

Castel di Sangro

(Provincia di L'Aquila)

PRG

Piano Regolatore Generale

art. 10 Legge Regionale 12.04.1983, n°18 e successive modifiche ed integrazioni

ADEGUAMENTO INTESA

Legge Regionale 03.03.1999, n°11

IL PROGETTISTA

Per l'adeguamento all'intesa del 26.10.2018

IL RESPONSABILE DI SETTORE

Arch. Paolo Di Guglielmo

progettista
arch. CASACCIA FEDERICO

collaboratore
geom. GASBARRO ALESSANDRO

**Parte integrante della Deliberazione di C.C.
n. 52 del 21/12/2019**

**Adeguito agli esiti della consultazione del
31/01/2020**

**Allegato alla Deliberazione di
C.C. n. ____ del ____**

IL SINDACO

pareri enti sovracomunali

	numero	data
Genio Civile	122126	31.10.2008
Beni Ambientali		
Forestale		
Usi Civici		
FFSS		
ANAS		
Provincia		

OGGETTO

**Relazione di
Recepimento Intesa**

ELABORATO

RRI

RECEPIMENTO DELL'INTESA EX ART. 32 N.T.A. DEL P.T.C.P. TRA IL COMUNE DI CASTEL DI SANGRO E LA PROVINCIA DELL'AQUILA PER L'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA.

La presente relazione illustrativa attiene il recepimento delle prescrizioni formulate dalla Provincia in sede di Intesa Istituzionale approvata, per gli effetti dell'art. 32 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 13 del 20 aprile 2018 e sottoscritta in data 26 ottobre 2018 dalla Provincia stessa e dal Comune di Castel di Sangro.

1. PREMESSE.

Con i richiamati provvedimenti, in termini anticipativi della consultazione di cui all'art. 43 della L.R. 3 marzo 1999, n. 11, è stata concessa al Comune la deroga alle limitazioni imposte dal Piano provinciale al dimensionamento del nuovo strumento urbanistico comunale, prevedendo che, in fase di adeguamento della Variante Generale, si provveda a conformare lo strumento urbanistico alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- 1) *attuazione delle disposizioni contenute nella deliberazione di Consiglio Provinciale dell'Aquila n. 13 del 20.4.2018 con la quale è stata concessa la deroga ai parametri previsti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, in attuazione delle disposizioni dell'art 32 della N.T.A., accogliendo la richiesta avanzata dal Consiglio Comunale di Castel di Sangro con la deliberazione n. 54 del 28 luglio 2017 ed è stato fissato il limite dimensionale massimo per lo sviluppo del vigente Piano Territoriale Generale - la Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 dell'11 marzo 2009 e n.1 del 28 gennaio 2012 verrà rielaborata al fine di ricondurla entro i limiti stabiliti del parere del Settore Territorio e Urbanistica prot. N. 9267 del 12 aprile 2018, allegato alla deliberazione di C.P. n. 13/2018;*
- 2) *in particolare, per il dimensionamento residenziale l'incremento ammissibile, rispetto al vigente P.R.G., è stabilito in 640.000 mc, corrispondenti a 8.000 nuovi abitanti equivalenti con applicazione di uno standard residenziale tipico di 80 mc/ab. L'Amministrazione Comunale, in sede di trasposizione cartografica delle ammissibilità insediative concesse in deroga, dovrà tener conto delle dotazioni infrastrutturali esistenti e dei profili di continuità edilizi e strutturale delle aree da confermare;*
- 3) *per il dimensionamento produttivo (industriale, commerciale, artigianale e terziario in genere) e turistico, in assenza di documentazione sul fabbisogno, saranno applicati i criteri dimensionali previsti dagli artt. 33, 34 e 36 delle N.T.A. del P.T.C.P. coerentemente con quanto indicato nel parere del Settore Territorio e Urbanistica prot. N. 9267 del 12 aprile 2018;*
- 4) *il corretto recepimento delle prescrizioni ed indicazioni contenute nel parere del Settore Territorio e Urbanistica prot. N. 9267 del 12 aprile 2018, allegato alla deliberazione di C.P. n. 13/2018*

costituisce condizione imprescindibile per l'approvazione definitiva della Variante Generale al P.R.G..

A tal fine, il Comune di Castel di Sangro dovrà far riferimento agli elaborati grafici allegati alla deliberazione di C.R. n. 51/7 del 16.12.2005, integrati esclusivamente con le variazioni strettamente necessarie a recepire i pareri acquisiti;

- 5) *tutte le altre eventuali ed ulteriori valutazioni e prescrizioni, anche con riferimento alla verifica del corretto recepimento della presente Intesa e delle conseguenti modifiche alla Variante Generale al P.R.G., alla verifica della dotazione di standard urbanistici ed al corretto recepimento dei pareri di competenza degli Enti e delle Autorità preposte alla tutela dei vincoli esistenti sul territorio, saranno formalizzate in sede di consultazione ex art. 43 LR 11/1999, diretta al rilascio dell'Attestazione di Non Contrasto con il P.T.C.P.:"*

2. L'ADEGUAMENTO DELLE PREVISIONI RESIDENZIALI. PUNTI 1 E 2 DELL'INTESA.

Al fine di poter procedere ad un corretto adeguamento della Variante Generale deve premettersi che l'espressione di parere più volte richiamata nel dispositivo dell'Intesa fonda la sua costruzione sulla analisi del dimensionamento prodotta dal Comune di Castel di Sangro a firma del Funzionario Responsabile e del Segretario Comunale, rispetto alla quale il provvedimento provinciale ha imposto il limite dei 640.000 mc di nuove realizzazioni e degli 8.000 abitanti insediabili in attuazione del nuovo strumento urbanistico, oltre che ai dati quali-quantitativi contenuti nella documentazione, di seguito elencata, riguardante i singoli atti relativi ad i piani attuativi ed ai procedimenti in variante al P.R.G. approvati nel corso degli ultimi anni:

- Tav. 3/A_1 **"Scheda riepilogativa dei pesi dimensionali"** alla **Variant Urbanistica Parziale al P.R.G. art 10 ex Zona H Piano Particolareggiato** (approvata con D.C.C. n. 43 del 11/10/2019;
- Osservazione della Provincia di L'Aquila con prot. n 17634 del 19/07/2019 circa il **Piano di Lottizzazione ex art. 23 L.R. 18/83 Zona D9** (approvato con D.C.C. n. 31 del 02/08/2019);
- Relazione Urbanistica della **Variant Urbanistica ai sensi dell'art. 10 L.R. 18/83 per la realizzazione di un complesso edilizio residenziale denominato "Il Casale 2" in via Porta Napoli** (approvata con D.C.C. n. 71 del 24/09/2016);
- Tav. 1 **"Relazione Urbanistica"** della **Variant Urbanistica ai sensi dell'art. 20 comma 8bis L.R. 18/83 per cambio di destinazione d'uso di un complesso turistico-residenziale denominato "Parco Santa Liberata"** (approvata con D.G.C. n. 83 del 09/05/2018)

Sicché si ritiene opportuno e fondamentale richiamare, anche per il presente recepimento, i dati e le valutazioni effettuate con le analisi a cui ci si riferisce e che di seguito si riportano per completezza ed accuratezza del recepimento (ALLEGATO n. 1).

È rilevante sottolineare che, ai fini del presente recepimento, proprio da detti dati è stato estrapolato il livello di attuazione del vecchio PRG (definito Indice di Saturazione), individuato dal rapporto tra gli abitanti già insediati e quelli potenzialmente insediabili in ragione degli indici urbanistici tipici delle diverse zone.

Per agilità di computo, tuttavia, nella tabella del dimensionamento è stato inserito il c.d. *INDICE DI RESIDUALITA'* che altro non è se non l'inverso dell'indice di saturazione di cui sopra e ci consente di identificare direttamente la porzione di residua attuazione di ogni singola zona.

Ad esempio la Zona A ha un indice di saturazione del 96% poiché esprime una potenzialità edificatoria di 250 abitanti, ma ne ospita già 239. Cioè il 96% della potenzialità di Piano è già utilizzata (satura) e ne resta da utilizzare soltanto il 4% (residuo).

È bene rimarcare, inoltre, che tutto il recepimento è stato effettuato soltanto rimodulando le potenzialità edificatorie delle nuove previsioni di Piano, senza intervenire con stralci delle superficie fondiarie/territoriali delle stesse, fatta eccezione per una singola porzione marginale, ricadente all'interno della zona "C4 – Espansione estensiva" della Variante al P.R.G., e per la quale è stata presentata una richiesta di esclusione in data 11/05/2018 con prot. n. 6549/2018 (ALLEGATO n. 2).

La scelta di non procedere a stralci delle originali zone edificabili è finalizzata a non mortificare le aspettative della popolazione. Si ricorda, infatti, che tali aspettative sono generate da una procedura formativa iniziata sin dal 11 marzo 2009, data di prima adozione della Variante Generale.

Procedere alla riduzione del dimensionamento complessivo attraverso il contenimento delle previsioni territoriali, risulterebbe arbitrario ed iniquo, incidendo direttamente soltanto su una parte, piuttosto limitata, dei proprietari dei terreni.

Per quanto l'Amministrazione provinciale, con il punto 2 dell'Intesa (*L'Amministrazione Comunale, in sede di trasposizione cartografica ..., dovrà tener conto delle dotazioni infrastrutturali esistenti e dei profili di continuità edilizi e strutturale delle aree da confermare*) abbia fornito, a tal proposito, indicazioni oggettivanti eventuali stralci e conferme, si ritiene più coerente procedere all'orizzontale contenimento delle potenzialità edificatorie, soprattutto per le zone che sviluppano le maggiori aspettative residenziali.

Nella tabella del dimensionamento allegata alla presente relazione (ALLEGATO n. 3) sono riportate le originarie previsioni dimensionali della Variante Generale (in termini di superfici fondiarie e territoriali, di indici e di potenzialità edificatorie residenziali) e quelle rimodulate con il recepimento del limite massimo di 640.000 mc. di cui all'Intesa del 2018.

In giallo le proposte di modifica.

Si propone, per le ragioni illustrate, soltanto la modifica degli indici di Utilizzazione Territoriale, trasformati in indici di Fabbricabilità Territoriale, con il dichiarato intento di ridurre sensibilmente le previsioni di Piano che dagli originari **1.118.801,01 mc.** devono essere contenute entro i richiamati **640.000 mc.**

La sensibile riduzione è stata in parte attenuata dalla rimodulazione, in aumento, degli stessi per quanto possibile in ragione dell'obiettivo perseguito.

Il procedimento, evidentemente, rende ancora più estensiva la Variante Generale al P.R.G..

Ma tale scelta era stata già adottata con il processo pianificatorio avviato dal Comune di Castel di Sangro dal 2009.

Comunque, per l'attuazione delle aree interessate al procedimento di attenuazione delle aspettative edilizie, è sempre prescritta la formazione ed approvazione di specifici piani attuativi con i quali sarà agevole procedere ad una corretta e congruente ripartizione delle potenzialità per quanto ridotte.

Su specifica indicazione dell'Amministrazione comunale, poi, è stato ulteriormente ridotto il dimensionamento complessivo della Variante Generale per tener conto delle previsioni di nuovi insediamenti residenziali previsti con l'approvazione dei piani attuativi e dei procedimenti in variante al P.R.G. vigente precedentemente indicati.

In particolare, la Variante specifica al P.R.G., sottesa dal nuovo Piano Particolareggiato delle zone H, secondo i dati forniti dall'Amministrazione Comunale, prevede l'insediamento nelle ex zone produttive di ulteriori 2736 abitanti e ulteriori 254 nelle aree oggetto di riconversione, per complessivi 2.990 nuovi abitanti.

Con riferimento allo standard residenziale dichiarato dal Piano Particolareggiato su indicato (pari a 100 mc/ab.), la variante alla zona H prevede, quindi, una potenzialità edificatori di **299.000,00 mc**.

Tale quantità è stata sottratta alle previsioni di nuove dotazioni residenziali della Variante Generale.

Allo stesso modo si è provveduto a sottrarre le previsioni di nuove dotazioni residenziali derivanti dagli altri procedimenti in variante precedentemente riportati.

Deve anche essere sottolineato che il dato finale del presente recepimento è frutto delle ovvie modifiche al richiamato Indice di Residualità, conseguenti alla riduzione dei carichi insediativi, che concorrono all'attenuazione del dimensionamento complessivo del Piano.

Nella tabella del dimensionamento sono inseriti i valori del richiamato Indice di Residualità relativo alle analisi precedenti all'Intesa (ALLEGATO 1) e quelli che vengono generati dalle proposte riduzioni che risultano piuttosto inferiori poiché, ovviamente, è aumentato il rapporto di Saturazione di ogni singola zona.

In ultimo deve essere chiarito che un ulteriore contenimento del carico insediativo (anche) residenziale si otterrà attraverso la rimodulazione delle norme attuative inerenti le fasce di rispetto stradale.

Queste ultime, infatti, assumono nelle attuali Norme di Attuazione, la conformazione di vere e proprie zone di arretramento, concorrendo, di fatto, alla dotazione dimensionale delle aree contermini, se edificabili.

Con il presente recepimento si è proceduto a stralciare dal testo normativo qualsiasi riferimento a tale, incrementale, potenzialità.

Cosicché le fasce di rispetto stradale assumono valore di vincolo conformativo e non generano alcuna capacità edificatoria integrativa.

Ulteriore modifica, inerente le Norme di Attuazione, si ravvisa nello stralcio di tutte le previsioni incrementali ipotizzate per l'aumento delle dotazioni urbanizzative a carico dei proponenti i piani di secondo livello.

In tutte le norme, infatti, è previsto che a fronte di una realizzazione e cessione di aree a standard superiori ai minimi fissati dalle norme del P.T.C.P. (24 mq/ab), definite *EXTRA STANDARD*, sia possibile utilizzare un indice di Utilizzazione maggiorato.

Tali disposizioni, per quanto orientate ad accrescere le dotazioni pubbliche di servizi ed attrezzature, confliggono con l'obiettivo di contenere il dimensionamento complessivo della Variante e, quindi, sono state completamente eradiccate dalle Norme originali, modificando, di conseguenza, anche l'art. 12 delle Norme medesime.

3. L'ADEGUAMENTO DELLE PREVISIONI PRODUTTIVE. PUNTO 3 DELL'INTESA.

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 (Arazecca)"* 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.

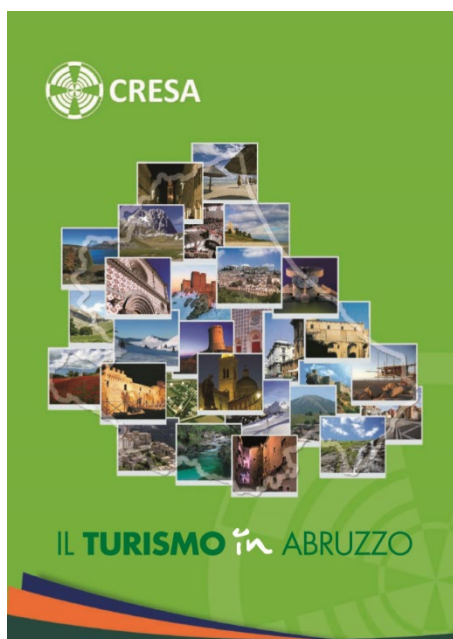
La capacità insediativa ulteriore, espressa in termini di densità edilizia (rapporto tra Superficie edificabile e Superficie territoriale, ovvero rapporto tra abitanti insediabili e Superficie territoriale) sarà ammessa entro un incremento, riferito alla presenza turistica media, registrata nel periodo estivo e/o invernale, del:

- *30% della presenza turistica massima alberghiera, commisurata al parametro di mq 20 di superficie edificabile per posto-letto o per unità di presenza turistica, ovvero 60 mc/ab.;*
- *20% della presenza turistica massima extra alberghiera (residences - bungalows – case private, ecc) commisurata al parametro di mq 20 di Superficie edificabile per posto-letto o per unità di presenza turistica, ovvero 60 mc/ab..*

omissis."

Nel complesso le nuove previsioni di sviluppo turistico (indifferentemente consentite nelle Norme per attrezzature alberghiere ed extra alberghiere) ammontano a **559.738,00 mq.** di superfici territoriali nelle quali si possono realizzare, complessivamente **61.468,13 mq** (ALLEGATO 4).

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.



Per confrontare tale previsione si riportano di seguito alcune analisi prodotte dal Centro Studi delle Camere di Commercio abruzzesi (CRESA) riferite all'anno 2001 (pubblicazione "Il Turismo in Abruzzo") ed al 2012 (pubblicazione "Il Turismo in Abruzzo" ed. 2014).

Le prime (ALLEGATO n. 5), per quanto datate, appaiono maggiormente complete poiché differenziano la presenza turistica a seconda della tipologia della struttura, mentre le seconde (ALLEGATO n. 6) sono relative soltanto alla presenza di turisti nelle cc.dd. seconde case.

Il collegato tra le due analisi è rinvenibile nella pubblicazione "Dinamica delle imprese dal 2006 al 2011" di Aldo Ronci nella quale si legge che le attività ricettive del capoluogo dell'Alto Sangro crescono, nel periodo considerato, quasi del 70 per cento (68,89%), a discapito di quelle di Roccaraso che conquistano solo un più 6,90%, con perdita però di 16 posti letto e di presenze turistiche (meno 15,89%).

Acquisito, in termini prudenziali, che Castel di Sangro vanta una presenza turistica annua di circa **15.000 presenti in albergo** e di circa **180.000 in seconde case**, potrebbe essere previsto un incremento dimensionale massimo pari a:

in strutture alberghiere **+30%** di 15.000 presenze:

- ✓ **4.500 presenze** = posti letto;
- ✓ 9.000 mq. di superficie edificabile

In strutture extra alberghiere (seconde case) **+20%** di 180.000 presenze:

- ✓ **36.000 presenze** = posti letto
- ✓ 72.000 mq. di superficie edificabile

È di tutta evidenza che la previsione operata con la Variante (**3.073 nuovi posti letto**) appare equilibrata e ragionevole essendo contenuta entro un incremento complessivo pari:

al **20.48%** se è riferito alle presenze alberghiere;

all'**1.70%** se l'incremento è riferito alle presenze extra alberghiere

Si ribadisce, tuttavia, che gli indici urbanistici afferenti le zone di sviluppo turistico non sono differenziati a seconda dell'offerta ricettiva, sicché il dimensionamento deve essere considerato un forma mediana rispetto ai due valori riportati. Comunque inferiori ai limiti del P.T.C.P.

4. ADEGUAMENTO DEGLI ELABORATI PROGETTUALI. PUNTO 4 DELL'INTESA.

Oltre la rielaborazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., alla quale si è fatto cenno in precedenza, il recepimento dell'Intesa si è sviluppato anche nella completa revisione degli elaborati progettuali che compongono il P.R.G. ed in particolare in quelli allegati alla deliberazione di C.R. n. 51/7 del 16.12.2005 di approvazione del recepimento del P.R.P., giusta prescrizione provinciale n. 4.

Le tavole che compongono la Variante Generale sono state compiutamente adeguate a tutti i pareri resi dagli Enti proposti al controllo dei vincoli operanti sul territorio acquisiti in sede formativa.

Sono stati corretti gli elaborati grafici anche in merito ad alcuni errori puntuali individuati durante l'elaborazione della documentazione come di seguito elencati:

N. Ordine	ditta	ubicazione	Variante	Zona errata	Adeguamento
1	Tecnowood	Via XX Settembre	CdQ	F3 - Parco Pubblico	B1 - Ristrutturazione
2	COMUNE DI CASTEL DI SANGRO	Via Campitelli	CdQ	Agricola	Zona A
3	MAUTE'	Via Panoramica	CdQ	Agricola	Zona A
4	Ben Hur	Bel vedere	CDQ	Agricola	Zona A
5	Vincenzo D'Amico	campitelli/neviera	CDQ	Agricola	Zona A
6	AGIP	Via Porta Napoli		B	D10
7	ESSO	Via Porta Napoli		B4	D10
8	CAMPUS	Santa Lucia		C2	F1
9	Piscina comunale	prat cardill		Parcheggio	F1 - NON ANCORA APPROVATA
10	Fabbricato servizi	Via sangro		Parcheggio	F1 - ERRORE MATERIALE
11	Correzione e adeguamento Sito d'Interesse Comunitario - località Brionna				
12	ITCG	Via Dei Caraceni		C1	F1
13	Liceo Scientifico	Via Dei Caraceni		C1	F1
14		Loc. Castello		Inserimento zona gialla PAI	
15	Inserimento di tutti i fabbricati				
16	Perimetrazione centro urbano nelle tavole 1:5000				
17	Adeguamento legenda di tutte le tavole del parcheggio TERMINAL				
18	Perimetrazione variante della zona H su tutte le tavole				
19	Modifica di tutte le testate degli elaborati per adeguamento all’Intesa con la Provincia				
20	Eliminazione contorno ROSSO alla zona artigianale in seguito alla perimetrazione della variante residenziale				
21	Definizione della nuova zonizzazione dell’area ricadente nell’Ex Piano Particolareggiato P.P. Zona H, modificato a seguito di Variante art. 10 al P.R.G. – Anno 2017				

Sono state infine aggiunte agli elaborati grafici n. 3 nuove tavole per la verifica del Vincolo archeologico e per la verifica demaniale, più precisamente:

- TAV. 8d – Sovrapposizione Vincolo Archeologico – Scala 1:2000;
- TAV. 8e – Sovrapposizione P.R.G./Vincolo Demaniale (Frazione) – Scala 1:10000;
- TAV. 8f - Sovrapposizione P.R.G./Vincolo Demaniale (Capoluogo) – Scala 1:10000;

5. ADEGUAMENTO DEGLI ELABORATI, IN ATTI AL PROT. 15317 DEL 21/10/2019, in CONFORMITÀ A QUANTO STABILITO A SEGUITO DELLA CONFERENZA DI CONSULTAZIONE TRA IL COMUNE DI CASTEL DI SANGRO E LA PROVINCIA DI L'AQUILA DEL 31/01/2020.

A seguito della conferenza di consultazione avvenuta in data 31/01/2020 sono emerse alcune richieste di chiarimenti relative agli elaborati già presentati.

Si è dunque inteso verificare e correggere eventuali incongruenze riscontrate e che di seguito vengono riportate:

- 1- Si sono riscontrati degli errori circa i valori inseriti, risultanti dalle approvazioni delle diverse varianti puntuali, concorrenti al dimensionamento del Progetto di piano per la quota residenziale che, come da prescrizioni formulate dalla Provincia in sede di Intesa Istituzionale, non potevano superare l'incremento ammissibile stabilito in 640.000 mc (8000 nuovi abitanti).

In particolare, per la variante denominata "Zona H", nonché per quella riguardante il complesso turistico-residenziale denominato "Parco Santa Liberata", si è erroneamente applicato lo standard residenziale di 80 mc/ab. e non quello dichiarato nelle suddette varianti pari a 100 mc/ab.

I nuovi valori sono dunque i seguenti:

"Zona H"

Vol. edificabile = **299.000,00 mc**

"Parco Santa Liberata"

Vol. edificabile = **5.400,00 mc**

Anche le restanti varianti puntuali denominate "Casale 2" e "Resort 1" sono state erroneamente inserite considerando lo standard residenziale di 80 mc/ab.

Per quest'ultime dunque sono state riportate le superfici edificabili e dunque i rispettivi volumi:

"Casale 2"

Sup. edificabile = 2566,80 mq

Vol. edificabile = $2566,80 \times 3 =$ **7.700,00 mc**

"Resort 1"

Sup. edificabile = 653,22 mq

Vol. edificabile = $653,22 \times 3 =$ **1.959,66 mc**

Inoltre si è provveduto a correggere anche i valori riguardanti la quota ricettiva della variante "Resort 1" e quelli della richiesta di esclusione Reg. n. 6549/2018 del 11/05/2018. In questo caso la differenza sulle quantità di volume realizzabile è dipesa da un'errata considerazione circa le effettive superfici territoriali.

I nuovi valori da detrarre al dimensionamento complessivo sono dunque:

"Resort 1"

Vol. edificabile = **6.532,20 mc**

"Richiesta di esclusione"

Vol. edificabile = **1.378,40 mc**

I nuovi valori su riportati di conseguenza hanno comportato una rimodulazione degli indici di edificabilità di alcune zone di Piano al fine di poter rientrare nei limiti stabiliti nell'Intesa con la Provincia del 26 ottobre 2018.

Si rimanda dunque all'ALLEGATO 3 della presente relazione.

Le modifiche apportate hanno comportato anche la modifica dei suddetti indici di edificabilità riportati nelle NTA e nella Tavola Sinottica.

Risulta modificato, inoltre, anche l'ALLEGATO 4 ("Tabella di adeguamento delle attività produttive"). Tuttavia come si evince nel precedente paragrafo 3 della presente relazione, i nuovi valori non alterano in maniera significativa le considerazioni circa le previsioni di sviluppo turistico operate con la Variante al P.R.G.

- 2- Si è riscontrata la mancanza della verifica delle dotazioni a standards da calcolare secondo il dettame normativo del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

A tal fine si è prodotto un nuovo elaborato grafico con l'individuazione delle aree destinate a standards comprensivo di tabella di sintesi.

- 3- Si sono riscontrate incongruenze inerenti il testo normativo (Norme Tecniche di Attuazione).

Si è provveduto dunque alla correzione degli articoli indicati in sede di consultazione dal Responsabile di Servizio della Provincia di L'Aquila, recependo inoltre anche le definizioni del Regolamento Edilizio Tipo all'interno delle N.T.A.

ALLEGATO -1-

- **TABELLA RECANTE IL CALCOLO DEL NUMERO DEGLI ABITANTI INSEDIABILI
(NOTA N° 20189 DEL 14/04/2015)**
- **TAV. 3/A_1 – SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI PESI DIMENSIONALI – VARIANTE URBANISTICA
PARZIALE AL P.R.G. ART 10 EX ZONA H PIANO PARTICOLAREGGIATO**
- **OSSERVAZIONE DELLA PROVINCIA DI L'AQUILA CON PROT. N. 17634 DEL 19/07/2019 CIRCA
LA DCC N. 88 DEL 07/12/2018 E N. 10 DEL 24/03/2019 – EX ART. 20 L.R. 18/1983 ED EX ART.
43 L.R. 11/1999 – PIANO DI LOTTIZZAZIONE EX ART. 23 L.R. 18/83 ZONA D9**
- **RELAZIONE URBANISTICA - VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA L.R. N.
18/83 E S.M.I. SU TERRENO SITO IN VIA PORTA NAPOLI (FG. 34 – P.LLA 1160)**
- **RELAZIONE URBANISTICA – PROPOSTA DI MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI
IMMOBILI RICOMPRESI NEL COMPLESSO TURISTICO/RESIDENZIALE DENOMINATO PARCO
SANTA LIBERATA**

Castel di Sangro

(Provincia di L'Aquila)

PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

art. 10 Legge Regionale 12.04.1983, n°18 e successive modifiche ed integrazioni

ELABORATO

**Tabella recante il
calcolo del numero
degli abitanti
insediabili**

pareri enti sovracomunali

	numero	data
Genio Civile		
Beni Ambientali		
Forestale		
Usi Civici		
FFSS		
ANAS		
Provincia		

IL PROGETTISTA

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL SINDACO



ZONA A - CENTRO STORICO						
Stato di Progetto						
Polig.	Località	Superficie mq	I.F. mc/mq	Residenza %	Volume mc	Abitanti Insediabili Volume / 80
A	Roccacinquemiglia	1 568	5	80	6272	78
A1	Roccacinquemiglia	3 426	5	80	13704	171
					TOTALE	249
Stato di Fatto						
Polig.	Località	Superficie esistente			Abitanti già Insediati (Superficie esistente/25)	
A	Roccacinquemiglia	260			10	
					TOTALE	10
Zona A: Nuovi abitanti insediabili					239	

ZONA B4 - COMPLETAMENTO INTENSIVO						
Stato di Progetto						
Polig.	Località	Superficie mq	I.F. mc/mq	Residenza %	Volume mc	Abitanti Insediabili Volume / 80
B4 - a	Via Cavalieri di Malta	7 372	4,5	80	26539,2	332
B4 - b	Via Cavalieri di Malta	2 925	4,5	80	10530	132
B4 - c	Madonna delle Grazie	1 864	4,5	80	6710,4	84
					TOTALE	547
Stato di Fatto						
Polig.	Località	Superficie esistente			Abitanti già Insediati (Superficie esistente/25)	
B4 - a	Via Cavalieri di Malta	0			0	
B4 - b	Via Cavalieri di Malta	85			3	
B4 - c	Madonna delle Grazie	476			19	
					TOTALE	22
Zona B4: Nuovi abitanti insediabili					525	

ZONA B5b - TRASFORMAZIONE URBANA						
Stato di Progetto						
Polig.	Località	Superficie mq	U.T mq/mq	Residenza %	Superficie Utile Netta mq	Abitanti Superficie U.N./25
B5b - A	Via Panoramica	20 988	0,50	100,00	10494	420
B5b - B	Via Fonte Vaniero	15 044	0,50	100,00	7522	301
B5b - C	Roccacinquemiglia	41 799	0,50	100,00	20900	836
					TOTALE	1557
Stato di Fatto						
Polig.	Località	Superficie esistente			Abitanti già Insediati (Superficie esistente/25)	
B5b - A	Via Panoramica	666			27	
B5b - B	Via Fonte Vaniero	986			39	
B5b - C	Roccacinquemiglia	0			0	
					TOTALE	66
Zona B5b: Nuovi abitanti insediabili					1491	

ZONA B6 - COMPLETAMENTO ESTENSIVO CONVENZIONATO						
Stato di Progetto						
Polig.	Località	Superficie mq	U.T mq/mq	Residenza %	Superficie Utile Netta mq	Abitanti Superficie U.N./25
B6 - a	Campitelli	5 004	0,20	0,80	801	32
B6 - b	Campitelli	9 757	0,20	0,80	1561	62
B6 - c	Campitelli	4 755	0,20	0,80	761	30
B6 - d	Campitelli	5 408	0,20	0,80	865	35
B6 - e	Campitelli	7 434	0,20	0,80	1189	48
B6 - f	Strada Statale 17	17204	0,20	0,80	2753	110
B6 - g	Strada Statale 17	131960	0,20	0,80	21114	845
					TOTALE	1162
Stato di Fatto						
Polig.	Località	Superficie esistente			Abitanti già Insediati (Superficie esistente/25)	
B6 - a	Campitelli	0			0	
B6 - b	Campitelli	0			0	
B6 - c	Campitelli	0			0	
B6 - d	Campitelli	0			0	
B6 - e	Campitelli	0			0	
B6 - f	Strada Statale 17	910			36	
B6 - g	Strada Statale 17	5199			208	
					TOTALE	244
Zona B6: Nuovi abitanti insediabili					918	

ZONA C1 - ESPANSIONE INTENSIVA						
Stato di Progetto						
Polig.	Località	Superficie mq	U.T mq/mq	Residenza %	Superficie Utile Netta mq	Abitanti Insediabili Superficie U.N./25
C1 - a	Loc. "Castello Superiore"	66 358	0,35	0,80	18580	743
C1 - b	Loc. "Castello Superiore"	18 381	0,35	0,80	5147	206
C1 - c	Via Cavalieri di Malta	12 451	0,35	0,80	3486	139
C1 - d	Loc. "Campo Sportivo"	21 247	0,35	0,80	5949	238
C1 - e	Loc. "Campo Sportivo"	3 892	0,35	0,80	1090	44
C1 - f	Svincolo Porta Napoli - SS 17	3 791	0,35	0,80	1061	42
					TOTALE	1413
Stato di Fatto						
Polig.	Località	Superficie esistente			Abitanti già insediati (Superficie esistente/25)	
C1 - a	Loc. "Castello Superiore"	1586			63	
C1 - b	Loc. "Castello Superiore"	0			0	
C1 - c	Via Cavalieri di Malta	642			26	
C1 - d	Loc. "Campo Sportivo"	0			0	
C1 - e	Loc. "Campo Sportivo"	0			0	
C1 - f	Svincolo Porta Napoli - SS 17	0			0	
					TOTALE	89
Zona C1: Nuovi abitanti insediabili					1324	

ZONA C3 - ESPANSIONE ESTENSIV						
Stato di Progetto						
Polig.	Località	Superficie mq	U T mq/mq	Residenza %	Superficie Utile Netta mq	Abitanti Insediabili Superficie U.N./25
C3 - a	Località Vallocchie	4 157	0	70%	582	23
					TOTALE	23
Stato di Fatto						
Polig.	Località	Superficie esistente			Abitanti già insediati (Superficie esistente/25)	
C3 - a	Località Vallocchie	0			0	
					TOTALE	0
Zona C3: Nuovi abitanti insediabili					23	

ZONA C4 - ESPANSIONE ESTENSIVA DI RECUPERO URBANO						
Stato di Progetto						
Polig.	Località	Superficie mq	U.T mq/mq	Residenza %	uperficie U Netta mq	Abitanti Insediabili Superficie U.N./25
C4 - a	Piana Sant'Angelo	48 946	0,20	80%	7 831	313
C4 - b	Piana Sant'Angelo	207 615	0,20	80%	33 218	1329
C4 - c	Piana Sant'Angelo	98 758	0,20		15 801	632
C4 - d	Piana Sant'Angelo	209 905	0,20	0%	33 585	1343
C4 - e	Piana Sant'Angelo	213 636	0,20	80%	34 182	1367
C4 - f	Piana Sant'Angelo	113 198	0,20	0	18 112	724
C4 - g	Piana Sant'Angelo	42 933	0,20	80%	6 869	275
C4 - h	Piana Sant'Angelo	43 356	0,20	80%	6 937	277
C4 - i	Piana Sant'Angelo	27 820	0,20	80%	4 451	178
C4 - l	Piana Sant'Angelo	42 881	0,20	80%	6 861	274
C4 - m	Piana Sant'Angelo	78 176	0,20	80%	12 508	500
C4 - n	Piana Sant'Angelo	63 697	0,20	80%	10 192	408
C4 - o	Piana Sant'Angelo	37 969	0,20	80%	6 075	243
					TOTALE	7865
Stato di Fatto						
Polig.	Località	Superficie esistente			Abitanti già insediati (Superficie esistente/25)	
C4 - a	Piana Sant'Angelo	646			26	
C4 - b	Piana Sant'Angelo	4 275			171	
C4 - c	Piana Sant'Angelo	270			11	
C4 - d	Piana Sant'Angelo	3 893			156	
C4 - e	Piana Sant'Angelo	4 994			200	
C4 - f	Piana Sant'Angelo	1 687			67	
C4 - g	Piana Sant'Angelo	3 711			148	
C4 - h	Piana Sant'Angelo	555			22	
C4 - i	Piana Sant'Angelo	799			32	
C4 - l	Piana Sant'Angelo	1 842			74	
C4 - m	Piana Sant'Angelo	245			10	
C4 - n	Piana Sant'Angelo	952			38	
C4 - o	Piana Sant'Angelo	38			2	
					TOTALE	956
Zona C4: Nuovi abitanti insediabili						6909

ZONA C5 - ESPANSIONE ESTENSIVA 1						
Stato di Progetto						
Polig.	Località	Superficie mq	U.T mq/mq	Residenza %	Superficie Utile Netta mq	Abitanti Insediabili Superficie U.N./25
C5 - a	Via Ponte Nuovo	173 352	0,15	80%	20802	832
C5 - b	Via Santa Lucia	63 566	0,15	80%	7628	305
C5 - c	Piano Zittola	14 225	0,15	80%	1707	68
					TOTALE	1205
Stato di Fatto						
Polig.	Località	Superficie esistente			Abitanti già insediati (Superficie esistente/25)	
C5 - a	Via Ponte Nuovo	2 780			111	
C5 - b	Via Santa Lucia	2 895			116	
C5 - c	Piano Zittola	976			39	
					TOTALE	266
Zona C5: Nuovi abitanti insediabili						939

ZONA C6 - ESPANSIONE ESTENSIVA 2						
Stato di Progetto						
Polig.	Località	Superficie mq	U.T mq/mq	Residenza %	Superficie Utile Netta mq	Abitanti Insediabili Superficie U.N./25
C6 - a	Località Fratta	91 309	0,1	80%	7305	292
C6 - b	Piano Zittola	62 310	0,1	80%	4985	199
C6 - c	Piano Zittola	12 102	0,1	80%	968	39
					TOTALE	530
Stato di Fatto						
Polig.	Località	Superficie esistente			Abitanti già insediati (Superficie esistente/25)	
C6 - a	Località Fratta	370			15	
C6 - b	Piano Zittola	344			14	
					TOTALE	29
Zona C6: Nuovi abitanti insediabili						501

ZONA D6 - RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE - (Porcilaia "Scioli")						
Stato di Progetto						
Polig.	Località	Superficie mq	U.T mq/mq	Residenza %	Superficie Utile Netta mq	Abitanti Insediabili Superficie U.N./25
	Valle Salice	7 000		70%	4900	196
					TOTALE	196
Abitanti già insediati						0
Zona D6: Nuovi abitanti insediabili						196

ZONA D9 - ATTREZZATURE PRIVATE D'INTERESSE GENERALE (TAC)						
Stato di Progetto						
Polig.	Località	Superficie mq	U.T mq/mq	Residenza %	Superficie Utile Netta mq	Abitanti Insediabili Superficie U.N./25
D9 - a	Svinc. Porta Napoli - SS 17	44858	0,40	20,00%	3 589	144
D9 - b	Località Ponte Ferro	4170	0,40	20,00%	334	13
D9 - c	Strada Statale 17	4000	0,40	20,00%	320	13
					TOTALE	170
Stato di Fatto						
Polig.	Località	Superficie esistente			Abitanti già insediati Superficie Esistente / 25	
D9 - a	Svinc. Porta Napoli - SS 17	0			0	
D9 - b	Località Ponte Ferro	136			5	
D9 - c	Strada Statale 17	0			0	
			TOTALE		5	
Zona D9: Nuovi abitanti insediabili					164	

ZONA C7 - ESPANSIONE TURISTICO RESIDENZIALE - AMBITO "COLLE"						
Stato di Progetto						
Polig.	Località	Superficie mq	I.T mc/mq	Residenza %	Volume mc	Abitanti Insediabili Volume / 80
C7 - a	Località "COLLE"	3 240	0,6	60%	1166	15
C7 - b	Località "COLLE"	14 388	0,6	60%	5180	65
					TOTALE	80
Stato di Fatto						
Polig.	Località	Superficie esistente			Abitanti già insediati (Superficie esistente/25)	
C7 - a	Località "COLLE"	0			0	
C7 - b	Località "COLLE"	783			31	
					TOTALE	31
					Zona C7 "Colle": Nuovi abitanti insediabili	
					49	

ZONA C7 - ESPANSIONE TURISTICO RESIDENZIALE - AMBITO "PONTONE ROCCACINQUEMIGLIA"						
Stato di Progetto						
Polig.	Località	Superficie mq	U.T mq/mq	Residenza %	Superficie Utile Netta mq	Abitanti Insediabili Superficie U.N./25
C7 - c	Località "PONTONE"	38 469	0,05	60%	1154	46
C7 - d	Località "PONTONE"	4 664	0,05	60%	140	6
C7 - e	Località "PONTONE"	100 873	0,05	60%	3026	121
C7 - f	Località "PONTONE"	47 821	0,05	60%	1435	57
					TOTALE	230
Stato di Fatto						
Polig.	Località	Superficie esistente			Abitanti già insediati (Superficie esistente/25)	
C7 - c	Località "PONTONE"	1 487			59	
C7 - d	Località "PONTONE"	0			0	
C7 - e	Località "PONTONE"	78			3	
C7 - f	Località "PONTONE"	41			2	
					TOTALE	64
					Zona C7 "Pontone": Nuovi abitanti insediabili	
					166	

RIEPILOGO GENERALE	
ZONA P.R.G.	Nuovi Abitanti Insediabili
ZONA A - CENTRO STORICO	239
ZONA B4 - COMPLETAMENTO INTENSIVO	525
ZONA B5b - TRASFORMAZIONE URBANA	1491
ZONA B6 - COMPLETAMENTO ESTENSIVO CONVENZIONATO	918
ZONA C1 - ESPANSIONE INTENSIVA	1324
ZONA C3 - ESPANSIONE ESTENSIVA	23
ZONA C4 - ESPANSIONE ESTENSIVA DI RECUPERO URBANO	6909
ZONA C5 - ESPANSIONE ESTENSIVA 1	939
ZONA C6 - ESPANSIONE ESTENSIVA 2	501
ZONA C7 - ESPANSIONE TURISTICO RESIDENZIALE - AMBITO "COLLE"	49
ZONA C7 - ESPANSIONE TURISTICO RESIDENZIALE - AMBITO "PONTONE ROCCACINQUEMIGLIA"	166
ZONA D6 - RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE - (Porcilaia "Scioli")	196
ZONA D9 - ATTREZZATURE PRIVATE D'INTERESSE GENERALE (TAC)	164
TOTALE GENERALE ABITANTI INSEDIABILI	13 443



Comune di CASTEL DI SANGRO

Variante Urbanistica Parziale al P.R.G. art. 10 ex ZONA H Piano Particolareggiato



Elaborati Grafici:

Tav. 3/A_1

Scheda riepilogativa dei pesi dimensionali

D&R STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI

Dott. arch. Donato D'Ercole

Dott. Arch. Fabio D'Ercole

Geom. Roberto Buzzelli

Firmato digitalmente da

DONATO D'ERCOLE

CN = D'ERCOLE DONATO
O = non presente
SerialNumber =
IT:DRCDNT66P27C632J
C = IT

RECAPITO STUDIO TECNICO

Via Salvatore Tommasi 19 - 65126 Pescara

Tel. 085 4503855 - 085 4541391



Scheda Riepilogativa dei pesi dimensionali											
	S.T. (mq)	MC	N° Ab. (Mq/100)	Cessioni Minime			Cessioni di Progetto			Istr.	Parch.
				Istr.	Int. Com.	Verde P.	Istr.	Int. Com.	Verde P.		
Sup Territoriale	821.180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INDUSTRIALE	170.029	-	-	0	6.941	10.948	0	0	0	0	0
Regime Ordinario D2	96.939	-	-								
COMPARTI	76.773	92.128	921	4.146	1.843	13.819	0	4.036	10.407	4.899	
R1	38.576	38.576	386	1.736	772	5.786	0	0	0	82	
R2	77.254	61.803	618	2.781	1.236	9.270	0	340	8.048	1.306	
R3	37.721	22.633	226	1.018	453	3.395	0	0	0	460	
MISTA	58.466	58.466	585	2.631	1.169	8.770	0	0	0	0	
RICETTIVO	26.626	26.626	266	1.198	533	3.994	0	0	2.992	475	
RICONVERSIONE	23.482	25.422	254	1.144	508	3.813	0	0	0	854	
ESPROPRI	873	-					0	0	335	0	
A disp. Dell'Amm. AREA FIUME	71.125	-					0	9.146	53.275	8.890	
Viabilità	143.316										
TOTALI	821.180	325.654	3.256	14.654	13.455	59.795	0	13.522	75.057	16.966	
						104.856		105.545			



Provincia dell'Aquila
Settore Territorio e Urbanistica
Servizio Urbanistica

L'Aquila li 19 LUG. 2019

n° di prot. 17634
risposta a nota n° _____ del _____
allegati n. _____

Al Comune di
67031 CASTEL DI SANGRO (AQ)

comune.casteldisangro.aq@pec.comnet-ra.it
paolo.diguglielmo@comune.casteldisangro.aq.it

OGGETTO: Piano di Lottizzazione ex art. 23 L.R. 18/83 Zona D9 per la realizzazione di un complesso turistico – ricettivo – residenziale denominato “Resort 1”. Ditta R.M. srl ed altri. Ex art. 20 L.R. 18/1983 ed ex art. 43 L.R. 11/1999
DCC n. 88 del 07/12/2018 e n. 10 del 24/03/2019
Osservazione.

Con riferimento al Piano di Lottizzazione di cui all'oggetto e per gli effetti dell'art. 20 della L.R. 12.4.1983 n. 18, e successive modifiche ed integrazioni,

IL DIRIGENTE

PREMESSO che:

- il Comune di Castel di Sangro è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Abruzzo con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 61/3 del 29.12.1987 e successiva Deliberazione di Giunta Regionale n. 6285 del 09.09.1991;
- con note n.6055 del 31.05.2012, n.13602/2012 del 15.11.2012, n.2012/14678 del 06.12.2012 e n.1941 del 07.02.2013, acquisite agli atti dell'Amministrazione Provinciale rispettivamente con prot. n. 57424 del 08.08.2012, n.81960 del 22.11.2012, n.87189 del 17.12.2012 e n.9130 del 14.02.2013, il Comune di Castel di Sangro ha trasmesso una Variante al vigente P.R.G., adottata con deliberazione del Commissario Ad Acta n.1 dell'11.03.2009;
- con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 28.07.2017, il Comune di Castel di Sangro ha avanzato richiesta di “deroga” alla capacità insediativa ammessa dal Piano Territoriale, così come previsto all'art. 32 delle N.T.A del P.T.C.P., accolta dal Consiglio Provinciale con Delibera n. 13 del 20.4.2018 e nei limiti ed alle condizioni di cui al parere del Settore Territorio e Urbanistica della Provincia prot. n. 9267 del 12 aprile 2018;

Provincia dell'Aquila – Via Monte Cagno, 3 – 67100 L'AQUILA – C.F.: 80002370668 – centralino 0862 2991 – <http://www.provincia.laquila.it>
Settore Territorio e Urbanistica – Via Saragat, loc. Campo di Pile - 67100 L'AQUILA
Uffici ☎ 0862.299651 - fax ☎ 0862.410305 - 0862.24413 - mail: ambiente@provincia.laquila.it - urbanistica@provincia.laquila.it





- in data 26.10.2018 è stato firmato il Protocollo di Intesa Istituzionale tra l'Amministrazione Provinciale ed il Comune di Castel di Sangro sulla suddetta deroga per la Variante al vigente P.R.G.;
- essendo decorso il termine di cinque anni dalla sua adozione, non sono più operative le misure di salvaguardia ai sensi dell'art.12 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e degli artt. 57 e 58 della L.R. 12.04.1983, n.18 e s.m.i.;

PREMESSO inoltre che:

- con la Deliberazione di Consiglio Comunale n.44 del 15.06.2018, avente ad oggetto "*Varianti Urbanistica ai sensi dell'art.10 della L.R. 18/1983 per rinormazione conformemente al P.R.G. adottato per la realizzazione di un complesso turistico - ricettivo – residenziale denominato "Resort I" ditta R.M. Srl ed altri. Verbale di Consultazione con la Provincia dell'Aquila. Delibere di C.C. n.26 del 31.03.2017, n.49 del 28.07.2017 e n.10 del 26.03.2018. Approvazione*" è stata approvata la variante relativa previo Accertamento di Compatibilità col P.T.C.P. inoltrato con nota PEC n.13796 del 31.05.2018;
- con nota n.5504/2019 del 15.4.2019, acquisita agli atti della scrivente Amministrazione in data 16.4.2019, e rubricata al prot. pec n. 9697, il Comune di Castel di Sangro ha trasmesso la documentazione inerente il Piano di Lottizzazione per la "*realizzazione di un complesso turistico – ricettivo- residenziale denominato "Resort I" Ditta R.M. srl*" adottato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 88 del 07/12/2018 e controdedotto (assenza di osservazioni) con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 10 del 24/03/2019, ai sensi dell'art. 20 L.R. 12.04.1983, e s.m.i.. Con tale nota sono stati inoltrati gli elaborati di seguito elencati:
 - Tav. "A" – Relazione Generale e N.T.A. art.48;
 - Tav. "B" – Documentazione fotografica;
 - Tav. "C" – Relazione Tecnica;
 - Tav. "D" – Dati catastali, Verifica dati urbanistici e notifiche;
 - Tav. "E" – Relazione Opere di Urbanizzazione;
 - Tav. "F" – Piano di manutenzione;
 - Tav. "G" – Capitolato d'appalto;
 - Tav. "H" – Disciplina Tecnica Descrittiva e prestazionale;
 - Tav. "I" – Computo Metrico estimativo;
 - Tav. "L" – Elenco prezzi;
 - Tav. "M" – Piano sicurezza e coordinamento;
 - Tav. "N" – Cronoprogramma;
 - Tav. "O" – Quadro economico;
 - Tav. "P" – Schema convenzione;
 - Elab. n.01 – Stralci e delimitazione Zona "D9" del P.R.G.;
 - Elab. n.02 – Rilievo altimetrico e profili terreni;
 - Elab. n.03 – Piano di Lottizzazione zona "D9" del P.R.G.;
 - Elab. n.04 – Aree da cedere;
 - Elab. n.05 – Urbanizzazioni – rete fognaria pubblica;
 - Elab. n.06 – Urbanizzazioni – Planimetrie impianti pubblici;



- Elab. n.07 – Schema sagome edifici, profilo altimetrico e sezioni;
- Elab. n.08 – Urbanizzazioni – Particolari costruttivi.
- con note PEC n.12457 del 22.05.2019, e n.13090 del 29.05.2019, è stata convocata la Consultazione ai sensi dell'art.43 L.R. 11/1999 e s.m.i., tenutasi il giorno 30.05.2019 tra i responsabili della Provincia e del Comune nel corso della quale sono state evidenziate le criticità e le carenze dello strumento urbanistico attuativo, con particolare riferimento:
 - alla sottrazione dei Lotti A e B variazione significativa non riconducibile ai limiti di cui all'art. 20 comma 8 bis ed alle disposizioni dell'art. 1 Zona D9 delle Norme Tecniche della variante al PRG;
 - all'occupazione della fascia di rispetto della strada Statale n.17;
 - al calcolo degli standard;
 - alla realizzazione del collegamento stradale di penetrazione della zona interessata dal PdL con la contigua strada statale 17;
 - alle incongruenze oltre che alle carenze documentali e progettuali.
- con note prot. n. 9321/2019 del 01.07.2019, agli atti dell'Amministrazione Provinciale con PEC n.15935 di pari data, n.16329 del 05.07.2019 e successiva nota n. 10109 del 12.7.2019 agli atti dell'Amministrazione Provinciale con PEC n. 16952 di pari data, il Comune di Castel di Sangro ha trasmesso le integrazioni richieste nella riunione di Consultazione citata e nello specifico i seguenti elaborati sostitutivi:
 - Tav. "Ai" – Relazione Generale;
 - Tav. "Bi" – Documentazione fotografica;
 - Tav. "Ci" – Verifica standard;
 - Tav. "Di" – Relazione Opere Urbanizzazione;
 - Tav. "Ei" – N.T.A. lottizzazione;
 - Elab. RR-0 – Stralci catastale – P.R.G.- P.R.P.;
 - Elab. RR-1 – Inquadramento territoriale;
 - Elab. RR-2 – Planimetria generale – planimetria con distanze – planivolumetrico;
 - Elab. RR-3 – Rilievo altimetrico e profili terreno;
 - Elab. RR-4 – Aree di cessione;
 - Elab. RR-5 – Ubicazione edifici destinazioni;
 - Elab. RR-6 – Tipologie edilizie – profili;
 - Elab. RR-7 – Urbanizzazioni – Planimetrie impianti pubblici;
 - Elab. RR-8 – Urbanizzazioni – Particolari costruttivi.

VISTI:

- le Deliberazioni di C.C. n. 88 del 07/12/2018 di adozione e n. 10 del 24/03/2019 di recepimento osservazioni del Piano di Lottizzazione oggetto della presente, ai sensi dell'art. 23 L.R. 18 del 12.04.1983, e s.m.i.;
- gli atti amministrativi e gli elaborati facenti parte integrante del PdL in oggetto, trasmessi con note comunali n 5504 del 15.4.2019, n. 9321 del 1.7.2019 e n. 10109 del 12.7.2019 nonché gli elaborati di piano;



- gli atti relativi alla fase di pubblicazione del Piano in oggetto;
- la nota n. 5504/2019 del 15/04/2019 del responsabile del Settore III del Comune di Castel di Sangro, Arch. Paolo Di Guglielmo, che dichiara:
 - “la non applicazione della procedura di assoggettabilità a VAS al Piano di Lottizzazione di che trattasi, in quanto detto strumento urbanistico attuativo è conforme alle previsioni del PRG vigente sull'area, a seguito della Variante urbanistica parziale art. 10 L.R. 18/83 al Piano Regolatore Generale definitivamente approvata con D.C.C. 44 del 15/06/2018, che ha già subito procedura di VAS nell'ambito della Variante Generale al PRG;
 - che i vincoli operanti in tale zona di territorio comunale sono solo quelli di Zona D – Regime Ordinario del P.R.P., mentre l'area non è interessata da alcun vincolo di natura demaniale, né da vincolo PAI e PSDA;
 - che l'intervento è conforme alle previsioni della Variante al PRG, e che, pertanto, si ritiene soddisfatto il parere ottenuto dal PRG adottato ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380 del 06/06/2001, ex art. 13 della Legge 64 del 02/02/1974, che resta pertanto valido anche per la Variante in questione.”
- il Verbale di consultazione svoltosi il giorno 30 del mese di maggio 2019 ai sensi dell'art. 43 L.R. 11/1999 e s.m.i.) nel quale viene chiarito che:
 - “giusta Delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 07/12/2018, a seguito di accoglimento dell'osservazione n. 18, in atti al prot. 7587 del 01/06/2018, le particelle in catasto al foglio 34 mappali 1410 e 1411, di cui al succitato “Lotto A”, sono state inserite nella Variante al Piano Particolareggiato Zona H– Piana Santa Liberata.....;”
 - “è stato raggiunto l'accordo con il proprietario del lotto B e pertanto rimarrà esclusa solo l'area relativa al Lotto A, interessata dalla variante della zona H in corso di formazione;”
 - “l'impegno di realizzazione del tratto terminale di strada di perimetrazione della zona AR del PRG contigua con la SS17, risulta irrealizzabile per conformazione piano altimetrica dell'area (la stessa dovrebbe superare un dislivello di oltre 3 metri in pochi m di sviluppo) e per densità veicolare di detto eventuale incrocio, verrà pertanto compensata con ulteriori opere di urbanizzazione che saranno oggetto di puntuale valutazione da parte degli organi comunali.”

VISTI INOLTRE:

- gli atti e gli elaborati progettuali costituenti il “Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale”, adottato con deliberazione di Consiglio Provinciale n°38 del 29.04.1999 e definitivamente approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n°62 del 28.04.2004;
- l'art. 20 della L.R. 12.04.1983, n. 18, nel testo in vigore;
- il D.Lgs 18.08.2000 n. 267, nel testo in vigore.

RICHIAMATI:

- “il parere di conformità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 (ex art. 13 della L. 64/1974), rilasciato dalla Regione Abruzzo, Servizio Genio Civile Regionale di L'Aquila, prot. RA/81114 del 27.03.2015;
- il Piano di Microzonazione Sismica di Livello I, redatto ai sensi dell'art. 19, comma 5, della LR 28/2011, come modificata dalla LR 53/2012, per la Variante Generale al PRG Vigente,



validato dal Tavolo Tecnico Regionale in data 13.03.2014;

- l'atto conclusivo del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, adottato con deliberazione del Commissario ad acta n. 1 del 11/03/2009;" (Cif. Delibera di CC n. 88/18)
- il parere ANAS espresso in sede di Conferenza dei Servizi del 24/11/2014 alla Variante Generale al PRG di Castel di Sangro, prescrivendo che "le distanze vengano staccate dal confine inteso come limite di proprietà e non come ciglio bitumato". (Cif. Verbale consultazione 30 maggio 2019)

RILEVATO:

1. che con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 15/06/2018, ad oggetto: "Variante urbanistica ai sensi dell'art. 10 della lr 18/1983 per rinormazione conformemente 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 C.C. n. 26 del 31.03.2017, n. 49 del 28/07/2017 e n. 10 del 26.03.2018. approvazione." si è proceduto alla definitiva approvazione della variante urbanistica di che trattasi e che, quindi, la zona in questione è ora disciplinata dall'art. 48 delle NTA del PRG adottato, essendo completata la procedura di variante urbanistica che ne ha ridisciplinato la destinazione d'uso, anticipando le previsioni urbanistiche previste nella Variante al PRG stesso;(Cif. Delibera di Consiglio comunale n. n. 88 del 07/12/2018)
2. che l'istanza presentata dal Sig. Nicola Rosato, in qualità di Legale Rappresentante ed amministratore della Società R.M. srl, tendente all'attivazione della procedura di approvazione del Piano di Lottizzazione ai sensi dell'art. 23 della LR 18/1983, ai fini della realizzazione di un complesso turistico – ricettivo – residenziale denominato "Resort 1", da ubicarsi in Loc. Piana Santa Liberata, Castel di Sangro, riguarda terreni individuati catastalmente al Foglio 34, particelle 1158, 1306, 1316, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548 e di proprietà del proponente;
3. che il Lotto B è stato reinserito nel perimetro del PdL come rappresentato negli elaborati sostitutivi consegnati con note prot. n. 9321/2019 del 01.07.2019, agli atti dell'Amministrazione Provinciale con PEC n.15935 di pari data, n.16329 del 05.07.2019;
4. che la proposta progettuale si sostanzia in un Piano di Lottizzazione destinato alla realizzazione di un COMPLESSO TURISTICO-RICETTIVO per una superficie Territoriale pari a mq 32.661,00 e con le seguenti previsioni:

	Massimo realizzabile	Progettato Sup. lorda	Progettato Sup. Utile 85%
Superficie Ricettiva-alberghiera 95%	mq 12.411,81	mq 8.417,20	mq 7.154,62
Superficie Residenziale 5%	mq 653,22	mq 530,00	mq 450,50
TOTALE Superficie lorda prevista	mq 13.064,40	mq 8.947,20	mq 7.605,12
Verifica standard			
da N.T.A. (24/25 SU) 24/25*7.605,12		minimo da cedere	mq 7.300,92
		Aree di cessione	mq 7.576,14

5. che la sottrazione del Lotto A (particella 1410) rappresenta una variazione significativa non riconducibile ai limiti di cui all'art. 20 comma 8 bis ed alle disposizioni dell'art. 1 Zona D9 delle Norme Tecniche della variante al PRG;
6. che la stessa è stata, con Delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 07/12/2018, inserita nella Variante art.10 Piano Particolareggiato Zona H– Piana Santa Liberata come Zona Residenziale R1 con



apposita scheda norma, ad oggi in fase conclusiva di approvazione e pertanto va sottratta dal presente PdL.

per quanto di competenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della L.R. 12.04.1983, n. 18, e s.m.i.,

NULLA HA DA OSSERVARE

in merito al Piano di Lottizzazione ex art. 23 L.R. 18/83 Zona D9 per la realizzazione di un complesso turistico – ricettivo – residenziale denominato “Resort 1” Ditta R.M. srl ed altri ex art. 20 L.R. 18/1983 ed ex art. 43 L.R. 11/1999 adottato dal Comune di Castel di Sangro con DCC n. 88 del 07/12/2018 e n. 10 del 24/03/2019, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 12.04.1983, n. 18, nel testo in vigore

SEGNALA

la necessità di una preventiva approvazione della Variante art.10 Piano Particolareggiato Zona H– Piana Santa Liberata (adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 07/12/2018) al fine di sottrarre il lotto A (particella 1410) dalla zona di PRG oggetto di PdL e ricondurre il presente strumento alla conformità con i limiti di cui all'art. 20 comma 8 bis e le disposizioni dell'art. 1 Zona D9 delle Norme Tecniche della variante al PRG

FA PRESENTE

che il presente provvedimento fa salva la competenza comunale in termini di verifica dell'iter procedurale di adozione del presente strumento urbanistico e di acquisizione dei pareri prescritti dalle leggi in vigore per la tutela dei vincoli o per il rispetto delle limitazioni d'uso dei suoli, nonché di rispetto delle disposizioni legislative inerenti la sicurezza, la tutela ambientale, la riduzione del rischio sismico, ecc.;

che il recepimento della presente osservazione è condizione per l'accertamento di conformità del piano in argomento alle vigenti disposizioni legislative statali e regionali, di pertinenza del competente Servizio comunale, anche in relazione alle disposizioni di cui alla L.R. n. 32/2015.

INVITA

L'Amministrazione Comunale di Castel di Sangro ad inoltrare a questa Amministrazione Provinciale tutti gli atti relativi alla procedura approvativa consequenziali alla formulazione del presente provvedimento.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE
Ing. Nicolino D'Amico



COMUNE DI CASTEL DI SANGRO (AQ)
PROVINCIA DELL'AQUILA

VARIANTE URBANISTICA
 ai sensi dell'art.10 della L.R. n. 18/83 e s.m.i.
 su terreno sito in Via Porta Napoli (Fg.34 – P.Ila 1160)

RELAZIONE URBANISTICA

1. Castel di Sangro ed il contesto territoriale del bacino di appartenenza

1.1 Premesse

Il contesto territoriale di Castel di Sangro, riferito al bacino di appartenenza per mobilità e servizi, può essere individuato attraverso una serie di riferimenti che partono dalle prime analisi della mobilità sviluppate dal CRESA (Polarità e mobilità per studio e lavoro in Abruzzo) che giungono in qualche modo a conclusione con il lavoro definitivo del QRR nel corso del 2000.

Dal punto di vista dell'inquadramento nell'ipotesi di regionalizzazione del territorio all'interno del QRR, l'area di Castel di Sangro è definita la più delicata del sistema interno sia per la bassa quantità assoluta e relativa di popolazione sia per la posizione marginale che essa ha rispetto alla direttrice interna appenninica.

Sebbene sul piano strutturale l'area anche se di rango inferiore, assume una sua collocazione all'interno del QRR; in esso tuttavia non si nascondono ragionamenti che tendono a riallocarla come area subordinata rispetto al sistema più forte della costa abruzzese.

Sebbene in un discorso di direttrici di primo livello ciò si giustifica in parte, d'altro verso non bisogna dimenticare che l'origine della autonomia dell'area discende specificatamente dalla sua collocazione, che la rende di fatto area di snodo di un sistema di comunicazione interregionale, sicuramente non secondario per la funzione di raccordo tra Tirreno ed Adriatico.

Tale evenienza viene ulteriormente rafforzata ed amplificata dagli ultimi investimenti, per oltre 190 milioni di euro, che la Regione Abruzzo ha programmato per il completamento della Fondovalle Sangro, che rafforzerà, ancora di più, il ruolo di "*cerniera baricentrica*" di Castel di Sangro, con ovvie ricadute socio – economiche.

Non bisogna dimenticare, infine, che Castel di Sangro -all'interno del Corridoio Appenninico- si qualifica per tutte le funzioni a cui deve assolvere tale riferimento del sistema di mobilità ed in particolare si ricordano tra le altre:

- la riqualificazione funzionale, paesistica e tecnologica del sistema delle comunicazioni;
- la funzione di porta dei Parchi e porta stessa della Regione Abruzzo;
- la funzione di riferimento nodale di supporto che correla le componenti culturali ed ambientali del territorio con i moderni riferimenti tecnologici.

A seguito di questo inquadramento e delle corrispondenti funzioni assegnate all'area, vi è in definitiva la necessità e la finalità di sviluppare, attraverso l'assegnazione di un ruolo di centralità all'area, una serie di azioni connesse a specifici obiettivi sia puntuali che di area, con conseguenti presumibili risvolti premianti per Castel di Sangro, e per i comuni limitrofi.

Questa visione e qualificazione dell'area trova una puntuale corrispondenza -come traslazione stessa degli indirizzi del PRS e del QRR - all'interno del Piano Territoriale Provinciale in cui espressamente l'area viene così definita:

"... Nel corso degli ultimi anni si è andata sempre più affermando la caratterizzazione di un'area che per le sue peculiarità rappresenta la porta d'Abruzzo aperta verso il Molise, il basso Lazio e l'area napoletana e nello stesso tempo costituisce la cerniera tra il Parco Nazionale d'Abruzzo e Molise ed il complesso dell'Altipiano delle Cinquemiglia, mettendo quindi in relazione diretta le risorse naturalistiche con quelle sportive e l'intero sistema con il bacino di formazione della domanda turistica dell'Italia centro-meridionale."

Questo processo di lenta ma costante identificazione del proprio autonomo ruolo nella trasformazione delle funzioni portanti all'interno del territorio, hanno condotto ad affermare in modo sempre più nitido la sua differenziazione dall'area sulmonese e quindi la necessità di una maggiore caratterizzazione dell'Alto Sangro, venendo così a costituire un ambito di attuazione delle previsioni del Piano Territoriale Provinciale.

1.2 La collocazione di Castel di Sangro nell'area di riferimento

La funzione di Castel di Sangro quale centro delle infrastrutture di servizio dell'intero ambito territoriale è confermata dalla presenza di tutti i servizi pubblici territoriali di interesse dei Comuni facenti parte della ex Comunità Montana dell'Alto Sangro, alla quale va aggiunta Rocca Pia per la sua oggettiva gravitazione verso l'altipiano, che si stanno organizzando per addivenire ad un nuovo modello di gestione territoriale unificato.

Le potenzialità offerte dall'intero ambito sullo sviluppo ed ammodernamento del sistema dei collegamenti su rotaia con l'unificazione della rete FF.SS. e Sangritana -che contribuirà in modo sostanziale alle necessità di connessione generale fornendo quindi una risposta concreta al problema del relativo isolamento- il definitivo completamento della fondovalle del Sangro e l'apertura della strada dei Parchi (Amatrice - Castel di Sangro), con un collegamento su gomma più efficace ed organico, aprirà l'intero comprensorio ad interi settori dell'Italia centrale che attualmente sono raggiungibili con difficoltà, con un bacino che su di essi gravita di oltre 10 milioni di abitanti.

La ricostituzione dell'efficienza nei collegamenti generali è anche il presupposto del rilancio delle attività produttive presenti ed in fase di riorganizzazione e ristrutturazione, favorendone anche l'impianto di nuove, avvalendosi anche dell'impulso dato dalla programmazione contrattata che vede nel Patto Territoriale Aventino Alto Sangro la sua espressione consolidata ed al quale possono sommarsi le iniziative di promozione recentemente varate dal Governo dello Stato per lo sviluppo del mondo della produzione e del mercato del lavoro.

In questo quadro di trasformazioni vanno considerate anche le azioni di riqualificazione e potenziamento delle attività sportive invernali, previste dal Master Plan della Regione Abruzzo, che vede l'investimento di 28 milioni di Euro sulla mobilità alternativa territoriale e sui bacini sciistici, al fine di accrescere ulteriormente l'offerta turistica comprensoriale, integrandola anche con un esteso programma di riqualificazione del sistema della ricettività, in cui i Centri Storici dei comuni dell'ambito assumono un ruolo attivo, con l'incentivazione al riuso dell'esistente e all'incremento della microricettività diffusa.

Aspetti e caratteri questi che trovano riscontro anche nella riconsiderazione dell'area fatta all'interno della Relazione di Indirizzo del Piano di Urbanistica Commerciale finalizzata a delineare la qualificazione delle funzioni della città nel territorio. Di questa, in particolare, si riportano le note che meglio fanno emergere il carattere proprio della città:

"... Nel corso degli ultimi anni Castel di Sangro ha riacquisito una funzione primaria nel contesto del territorio dell'Alto Sangro non solo per le funzioni di tipo amministrativo riferite all'area di appartenenza ma soprattutto per le funzioni di servizio che esso espleta nell'ambito di un'area ben più vasta rispetto a quella di riferimento istituzionale come la Comunità Montana. L'area di influenza oltre il territorio della Comunità comprende anche sei comuni dell'Alto vastese (in provincia di Chieti) e poco meno di una decina di comuni della provincia di Isernia. L'attrattività sotto questo profilo, seppure in attenuazione per la perdita di occupazione che il Comune ha subito nel corso degli ultimi anni, è tuttavia ancora presente non solo per fatti connessi alla presenza di servizi pubblici di rango relativamente più alto (scuola, sanità etc) ma anche per un rinnovato interesse che si va manifestando da parte del turismo residenziale legato al carattere proprio di Castel di Sangro come stazione montana, e al maggior rilievo che il comune assume come sede di qualificate strutture per le attività sportive."

Per queste caratteristiche il comune di Castel di Sangro è interessato da un turismo prevalentemente residenziale (per particolari periodi dell'anno la popolazione diviene più che doppia di quella residente) e da consistenti presenze connesse al turismo escursionistico.

"In tal senso gioca un ruolo rilevante non solo la posizione dal punto di vista territoriale ma anche la natura delle connessioni territoriali presenti che qualificano il comune oltre che come stazione montana anche come portale di un ambito territoriale prestigioso come il territorio dei due Parchi (Nazionale e della Maiella) e l'innesto tra di essi della stazione sciistica di Roccaraso. Non va dimenticato sotto questo aspetto il collegamento e soprattutto il ruolo che il comune di Castel di Sangro viene ad assumere nel contesto dei più specifici riferimenti del Quadro Regionale di Riferimento e del Piano Territoriale Provinciale così come esposto in premessa."

In tal senso inoltre si ribadisce come

"Nell'ambito del Q.R.R., a Castel di Sangro viene assegnato un ruolo centrale rispetto all'area dell'Alto Sangro già ridimensionata dalle azioni programmatiche dei passati Piani di Sviluppo e che giustamente oggi gli viene riconosciuto attraverso una riqualifica zone di importanti funzioni che tuttavia stentano a decollare",

mentre....

"nel Piano Territoriale Provinciale tali specificità vengono puntualizzate e precisate non solo con la definizione del ruolo di Castel di Sangro ma anche delineando all'interno degli indirizzi programmatici specifiche funzioni tra le quali spicca quella più peculiare e più qualificante come Porta d'Abruzzo aperta verso il Molise, il basso Lazio e l'area napoletana, andando così a costituire la cerniera tra il Parco Nazionale ed il complesso dell'Altopiano delle Cinquemiglia e la diretta connessione delle risorse naturalistiche con quelle culturali, del tempo libero e sportive dell'intero bacino turistico di tutto il territorio dell'Alto Sangro."

Sotto questo aspetto a Castel di Sangro vengono riconosciute specificità e funzioni non solo legate alle potenzialità insediative (soprattutto quelle riferite al turismo residenziale) ma anche al ruolo del sistema produttivo e di servizi con particolare riferimento non solo ai settori produttivi industriali ed artigianali ma anche per funzioni terziarie importanti come le attività direzionali, commerciali, i poli fieristici, i centri espositivi locali, i centri di servizi alle imprese e diversi altri ancora comunque legati non solo alle peculiarità turistiche in senso stretto ma anche ad una riattribuzione di un più qualificato rango nel territorio.

Ci si auspica che tali prospettive si possano gradatamente attuare anche in relazione ad una consona azione di pianificazione e di sostegno da parte degli strumenti di governo messi a punto man mano dall'Amministrazione, tra cui il presente strumento trova una precisa collocazione ..."

A chiusura dei caratteri tracciati per l'area, si rimanda alle considerazioni sviluppate all'interno della relazione allegata alla Variante Generale al PRG, adottata, sopra tutto per ciò che concerne il profilo socio economico dell'area da cui si traggono gli elementi di dettaglio riferiti al Comune di Castel di Sangro.

1.3 La situazione urbanistica vigente

Gli strumenti di pianificazione urbanistica sul territorio del Comune di Castel di Sangro, sono i seguenti:

"Piano Regolatore Generale"

Con delibera di Giunta Regionale n°6295/C del 12.XI.1987 e successiva delibera di Consiglio Regionale n° 61/3 del 29.XII.1987, il "Piano Regolatore Generale - Variante Generale" del Comune di Castel di Sangro -adottato con atto di Consiglio Comunale n° 14 in data 12.02.1982- veniva definitivamente approvato con prescrizioni, stralci e statuizioni.

La Giunta Regionale d'Abruzzo, con deliberazione n°6285 in data 19.09.1991, pubblicata sul B.U.R.A. n°34 in data 13.10.1991, procedeva alla definitiva approvazione di rito del P.R.G., così come modificato e reso esecutivo.

Il P.R.G. del Comune di Castel di Sangro, allo stato attuale, risulta essere stato attuato a mezzo di specifici piani particolareggiati per i seguenti ambiti e con i relativi atti amministrativi:

"P.P. Zona E Loc. Colle":

Adozione: deliberazioni di C.C. n° 39 del 24.05.1982 e n° 77 del 15.11.1982;
Approvazione: deliberazione di Consiglio Provinciale n°104 del 20.09.1993;

"P.E.E.P. n°1 ":

Adozione: delib.ni di C.C. n°12 del 17.03.1975;
Approvazione: delib.ne di Giunta Regionale n°3437 del 25.06.1976 (BURA n°29 del 24.9.1976);

"P.E.E.P. n°2":

Adozione: delib.ni di C.C. n° I del 03.02.1995 e n° 33 del 30.06.1995 (BURA n°26 del 07.11.1995);

"P.P. loc. PONTONE":

Adozione: delib.ni di C.C. n°8 del 13.03.1995 e no 3 del 28.06.1996 (BURA n°19 del 22.10.1996);

"Piano di Recupero C.S.":

Approvazione: delib.ne di C.C. n°79 del 27.03.1985 ex L.457/1878;
Adozione: delib.ne di C.C. n°19 del 25.02.1991 e n°68 del 03.08.1991 (BURA n°34 del 02.12.1991)

"Piano di Recupero loc. Rocca 5 Miglia" :

Approvazione: delib.ne di C.C. n°6 del 17.09.1982 e n°20 del 25.02.1991;

"P.P. Zona H (Ind.le)":

Adozione: delib.ne di C.C. n°72 del 04.10.1996 e no 35 del 05.09.1997;
 Approvazione: delib.ne di C.P. n°24 del 7.4.1998 (BURA n° 13 del 10.7.1998); .

"P.P. Zona artigianale e P.I.

L.865/1971 - L.r. 18/1983: Adozione: delib.ne di C.C. n°42 del 25.08.2000 e n° 4 del 17.01.2001; Approvazione: delib.ne di C.C. n°34 del 13.7.2001 (BURA n°22 del 26.10.2001);

"Regolamento Edilizio":

Adozione: delib.ne di C.C. n°30 del 21.04.1970;
 Approvazione: delib.ne di G.R. n°4130 del 03.10.1974;
 Adozione: delib.ne di C.C. n°4 del 19.01.1990;
 Approvazione: delib.ne di G.R. n°6285 del 19.09.1991 (BURA n°34 del 13.10.1992).

"Variante generale al PRG vigente":

Adozione: deliberazione n. 1 del 11/03/2009 il Commissario ad Acta, nominato dalla Regione Abruzzo;

Esame delle osservazioni e controdeduzioni: deliberazione n. 1 del 28/01/2012 il Commissario ad Acta ha effettuato l'esame delle osservazioni e controdeduzioni alla predetta variante generale;

In data 31/05/2012 la documentazione del PRG è stata inviata alla Provincia con richiesta di consultazione preventiva ex art. 30 delle NTA del PTCP.

Per effetto della legislazione urbanistica statale e regionale, la disciplina normativa del Comune di Castel di Sangro è parzialmente regolamentata dall'art.89 della L.R. 12.04.1983 n°18 e succ.ve modifiche ed integrazioni, nel testo in vigore coordinato con la L.R. 27.04.1995 n°70.

In particolare, nelle aree ove sono scaduti i vincoli urbanistici ai sensi dell'art. 2 della Legge 19.11.1968 n°1187, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. a) e b) del citato art.89 LUR 18/83, con le conseguenziali procedure di specifiche varianti urbanistiche atte a ridestinare le aree rese "libere" per effetto dell'avvenuta decorrenza dei termini di efficacia dei vincoli previsti sia dal P.R.G. (rinvio a successivi piani attuativi non redatti ed approvati nel periodo di validità quinquennale del piano generale) ovvero dai singoli Piani Particolareggiati (mancata attuazione di parte delle previsioni programmate nei singoli piani attuativi, come ad esempio i Piani di recupero del Centro Storico e della Frazione di Rocca Cinquemiglia);

La questione, di portata nazionale, ha comportato una profonda riflessione sulla natura e sui contenuti dei "nuovi" Piani Regolatori Generali che, rispetto ai precedenti, prevedono appunto modalità attuative sempre più "partecipate e condivise" dal cittadino utente che, di concerto con l'Amministrazione Comunale promuove determinati sviluppi urbanistici temperando interessi pubblici (servizi) con legittime aspettative economiche, evitando sempre di più il ricorso a strumenti pianificatori di netta matrice "pubblica", astratti sul piano della identificazione proprietaria dei suoli ed incapaci di concretizzare opere di urbanizzazioni primarie e secondarie in assenza di idonee e congrue coperture finanziarie.

1.4 Il contenuto della variante

L'area oggetto della presente variante urbanistica è un lotto di forma triangolare, situato in entrata a Castel di Sangro provenendo da Napoli, rimasto ancora ineditato ed intercluso tra la viabilità di Variante alla SS 17 e Via Porta Napoli.



Vista aerea dell'area oggetto di variante urbanistica

E' individuato catastalmente come riportato nel quadro che segue:

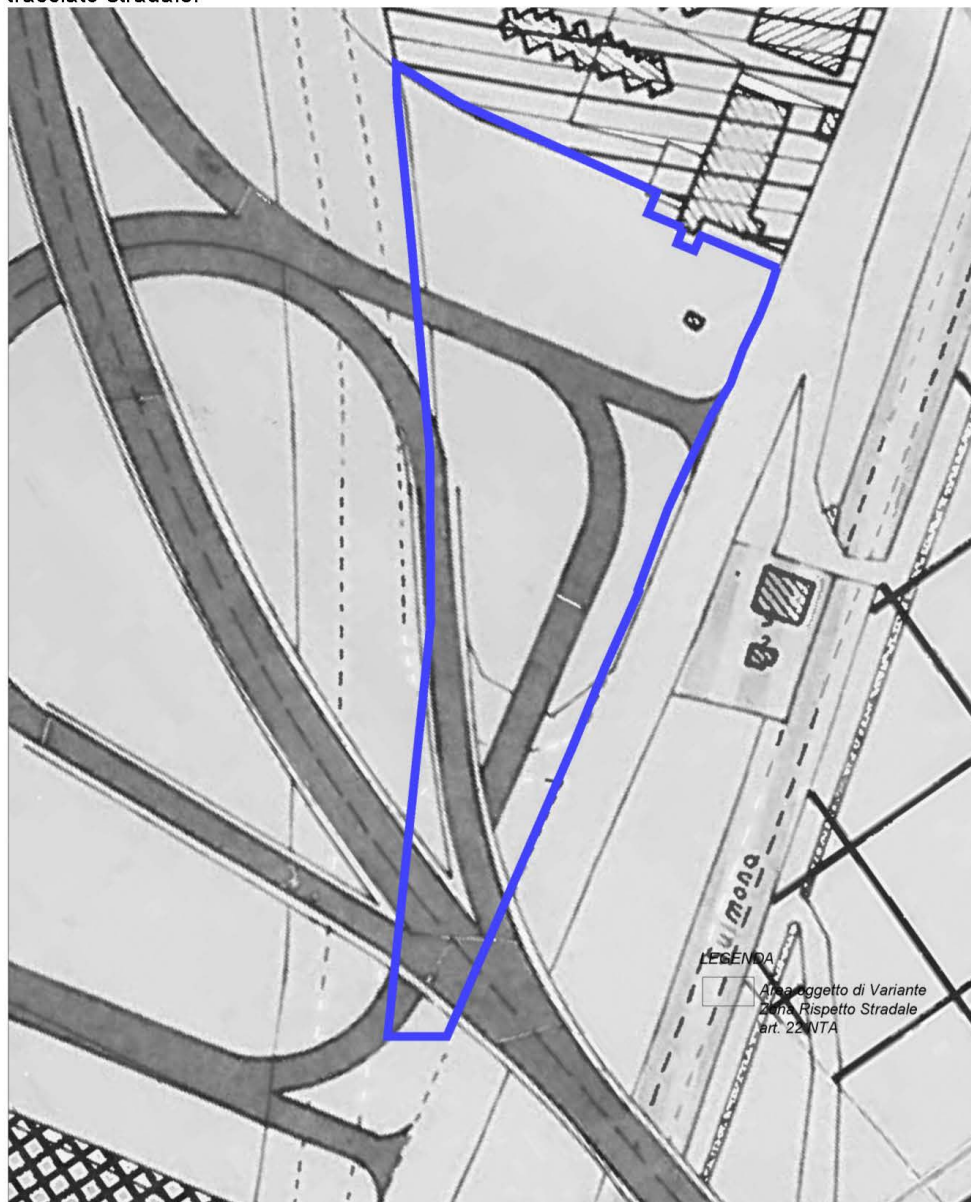
N. P.LLA	INTESTATI	CONSISTENZA
1160	R.M.s.r.l.	mq. 7130

Il lotto interessato è costituito dalla particella n. 1160 del Foglio di Mappa 34 ed ha una superficie complessiva di mq. 7.130, che rappresenta la superficie a base di calcolo per le verifiche urbanistiche e degli standard. Detta superficie scaturisce dalla somma di aree a

diversa destinazione, così come si evince da certificato di destinazione urbanistica dell'area, in cui si desume che la superficie di mq 7.130 è costituita da:

Nel PRG vigente (1991):

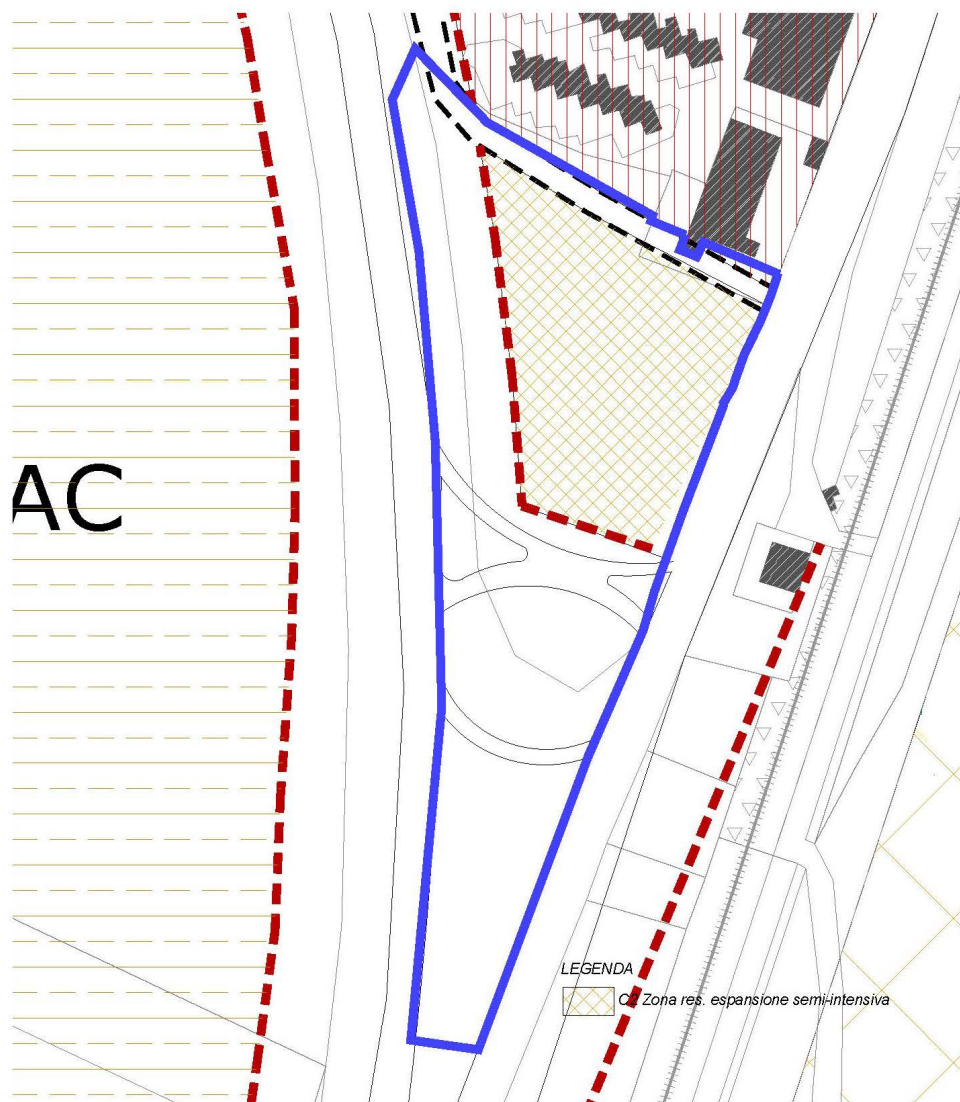
Area interamente inclusa in Zona di rispetto stradale – art. 22 NTA (vincolo decaduto) e tracciato stradale.



Estratto planimetrico PRG vigente (1991)

nel PRG adottato (2009):

- a) mq. 3.700 (area ricadente in zona C1 – Espansione intensiva) – art. 33 NTA
- b) mq. 350 (area interessata da zona B4 – Completamento Intensivo) – art. 30 NTA
- c) mq. 380 (area interessata da Viabilità) – art. 6 NTA
- d) mq. 2.700 (area interessata da Fasce di rispetto stradale) – art. 65 NTA

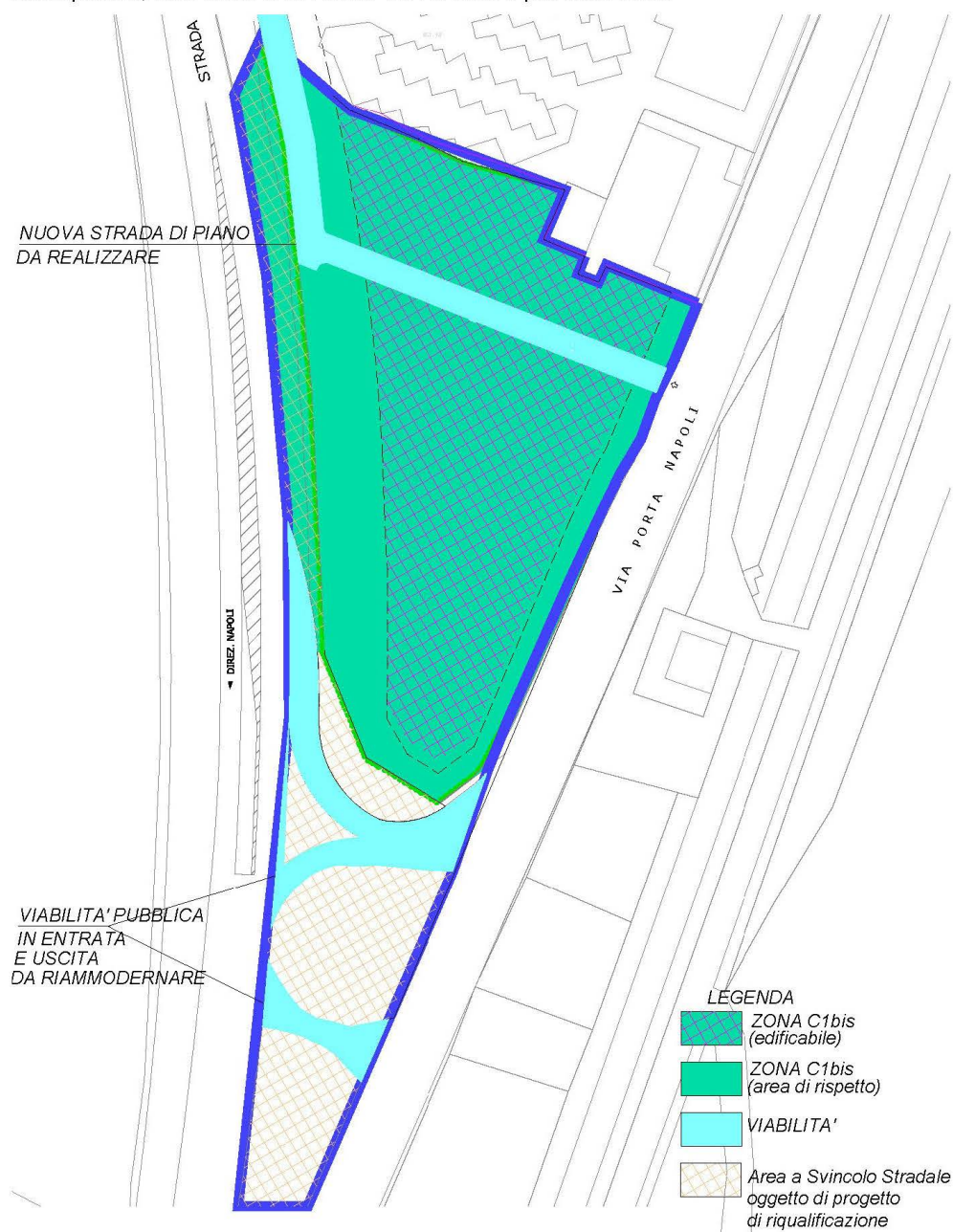


Estratto planimetrico PRG adottato (2009)

La presente variante urbanistica segue le indicazioni e le previsioni del nuovo Piano Regolatore generale adottato, il quale ha già impresso una destinazione edificabile ai relativi suoli.

A tali postulati si aggiunge senz'altro il venir meno di alcune esigenze o meglio scelte generali infrastrutturali, che attengono alla soppressione (decadenza) dello svincolo della

originaria previsione della bretella stradale che avrebbe dovuto collegare la predetta variante SS 17 alla Fondo Valle Sangro. In conseguenza di tale scelta l'area oggetto del presente studio, si è venuta a trovare senza alcuna previsione urbanistica, ovvero la cosiddetta *zona bianca*, che per il fondamentale principio urbanistico doveva essere ridisciplinata, così come è avvenuto con la nuova pianificazione.



Estratto planimetrico proposta variante puntuale PRG art. 10 LR 18/83

Oggetto della presente variante, dunque, a forte motivazione di pubblico interesse è, inoltre, la riprogettazione dello svincolo rispetto a quello previsto nel PRG vigente ed a quello adottato, che non sarà più realizzata come da previsioni ormai superate, ma troverà un nuovo assetto, a seguito di apposito studio che verrà commissionato, e che troverà capienza economica e finanziamento grazie agli oneri derivanti dalla mutata destinazione urbanistica dei lotti ricompresi nell'area oggetto di variante.

1.5 Criteri metodologici adottati

La presente variante al PRG, circoscritta ad un'area residuale e ben definita (in quanto ricompresa tra la viabilità esistente e lotti completamente edificati), non è stata intesa come una serie di regole quali struttura metodologica dell'operatività urbanistica, quanto come un sistema di indirizzo atto ad affrontare le problematiche strettamente connesse all'area stessa. Inoltre, il criterio è stato quello di uniformare, di fatto, le previsioni di detta variante a quelle dell'adottata Variante Generale al PRG, anche in riduzione di indici, onde consentire, nelle more della definitiva attuazione del nuovo PRG, di dare immediata risposta a due esigenze: una di interesse privato, sottostante all'obbligo per la p.a. di rinormare le cosiddette "zone bianche" a vincolo decaduto, l'altra, di interesse pubblico prevalente, legato alla risoluzione di una situazione di criticità infrastrutturale all'ingresso della città, in una zona quindi che anche per collocazione strategica deve trovare un'esatta e puntuale normazione urbanistica.

In conclusione, possiamo quindi asserire che i criteri adottati corrispondono in primis al prevalente interesse pubblico sull'area, tendendo all'efficacia delle azioni di trasformazione del territorio.

1.6 Motivazione ed Obiettivi della variante

La motivazione che sottende tale variante nasce dall'esigenza di rinormare tale area di testata, strategica nella sua posizione di ingresso al centro abitato, e strettamente connessa alla sistemazione della viabilità di svincolo tra la SS17 e Via Porta Napoli.

L'obiettivo è raggiungibile solo attraverso la rilettura urbanistica di tale area, oggetto della presente variante, e può trovare un suo compimento ed una sua definitiva attuazione solo grazie al convenzionamento con il soggetto privato, che si accollerà le urbanizzazioni funzionali alla realizzazione di quanto sopra, a scomputo degli oneri dovuti.

2. QUADRO VINCOLISTICO

2.1 Analisi dell'area

L'area si presenta pianeggiante, di forma triangolare, e confina su due lati con la viabilità esistente, SS17 e Via Porta Napoli) e sul terzo lato con un lotto completamente urbanizzato. Essa è quindi caratterizzata da una sostanziale completa urbanizzazione, nonché da una prevalente natura urbana dei terreni.

2.2 Vincoli gravanti sul territorio interessato dalla variante

L'intervento ricade in ambito fluviale ai sensi del punto 2 dell'art.2 delle norme tecniche coordinate del Piano, secondo le "categorie di tutela e valorizzazione" disciplinate dal

successivo art. 4, rientranti negli interventi di cui alla "lettera D – TRASFORMAZIONE A REGIME ORDINARIO con rinvio alla regolamentazione degli usi e delle trasformazioni previste dagli strumenti urbanistici ordinari (P.T., P.R.G., P.R.E.)."

In particolare "le zone D comprendono porzioni di territorio per le quali non si sono evidenziati valori meritevoli di protezione; conseguentemente la loro trasformazione é demandata alle previsioni degli strumenti urbanistici ordinari".

Rispetto poi alla "Classificazione degli usi compatibili" di cui al successivo art. 5, per quanto attiene alle classi d'uso e le tipologie intervento compatibili nell'ambito delle "categorie di tutela e valorizzazione" rientranti nel punto 5 Uso insediativo: "utilizzo del territorio a fini residenziali, turistici e produttivi, secondo la seguente articolazione 5.1- residenze e servizi ad esse strettamente connessi".

Appare quindi evidente alla luce di quanto innanzi rilevato che sull'area presa in esame non ricorrono vincoli ambientali ed è quindi trasformabile secondo le indicazioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti o adottati.

Non sono presenti altri vincoli sull'area.

Inoltre, vista la procedura già avviata di Variante Generale al PRG adottata, si specifica:

- la non applicazione della procedura di assoggettabilità a VAS alla Variante urbanistica parziale art. 10 L.R. 18/83 al Piano Regolatore Generale adottata con D.C.C. 41/2016 e D.C.C., in quanto, essendo le previsioni di detta Variante Urbanistica del tutto conformi ed in linea con le previsioni del il Piano Regolatore Generale, adottato a sua volta con deliberazione del Commissario ad acta n. 1 del 11/03/2009, e ad oggi in corso di approvazione, ed essendo tale PRG già stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica, ed essendo stato adottato unitamente alla citata delibera commissariale il documento di sintesi del Rapporto Ambientale, si ritiene di poter considerare valida tale procedura di VAS già effettuata e conclusa per il PRG adottato anche per il caso in esame;
- che l'area non è interessata da alcun vincolo di natura demaniale, né da vincolo PAI e PSDA;
- che l'intervento è conforme alle previsioni della Variante al PRG, e che, pertanto, si ritiene soddisfatto il parere ottenuto dal PRG adottato ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380 del 06.06.2001, ex art. 13 della Legge 64 del 02.02.1974, che resta pertanto valido anche per la Variante in questione;

3. INSERIMENTO URBANISICO DELL'INTERVENTO

L'intervento proposto di configura come variante al PRG vigente, ai sensi dell'art. 10 della LR 18/83 e ss.mm.ii..

Esso, inoltre, si configura come un intervento in linea con le previsioni del PRG adottato, che prevede per detta area la normazione come area C1 residenziale intensiva, con indici peraltro più elevati di quelli previsti nella presente variante urbanistica.

3.1 Coerenza funzionale ed urbanistica

Dal punto di vista della compatibilità urbanistica dei luoghi, l'area può ritenersi pienamente idonea alla nuova destinazione d'uso prevista in variante, in quanto tale uso, residenziale, è in linea con i caratteri ormai consolidati dei luoghi, trattandosi di un lotto residuale intercluso in testata di aree completamente edificate ed urbanizzate.

Al contempo, con tale nuova destinazione d'uso edificatoria, l'area diverrà occasione di riqualificazione urbanistico – edilizia dell'ingresso alla città, con la risoluzione e la definizione della viabilità principale e secondaria, con particolare riguardo agli impegni che saranno oggetto di convenzionamento urbanistico, finalizzati alla realizzazione di opere di urbanizzazione da parte del soggetto attuatore, a scomputo parziale o totale degli oneri dovuti per standard ed extrastandard.

3.2 Dimensionamento urbanistico

Di seguito si riporta il dimensionamento teorico massimo relativo a tale area, in applicazione degli indici previsti nelle NTA ad essa riferite:

Sf. Superficie fondiaria utilizzata: mq. 7.130,00

Uf1(a) (indice di max utilizzazione): mq. 7.130 x 0,28 = mq. 1.996,40

Uf2(a) (indice di max utilizzazione extra standard): mq. 7.130 x 0,08 = mq. 570,40

Sommano = mq. 2.566,80

Rc1 (rapporto di copertura consentito) 50%: mq. 7.130 x 50% = mq. 3.565,00

Previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano: € 3.800.000,00

(oggetto di successivo convenzionamento fra il proponente ed il Comune)

PARCHEGGI PERTINENZIALI: Sup. netta di progetto/25: 1 mq ogni 10 mc (L. 122/89)

oppure 1 mq ogni 25 mq. S.U.N. (sup. utile netta)

PARCHEGGI PUBBLICI*: mq. 2,5 per ogni abitante insediato: 1 Ab. = mq. 25 di S.U.N.

VERDE PUBBLICO: S.U. di progetto > 24 mq / 25 mq. SU

Per maggiori dettagli, si rimandano alle allegate NTA relative alla Variante Urbanistica in questione, ed alle schede ad essa allegate.

4. CONCLUSIONI

Nel rispetto delle previsioni dell'art. 3 del DPR 380/2001, ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del suolo e del sottosuolo del territorio comunale, viene regolata dalla presente Variante Puntuale al PRG ai sensi dell'art. 10 della LR 18/83, nonché dalle leggi vigenti, dalle disposizioni del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale e dagli altri Regolamenti Comunali vigenti.

In particolare, l'intervento attuativo delle previsioni della nuova Zona C1 bis, sarà subordinato a rilascio di Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/2001, il cui rilascio sarà subordinato a stipula di apposita convenzione urbanistica, come da schema allegato.

Firmato digitalmente da

paolo di guglielmo

CN = di
guglielmo paolo
C = IT

Il Responsabile del Settore Urbanistico
Arch. Paolo Di Guglielmo

STUDIO TECNICO
ING. SIRO PIETRO GARGANO
VIA CONCERTIE, 5
67031 CASTEL DI SANGRO (AQ)
TEL/FAX 0864 / 840514

COMUNE DI CASTEL DI SANGRO
PROVINCIA DI L'AQUILA

PROPOSTA DI MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO
DEGLI IMMOBILI RICOMPRESI NEL

**"PROGETTO PLANIVOLUMETRICO DI COORDINAMENTO PER LA
REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO TURISTICO - RESIDENZIALE
DENOMINATO PARCO SANTA LIBERATA UBICATO IN CASTEL DI
SANGRO, LOCALITA' PIANA SANTA LIBERATA SU SUOLO
RIPORTATO IN N.C.T. AL FOGLIO 34 PART. 1412/1413/1414/1415/1143"
(approvato in data 28/07/2017 con delibera di c.c. n° 51)**

TAV. N° 1

DITTE: - MA.BI. SRL
- FANTONE DERNA ANNA E FANTONE MARISA

RELAZIONE URBANISTICA

IL PROGETTISTA:
ING. SIRO PIETRO GARGANO

COLLABORATORE
ARCH. LAURA DI SANZA

DATA: SETTEMBRE 2017
AGGIORNAMENTO:
AGGIORNAMENTO:

RELAZIONE URBANISTICA

1_PREMESSA

Il sottoscritto, Ing. Siro Pietro Gargano con studio in Castel di Sangro, Via Concerie, 5 iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila, con il n° 211, C.F. GRGSPT40T09C096C, pec siropietro.gargano@ingpec.eu ha ricevuto incarico dalla società Ma.bi. S.r.l. (avente causa della società Serra Alta s.r.l.) e dalle signore Fantone Derna Anna e Fantone Marisa, di redigere una **proposta di modifica della destinazione d'uso** degli immobili ricompresi nel "Progetto planivolumetrico di coordinamento per la realizzazione di un complesso turistico – residenziale denominato Parco Santa Liberata, ubicato in Castel di Sangro, località Piana Santa Liberata", approvato dal comune di Castel di Sangro con delibera di c.c. n° 51 del 28/07/2017.

La presente relazione accompagna detta proposta e di essa è parte integrante.

2_INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'AREA DI RIFERIMENTO

I richiedenti, nel rispetto dell'art.11 del TUE, hanno titolo per inoltrare l'istanza in quanto sono proprietari dei terreni appresso riportati:

Part. Ila 1412 di mq 2.296,00 – Fantone Derna Anna e Fantone Marisa

Part. Ila 1413 di mq 104,00 - Fantone Derna Anna e Fantone Marisa

Part. Ila 1414 di mq 4.795,00 – Ma.bi. srl

Part. Ila 1415 di mq 375,00 – Ma.bi. srl

Part. Ila 1143 di mq 710,00 – Ma.bi. srl

3_ASPETTI URBANISTICI

3.1_Piano Regolatore Vigente

Per le ragioni che appresso si riportano, nel territorio comunale di Castel di Sangro, è pienamente ed unicamente vigente il PRG approvato dalla Giunta Regionale Abruzzo, con delibera n° 6285 del 10/09/1991 e pubblicato sul BURA n° 34 del 13/10/1992, alle cui norme si è obbligati a riferirsi per le trasformazioni urbanistiche.

In detto PRG, l'area oggetto del presente intervento è ricompresa nella macrozona: **"Zona I – servizi generali pubblici e/o privati"**. All'interno di questo ambito territoriale, molto esteso, il PRG individua sottozona e, in una di queste, ricomprende i terreni interessati dalla presente proposta.

Detta sottozona è **"AR – attrezzature ricettive"**.

E' pur vero che il Comune di Castel di Sangro con provvedimento commissariale n° 1 dell'11/03/2009 ha adottato una variante al vigente PRG, ma, essendo trascorsi oltre 3 anni dall'adozione della detta variante, sono decadute le misure di salvaguardia di cui all'art. 57 della LUR 18/83.

Si precisa, ai soli fini di completezza espositiva, che la detta variante prevede per l'area di interesse una destinazione " D2 – attrezzature, industria, commerciale, generali", con previsione percentuale di edilizia abitativa.

3.2_Intervento diretto – Planivolumetrico di coordinamento

La macrozona "**Zona I – servizi generali pubblici e/o privati**" trova disciplina nell'art. 12 delle NTA che nella prima parte si occupa, in linea generale, dell'intera "zona I", rimandando, per essa, a strumenti attuativi; mentre, nella seconda parte, si occupa specificatamente delle "**zone AR**".

A questa seconda parte ci riferiamo per selezionare le regole della trasformazione, che trovano nel comma 4 la piena rispondenza. Detto comma così recita:

*"per gli ambiti territoriali non rispondenti ai limiti di cui all'articolo 22 L.R. 12/4/1983 n° 18 è consentito l'**intervento diretto** previa indicazione degli indici e dei parametri di cui al presente articolo. Per le restanti porzioni territoriali, sempre destinate ad attività ricettive, è ammesso in alternativa al P.P. la predisposizione di un progetto planivolumetrico di coordinamento".*

In forza della riportata disposizione normativa le ditte intestate hanno provveduto a far redigere e presentare al comune, per l'approvazione, un progetto planivolumetrico di coordinamento per la realizzazione di un complesso turistico – residenziale denominato Parco Santa Liberata ubicato in Castel di Sangro località Piana Santa Liberata su suolo riportato in N.C.T. al fol 34 part. Ile 1412/1413/1414/1415/1143.

Detto progetto è stato approvato con delibera di c.c. n° 51 del 28/07/2017.

3.3_ Contenuti del progetto planivolumetrico di coordinamento approvato

Il progetto planivolumetrico di coordinamento approvato prevede la realizzazione di appartamenti turistici per vacanza, da assegnare in proprietà a singoli soggetti privati, che li utilizzeranno per esigenze turistiche proprie, e per darli in locazione turistica a soggetti diversi, nell'ambito di una gestione unitaria dell'intero complesso.

Da un punto di vista urbanistico distributivo, siamo in presenza di corpi edilizi che cingono, in forma chiusa, un'area centrale, destinata alla fruizione collettiva del tempo libero.

Gli accessi alle singole unità abitative sono garantiti da percorsi pedonali anch'essi in forma chiusa.

La scelta di assumere il descritto schema urbanistico risiede nella volontà di incentivare un tipo di turismo, che contempi valori come la socializzazione e lo scambio interpersonale di sensazioni ed emozioni che il vivere la montagna genera in ognuno di noi.

Il detto progetto ha assunto come indici e parametri urbanistici chiamati a presiedere le regole della trasformazione, quelli dettati nell'ultimo comma del richiamato art. 12 delle NTA che appresso si riportano:

- a) *it (Indice di edificabilità territoriale) = 0,80 mc/mq;*
- b) *altezza massima = mt. 7,50;*
- c) *numero massimo di piani fuori terra, oltre eventuale piano seminterrato e sottotetto = 2;*
- d) *lotto minimo = mq 4000;*
- e) *superficie coperta = 1/5 di quella totale;*
- f) *i sottotetti sono abitabili e, in quanto tali, per esplicita dicitura riportata nel progetto edilizio e nella relativa concessione di cui alla legge 10/1977, sono computati nella cubatura edificabile. Nel piano sottotetto sono consentiti dei ritiri, purché contenuti nell'involuppo geometrico del tetto.*

- Il progetto planivolumetrico di coordinamento approvato prevede inoltre i seguenti dati metrici:

- **Superficie territoriale edificabile: St = mq 6.982,00**

Detto valore risulta dai certificati di destinazione urbanistica i quali per le diverse unità catastali in testa alle ditte richiedenti, riportano le seguenti superfici edificabili ricomprese nella sottozona "AR".

- Part. Ila 1143 S1 = mq 630,00
- Part. Ila 1414 S2 = mq 4.240,00
- Part. Ila 1412 S3 = mq 2.112,00
- Tot. St = mq 6.982,00

- **Superficie copribile:** **Sc = mq 1.396,40** (1/5 x mq 6.982,00)

- **Volume ammissibile:** **Va = mc 5.585,60** (0,80 mc/mq x mq 6.982,00)

- Per quanto riguarda: - il calcolo degli standard urbanistici, - le aree da cedere, - lo schema di convenzione che regola i rapporti pubblico/privato, il progetto planivolumetrico di coordinamento approvato dichiara che : *"formeranno oggetto di apposito documento che sarà allegato alla domanda di Permesso di Costruire"*.

4_ CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO

La presente proposta prevede, come detto, la modifica della destinazione d'uso degli immobili in progetto, da "turistico – residenziale" a "residenziale".

Si tratta di una modifica di destinazione d'uso esclusivamente funzionale che non prevede modifiche del progetto insediativo approvato.

La presente richiesta di modifica di destinazione d'uso viene formulata ai sensi dell'art. 8 ter della L.R. 49/2012 s.m.i., che si riporta integralmente:

art. 8 ter – L.R. 49/2012 s.m.i. in modifica dell' art. 20 della L.R. 18/1983

1. All' art. 20 della L.R. 18/1983 dopo il comma 8 è aggiunto il seguente:

“8 bis. Fermi restando i limiti di cui al comma 8, non sono considerate varianti al Piano Regolatore le modifiche inserite negli strumenti attuativi che non alterino i carichi urbanistici. I piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigenti, sono adottati, controdedotti nelle osservazioni ed approvati dalla Giunta Comunale con le modalità di cui ai commi 2,3,4,5 e 7”.

In sostanza il legislatore regionale ha voluto applicare il criterio del carico urbanistico per valutare la compatibilità delle destinazioni d'uso, con ciò consentendo di apportare ai piani attuativi quegli aggiustamenti resi necessari in corso di applicazione, senza che ciò costituisse variante al P.R.G. vigente.

5_ CARICO URBANISTICO ED EDILIZIO

Alla luce di quanto sopra indicato, si ha la necessità di stabilire se la modifica di destinazione d'uso invocata alteri o meno, il carico urbanistico previsto nel piano planivolumetrico approvato.

In mancanza di una definizione normativa che non si rinviene né nella legislazione nazionale né in quella regionale, possiamo stabilire, per prassi consolidata in diritto urbanistico, che il carico urbanistico è l'effetto che viene prodotto dall'insediamento, come domanda di strutture ed opere collettive, in dipendenza del numero degli abitanti insediati su di un determinato territorio.

Ci si può pertanto riferire agli standard urbanistici che il decreto ministeriale 1444/68, detta per la formazione degli strumenti urbanistici, come dotazioni minime di spazi pubblici per abitante, specificandone i parametri per le diverse zone omogenee.

La verifica dell'invarianza del carico urbanistico deve pertanto avvenire attraverso il confronto degli standard urbanistici stabiliti dal P.R.G. vigente, per le destinazioni “turistico – residenziale” e “residenziale”.

Il Comune di Castel di Sangro con delibera n° 62/2013, ha stabilito modalità e parametri da utilizzare per la quantificazione degli standard urbanistici.

La detta delibera, al comma 1 della parte dispositiva, così recita:

- *Nuove costruzioni; ampliamenti; cambi di destinazione d'uso;*
 1. *“Quantificazione standard urbanistici da riservare in rapporto agli insediamenti residenziali (un abitante/25 mq di superficie netta residenziale) in misura di 50% parcheggi pubblici e 50% verde pubblico:*
- *Aree urbane non aventi caratteristiche turistico – ricettive: 18,00 mq/abitante*
- *Aree urbane aventi caratteristiche turistico – ricettive : 24,00 mq/ abitante*

6 _ DETERMINAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI

Come già accennato, il piano planivolumetrico di coordinamento approvato, non contiene il calcolo degli standard urbanistici, rinviandone l'esecuzione alla fase successiva della presentazione dei progetti edilizi.

Detto calcolo viene eseguito in questa sede, riferendolo sia alla destinazione "turistico – residenziale" che a quella "residenziale", al fine di dimostrarne l'invarianza per le due destinazioni.

a) **Superficie netta residenziale:** (vedi abaco n° 1)

$$S_{nr} = mq \ 1.342,40$$

b) **Superficie netta residenziale per abitante insediabile:** (delibera di c.c. n° 62 del 29/11/2013)

$$S_{nra} = 25 \text{ mq / ab}$$

c) **Numero abitanti insediabili:**

$$N_{ab} = S_{nr} / 25 = mq \ 1.342,40 / 25 = n° \ 54 \text{ abitanti insediabili}$$

Valore identico per le due destinazioni: "turistico – residenziale" e "residenziale".

d) **Dotazione minima di standard/abitante prescritta:**

- Per la destinazione turistico – residenziale $S = 24 \text{ mq / ab}$

- Per la destinazione residenziale $S = 18 \text{ mq / ab}$

In favore dell'Ente si assume, anche per la destinazione residenziale, la dotazione minima di standard

$S = 24 \text{ mq / ab}$ prevista per la destinazione turistico – residenziale.

Dotazione minima di standard prescritti:

$$S_s = N_{ab} \times S = 54 \times 24 \text{ mq/ab} = mq \ 1.296,00$$

La detta superficie, a norma della richiamata delibera di c.c. n° 62 del 29/11/2013, va equamente suddivisa tra parcheggi pubblici e verde pubblico:

- **Superficie a parcheggio pubblico prescritta:**

$$S_p = S_s / 2 = 1.296,00 / 2 = mq \ 648,00$$

- **Superficie a verde pubblico prescritta:**

$$S_v = S_s / 2 = mq \ 1.296,00 / 2 = mq \ 648,00$$

Valori identici per le due destinazioni: "turistico – residenziale" e "residenziale".

I detti valori di superfici prescritte sono stati rispettati nel progetto, come risulta dall'abaco n° 1.

7_ PARCHEGGI PRIVATI

Per quanto riguarda il calcolo dei parcheggi privati ci si è riferiti alle prescrizioni contenute nella L. 122/89 che detta: 1 mq di parcheggio per ogni mc vuoto per pieno di costruzione.

- Volume di progetto $V_p = mc \ 5.117,76$ (vedi abaco n° 2)
- Superficie da destinare a parcheggi privati $S_p = mq \ 511,77$ (mc 5.117,76/10)
- Superficie destinata a parcheggi privati $S_p = mq \ 572,00$ (vedi abaco n°1)

7_ CONCLUSIONI

La presente proposta di modifica della destinazione d'uso da "turistico – residenziale" (prevista nel piano planivolumetrico di coordinamento approvato), a "residenziale", ha contenuti esclusivamente funzionali conservando invariato il progetto insediativo.

In particolare restano invariati: volumi, superfici coperte, superfici nette residenziali, ingombri planimetrici e altimetrici dei singoli fabbricati, il loro numero e la loro disposizione sul terreno.

Ne consegue, come dimostrato, l'invarianza, degli standard prescritti e del carico urbanistico, tra la destinazione residenziale di cui alla presente proposta di modifica, e la destinazione turistico – residenziale di cui al piano planivolumetrico di coordinamento già approvato.

Pertanto, in forza del comma 8 bis art. 20 L.R. 18/1983, la presente proposta di modifica della destinazione d'uso da "turistico – residenziale" a "residenziale" non costituisce variante al PRG vigente e quindi può essere adottata, controdedotta nelle osservazioni e approvata, dalla Giunta Comunale con le modalità di cui ai commi 2, 3, 4, 5 e 7 del richiamato art. 20 della L.R. 18/1983.

Il tecnico incaricato

Ing. Siro Pietro Gargano



Castel di Sangro, li 04/09/2017

ALLEGATO -2-

**RICHIESTA DI ESCLUSIONE DA P.R.G. ADOTTATO DELLE PARTICELLE N. 169-504-507-506-503 DEL
FOGLIO N. 50 E ANNULLAMENTO DELL'INDICE DI EDIFICABILITA' A LORO ATTRIBUITO**

Spett. **COMUNE di
CASTEL DI SANGRO (AQ)**

Settore 3° - Ufficio Urbanistica ed Edilizia



Ufficio Tributi

OGGETTO: Richiesta di esclusione dalle tavole del nuovo PRG adottato, delle particelle n° 169 – 504 – 507 – 506 – 503 del Foglio di mappa n° 50 e l'annullamento dell'indice di edificabilità a loro attribuito.

AAAAAAAAAAAA

I sottoscritti:

- Sig.ra TULLIA DE MARCO, in qualità proprietaria delle particelle n° 169 – 504 – 507 e comproprietaria della particella n° 503 del Foglio di mappa n° 50.
- Sig.ra LIDIA DE MARCO, in qualità proprietaria della particella n° 506 e comproprietaria della particella n° 503 del Foglio di mappa n° 50.
- Sig. Derval DE MARCO in qualità comproprietario della particella n° 503 del Foglio di mappa n° 50.

Fanno presente a codesto ufficio che, le particelle di cui sopra, inserite nella zona C4 - ESPANSIONE ESTENSIVA della variante al P.R.G. adottato da codesto Comune, non potranno mai essere edificate.

Come si evince nel foglio di mappa allegato, confinano da una parte con la Strada a scorrimento veloce "fondovalle del Sangro", la cui distanza minima è di mt 30 e dall'altra con il Vallone Zappannotte la cui distanza minima è di mt 50, di conseguenza rientrano tutte in una zona soggetta a vincoli di distanze da strade e fiumi, di cui alla D.G.R. n° 759 del 10/07/2006 ed al "Piano Stralcio Difesa Alluvioni" di cui alla D.G.R. n° 1386 del 29/12/2004.

Inoltre, considerata l'estensione della superficie di dette particelle che unite formano un solo corpo di circa 10.000 mq, il relativo indice di edificabilità difficilmente potrà essere trasferito e utilizzato in altra zona, soprattutto non crediamo possa essere sommato all'indice di edificabilità che già spetta all'altra zona.

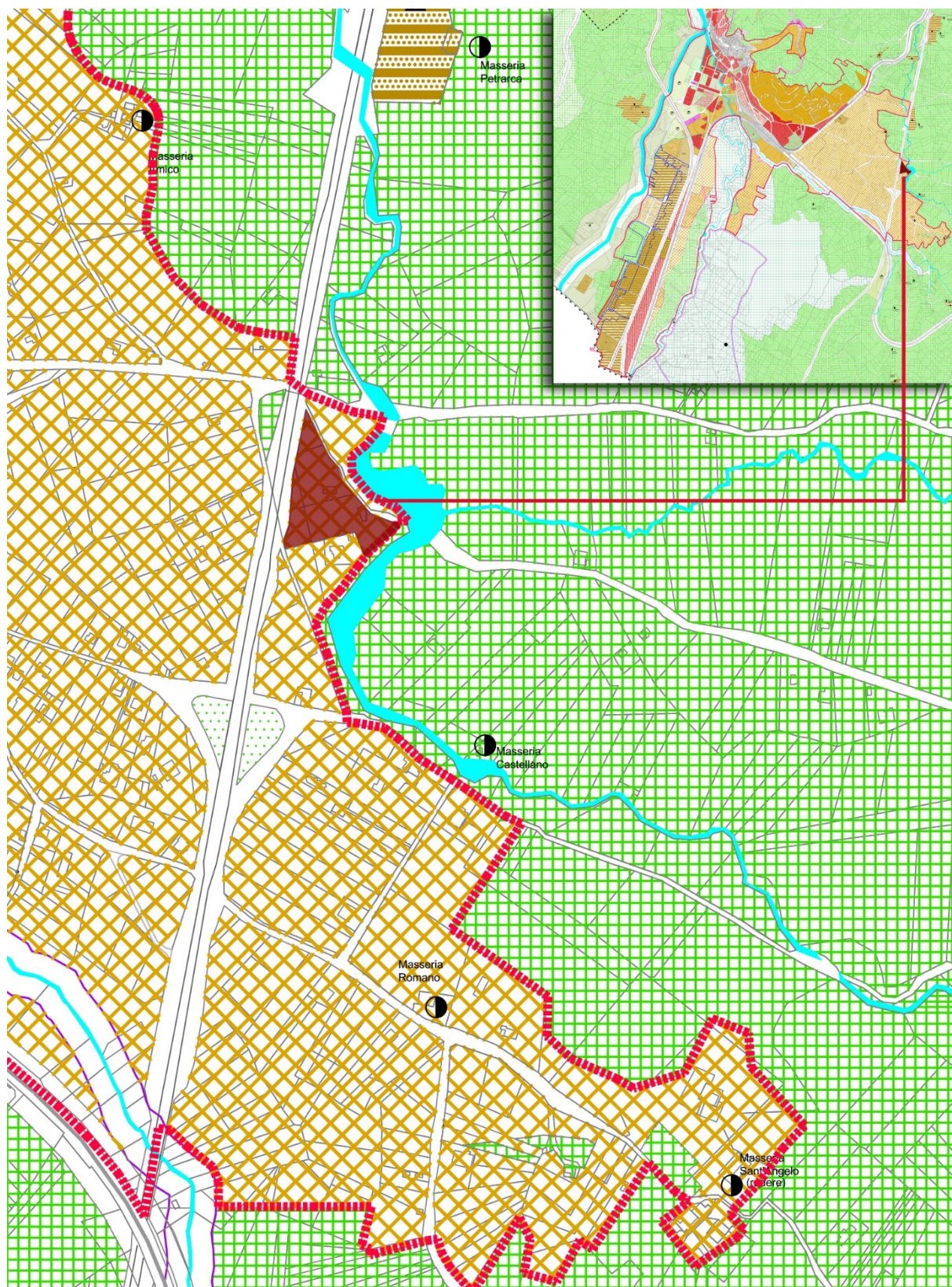
Per quanto sopra, i sottoscritti **chiedono** che venga rettificata la destinazione urbanistica delle particelle di loro proprietà indicate in oggetto, che vengano escluse dalla zona C4 "Espansione Estensiva" e reinserte nella variante al P.R.G. e nelle N.T.A., nella zona Agricola normale con compatibilità insediativa. Con la stessa comunicano all'Ufficio Tributi l'esclusione di detti terreni dalle vigenti tassazioni comunali per terreni edificabili.

Certi di quanto sopra inviano

Cordiali Saluti

Castel di Sangro 10/05/2018

De Marco Lidia
Tullia De Marco



Stralcio Variante P.R.G. - Zonizzazione – Individuazione area oggetto di richiesta di esclusione

ALLEGATO -3-

**TABELLA DI ADEGUAMENTO VOLUME RESIDENZIALE ALLE PRESCRIZIONE DELL'INTESA DEL 26
OTTOBRE 2018**

RECEPIMENTO ED ADEGUAMENTO PRESCRIZIONI INTESA 26 ottobre 2018														
ZONA DI PRG	SF/ST	Modaltà Attuale	PRG ADOTTATO			QUOTA RESIDENZIALE	VOLUME POTENZIALE	SUPERFICIE POTENZIALE	abitanti insediabili	ab. insediabili	INDICE DI RESIDUALITA'	VOLUME REALIZZABILE		
			IF	UF	IT								UT	
			MC/MQ	MC/MQ	MC/MQ	MC/MQ	MC	MQ	88 m2/ab. -25 mq/ab.			MC		
A	1.568,00													
	3.426,00													
totale	4.994,00	PA	5,00			80%	19.976,00		250	239	4%	856,00		
B4	7.372,00													
	2.925,00													
	1.864,00													
totale	12.161,00	IDC	4,50			80%	43.779,60		547	22	96%	42.019,60		
B5	20.988,00													
	15.044,00													
	41.799,00													
totale	77.831,00	PA		0,50		45%	17.511,98		700	66	91%	47.585,93		
B6	5.004,00													
	9.757,00													
	4.755,00													
	5.408,00													
	7.434,00													
	17.204,00													
	131.960,00													
totale	181.522,00	PA		0,20		80%	29.043,52		1.162	244	79%	68.830,56		
C1	66.358,00													
	18.381,00													
	12.451,00													
	21.247,00													
	3.892,00													
	3.791,00													
totale	126.120,00	IDC	0,35			80%	35.313,60		1.413	89	94%	99.265,80		
C3	4.157,00													
totale	4.157,00	PA		0,20		70%	581,98		23	0	100%	1.745,94		
C4	48.946,00													
	207.615,00													
	98.758,00													
	209.905,00													
	213.636,00													
	113.198,00													
	42.933,00													
	43.356,00													
	27.820,00													
	42.881,00													
	78.176,00													
	63.697,00													
	37.969,00													
totale	1.228.890,00	PA		0,20		80%	196.622,40		7.865	956	88%	518.167,20		
C5	173.352,00													
	63.566,00													
	14.225,00													
totale	251.143,00	PA		0,15		80%	30.137,16		1.205	266	78%	70.461,48		
C6	91.309,00													
	62.310,00													
	12.102,00													
totale	165.721,00	PA		0,10		80%	13.257,68		530	29	95%	37.598,04		
C7a COLLE	3.240,00													
	14.388,00													
totale	17.628,00	PA		0,60		60%	6.346,08		79	31	61%	3.866,08		
C7b PONTONE	38.469,00													
	4.664,00													
	100.873,00													
	47.821,00													
totale	191.827,00	PA		0,10		60%	11.509,62		460	64	86%	29.728,86		
D6														
totale		ID					6.300,00		79	0	100%	6.300,00		
D9	44.858,00													
	4.170,00													
	4.000,00													
totale	53.028,00	PA			0,40	20%	4.242,24		170	5	97%	12.351,72		

SOMMANO												
TOTALE MC.							76 401,68	338 220,18				938 777,21
								1 091 062,21				

N.B. Gli indici urbanistici (residualità, quota residenziale, ecc.) sono desunti dalla relazione sul fabbisogno residenziale allegata all'intesa del 26 ottobre 2018 denominata "Tabella recante il calcolo del numero di abitanti insediabili".

Legenda: PA = Piano Attuativo; IDC = Intervento Diretto Convenzionato; ID = Intervento Diretto

In giallo le modifiche proposte.

NOTE	
(1)	Numero abitanti riportato nella "Scheda replagativa dei pesi dimensionali alla Variante Urbanistica Parziale al P.R.G. art. 10 ex Zona H Piano Particolareggiato (approvata con D.C.C. n. 43 del 11/10/2019)" (ALLEGATO 1). Sono escluse le previsioni di tipo ricettivo del P.P. zona H (266 ab.)
(2)	Superficie edificabile pari a 2566,80 mq riportata nella "Relazione Urbanistica della Variante Urbanistica ai sensi dell'art. 10 L.R. 18/83 per la realizzazione di un complesso edilizio residenziale denominato "Il Casale 2" in via Porta Napoli (approvata con D.C.C. n. 71 del 24/09/2016)" (ALLEGATO 1).
(3)	Superficie residenziale edificabile (5%) pari a 653,22 mq riportata nella "Osservazione della Provincia di L'Aquila con prot. n. 17634 del 19/07/2019 circa il Piano di Lottizzazione ex art. 23 L.R. 18/83 Zona D9 (approvato con D.C.C. n. 31 del 02/08/2019)" (ALLEGATO 1)
(4)	Superfici trasformate in ricettivo a seguito di Piano di Lottizzazione ex art. 23 L.R. 18/83 - Zona D9
(5)	Abitanti insediabili riportati nella "Relazione Urbanistica della Variante Urbanistica ai sensi dell'art. 20 comma 8bis L.R. 18/83 per cambio di destinazione d'uso di un complesso turistico-residenziale denominato "Parco Santa Liberata" (approvata con D.G.C. n. 83 del 05/05/2018)" (ALLEGATO 1)
(6)	Superficie territoriale pari a 8615,00 mq, ricadente all'interno della zona C4 - Espansione estensiva della Variante di P.R.G., oggetto di "Richiesta di esclusione in data 11/05/2018 con prot. n. 6549/2018" (ALLEGATO n. 2).

(1)	abitanti previsti dalla riconversione sommano	2 736,00 254,00 2 990,00
	volumetria prevista	<u>299 000,00</u>
	Abitanti insediabili	77,00

(2)	Sup. ed. = 2566,80 mq	
	volumetria prevista	<u>7 700,00</u>
	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>

(3)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

(4)	ST = 32661,00 mq	
	volumetria prevista	<u>6 532,20</u>
	Abitanti insediabili	54,00

(5)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

(6)	ST = 32661,00 mq	
	volumetria prevista	<u>6 532,20</u>
	Abitanti insediabili	54,00

(6)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

(6)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

(6)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

(6)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

(6)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

(6)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

(6)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

(6)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

(6)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

(6)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

(6)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

(6)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

(6)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

(6)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

(6)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

(6)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

(6)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

(6)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

(6)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

(6)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

(6)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

(6)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

(6)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548 foglio n. 34 oggetto di Pdl.	

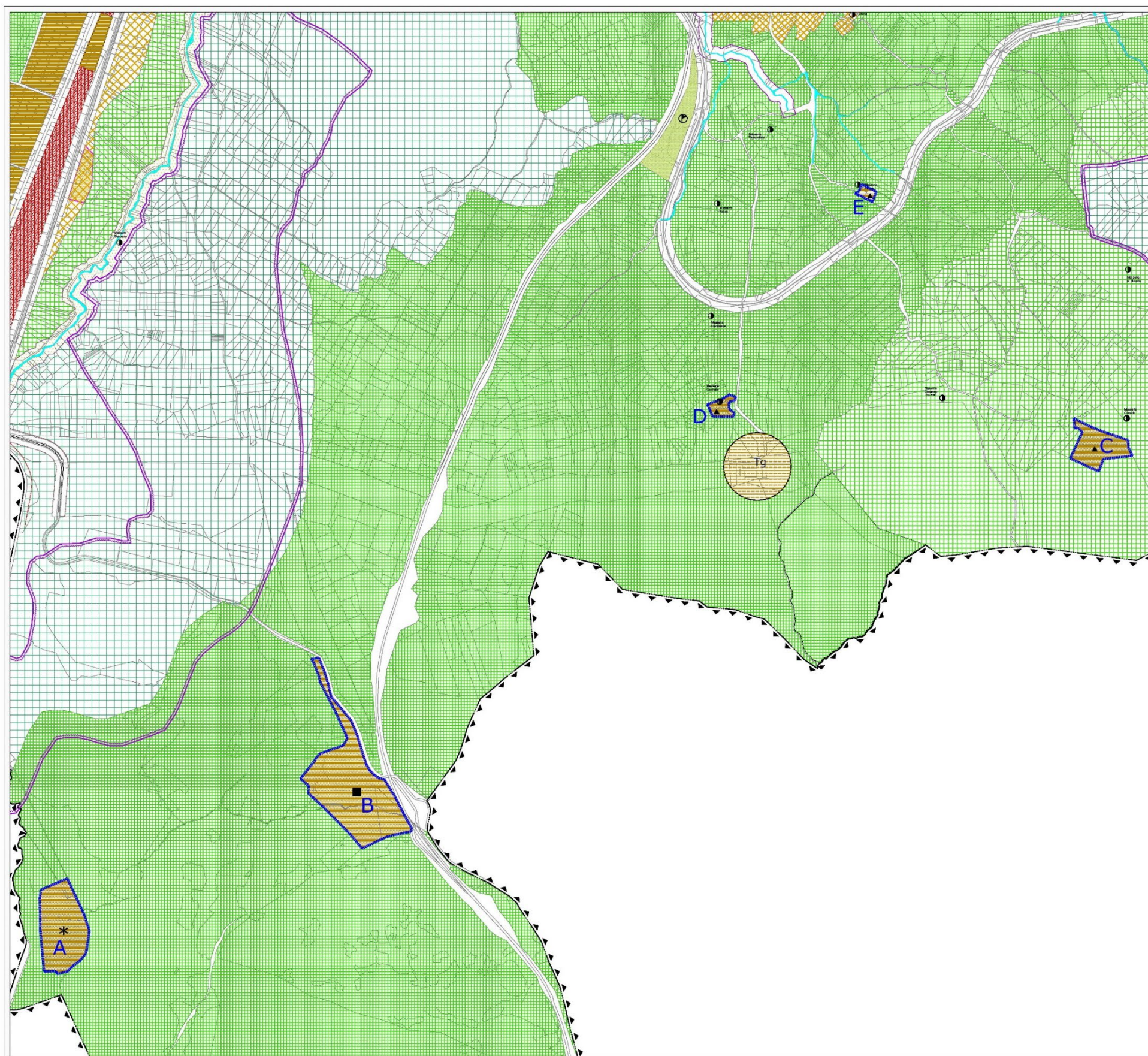
(6)	Sup. ed. = 653,22 mq	
	volumetria prevista	<u>1 959,66</u>
	Si sottrae la superficie delle particelle n. 1358-1306-1316-1540-1541-1542-	

ALLEGATO -4-

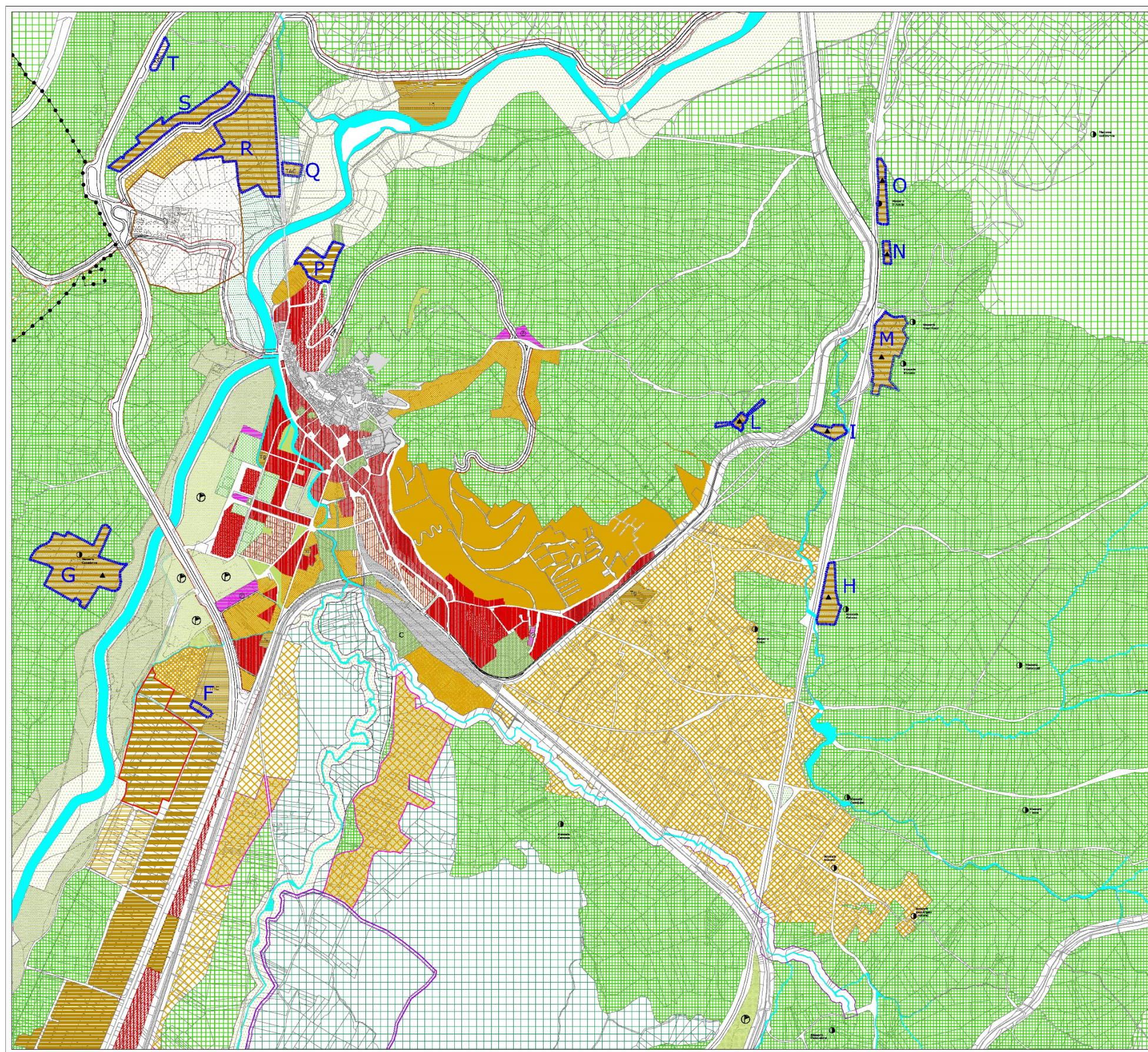
**TABELLA DI ADEGUAMENTO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE ALLE PRESCRIZIONE DELL'INTESA DEL 26
OTTOBRE 2018**

ZONA PER ATTIVITA' PREODUTTIVE DI NUOVA PREVISIONE RISPETTO AL VIGENTE P.R.G. (INCREMENTO)						
Individuazione area	ZONA DI P.R.G.	DENOMINAZIONE	LACALITA'	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	INDICE URBANISTICO	SUPERFICIE EDIFICABILE(mq)
ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI						
P	D2	INDUSTRIALE, COMMERCIALE E GENERALE	Località Vetiche	17 894	PP VIGENTE	Solo mutamenti di destinazione d'uso
			Sommano			0
ZONE TURISTICHE, ALBERGHIERE E RICETTIVE						
R	D4 - RURISTICA RIC.	TURISTICO RICETTIVA POLIFUNZIONALE	Loc. Ponte di Ferro	83 547,00	UT= 0,20 MQ/MQ	16 709,40
S	D4 - RURISTICA RIC.		Località Vallocchie	34 838,00	UT= 0,20 MQ/MQ	6 967,60
C	D5 (Masserie)	TURISTICO RICETTIVA	Masseria Corrado	29 173,00	UT= 0,05 MQ/MQ	1 458,65
D	D5 (Masserie)		Masseria Centrelle	6 818,00	UT= 0,05 MQ/MQ	340,90
E	D5 (Masserie)		Masseria Paone	3 266,00	UT= 0,05 MQ/MQ	163,30
G	D5 (Masserie)		Casadonna	73 026,00	UT= 0,05 MQ/MQ	3 651,30
H	D5 (Masserie)		Masseria D'Angelo	15 786,00	UT= 0,05 MQ/MQ	789,30
I	D5 (Masserie)		Masseria Sansonetti	5 836,00	UT= 0,05 MQ/MQ	291,80
L	D5 (Masserie)		Colle Rotondo	4 859,00	UT= 0,05 MQ/MQ	242,95
M	D5 (Masserie)		Masseria Marzano	34 293,00	UT= 0,05 MQ/MQ	1 714,65
N	D5 (Masserie)		Masseria (Rina Mamma')	2 860,00	UT= 0,05 MQ/MQ	143,00
O	D5 (Masserie)		Masseria D'Achille	9 945,00	UT= 0,05 MQ/MQ	497,25
A	D7 (Abruzzo Zoo)	RIQUALIFICAZIONE TURISTICO AMBIENTALE	BRIONNA	62 650,00	UT= 150 MQ/HA	939,75
B	D8 (porcilaia Scioli)	SVILUPPO TURISTICO MONTANO	BRIONNA	122 382,00	UT= 0,03 MQ/MQ	3 671,46
Q	D9 - ATTREZ PRIVATE	ATTREZZATUTE PRIVATE INTERESSE GENERALE	Loc. Ponte di Ferro	4 157,00	UT= 0,40 MQ/MQ	1 662,80
T	D9 - ATTREZ PRIVATE		SS 17	3 986,00	UT= 0,40 MQ/MQ	1 594,40
F	D9 - ATTREZ PRIVATE		Piana Santa Liberata	3 029,00	UT= 0,40 MQ/MQ	1 211,60
			Sommano	500 451,00		42 050,11
ZONE TURISTICHE, ALBERGHIERE E RICETTIVE AGGIUNTIVE						
(1) VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA H - ART. 10 LR 18/83				26 626,00	(IT= 0,8 + 0,2 = 1,00 MC/MQ) / 3,80 m	7 006,84
(2) PIANO DI LOTTIZZAZIONE EX ART. 23 LR 18/83 ZONA D9				32 661,00	UT= 0,40 MQ/MQ	12 411,18
			Sommano	559 738,00		61 468,13
indice di densità edilizia art. 36 N.T.A. del P.T.C.P.				11,0%		

NOTE
(1) Valori riportati nella "Scheda riepilogativa dei pesi dimensionali alla Variante Urbanistica Parziale al P.R.G. art 10 ex Zona H Piano Particolareggiato (approvata con D.C.C. n. 43 del 11/10/2019)" (ALLEGATO 1).
(2) Valori riportati nella riportata nella "Osservazione della Provincia di L'Aquila con prot. n 17634 del 19/07/2019 circa il Piano di Lottizzazione ex art. 23 L.R. 18/83 Zona D9 (approvato con D.C.C. n. 31 del 02/08/2019)" (ALLEGATO 1).



Individuazioni aree



Individuazioni aree

ALLEGATO -5-

TABELLA PRESENZE TURISTICHE NEI COMUNI ABRUZZESI PROVINCIA DELL'AQUILA – ANNO 2001
(FONTE CENTRO STUDI DELLE CAMERE DI COMMERCIO ABRUZZESI)

**TAB. 1.6.1. PRESENZE TURISTICHE NEI COMUNI ABRUZZESI
PROVINCIA DELL'AQUILA - Anno 2001**

Comune	N° strutture	N° posti letto	presenze alberghiere	II ° case	presenze II ° case	Totale presenze
Acciano	3	71	781	274	48.680	49.461
Aielli	3	112	10.695	338	59.915	70.610
Alfedena	3	187	12.437	1.280	378.375	390.811
Anversa degli Abruzzi	2	59	778	241	42.741	43.520
Ateleta	1	36	3.139	310	55.069	58.208
Avezzano	9	676	66.692	1.864	330.649	397.341
Balsorano	1	8	2.636	429	76.109	78.745
Barete	1	8	13	402	71.392	71.405
Barisciano	2	35	2.475	422	74.897	77.372
Barrea	5	667	20.671	327	96.824	117.495
Bisegna	-	-	-	218	38.631	38.631
Bugnara	-	-	-	123	21.743	21.743
Cagnano Amiterno	4	49	328	661	117.314	117.642
Calascio	2	21	89	288	85.049	85.138
Campo di Giove	6	361	-	2.523	745.831	745.831
Campotosto	5	163	3.468	670	118.848	122.316
Canistro	-	-	-	169	29.981	29.981
Cansano	3	67	-	216	38.368	38.368
Capestrano	2	27	115	308	54.632	54.747
Capistrello	2	25	2.994	1.552	275.361	278.354
Capitignano	2	21	34	450	79.847	79.880
Caporciano	2	20	196	173	30.767	30.963
Cappadocia	1	54	4.461	3.920	772.714	777.175
Carapelle Calvisio	-	-	-	133	23.580	23.580
Carsoli	1	70	5.783	1.589	281.957	287.740
Castel del Monte	3	144	9.659	466	137.651	147.310
Castel di Ieri	-	-	-	184	32.612	32.612
Castel di Sangro	5	420	14.999	2.447	434.014	449.013
Castellafiume	-	-	-	361	64.052	64.052
Castelvecchio Calvisio	1	3	64	145	25.776	25.839
Castelvecchio Subequo	1	6	-	251	44.572	44.572
Celano	2	73	5.755	1.005	178.260	184.015
Cerchio	1	2	-	201	35.712	35.712
Civita D'Antino	-	-	-	337	59.712	59.712
Civitella Alfedena	6	435	35.006	202	59.725	94.731
Civitella Roveto	2	34	4.626	418	74.062	78.689
Cocullo	-	-	-	213	37.754	37.754
Collarmele	-	-	-	161	28.527	28.527
Collelongo	-	-	-	255	45.204	45.204
Collepietro	3	32	627	95	16.783	17.409
Corfinio	1	22	1.948	198	35.035	36.983
Fagnano Alto	-	-	-	176	31.152	31.152
Fontecchio	1	4	-	136	24.187	24.187
Fossa	-	-	-	129	22.796	22.796
Gagliano Aterno	-	-	-	262	46.494	46.494
Gioia dei Marsi	2	120	7.267	333	59.136	66.403
Goriano Sicoli	1	15	165	253	44.831	44.996
Introdacqua	1	32	2.268	352	62.384	64.652
L'Aquila	27	1.576	186.173	5.979	1.060.668	1.246.841
Lecce dei Marsi	-	-	-	532	94.448	94.448
Luco dei Marsi	2	51	5.153	444	78.777	83.930
Lucoli	4	310	41.676	2.578	762.322	803.998
Magliano dei Marsi	4	278	12.522	615	109.172	121.695
Massa d'Albe	3	72	5.940	499	88.484	94.424
Molina Aterno	-	-	-	120	21.235	21.235

ALLEGATO -6-

TABELLA SECONDE CASE E PRESENZE TURISTICHE NELLE SECONDE CASE NEI COMUNI ABRUZZESI

- ANNO 2012 -

(FONTE CENTRO STUDI DELLE CAMERE DI COMMERCIO ABRUZZESI)

**Tab. 3.2.1 SECONDE CASE E PRESENZE TURISTICHE NELLE SECONDE CASE
NEI COMUNI ABRUZZESI. Anno 2012 (segue)**

Comune	superficie Km ^q	popolazione 2012	famiglie 2012	seconde case	presenze nelle seconde case
Acciano	32,3	339	190	292	42.604
Aielli	34,7	1.448	622	337	49.179
Alfedena	40,3	791	412	1.350	197.100
Anversa degli Abruzzi	31,7	368	196	211	30.874
Ateleta	41,6	1.157	502	234	34.117
Avezzano	104,1	41.239	16.806	1.990	290.540
Balsorano	58,0	3.617	1.386	542	79.076
Barete	24,3	695	348	482	70.359
Barisciano	78,6	1.875	795	238	34.724
Barrea	87,0	726	340	470	107.219
Bisegna	46,4	248	151	215	31.327
Bugnara	25,8	1.117	523	106	15.484
Cagnano Amiterno	60,1	1.439	688	310	45.332
Calascio	39,5	127	79	251	45.829
Campo di Giove	30,4	859	419	2.325	339.480
Campotosto	51,7	562	381	362	52.855
Canistro	15,8	1.003	435	220	32.062
Cansano	40,3	263	129	127	18.511
Capestrano	43,1	874	477	229	33.391
Capistrello	60,9	5.309	2.131	934	136.307
Capitignano	30,6	678	341	471	68.767
Caporciano	18,3	230	143	114	16.658
Cappadocia	67,2	550	340	2.989	409.093
Carapelle Calvisio	14,4	82	42	20	2.888
Carsoli	95,2	5.518	2.478	1.318	192.431
Castel del Monte	58,0	441	274	494	112.684
Castel di Ieri	18,8	325	161	194	28.299
Castel di Sangro	84,0	6.128	2.848	1.267	184.930
Castellafiume	24,6	1.099	431	385	56.250
Castelvecchio Calvisio	15,0	158	90	56	8.184
Castelvecchio Subequo	19,2	1.027	507	166	24.290
Celano	91,8	10.881	4.632	849	123.932
Cerchio	20,1	1.653	687	139	20.364
Civita d'Antino	29,1	987	439	280	40.821
Civitella Alfedena	29,5	294	142	281	64.205
Civitella Roveto	45,3	3.327	1.226	399	58.205
Cocullo	31,6	246	152	189	27.643
Collarmele	23,7	932	399	207	30.193
Collelongo	57,1	1.259	450	192	28.068
Collepietro	15,3	226	114	49	7.171
Corfinio	18,2	1.081	439	202	29.504
Fagnano Alto	24,5	443	217	104	15.118
Fontecchio	16,9	406	188	114	16.618
Fossa	8,6	707	308	44	6.432
Gagliano Aterno	33,3	251	121	213	31.134
Gioia dei Marsi	63,4	2.091	891	291	42.478
Goriano Sicoli	21,8	573	267	195	28.455
Introdacqua	37,0	2.117	933	272	39.746
L'Aquila	466,9	68.304	30.894	3.787	552.833
Lecce nei Marsi	66,0	1.744	739	474	69.177
Luco dei Marsi	44,6	5.857	2.284	561	81.937
Lucoli	109,8	1.058	539	1.448	330.355
Magliano de' Marsi	68,0	3.739	1.513	704	102.823
Massa d'Albe	68,3	1.471	658	561	81.842
Molina Aterno	11,8	415	206	19	2.751
Montereale	104,4	2.768	1.441	1.554	226.823
Morino	52,6	1.477	646	560	81.760