

REGIONE ABRUZZO

Provincia di L'Aquila

COMUNE DI CASTEL DI SANGRO

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 -

COMMITTENTE: Nicoletta Perfetti

Tavola

11

Data

10/11/23

Progettista: Arch. Giuseppe Angelo Graziani

Collaboratori/rici: Arch. Andrea Catullo,
Arch. Martina Graziani

ELABORATO

Relazione
Tecnica

QUESTO ELABORATO E' DI PROPRIETA' DELLO STUDIO GRAZIANI; PERTANTO NON PUO' ESSERE RIPRODOTTO NE' INTEGRALMENTE, NE' IN PARTE SENZA L'AUTORIZZAZIONE DELLO STESSO. DA NON UTILIZZARE PER SCOPI DIVERSI DA QUELLI PER CUI E' STATO FORNITO.

RELAZIONE TECNICA

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 e alla S.C.I.A. Commerciale presentata al SUAP del Comune di Castel di Sangro con Prot. REP_PROV_AQ/AQ-SUPRO/0008824 del 09/02/2023.

RIPROPONIMENTO DELLA ISTANZA E DEL PROGETTO URBANISTICO

Il Servizio Urbanistico della Provincia dell'Aquila esprimeva il parere negativo reso in sede di Conferenza dei Servizi ai sensi e per gli effetti dell'art.14ter della Legge 07.08.1990 n.241 e ss.mm.ii. e "segnalava che in caso di proponimento di medesima nuova istanza, comunque soggetta a nuovo percorso istruttorio, occorre che siano rispettate le seguenti indicazioni:"

1 L'ampliamento dovrà concernere un'attività produttiva effettivamente avviata ed esercitata nell'immobile esistente;

2 Il progetto dovrà prevedere e localizzare, su appositi grafici, la dotazione minima di standard pubblici e privati riferiti sia all'edificio esistente, sia ai nuovi corpi di fabbrica, nel rispetto dei parametri previsti dall'art. 5, comma 1 p. 2 del D.M. n. 1444/1968 e dell'art.2, comma 2, della L.n. 122/1989;

3 Il progetto dovrà prevedere le sole opere oggetto di effettiva realizzazione (dovrà essere esclusa, quindi, la "mera intenzione grafica di futuri sviluppi.....");

4 L'espressione del parere positivo da parte della Provincia sul progetto sarà subordinata all'acquisizione di tutti i pareri e/o autorizzazioni eventualmente necessari, di competenza degli Enti preposti al controllo dei vincoli gravanti sul territorio comunale oggetto di intervento, con particolare riferimento ai pareri richiesti dall'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 2 della L.R. n 26/2014 (coordinamento della pianificazione paesaggistica con gli altri strumenti di pianificazione), oltre che agli adempimenti richiesti in materia di VAS dall'art.12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

In ottemperanza a quanto richiesto pertanto si riscontrano i seguenti punti:

PUNTO 1

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 e alla S.C.I.A. Commerciale presentata al SUAP del Comune di Castel di Sangro con Prot. REP_PROV_AQ/AQ-SUPRO/0008824 del 09/02/2023.

PUNTO 2

Dotazione minima degli Standard pubblici e privati Art. 5, comma 1 p.2 del D.M: n 1444/1968 e dell'art. 2, comma 2 della L.n. 122/1989 (edificio esistente - nuovi corpi)

Standard Art. 5, comma 1 p.2 del D.M: n 1444/1968

parametri: (100mq x 80mq) Sl. escluse le sedi viarie di cui almeno 1/2 di Park. e 1/2 di Verde Pubblico.

(masseria D'Achille)

S.L. Stato di fatto = 414 mq.

Standard richiesto = (100mq. x 80mq.) = 331.2mq

di cui: 165.6mq. di Park. e 165.6mq di V.P.

(nuovi corpi)

S.L.T. Variante = 201,9 mq

Standard richiesto = (100mq. x 80mq.) =161,52mq
di cui: 80.76mq. di Park. e 80.76mq di V.P.

Incremento max. S.L. esistente 50%

Raffronto:

S.L. (masseria 414mq) inc. max. S.L. 207mq

S.L. (nuovi corpi) Variante = 201.9mq < di 207mq

Verifica dell'art. 2, comma 2 della L.n. 122/1989

rapporto minimo richiesto, paria 1mq. /10mc Vol. L.122/.1989

(masseria D'Achille)

S.L.= 414mq

Vol.= (414xH.3m) = 1242mc (1mq x 10mc)

Sup. Park. = 124mq

(nuovi corpi)

S.L.= 201,90mq

Vol.= (201,90xH.m 3.00m) = 605,70mc. (1mq x 10mc)

Sup. Park. = 60,5mq.

La localizzazione delle superfici degli Standard e di quelle aggiuntive, in base alla L.122/ 1989 sono riportate nelle tav. 14.

PUNTO 3

Il progetto dovrà prevedere le sole opere oggetto di effettiva realizzazione (dovrà essere esclusa, quindi, la "mera intenzione grafica di futuri sviluppi.....").

Sono stati eliminati gli interventi di "mera intenzione grafica" realizzativa indicati nella originaria proposta, come si evince nei nuovi elaborati grafici allegati.

PUNTO 4

L'espressione del parere positivo da parte della Provincia sul progetto sarà subordinata all'acquisizione di tutti i pareri e/o autorizzazioni eventualmente necessari, di competenza degli Enti preposti al controllo dei vincoli gravanti sul territorio comunale oggetto di intervento, con particolare riferimento ai pareri richiesti dall'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 2 della L.R. n 26/2014 (coordinamento della pianificazione paesaggistica con gli altri strumenti di pianificazione), oltre che agli adempimenti richiesti in materia di VAS dall'art.12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

La riproposizione dell'istanza sarà subordinata all'acquisizione di tutti i pareri e autorizzazioni necessari secondo l'iter e le procedure previste dall' art. 8 DPR 160/2010 che di seguito si richiama:

1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

2. E' facoltà degli interessati chiedere tramite il SUAP all'ufficio comunale competente per materia di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento; in caso di pronuncia favorevole il responsabile del SUAP dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della metà dei termini previsti.

3. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le procedure afferenti alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore.

Il procedimento si concluderà con il rilascio del P.D.C.

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) = 201,90 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 60,57mq

Sup parcheggi pubblici nuovi corpi 80,76mq

Sup verde pubblico nuovi corpi 80,76mq

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.

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.

Allegati progettuali

(Dott. Alfonso Ianiro)

Tav. 01 - Rapporto preliminare_VAS;

Tav. 02 - Sintesi non tecnica_verifica di assoggettabilità a VAS.

(Dott. Geol. Andrea Ciampaglia)

Tav. 03 - Relazione geologica;

Tav. 04 - Carta dei vincoli;

Tav. 05 - Carta delle idoneità territoriali;

Tav. 06 - Carta dell'uso del suolo;

Tav. 07 - Carta geologica;

Tav. 08 - Carta geomorfologica;

Tav. 09 - Carta idrogeologica;

Tav. 10 - Carta Mops.

(Arch. Giuseppe Angelo Graziani)

Tav. 11 - Relazione tecnica;

Tav. 12 - Planimetria catastale - scala 1:2.000;

Tav. 13 - Stralcio PRG - scala 1:5000;

Tav. 14 - Inquadramento urbanistico - scala 1:500;

Tav. 15 - Progetto Urbanistico- scala 1:500;

Tav. 16 - Calcolo Volumi e Superfici - scala 1:100;

Tav. 17 - Impianti tecnologici ed allacci alle reti - scala 1:200;

Tav. 18 - Render fotorealistici;

Tav. 19 - Documentazione Fotografica.

Castel di Sangro, 10/11/2023

Il Tecnico

Arch. Giuseppe Angelo Graziani

