

**RELAZIONE TECNICA
DOCUMENTO DI RACCORDO CON LO STRUMENTO URBANISTICO**

OGGETTO: Riproposizione - Progetto per la realizzazione di una struttura ricettiva Extra-alberghiera in deroga agli Strumenti Urbanistici in loc. Masseria Colle Rotondo. D.P.R. 7.9.2010 n. 160 art.1 lettera i) secondo le procedure di cui all'art. 8 Procedimento semplificato previsto dagli art. 4 e 5 del Reg. D.P.R. n. 440 del 7.12.2000 coordinato dal D.P.R. 447/98

- NUOVO PERCORSO ISTRUTTORIO -

Ditta: Nicoletta Perfetti

Premessa

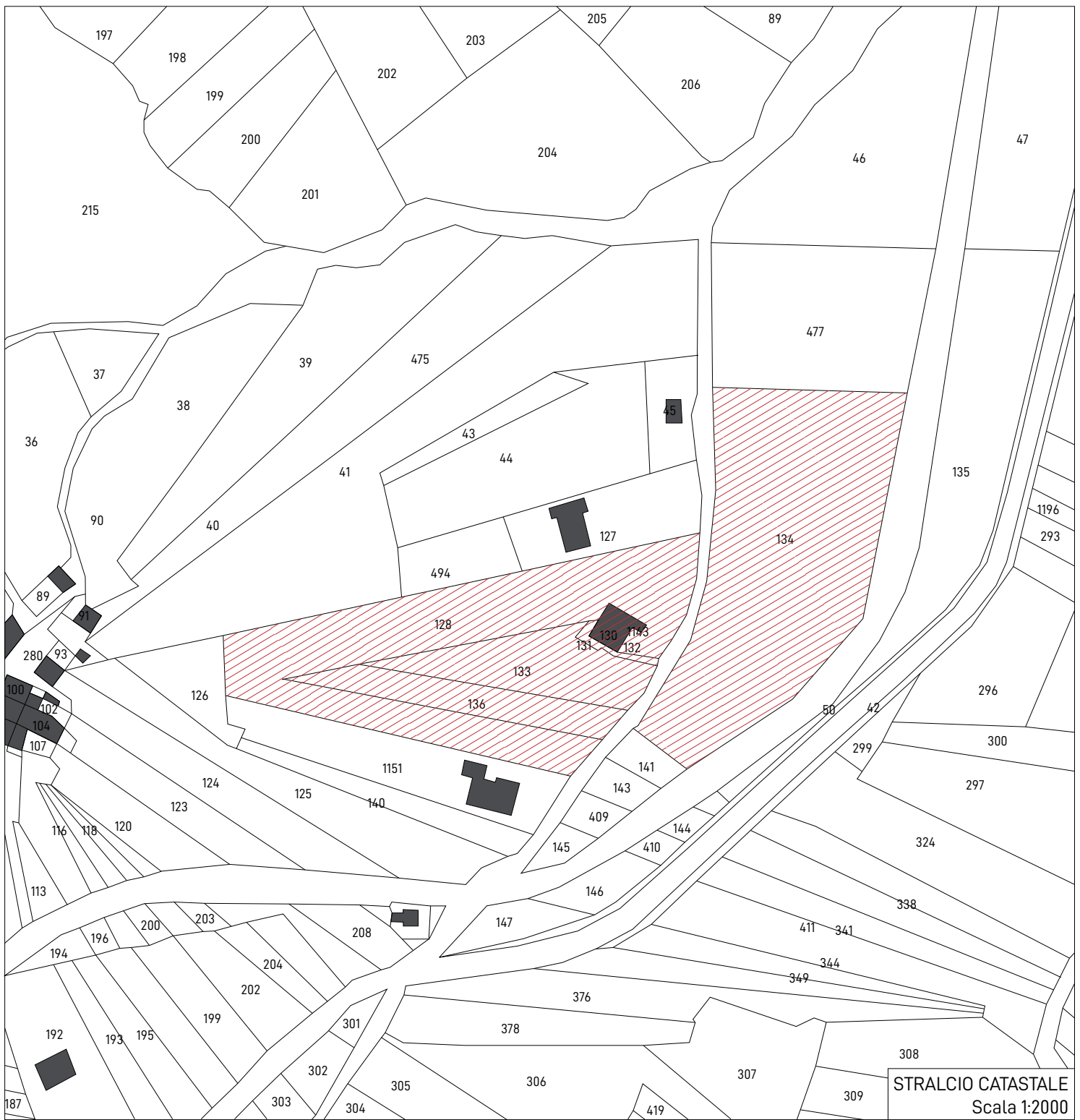
Il sottoscritto Architetto Giuseppe Angelo Graziani, residente a Castel di Sangro, in via Arcipretura snc, iscritto all'ordine degli architetti, della provincia di L'Aquila, al n. 77, su incarico della Sig.ra Nicoletta Perfetti nata a Castel di Sangro e residente a Pescara, via Pasolini n.1, ha redatto un progetto per la realizzazione di una struttura ricettiva extra alberghiera, costituita da n. 5 chalet in legno, in deroga agli Strumenti Urbanistici sita in località Colle Rotondo in base al D.P.R. 7.9.2010 n°160 art. 1 lettera i) secondo le procedure previste all' art.8., in base alla procedura semplificata prevista nel D.P.R.1998 n.447 coordinato con il D.P.R. 7/12/2000 n.440 art.4 e 5.

Con nota pec n. 17237 del 12.10.2022, agli atti dell'Ente al prot. n. 22676 del 13.10.2022, il SUAP del Comune di Castel di Sangro convocava la Conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea e modalità sincronica ai sensi e per gli effetti degli artt. 14 e 14 bis della L. 241/1990 e s.m.i. per l'esame del Progetto in oggetto. Che con nota Prot. 2023/16430/6.3.8/15-2022 del 27/09/2023, il Dirigente del Settore Territorio e Urbanistica Servizio Urbanistica della Provincia dell'Aquila congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Pianificazione Territoriale hanno espresso **PARERE NEGATIVO** all' approvazione del progetto per la realizzazione dell'intervento, non ricorrendo i presupposti per l'applicazione delle procedure di cui all'art. 8 del D.P.R.160/2010 e nello specifico dei criteri di cui alla Deliberazione di G. R. n. 1252 del 30.11.2004, relativamente alla preesistenza dell'attività produttiva oggetto della richiesta di ampliamento.

In vero l'attività produttiva che la ditta proponente dichiarò di esercitare nell'immobile esistente " Masseria D'Achille ", ossia " affittacamere/locanda/camere e colazione - room and breakfast", è stata oggetto di SCIA commerciale del 9.02.2023 (protocollo pratica REP_ PROV_AQ/AQ SUPRO 0008824709-02-2023), trasmessa dal SUAP in data 23.02.2023, quindi successivamente alla presentazione dell'istanza ex art.8 D.P.R. n.160/2010, dopo l'invio delle richieste di atti integrativi da parte del Servizio Urbanistico.

Risulta, pertanto evidente che al momento dell'indizione della precedente Conferenza di Servizi, non vi era ancora una attività produttiva effettivamente esercitata che possa essere oggetto dell'ampliamento che venne richiesto.

Oggi la "Masseria D'Achille" risulta fruibile e funzionale in base alla SCAGI depositata presso il SUE del Comune di Castel di Sangro con prot. N 1717 del 20/01/2023.



STRALCIO CATASTALE
Scala 1:2000

Foglio 39

- Particella n. 128 Sup: 5.630 mq
- Particella n. 133 Sup: 1.720 mq
- Particella n. 136 Sup: 1.190 mq
- Particella n. 130 Sup: 81 mq
- Particella n. 131 Sup: 81 mq
- Particella n. 132 Sup: 62 mq
- Particella n. 134 Sup: 7.800 mq
- Particella n. 1143 Sup: 160 mq

Sup. totale: 16.724 mq

Descrizione dell'area di progetto

L'area di progetto, è posta all'interno della zona E1 - Agricola Normale (Ex M1) del PRG vigente. Il Progetto prevede la realizzazione di chalet in legno da destinare all'offerta ricettiva alberghiera in deroga alle previsioni di P.R.G.

Il fondo agricolo risulta leggermente acclive, con dislivello pari a ml. 6.12 e pendenza media pari al 19%. Il progetto urbanistico prevede la realizzazione di una struttura ricettiva extra alberghiera, costituita da n. 5 chalet in legno, in deroga agli Strumenti Urbanistici sita in località Colle Rotondo in base al D.P.R. 7.9.2010 n°160 art. 1 lettera i) secondo le procedure previste all'art.8., in base alla procedura semplificata prevista nel D.P.R.1998 n.447 coordinato con il D.P.R. 7/12/2000 n.440 art.4 e 5.

Con P.D.C. n.14 del 19.9.2013 e successive varianti, vennero assentiti i lavori di recupero architettonico e funzionale dell'antica Masseria D'Achille che ricade sul fondo agricolo in Catasto al Foglio 39 Particella 130 e sui terreni contigui: Particelle 128 - 131 - 132 - 133 - 136.

L'intervento di recupero funzionale ha riguardato l'intero fabbricato rurale di proprietà della sopra citata ditta che risulta fruibile e funzionale in base alla SCAGI depositata presso il SUE del Comune di Castel di Sangro con prot. n. 1417 del 20/01/2023.

Riepilogo Dati Progetto Urbanistico

L'intervento di completamento aziendale proposto, va ad integrare l'offerta di ricettività turistico - rurale.

La Superficie dell'area d'intervento è pari a 3.095,58 mq (vedi Tav.3 Inquadramento Urbanistico).

La Superficie Coperta dalle 5 unità è di 223,50mq, la Superficie lorda totale (P.T. + Soppalco) è pari a 201.9mq. (Vedi Tav.16)

S.t. 3.095,58 mq

Sup. coperta chalet (44,70mqx5unità) = 223,50 mq

Sup. lorda ricettiva (P.T.+ Soppalco) = 201.9 mq

Vol. ricettivo = 605,70mc

Distanza confini minima 7,50m

Distanza confini massima 21,00m

Altezza massima chalet 4,45m

Altezza gronda 2,43m

Sup verde attrezzato 1.419,66mq

Sup verde pertinenziale 663,50mq

Sup percorso vita 523,92mq

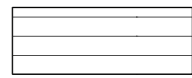
Sup parcheggi pertinenziali nuovi corpi 54,60mq

Sup parcheggi pubblici nuovi corpi 80,76mq

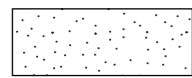
Sup verde pubblico nuovi corpi 80,76mq

Il Volume ricettivo richiesto risulta pari a 605,70. (vedi Tav. 16)

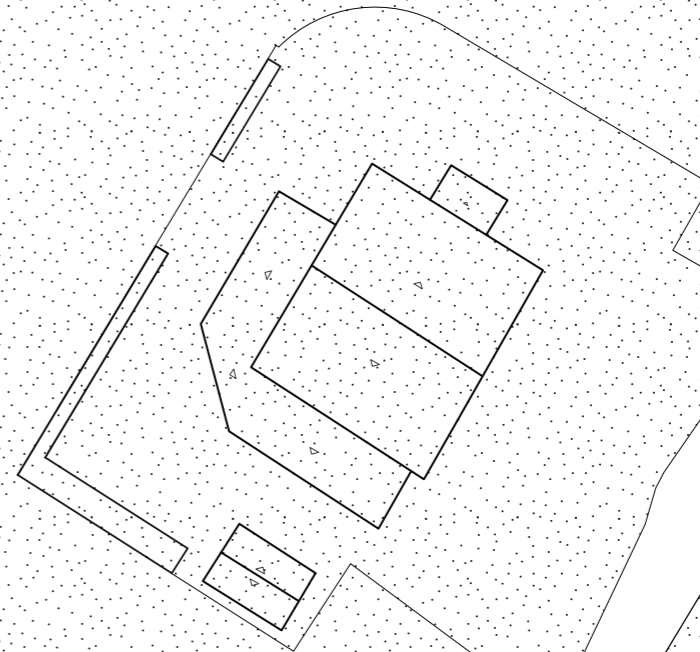
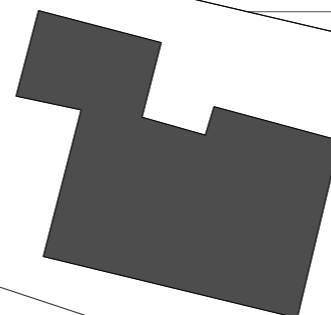
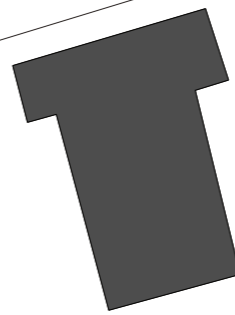
L'area riservata a Parcheggio pertinenziale è di 265mq, maggiore della superficie destinata a verde attrezzato risulta essere di 1.419,66mq con aggiunta di una superficie di 523,92mq adibita a percorso vita. La superficie di verde pertinenziale è pari a 663,50 mq suddivisa rispetto alle 5 unità.



Area di intervento "Residenze Colle Rotondo" St.: 3.095,58mq



Area pertinenziale "Masseria Colle Rotondo" St.: 13.628,42mq



PLANIMETRIA
scala 1:500

Descrizione dei lavori previsti

Al fine di limitare l'impatto dei nuovi volumi con il contesto, si prevede la piantumazione di alberature e la sistemazione a verde delle aree non occupate dal costruito, inoltre i percorsi e l'area destinata a parcheggio verranno realizzati mediante pavimentazioni drenanti.

Le nuove unità ricettive saranno allacciate alle reti tecnologiche esistenti (Vedi Tav.17).

Per una più completa e puntuale descrizione degli interventi, si rimanda agli elaborati allegati.

Le nuove residenze verranno realizzate con struttura di legno intelaiata prefabbricata e poste in opera su platea con nervature di fondazione in cls armato debitamente isolato. Le coperture saranno realizzate con manto in lamiera zincata preverniciata con sovrastanti pannelli fotovoltaici. L'accesso pedonale alle cinque unità che costituiscono il piccolo villaggio rurale avviene attraverso un percorso vita che verrà realizzato con cls e inerti drenanti. La pianta delle unità presenta un impianto rettangolare che si articola su un piano terra e un parziale piano soppalcato. Al piano terra si accede da un portico coperto che si affaccia sulla zona soggiorno-cucina e la retrostante camera singola e bagno. Il piano soppalco che si raggiunge mediante una scala in legno e accoglie una camera doppia. L'area è servita da tutte le opere di urbanizzazione, esclusa la rete fognaria, pertanto per lo smaltimento delle acque nere si prevede la installazione di una fossa imhoff.

Le tavole grafiche allegate al progetto evidenziano una rappresentazione globale delle opere in argomento.

Saranno adottati tutti gli accorgimenti per il rispetto delle vigenti norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, di cui alla legge 09 gennaio 1989, n° 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche".

Sistemazione dell'area circostante

Al fine di limitare l'impatto degli insediamenti con l'ambiente, viene effettuata la piantumazione di alberature e la sistemazione a verde delle aree non occupate dalla costruzione. Inoltre, lungo il perimetro dell'area verrà messa a dimora una siepe costituita da diverse essenze vegetali di protezione dai venti dominanti. Si prevede inoltre la formazione di un parco-giardino munito di idoneo impianto di irrigazione alimentato dal recupero di acque meteoriche raccolte in una cisterna interrata munita di appositi filtri. Le pavimentazioni del percorso vita e del parcheggio saranno realizzate con massetti in c.l.s. e inerti drenanti.

Analisi Andamento Turistico

A seguito di analisi condotta, riguardo la capacità ricettiva di Castel di Sangro rispetto alle Presenze Turistiche degli ultimi anni, si evidenzia un sempre più crescente trend Turistico locale che tende ad aumentare annualmente.

Il progetto quindi mira ad incrementare l'offerta ricettiva della Città di Castel di Sangro andando a proporre una tipologia che si diversifica dalle strutture già presenti sul territorio, consentendo di offrire al turista un'esperienza di soggiorno alternativa.

Di seguito si riporta parte della documentazione analizzata:

Presenze negli esercizi ricettivi nei Comuni dell'Alto Sangro				
	2014	2017	variaz	variaz %
Alfedena	5.659	4.061	-1.598	-28,2%
Ateleta				
Barrea	7.140	7.711	571	8,0%
Castel di Sangro	47.597	60.289	12.692	26,7%
Civitella Alfedena	15.539	6.572	-8.967	-57,7%
Opi	7.145	18.297	11.152	156,1%
Pescasseroli	113.676	113.039	-637	-0,6%
Pescocostanzo	17.504	18.202	698	4,0%
Rivisondoli	38.052	46.447	8.395	22,1%
Roccaraso	160.160	146.342	-13.818	-8,6%
Scontrone				
Villetta Barrea	18.206	14.695	-3.511	-19,3%
Alto Sangro	430.678	435.655	4.977	1,2%

Raccordo e nuova configurazione dello Strumento Urbanistico

Tratto dal punto 3 dell'Intesa (R.R.I.)

La Variante Generale prevede, per le zone industriali/artigianali, soltanto una modifica alle previsioni della zona D2 - "Industriale commerciale e generale" orientate alla integrazione dei soli mutamenti di destinazione d'uso all'interno del vigente Piano Attuativo, sicché non si determinano incrementi dimensionali per le zone del Settore secondario:

Di contro per le zone destinate ad Attività Turistiche, Ricettive ed Alberghiere, la nuova Variante Generale prevede incrementi dimensionali per le zone D4 - "Turistico - Ricettiva - Polifunzionale", D5 - "Turistico, Ricettiva - Masserie" e "Casa donna", D7 - "Riqualificazione e valorizzazione Turistico - Ambientale", D8 - "Sviluppo turistico - ricreativo ambito montano (Arazzecca)" e D9 - "Attrezzature private d'interesse generale".

A ben vedere, quindi, il confronto delle previsioni di sviluppo della Variante deve essere effettuato soltanto con l'art. 36 delle N.T.A. del Piano Territoriale che testualmente recita:

"Per soddisfare le esigenze turistiche, quando nel Piano Regolatore risultano documenti ufficiali o indagini dirette riferite anche alla capacità ricettiva turistica (numeri di posto letto distinti per esercizi alberghieri e/o extra alberghieri), è consentita una capacità insediativa turistica finalizzata al potenziamento delle strutture alberghiere e di accoglienza, nonché alla razionalizzazione funzionale di quelle esistenti al fine di elevare gli standard dei servizi offerti.

Con gli standard imposti dal vigente Piano provinciale si dovrebbe ipotizzare un incremento dell'offerta turistica di **3.073 posti letto convenzionali**, indifferentemente dalla tipologia edilizia.

Le uniche due aree destinate alle attività turistico ricettive polifunzionali sono indicate nell'art. 43 delle N.T.A. del P.R.G. come **Zona D4**, sono concentrate in due piccole località contigue: Ponte di Ferro e Vallocchie, per una superficie complessiva di circa 12 He.

Il P.R.G. non ha adeguato oltre, questa previsione, non prevedendo ulteriori aree destinate alla ricettività turistica polifunzionale. Finalizzate a soddisfare la crescente offerta turistica.



La piccola Variante Urbanistica ricade sul lotto di 3.000 mq circa e soddisfa, solo in minima parte (20 posti letto), la richiesta stimata in 3.073 posti letto.

L'intervento risulta ammissibile con gli indici e i parametri previsti, di seguito riportati:

ZONA D4 TURISTICO-RICETTIVA-POLIFUNZIONALE

Art.43 N.T.A. P.R.G. - zona D4

L'attuazione di tale zona è subordinata al rispetto dei seguenti indici e parametri:

Ut ₁	(indice di utilizzazione territoriale)	≤ 0.2mq/mq
R _c	(rapporto di copertura)	≤ 20 %Sf
H	(altezza max dei fabbricati, con eccezione della copertura di impianti sportivi)	≤ 7.50mt.
N	(numero max dei piani fuori terra, oltre eventuale piano seminterrato e sottotetto)	≤ 2
dc	(distacco minimo dai confini)	≥ 5.00mt.
df	(distacco minimo tra edifici e manufatti)	≥ 10.00mt.
Park	(privati pertinenziali)	= Art. 8 N.T.A.
DTP 	(Opere per le dotazioni territoriali primarie di urbanizzazione primaria.)	= P.P.F./P.di L.
DTS 	(Verde e Parcheggi Pubblici da realizzare e cedere gratuitamente all'A.C.)	≥ 24 mq/25 mq SU

SUPERFICI AMMISSIBILI P.R.G.

St : 3.095,58 mq

Ut : 0,20 mq/mq

Rc : $\leq 20\%$ Sf

Samm : $3.095,58 \times 0,20 = 619,12$ mq

PARAMETRI DI PROGETTO

St : 3.095,58 mq


Ut : $0,075$ mq/mq $< 0,20$ mq/mq

Sp : 201,90mq

Vedi Tav.16_Calcolo Superficie Volumi

RAFFRONTO SUP. PROG. E AMMISSIBILI

Sp : $201,90$ mq $< 619,12$ mq

N.T.A. P.R.G. **DTS**  (Verde e Parcheggi Pubblici da realizzare e cedere gratuitamente all'A.C.) ≥ 24 mq/25 mq SU

Su x unità = $40,38$ mq x 5 = 201,90mq

S_{tot} = 201,90mq

$201,90$ mq / 25 mq = 8

N° Ab. ins. = 8

D.T.S. $192,00$ mq / 2 = 96,00mq (parcheggi) e 96,00mq (verde)

D.T.S. art.5, comma 1, punto 2 D.M. 1444/68

100mq x 80mq art.5, comma 1, punto 2 D.M. 1444/68

$201,90$ mq x 0,8 = 161,52

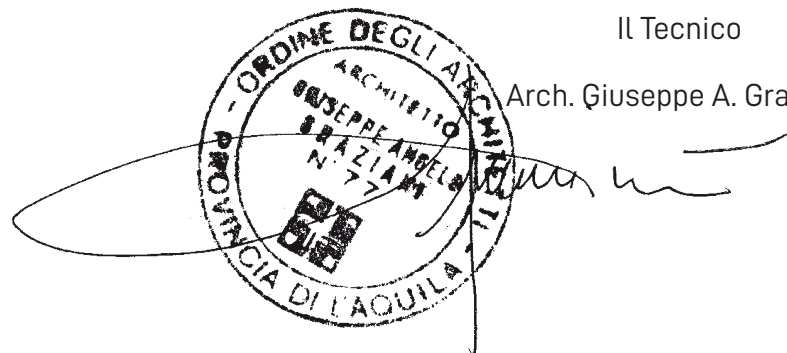
Verde Pubblico 80,76mq

Parcheggio Pubblico 80,76mq

Parcheggio Pertinenziale 60,5mq

Il Tecnico

Arch. Giuseppe A. Graziani






DOTAZIONI MINIME DI STANDARD PUBBLICI E PRIVATI

D.M. 1444/68 art. 5 comma 1 Standard richiesto = (100mq. x 80mq.) =161,52mq
di cui: 80.76mq. di Park. e 80.76mq di V.P.

L. 122/1989 Vol.= (201,90xH.m 3.00m) = 605,70mc (1mq x 10mc)
Sup. Park. = 60,5mq.

MASSERIA D'ACHILLE

-  Verde Pubblico 165,60mq
-  Parcheggio Pubblico 165,60mq
-  Parcheggio Pertinenziale 124,00mq

NUOVI CORPI

-  Verde Pubblico 80,76mq
-  Parcheggio Pubblico 80,76mq
-  Parcheggio Pertinenziale 60,5mq

