

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



Tavola: 01

Proponenti:

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

ELABORATO:

RELAZIONE GENERALE  
E VERIFICA STANDARD

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**

REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO TURISTICO – RICETTIVO – RESIDENZIALE

DENOMINATO "RESORT1".

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

## **RELAZIONE GENERALE**

Progettisti

Ing. Ettore Ianiro

Geom. Luca Trailani

## INDICE

1.	Premessa	pag. 03
2.	Inquadramento urbanistico e catastale	pag. 04
3.	Descrizione intervento	pag. 04
4.	Superficie del piano	pag. 05
5.	Parametri dell'area d'intervento	pag. 05
6.	Verifica standard relativi all'area d'intervento	pag. 06
7.	Oneri di urbanizzazione secondaria, costo di costruzione	pag. 06
8.	Descrizione delle opere di urbanizzazione	pag. 06
9.	Aree e diritti da cedere al comune	pag. 07
10.	Eliminazione barriere architettoniche	pag. 07

## **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 L.R. 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;

### **Richiamati i seguenti pareri acquisiti per la variante**

- parere espresso dal Genio Civile Regionale, previsto dall'art.89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (ex art. 13 della L. 2.02.1964 n. 64), acquisito con nota prot.n.RA181114 del 27 marzo 2015, documentazione in atti della Variante ai sensi dell'art. 21 L.R. 18/1983 e oggetto di adozione con Deliberazioni di Consiglio Comunale n.18 del 30 giugno 2020;
- Piano di Microzonazione Sismica redatto, ai sensi dell'art.19, comma 5, della L.R.A. 11 agosto 2011, n. 28, come modificata con la L.R.A 14 novembre 2012, n.53, per la Variante Generale al Vigente P.R.G., validato dal Tavolo Tecnico Regionale in data 13 marzo 2014;
- verifica della conformità con il Piano Regionale Paesistico (P.R.P.), ai sensi dell'art. 2 della L.R. 28 aprile 2014, n. 26, approvata dal Consiglio Regionale con Verbale n.51/7 nella seduta del 16 dicembre 2015;
- non contrasto al PTCP, nota n.7570 del 31 maggio 2018 del competente Settore della Amministrazione Provinciale dell'Aquila, ex art.20 D.Lgs. n.267/2000 e prot.n.13796 del 31 maggio 2018 ex art.43 L.R.A. 11/1999;

## 2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE

L'area oggetto dell'intervento è di proprietà privata e costituisce la Zona "D9" del P.R.G. regolata dall'art. 48 delle NTA del PRG.

Le aree di proprietà ricadenti nella predetta zona costituiscono una superficie catastale di mq 35.260,00 e quella lottizzabile complessiva di mq 32.661,00 catastalmente iscritti al Catasto Terreni del Comune di Castel di Sangro come riportato di seguito.

I Signori Nicola ROSATO, Alfonso ORSINI e la Società R.M. Srl, rappresentata dallo stesso Sig. Nicola ROSATO, essendo proprietari del 100% dell'intera area lottizzabile propongono il presente Piano, ai sensi dell'art. 48 - Zona "D9" Attrezzature private d'interesse generale delle N.T.A. vigenti così come di seguito riportato:

*Omissis ....*

*L'attuazione di detta zona avviene nelle forme del Piano di Lottizzazione (P.di L.) convenzionato esteso all'intero ambito di P.R.G..*

*Il P.di L. potrà essere redatto:*

- Dai proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero ambito di P.R.G.. In tal caso dovranno comunque essere fatti salvi gli interessi dei "non aderenti" così come risultanti da atti formali ed a condizione che questi siano stati messi formalmente a preventiva conoscenza del redigendo P.di L..*

## 3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento illustrato nella presente relazione si pone l'obiettivo di creare un'area destinata all'edificazione ricettiva-alberghiera-commerciale-residenziale all'interno della quale saranno ubicati gli immobili, le opere ed i servizi previsti dal presente progetto.

La proposta di lottizzazione sarà articolata essenzialmente su tre aree di insediamento degli edifici ricettivi-alberghieri-commerciali-residenziali tutti di proprietà dei proponenti e contestualmente le opere di urbanizzazione primaria (strade pubbliche – viabilità carrabile, parcheggi pubblici –verde pubblico, servizi e impianti).

Le aree interessate ed occupate dalle opere di urbanizzazione realizzate a cura dei proponenti, saranno cedute al Comune nel rispetto di quanto stabilito dalle norme e dalla convenzione.

L'area di intervento è ubicata in adiacenza con alla viabilità pubblica, pertanto le nuove opere stradali e di urbanizzazione, saranno collegate ai tracciati della viabilità ed ai servizi esistenti. Gli standard a parcheggio ed a verde saranno realizzati all'interno dell'area lottizzata nel rispetto degli indici previsti dal PRG.

L'intervento nel suo complesso, articolato su tre aree prevede la realizzazione di un sistema turistico ricettivo costituito da un albergo e da una serie di costruzioni affaccianti sulla fontana ornamentale ubicata in posizione centrale dell'intera area lottizzata.

Mentre le due aree a parcheggio saranno ubicate in prossimità dell'area commerciale e in prossimità dell'albergo in modo poter essere fruibili dalle strutture commerciali e ricettive.

L'area con destinazione residenziale è delimitata dalla viabilità da cedere al comune e dal confine di proprietà .

Con atto del Segretario Generale del Comune di Castel di Sangro rep.n.1695 del 5 febbraio 2020, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica disciplinante la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, ai sensi dell'art.16 del DPR 380/2001.

Con deliberazione di Giunta Comunale n.104 del 5 agosto 2022, nell'ambito di detta convenzione e a parziale modifica della stessa, è stato approvato il progetto delle opere di urbanizzazione attinenti all'intero Piano di Lottizzazione, come in ultimo modificato dalle precitate varianti ed i cui lavori risultano in itinere.

Rispetto a quanto già approvato e disciplinato, la presente proposta prevede il parziale mutamento di destinazione d'uso di una porzione del previsto complesso edilizio, da *"Turistico-Ricettivo"* a *"Residenziale"*, per la superficie lorda complessiva di mq 2.368,00 (mq 2.298,92 in progetto), in otto modesti fabbricati residenziali diversamente ubicati, in luogo dei nove *"Turistico-Ricettivo"* prefissati, con diversa dislocazione del "Parcheggio Albergo", ma non nella consistenza, senza alcuna modifica della viabilità e delle dotazioni di spazi pubblici (Verde pubblico e Parcheggi) e relative opere oggetto di convenzione rispetto alla variante approvata con deliberazione di Giunta Comunale n.72 del 19 maggio 2022.

#### 4. SUPERFICIE DEL PIANO

L'area interessata dalla lottizzazione "zona D9" prevista dalla variante al P.R.G. occupa una superficie territoriale di mq 32.661,00 costituita dai seguenti terreni:

foglio	particella	superficie catastale	superficie lottizzazione	proprietà
n.	n.	mq.	mq	
34	1158	30530	27931	R.M. Srl
34	1306	625	625	R.M. Srl
34	1540	1348	1348	R.M. Srl
34	1541	339	339	R.M. Srl
34	1542	339	339	R.M. Srl
34	1543	339	339	R.M. Srl
34	1544	339	339	R.M. Srl
34	1545	339	339	R.M. Srl
34	1546	339	339	R.M. Srl
34	1547	339	339	R.M. Srl
34	1316	45	45	Rosato Nicola
34	1548	339	339	Orsini Alfonso
		<b>35260</b>	<b>32661</b>	

#### 5. PARAMETRI DELL'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

**SI** (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

## 6. VERIFICA STANDARD RELATIVI ALL'AREA DI INTERVENTO

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

	Max realizzabile	progettato sup. lorda	progettato sup. Utile 85%
		Mq.	Mq.
volume massimo previsto dalle norme	non stabilito	non stabilito	non stabilito
Abitanti teorici insediabili	non stabilito	non stabilito	non stabilito
Superficie ricettiva - alberghiera	8.491,86	5.060,13	4.301,11
Superficie commerciale	1.959,66	1.985,00	1.687,25
Superficie Residenziale	2.612,88		2.227,26 (effettiva)
Totale superficie prevista	13.064,40		8.215,62
Parcheggi pubblici e verde pubblico			
da NTA ( 24/25 SU) 24/25 x 8.215,62		min da cedere	7.886,99
		Aree di cessione (DGM 72/2022)	7.887,00

Il calcolo delle superfici e degli standard proposti con la seguente variante è il seguente:

	Max realizzabile	progettato sup. lorda	progettato sup. Utile 85%
		Mq.	Mq.
volume massimo previsto dalle norme	non stabilito	non stabilito	non stabilito
Abitanti teorici insediabili	non stabilito	non stabilito	non stabilito
Superficie ricettiva - alberghiera	6.123,86	2.699,55	2.294,62
Superficie commerciale	1.959,66	1.959,66	1.687,25
Superficie Residenziale	4.980,88	4.980,88	4.233,75
Totale superficie prevista	13.064,40		8.215,62
Parcheggi pubblici e verde pubblico			
da NTA ( 24/25 SU) 24/25 x 8.215,62		min da cedere	7.886,99
		Aree di cessione	7.887,00

## 7. ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA, COSTO DI COSTRUZIONE

Gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione determinati dalla normativa vigente e dalle tabelle parametriche approvate dal Comune saranno versati dalla ditta lottizzante all'atto del rilascio dei singoli permessi a costruire.

Si precisa che l'intervento convenzionato di che trattasi sconta dal contributo di costruzione soltanto gli oneri di urbanizzazione primaria come per legge.

## 8. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione da realizzare sull'intera area necessarie per il buon funzionamento dell'intervento comprendono le strade, i parcheggi, i marciapiedi, le zone verdi interne al piano, nonché tutte le reti dei sottoservizi quali fognature, acquedotto, gas-metano, reti ENEL e illuminazione pubblica di cui alla deliberazione di Giunta comunale n.104 del 5 agosto 2022.

## 9. AREE E DIRITTI DA CEDERE AL COMUNE

Alla ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione, la ditta lottizzante, così come previsto dalla convenzione urbanistica, cederà al Comune a titolo gratuito tutte le opere di interesse pubblico, quali strade, parcheggi, marciapiedi, aree verdi e sottoservizi di competenza comunale.

Inoltre la ditta lottizzante, a "Compensazione del vantaggio conseguito" sul complesso delle varianti perpetrate sul presente Piano di Lottizzazione, quantificato ai sensi delle disposizioni di cui alle deliberazioni consiliari n.2 del 5 maggio 2008 e n.62 del 29 novembre 2013 in complessivi Euro 251.376,06, cede al Comune di Castel di Sangro, nell'ambito della Convenzione Urbanistica in essere, a modifica della stessa e prima del rilascio del titolo abilitativo alla costruzione delle residenze oggetto della presente variante:

- i terreni censiti in catasto al foglio 34, particelle 69, 79 e 533, della superficie complessiva di mq 6.780,00, del valore complessivo di Euro 135.600,00, pari a 20,00 €/mq (D.C.C.62/2013);
- i diritti edificatori, pari alla volumetria complessiva di mc 3.582,19, insistenti sulle aree censite in catasto al foglio 34, particelle 1367, 533 e, in via residuale sul Comparto edificatorio denominato *"Il Casale 2"*, in Zona C1bis, del valore complessivo di Euro 101.017,76, pari a 28,20 €/mc (80% del prezzo unitario Pos.N.138 del PAVI);
- conguaglio monetario di Euro 14.758,30 a saldo del compenso dovuto.

## 10. ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Legge 9.1.1989 n.13 e seguenti.

Nella redazione del progetto si è tenuto conto dei criteri stabiliti dalla normativa vigente, al fine di favorire il superamento delle barriere architettoniche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, garantendo il soddisfacimento dei requisiti minimi previsti dalle norme relative all'accessibilità assicurando percorsi e spazi fruibili.

In particolare il nuovo percorso pedonale ( marciapiede) avrà una larghezza minima di cm.100, al fine di consentire un transito agevole e l'inversione di marcia da parte di persona su sedia a ruote. Il dislivello tra il piano del percorso pedonale ed il piano del terreno e/o delle zone carrabili ad esso adiacenti sarà di cm.2.

Il percorso pedonale che si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, sarà dotato di rampe con pendenza massima variabile dal 12-13% per un dislivello massimo di 13 cm..

Le pavimentazioni saranno realizzate con materiali anti-sdrucchiolo, come stabilito dalla norma. Per quanto riguarda i parcheggi, saranno previsti anche posti auto riservati ai veicoli a servizio di persone disabili.

Castel di Sangro, 5 ottobre 2023

Progettisti

Ing. Ettore Ianiro

Geom. Luca Trailani