsti e ricompresi nel *"Piano di Lottizzazione"*, modifica questa che, tenendo conto dell'economicità ed equilibrio tra l'esistente ed i nuovi interventi edilizi ed alle condizioni di cui sopra (invarianza di carico urbanistico), è tra quelle ammesse, ai sensi della lettera a) comma 13 dell'art.5 del D.L. 70/2011 convertito, con modificazioni dalla L.106/2011, come peraltro recepito dai commi 1 e 5 dell'art. 5 della L.R.A. n.49/2012, modificata dalla L.R.A. n.62/2012, che prevedono espressamente la complementarietà tra la destinazione d'uso *"Residenziale"* e quella *"Turistico-Ricettiva"* (art.5, comma 5, lettere a) e c) della L.R.A. n.49/2012);
- la non applicazione della procedura di assoggettabilità a V.A.S. alla procedura di che trattasi, ai sensi dell' art. 20 comma 8bis L.R. 18/83, in quanto tale procedura non è da considerarsi variante agli strumenti urbanistici vigenti, in quanto non altera i carichi urbanistici e prevede destinazioni d'uso compatibili, ai sensi del succitato disposto normativo e degli artt.5 e 8ter della L.R.A. n.49/2012, che ha introdotto tale possibilità di *"Variante non Variante"*; pertanto, alla luce di ciò, essendo tale P.R.G. già stato

sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica, con conclusione positiva del procedimento, emissione del parere motivato, approvazione del rapporto ambientale ed avvio della fase di monitoraggio, giusta deliberazione di Consiglio Comunale n.8 del 30 aprile 2020, si ritiene valida tale procedura di V.A.S. già effettuata e conclusa per il PRG vigente anche per il caso in esame;

- che i vincoli operanti in tale zona di territorio comunale sono solo quelli di Zona D – Regime Ordinario del P.R.P. – Piano Regionale Paesistico, che rimanda, per le compatibilità, alle ammissibilità dello strumento urbanistico vigente e di Pericolosità Media del PSDA – Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni, che prevede all'art. 21, comma 1, lettere b) e d) delle NTA l'ammissibilità degli interventi oggetto del presente procedimento, inoltre l'area non è interessata da alcun vincolo di natura demaniale, né da vincolo P.A.I.;
- che l'intervento è conforme, in base al disposto di cui all'art.20 comma 8 bis della L.R.A. n.18/83 ed in riferimento alle previsioni del progetto proposto, alle previsioni del P.R.G. vigente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.14 del 30 aprile 2020 e, pertanto, è soddisfatto il parere ottenuto dal P.R.G. ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, ex art. 13 della Legge n.64 del 2 febbraio 1974, che resta pertanto valido anche per la "Variante – Non Variante" in questione, prevedendo l'intervento destinazioni compatibili (in quanto complementari), anche ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001, con il parere ottenuto sulla Variante Generale al P.R.G.;

DA ATTO

- che il contributo straordinario, nel complesso delle varianti conseguite, quantificato ai sensi dell'art.16, c.4, lett.d-ter, del D.P.R. 380/2001 ed in esecuzione delle deliberazioni consiliari n.2 del 5 maggio 2008 e n.62 del 29 novembre 2013, è stato calcolato in complessivi Euro 251.376,06, precisamente :
 - Euro 167.044,50 (mq 2.227,26x€ 75,00), quale vantaggio conseguito con variante approvata con deliberazione di Giunta comunale n.61 del 26 aprile 2021;
 - Euro 66.628,44 (mq 1.959,66x0,85x€ 40,00), quale svantaggio conseguito con variante approvata con deliberazione di Giunta comunale n.72 del 19 maggio 2022;
 - Euro 150.960,00 (mq 2.368,00x0,85x € 75,00), quale vantaggio conseguito con la variante di che trattasi;
- che, a seguito del trasferimento dei diritti edificatori di cui al punto precedente, residueranno sull'area Zottozona C1-bis del vigente PRG solo i diritti edificatori in regime di extrastandard previsti dal Piano;

ESPRIME

PARERE FAVOREVOLE, ai fini dell'ammissibilità urbanistica ed ambientale, all'approvazione della variante di che trattasi.



IL RESPONSABILE DEL SETTORE III
(Ing. Giampaolo Petrosino)

