



RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE DI UN'AREA DESTINATA AD EX CAVA

Località "LO SPENO" – Comune di Scontrone - AQ

Realizzazione di un intervento ricettivo per case vacanze

L.R. 75/1995 Titolo VI art. 30

Procedura ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010

Relazione descrittiva dell'intervento



D&R studio architetti associati

Via S. Tommasi, 19

65126 Pescara

Arch. Donato D'Ercole

Dott. Arch. Rebecca Albano



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
A. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE	4
B. CALCOLO DELLA CUBATURA ESISTENTE	5
C. PIANIFICAZIONE A LIVELLO COMUNALE - PRG	5
D. PIANIFICAZIONE A LIVELLO SOVRAORDINATO - PIANO REGIONALE PAESISTICO	7
E. PIANIFICAZIONE A LIVELLO SOVRAORDINATO - D.LGS N.42/2004 CODICE PAESAGGIO.....	7
F. PIANIFICAZIONE A LIVELLO SOVRAORDINATO - PAI	8
G. PIANIFICAZIONE A LIVELLO SOVRAORDINATO - PSDA	8
H. PIANIFICAZIONE A LIVELLO SOVRAORDINATO - PARCO NAZIONALE (PNALM)	8
3. LO STATO DEI LUOGHI	9
A. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	9
4. IL PROGETTO	11
A. LE AREE DI CESSIONE	11
.....	11
B. LE AREE PRIVATE.....	12
5. RISPETTO DEI VINCOLI.....	14
A. NULLA OSTA PIANO REGIONALE PAESISTICO	14
B. PSDA.....	14
C. D.LGS N.42/2004 CODICE PAESAGGIO.....	14
6. LE SUPERFICI FONDIARIE.....	14
A. SF1 E SF2 - CASE VACANZA	14
B. SF E SF4 - ATTREZZATURE SPORTIVE	16
7. IL VERDE PRIVATO APERTO AL PUBBLICO	17
A. IL BACINO IDRICO	17
B. LA PISTA CICLABILE	17
C. LA VIABILITÀ PRIVATA ED IL PARCHEGGIO	18
D. STRUTTURA TEMPORANEA.....	18
E. IL VERDE PRIVATO ATTREZZATO	18
8. CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE	20
9. PROGETTAZIONI SPECIALISTICHE	21

1. PREMESSA

La società MIC srl, in Castel di Sangro, è proprietaria dell'area all'interno del territorio comunale di Scontrone in località "Lo Speno", urbanisticamente ricompresa in zona agricola all'interno del vigente PRG., ed è costituita da terreni e fabbricati dismessi da una precedente attività estrattiva e caratterizzata fortemente dalla presenza di un lago naturale di falda.

La stessa società proprietaria è intenzionata a procedere alla RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE DI UN'AREA DESTINATA AD EX CAVA in Località "LO SPENO" all'interno del territorio Comunale di Scontrone – AQ.

Il progetto prevede la demolizione degli edifici produttivi esistenti e la realizzazione di un "**parco privato attrezzato aperto al pubblico**", destinando alcuni lotti fondiari alla attività ricettiva con "**case vacanze**" ai sensi della L.R. 75/1995 Titolo VI art. 30.

Il riuso di questa area produttiva ha come obiettivo quello di incrementare lo sviluppo delle destinazioni ricettive nelle aree a ridosso del fiume Sangro con il fine di aumentare l'offerta di posti letto sul territorio e di potenziare le attività legate allo sport in un luogo ad alto valore ambientale. Questo progetto, infatti, si inserisce all'interno di una visione strategica condivisa dalle amministrazioni comunali dell'Alto Sangro e finalizzata ad accentuare il carattere ricreativo e sportivo dell'intera area che, per clima e propensione, già si propone all'interno della Regione Abruzzo e sull'intero territorio nazionale come punto di riferimento del settore. Sono infatti praticati molti sport, quali: lo sci, il tennis, la pesca sportiva, il calcio e nel prossimo futuro anche il golf sull'area attigua a quella oggetto di intervento, oltre al nuoto con una piscina comunale di nuova costruzione.

In sintesi, il progetto è finalizzato al recupero ambientale in un contesto di grande pregio, attualmente compromesso dalla presenza di corpi di fabbrica industriali dismessi da oltre 10 anni. Considerando, quindi, che la superficie territoriale complessiva è di 189.729,00 mq di cui il 30% occupata da un bacino idrico di grande valore ambientale, e che il progetto prevede ben il 57% come verde attrezzato, il 5% di cessioni e solo l'8% da destinare a superficie fondiaria, l'intervento, prima ancora di un intervento edilizio, si configura quale progetto di valorizzazione naturalistico/ambientale ai fini turistici e ricettivi.

Il presente progetto, pertanto, inoltrato al SUAP Sangro Aventino di riferimento per la zona di intervento, è finalizzato ad *incardinare* la trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno dell'*art. 8 del DPR 160/2010 - Raccordi procedurali con strumenti urbanistici* – per le evidenze già delineate dallo stesso articolo.

Inoltre, le stesse NTA del PRG Vigente all'art. 49 - Zona "Aree Cave" (recupero per finalità idrogeologiche e ambientali) delinea l'interesse comune nell'attività di recupero ambientale delle aree dismesse da attività estrattive. Evidentemente l'assenza di un Piano Particolareggiato, a cui lo stesso articolo 49 fa riferimento, restituisce con ancora maggiore forza l'opportunità di procedere con l'applicazione dell'art. 8 DPR 160/2010.

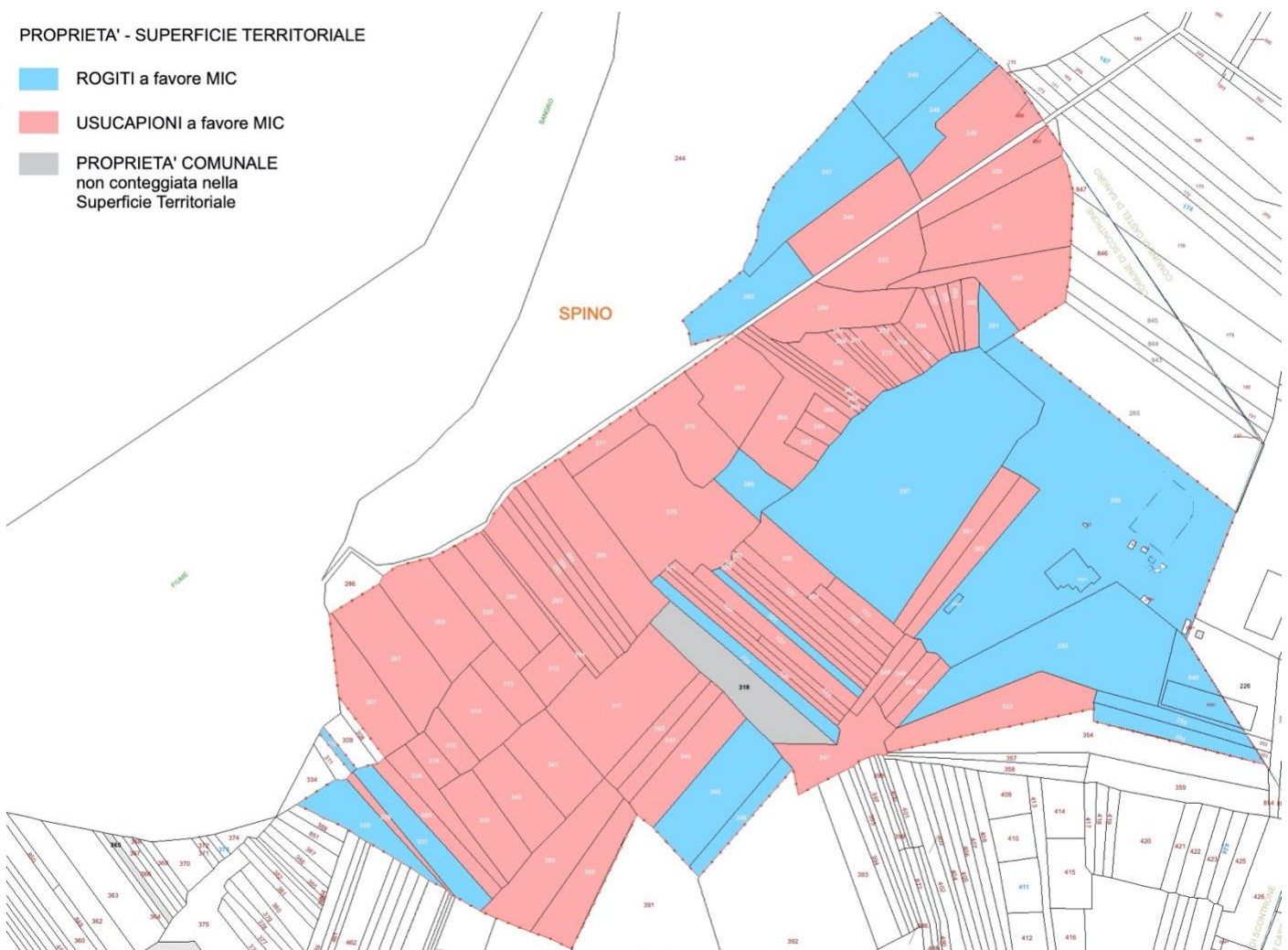
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

I terreni si estendono per una superficie complessiva di mq. 170.779,00 mq ed i fabbricati produttivi esistenti dismessi sviluppano una cubatura complessiva di mc 8,322,07. Vedi Tav. U.2 - *Proprietà e cubatura esistente*.

a. Determinazione della Superficie territoriale

Tutta l'area di intervento è di proprietà della società proponente ed è individuata catastalmente dai terreni del FG 18 del Comune di Scontrone particelle:

245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 279, 280, 282, 283, 284, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 299, 301, 302, 307, 310, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 355, 356, 389, 390, 689, 848.



Come si evince dalla planimetria una sola particella, campita di colore grigio, non è di proprietà della società proponente ma risulta in testa all'amministrazione comunale. Tale superficie è completamente ricadente all'interno del bacino idrico e non è stata conteggiata ai fini della determinazione della superficie territoriale.

La superficie territoriale complessiva, risultante dalla somma delle superfici catastali delle particelle elencate, risulta essere di mq 189.729,00.

b. Calcolo della cubatura esistente

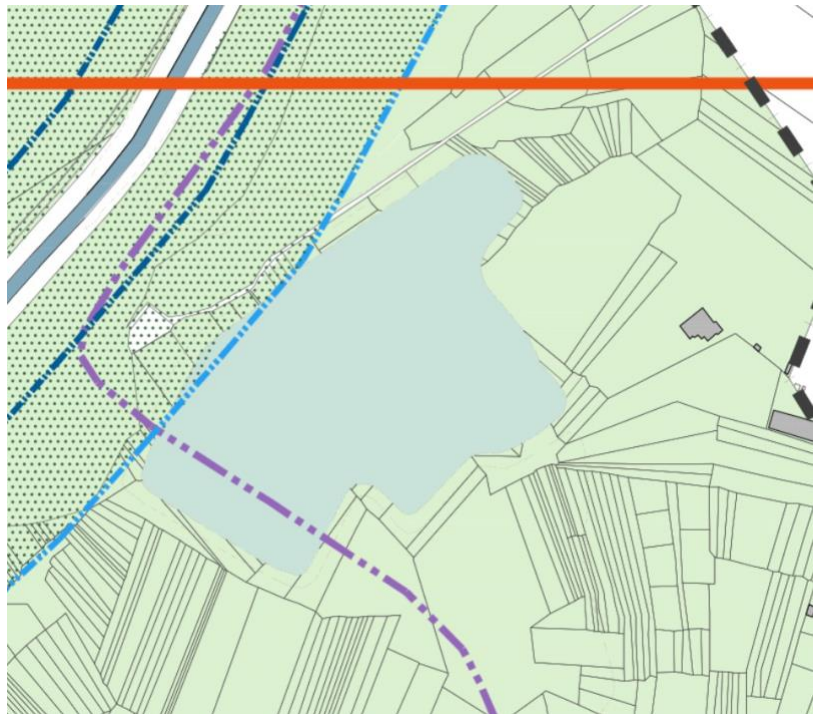
I fabbricati produttivi esistenti e dismessi sono tutti ricadenti all'interno delle particelle 299 e 848 del FG 18. Il fabbricato ricadente sulla particella 848 risulta costruito a cavallo dei territori comunali di Scontrone e Castel di Sangro. Per questo edificio è stata considerata la sola quota di cubatura ricadente sul territorio di Scontrone.

COMUNE	Foglio	Part.IIa	Rif.	Tipo di immobile	Piani fuori terra (n°)	Sup. coperta (mq)	Sup. tot. sviluppata (mq)	Altezza m	Volume totale (mc)	NOTE
Scontrone	18	299	1	Capannone Officina Fabbro	1	358,00	358,00	6,40	2.291,20	
			2	Laboratorio	1	84,84	84,84	2,95	250,28	
			3	Magazzino	1	9,20	9,20	2,95	27,14	
			4	Cabina di controllo betonaggio	1	54,30	54,30	2,70	146,61	
			5	Ufficio e quadro di controllo pesa	1	35,64	35,64	2,50	89,10	
			6	Magazzino (Imp. betonaggio)	1	16,74	16,74		73,65	Demolito
			7	Cabina di controllo betonaggio	1	9,20	9,20		22,08	Demolito
			8	Magazzino deposito olii	1	54,58	54,58	2,95	161,01	
Scontrone	18	848	9	Capannone - autorimessa	1	728,16	728,16		5.261,00	Si considera ai fini della cubatura esistente solo la parte ricadente sul territorio comunale di Scontrone
TOTALE						1.350,66	1.350,66		8.322,07	

La cubatura totale esistente ammonta a Mc 8.322,07 come risulta dalla tabella.

c. Pianificazione a livello comunale - PRG

Il Piano Regolatore Generale di Scontrone risulta approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale del 28.01.2016 n.1. L'area oggetto di intervento, individuata nella Tav. 5.3 di PRG, risulta interessata dalle seguenti sottozone:



1. **“Modificazioni morfologiche rilevanti cave – Aree soggette a recupero ambientale”** disciplinata dall'art.49 Zona “Aree Cave” - recupero per finalità idrogeologiche e ambientali” che stabilisce: *In via transitoria, le cave, eventualmente operanti al momento dell'adozione delle presenti norme, potranno continuare l'attività estrattiva solo ed in quanto ottengano un'apposita autorizzazione regionale e comunale; tale autorizzazione può essere rilasciata dal Sindaco solo in base alla presentazione da parte dell'impresa estrattiva di un preciso programma della sua attività, in cui si specifichi la perimetrazione della superficie interessata dall'attività estrattiva, la profondità degli scavi, le risultanze della perizia idrogeologica, e contenga l'impegno, da parte dell'impresa, al ripristino integrale della superficie scavata, mediante terreno agrario. Il Comune ha la priorità di effettuare il recupero ambientale delle aree dismesse da attività estrattive: tali aree saranno assoggettate al piano particolareggiato di recupero ambientale a cui si rimanda.*
2. **“E1 Zona agricola normale”** disciplinata dall'art.33 (Zona D - Trasformazione» regime ordinario e Zona C1 Trasformazione condizionata del Piano Regionale Paesistico) che stabilisce: *Per le zone E1 ricadenti in zona C1 di P.R.P., in conformità con le prescrizioni del Piano Regionale, sono ammessi, qualora verificati positivamente attraverso lo studio di compatibilità ambientale, da redigersi con le modalità previste dall'art.8 delle N.T.A. del P.R.P., i seguenti interventi:*
 - Realizzazione di case coloniche e di abitazione per gli operatori agricoli strettamente necessarie alla conduzione del fondo, di cui alla lettera a) del precedente art. 32 e nel rispetto dei parametri di insediabilità ivi previsti;

- Realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, di cui alla lettera c) del precedente art. 32 e nel rispetto dei parametri di insediabilità ivi previsti;

- Realizzazione dei manufatti connessi alla conduzione del fondo, di cui alla lettera b) del precedente art. 32 e nel rispetto dei parametri di insediabilità ivi previsti; E' ammesso inoltre l'esercizio delle attività agrituristiche nel rispetto delle disposizioni della vigente Legge Regionale. Per le zone E1 ricadenti in zona D di P.R.P., in conformità con le prescrizioni del Piano Regionale, sono ammessi gli interventi previsti alle precedenti lettere a), b) e c) dell'art.32 e nel rispetto dei parametri di insediabilità ivi previsti. E' ammesso inoltre l'esercizio delle attività agrituristiche nel rispetto delle disposizioni della vigente Legge Regionale. Per la realizzazione degli interventi previsti nelle zone E1 (zona agricola normale) ed che interessano la ZPS Parco Nazionale d'Abruzzo ed il SIC "Parco Nazionale d'Abruzzo – IT7120132) necessita del parere di cui al DPR 357/97 e ss.mm.ii. Valutazione di incidenza da richiedere all'Amministrazione Comunale (L.R. di subdelega 46/2012).

3. **"Fasce di rispetto dei corsi d'acqua"** disciplinate dall' art. 39 - Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi o specchi d'acqua.

Fatti salvi i vincoli di cui alla Legge 05.08.1985, n. 431 e successive modifiche ed integrazioni, in ordine alla pregiudiziale preventiva acquisizione dei nullaosta ambientali di cui all'Art 1 della citata L. 431/85, ai sensi dell'Art 1 della Legge 29.06.1939, n. 1497, lungo il corso dei torrenti e dei fiumi e l'osservanza del vincolo autorizzativo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s. m. e i., fissato in m.150, l'edificazione al di fuori del perimetro urbano è sempre interdetta entro una fascia di metri (50) cinquanta dal confine esterno dell'area golenale o alluvionale. Lungo il corso dei canali artificiali e fossi di piena, tale limitazione si applica entro una fascia di metri (25) venticinque dagli argini stessi. All'interno del perimetro del centro urbano l'edificazione è interdetta entro una fascia di 10 metri dagli argini dei corsi d'acqua. In tali fasce possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua dovranno, altresì, essere garantite:

- la ricostituzione della vegetazione nelle aree confinanti con le fasce fluviali;

- la conservazione e la gestione della vegetazione presente, con l'esclusivo ricorso a criteri di selvicoltura naturalistica.

Le limitazioni stabilite ai precedenti commi non si applicano nel caso di realizzazione di opere pubbliche, di impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico.

Sono vietati gli scarichi a cielo aperto o di fognature che non siano stati precedentemente depurati, nonché lo scarico di qualunque tipo di rifiuti.

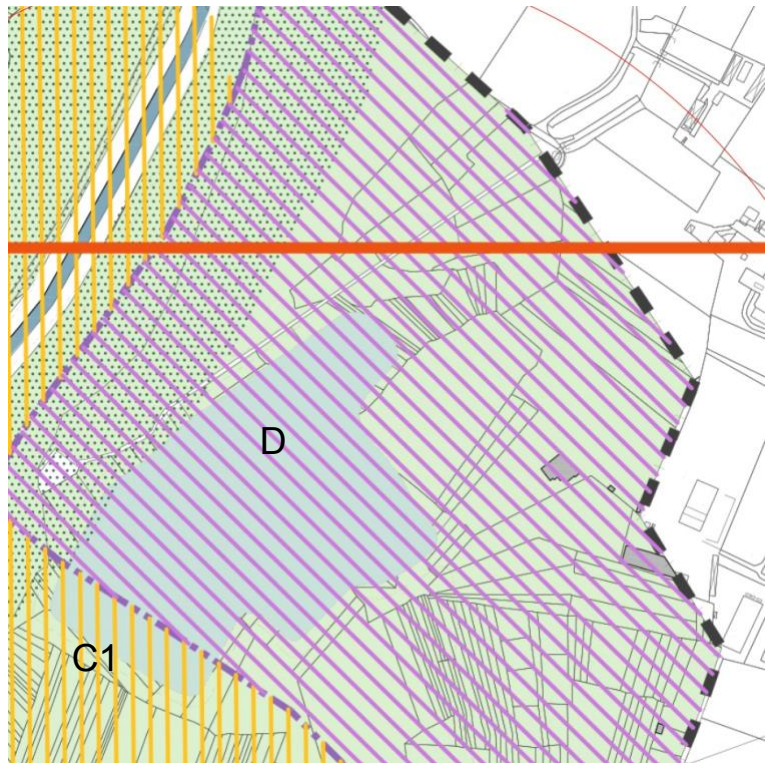
Nella fascia di rispetto ambientale del fiume Sangro (150 m) così come indicata in Tav. 4 agg. è programmato il "Parco del fiume Sangro" con l'obiettivo di rinaturalizzare e di riqualificare il corso del fiume Sangro e di mitigare il rischio idraulico. L'insediamento di tale parco sarà oggetto di un piano specifico a cui si rimanda.

Per una migliore lettura si rimanda alla Tav. U.1 – Inquadramento Territoriale.

d. Pianificazione a livello Sovraordinato – Piano Regionale Paesistico

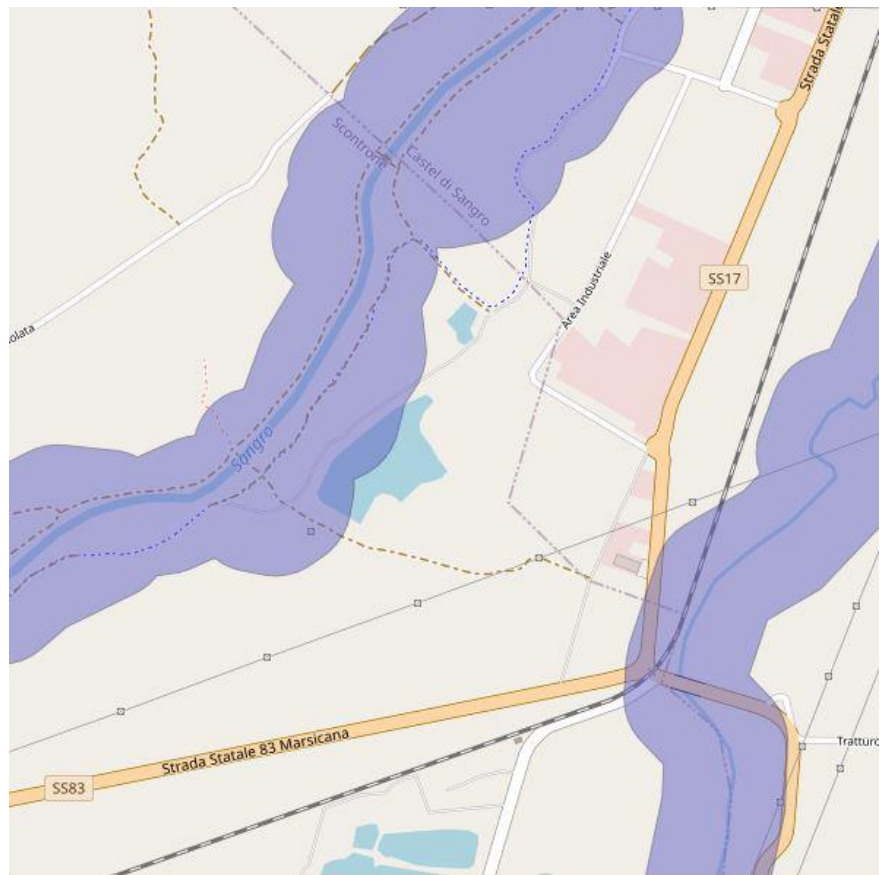
Il Piano Paesistico Regionale individua l'area di intervento all'interno della Zona:

- C1 - Trasformazione a regime Condizionato per la piccola parte verso sud;
- D – Trasformazione Ordinaria in massima parte.



e. Pianificazione a livello Sovraordinato – D.Lgs n.42/2004 Codice paesaggio

L'area di intervento ricade all'interno della perimetrazione di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004 – Codice del Paesaggio. In particolare, il comma 1 punto c) del suddetto art. 142 determina il rispetto dai fiumi per una fascia di rispetto.

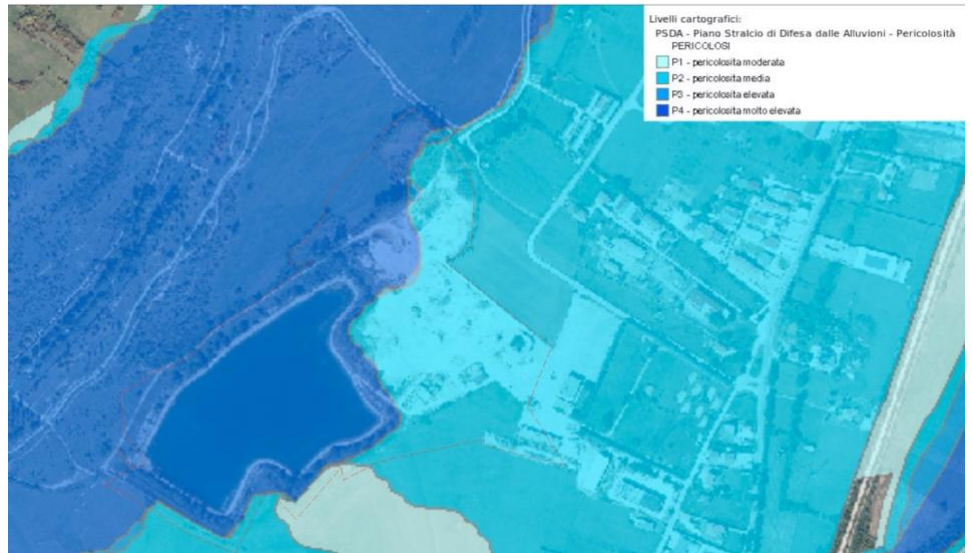


f. Pianificazione a livello Sovraordinato – PAI

L'area pianeggiante non è ricompresa in alcuna perimetrazione dello strumento regionale di controllo e prevenzione delle frane storiche e prevedibili che forniscono indicazioni prescrittive di rischio e pericolo

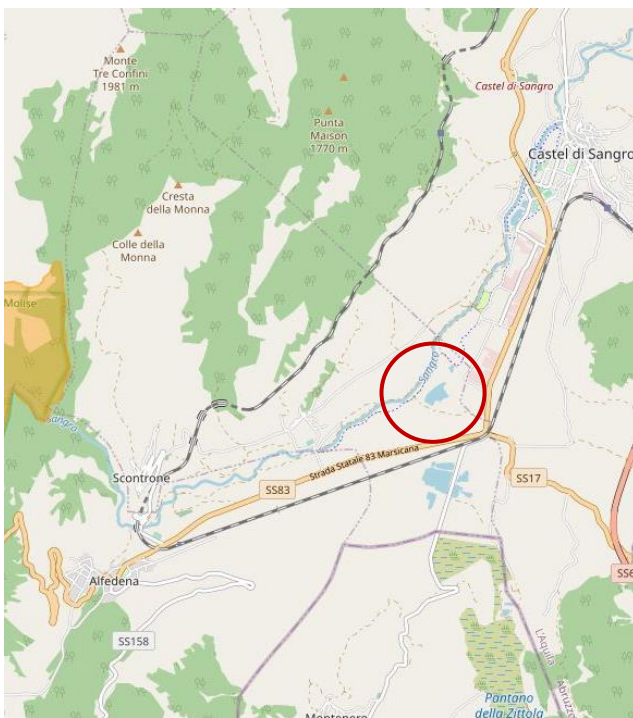
g. Pianificazione a livello Sovraordinato – PSDA

L'area è ricompresa in all'interno della perimetrazione del PSDA e più specificatamente dalla zona a pericolosità molto elevata, dalla zona a pericolosità media ed in minima parte dalla zona a pericolosità moderata. In particolare tutta l'area del bacino idrico è in pericolosità molto elevata. Mentre l'area di intervento è quasi tutta in zona a pericolosità media tranne che una piccola parte verso sud a pericolosità moderata ed una zona verso nord a pericolosità molto elevata.

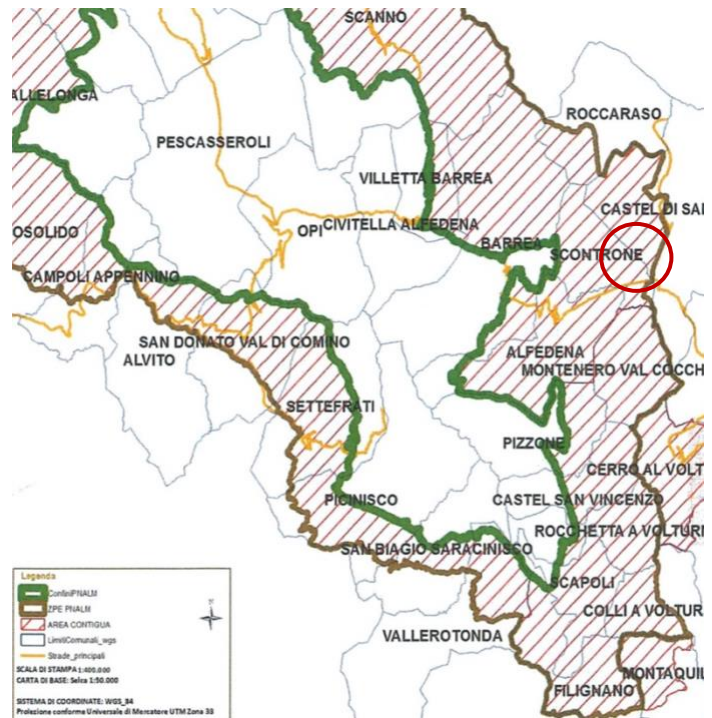


h. Pianificazione a livello Sovraordinato – Parco Nazionale (PNALM)

L'area è ricompresa in quella più ampia di contiguità di cui all'art.32 della Legge n.394/1991 di cui alla DGR n°480 del 05.07.2018 che determina le aree di contiguità.



Perimetrazione Parco



Area Contigua parco

3. LO STATO DEI LUOGHI

L'area oggetto di intervento si presenta oggi come una zona dismessa dalla attività produttiva e di cava che l'ha contraddistinta negli anni passati. Almeno da 10 anni, invece, il degrado dovuto all'inutilizzo pervade l'intera proprietà. Lo stesso bacino idrico si trova in condizioni di abbandono.

a. Documentazione fotografica





4. IL PROGETTO

Il progetto, come già detto in premessa, prevede la demolizione degli edifici produttivi esistenti e la realizzazione di un **“parco privato attrezzato aperto al pubblico”**, destinando alcuni lotti fondiari alla attività ricettiva con **“case vacanze”** ai sensi della L.R. 75/1995 Titolo VI art. 30, e con la realizzazione di alcune piccole attrezzature sportive e ricreative con il fine di rendere questa infrastruttura, seppur privata, usufruibile da parte della collettività.

In particolar modo, il progetto prevede la realizzazione di 9517 mc costruiti ripartiti tra case vacanza ed Attrezzature Sportive. A tale cubatura, in funzione del carico urbanistico e degli standard di legge, corrispondono delle aree di cessione autonome e perfettamente servite che ne permettono l'uso pubblico.

La cubatura realizzata di 9517 mc definisce un indice territoriale pari a 0,05 mc/mq e un indice fondiario pari a 0,62 mc/mq. Inoltre va evidenziato come la stessa cubatura non si somma con quella esistente della quale si prevede la totale demolizione. Si specifica, inoltre, come la cubatura di progetto è distribuita all'interno della superficie territoriale dell'intervento per mezzo di edifici ricettivi (Case Vacanza) con un massimo di due piani fuori terra ed altezza massima di 7,00 m e tramite piccoli edifici prefabbricati in legno destinati ad attrezzature sportive di un piano fuori terra ed un'altezza massima di 4,50 m. Evidentemente l'impatto che questi corpi di fabbrica hanno sull'ambiente circostante è senz'altro inferiore a quello che attualmente impongono gli edifici di produzione dismessi.

a. Le aree di cessione



La distribuzione all'interno della superficie territoriale delle aree di cessione, della viabilità pubblica e delle aree fondiarie parte dalla volontà di rendere l'intero intervento usufruibile da parte della collettività. Le scelte iniziali, quindi, sono state dettate innanzi tutto dalle possibilità di accesso. Infatti, tutta l'area è accessibile da soli due punti serviti da viabilità pubbliche. In Particolare la via Rio Sparto costeggia tutta l'area della golena fluviale parallelamente alla pista ciclabile intercomunale e, proprio in prossimità dell'area su cui sorgerà il campo da golf di Castel di Sangro, intercetta l'area di progetto. L'altro accesso, invece, si rapporta maggiormente con la SS 16 ed è una viabilità pubblica inserita come cessione all'interno di un piano di lottizzazione già approvato. Tutte le aree di cessione sono state ubicate considerando i due accessi. Infatti, partendo da quello più vicino alla SS16 sono stati ubicati la viabilità pubblica, il Parcheggio Pubblico ed a seguire il Verde Pubblico attrezzato. Dall'altro lato, allo stesso modo, una viabilità pubblica ed un più piccolo parcheggio permettono l'accesso alle altre due aree di cessione: l'area per l'istruzione e l'area per gli interessi comuni. Tutte le aree di cessione che si sviluppano unendo i due punti di accesso sono, peraltro sempre aderenti al verde privato accessibile al pubblico costituendo, così, un sistema senza soluzione di continuità.

Calcolo Cessioni			
Volume di progetto (mc)	mc/ab.	abitanti	st. urb. (mq/ab.)
9517	100	95,17	24,00
Standard urbanistici		mq/ab.	cessione minima (mq)
1	area istruzione	4,50	428,27
2	interessi comuni	2,00	190,34
3	verde pubblico attrezzato	15,00	1427,55
4	parcheggi	2,50	237,93
	Tot. Standard		2284,08
5	viabilità	-	-
			1635,00
			9360,00

Come si evince dalla tabella, le superfici minime di cessioni sono di gran lunga superate dalle aree effettivamente proposte in cessione. Infatti, dall'applicazione degli standard minimi di 24 mq/ab insediato risultano necessarie 2284,08 mq di cessione, oltre alla viabilità. Il progetto, invece, proprio per rendere tali aree funzionali allo scopo e fruibili realmente, prevede una superficie complessiva di cessione pari a mq 7725,00, oltre a 1635,0 mq di viabilità. Per un totale di 9360,00 mq di superfici da cedere.

Appare evidente che la dislocazione delle aree in questione risulta "isolata" rispetto alla città consolidata di Scontrone o meglio "borgo di pietra" ma risulta anche interessante come la stessa posizione possa rappresentare una occasione ghiotta vista la vicinanza del futuro campo da golf e di altre infrastrutture sempre dislocate lungo il fiume Sangro.

Certo è che, come espresso in sede di pre istruttoria con parere del RUP, *"l'istituto della monetizzazione è parte della tecnica e della prassi urbanistica che prevede la monetizzazione delle aree per standard urbanistico in luogo della loro cessione. Se inizialmente l'istituto aveva un carattere quasi derogatorio rispetto alla pianificazione ordinaria, oggi fa parte di una serie di strumenti ordinari di affiancamento della pianificazione urbanistica in senso canonico, in particolare a quella di 3° livello attuativo di ambito infracomunale (piani: particolareggiato, di lottizzazione, di recupero, di zona, di insediamento produttivo). ... Pertanto lo standard urbanistico di cui al D.M. 1444/68, sarà da monetizzare come consentito dall'art.4 della L.R. n.49/2012 e dalle Delibera di Consiglio Comunale n°11 del 20.04.2016, con il costo di €/mq 70 come stabilito con Delibera di Consiglio Comunale n°30 del 01.08.2013."*

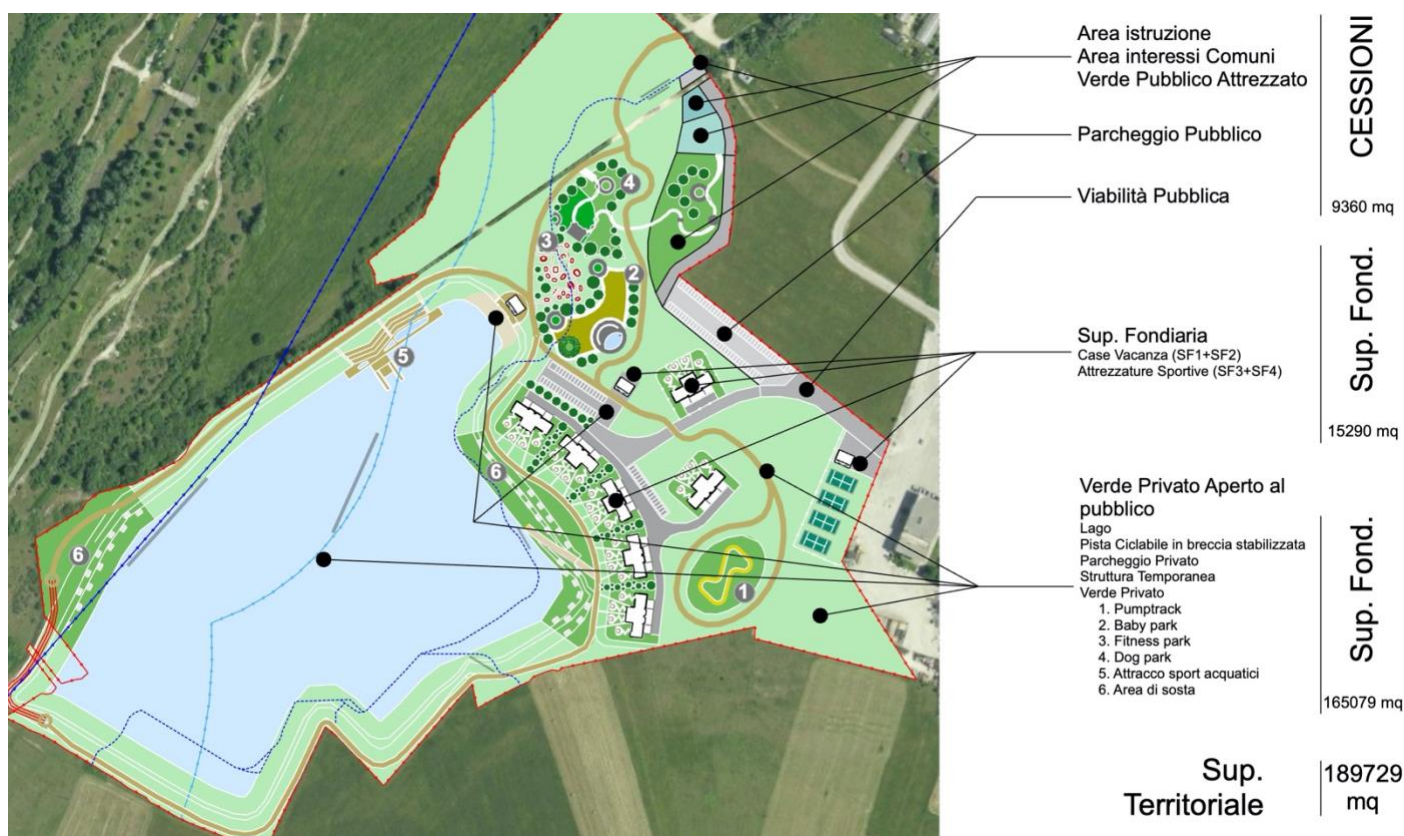
Resta inteso, nel caso in questione, che le aree da monetizzare faranno riferimento agli standard minimi di cui al D.M. 1444/68.

b. Le aree private

La superficie territoriale, come abbiamo detto, risulta catastalmente di mq 189.729,00. Al netto delle aree proposte in cessione rimangono di proprietà privata 180.369,00 mq. Occorre però fare una differenza tra le aree che rappresentano le superfici fondiarie per le quali è necessaria la variazione urbanistica e le aree che, al contrario,

rimangono sostanzialmente spazi non costruiti e destinati a verde accessibile al pubblico. Si rimette la tabella che segue al fine di esplicitare tali quantità.

Aree Private			189729,00	Superficie territoriale
			9360,00	Cessioni
6	SF 1 - Case Vacanza	10900,00	15290,00	Superficie fondiaria
7	SF 2 - Case Vacanza	1350,00		
8	SF 3 - Attrezzature Sportive	205,00		
9	SF 4 - Attrezzature Sportive	2835,00		
10	Lago	56180,00	165079,00	Verde privato aperto al pubblico
11	Pista ciclabile	2056,00		
12	Viabilità privata	1280,00		
13	Parcheggio privato	1100,00		
14	Struttura temporanea	300,00		
15	Verde privato aperto	104163,00		
			189729,00	



Masterplan

Risulta, quindi, che l'incidenza del volume di progetto sulla superficie territoriale e sulla superficie fondiaria individua i due parametri it (indice territoriale) e if (indice fondiario):

Calcolo Indici di progetto		
Volume di progetto - mc	Sup. Fondiaria Complessiva - mq	Indice Fondiario (If) mc/mq
9517	15290,00	0,62
	Sup. Territoriale - mq	Indice Territoriale (It) mc/mq
	189729,00	0,05

5. RISPETTO DEI VINCOLI

Come già detto in premessa, il presente progetto dovrà seguire la procedura definita dall'*art. 8 del DPR 160/2010 - Raccordi procedurali con strumenti urbanisti*, e inoltrato al SUAP Sangro Aventino di riferimento per la zona di intervento, in quanto le sottozone di PRG all'interno delle quali ricade l'intera area di intervento non prevedono la destinazione ricettiva.

a. Nulla Osta Piano Regionale Paesistico

A seguito dell'avvio del procedimento di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 dovrà essere richiesto il Nulla osta della Soprintendenza, in sub delega Comunale. Va comunque chiarito che tutte le aree fondiarie di intervento ricadono all'interno della zona D – Trasformazione a regime Ordinario.

Solo una piccola parte verso sud risulta in zona C1 -Trasformazione condizionata e su quest'area non vi ricadono costruzioni di alcun genere.

b. PSDA

Come si evince dalla zonizzazione tutte le aree fondiarie sono ubicate in zona a pericolosità media del PSDA. In tali zone è consentita l'edificazione con prescrizioni. Tali prescrizioni sono state già prese in considerazione per il presente progetto e riguardano: l'impossibilità di realizzare piani interrati o seminterrati; la necessità di posizionare il piano di calpestio dei fabbricati di progetto a quota +1,00 m dall'attuale piano di campagna. Per il raggiungimento di questo obiettivo si è utilizzato, a seconda dei casi specifici, la realizzazione di un solaio a quota di 1 metro o la creazione di rilevati in terra di un metro sui quali fondare i costruendi edifici.

Solo il piccolo edificio a carattere provvisorio, individuato al n° 14 della TAV. U.4 è ubicato all'interno dell'area ad pericolosità molto elevata. Evidentemente per questo piccolo edificio, adibito a servizi per le attività da svolgersi sul lago, sarà richiesto adeguato atto amministrativo che chiaramente dichiari la temporaneità e la possibilità di smontaggio dell'opera.

c. D.Lgs n.42/2004 Codice paesaggio

L'art. 142 del D.Lgs 42/2004 al punto 1. Comma c) definisce l'interesse paesaggistico per i fiumi come il Sangro, e rimanda al regio decreto n° 1775 del 1933 per la definizione di una fascia di rispetto di 150 metri dagli argini. Dalle cartografie di cui al D.Lgs e dai vincoli riportati sul PRG si evincono diverse fasce di rispetto. Riportando tutti i suddetti limiti sulla zonizzazione e sul masterplan di progetto risulta chiaro che nessuna delle costruzioni previste è interessata da tale zona di rispetto.

6. LE SUPERFICI FONDIARIE

All'interno delle superfici private che sommano complessivamente 180.369,00 mq solo 15.290,00 mq sono destinate alla realizzazione di edifici. In particolare la superficie fondiaria è divisa in 4 lotti edificatori individuati nel Masterplan ai numeri 6, 7, 8 e 9. Il lotto SF1 ed il lotto SF2 sono destinati ad accogliere le strutture ricettive con destinazione "Case Vacanza", così come definite dalla L.R. 75/1995 Titolo VI art. 30. I lotti SF3 ed SF4 sono caratterizzati dalla presenza di piccoli edifici prefabbricati in legno destinati a piccole attrezzature per lo sport.

6	SF 1 - Case Vacanza	10900,00	15290,00	Superficie fondiaria
7	SF 2 - Case Vacanza	1350,00		
8	SF 3 - Attrezzature Sportive	205,00		
9	SF 4 - Attrezzature Sportive	2835,00		

a. SF1 e SF2 - Case Vacanza

Il lotto SF1 per Case Vacanza è il più grande ed accoglie 6 edifici di 4 unità ricettive ognuno. Ogni unità è distribuita su due piani ed ha in dotazione uno spazio esterno autonomo destinato a giardino e un'area a parcheggio coperto. Tale area a parcheggio è stata dimensionata in modo da contenere la dotazione minima di superficie a parcheggio

prescritta dalla Tognoli. All'interno dello stesso lotto è prevista una strada di accesso e di distribuzione comune ai 6 edifici di progetto e dotata di parcheggi condominiali oltre le dotazioni minime. Come si evince dalla tabella il lotto edificatorio sviluppa una superficie fondiaria di mq 10.900,00 mq e i 6 edifici composti da 4 unità ognuno sviluppano una Volume Lordo totale di 7.852,98 mc. L'indice if (Indice Fondiario) di conseguenza risulta per questo lotto di 0,72 mc/mq. L'altezza massima prevista è di ml 7,00 misurata tra la quota del piano di campagna non sistemato e l'intradosso dell'ultimo solaio di copertura.

Il lotto SF2 per Case Vacanza accoglie un solo edificio di 4 unità ricettive. Ogni unità è distribuita su due piani ed ha in dotazione uno spazio esterno autonomo destinato a giardino e un'area a parcheggio coperto. Tale area a parcheggio è stata dimensionata in modo da contenere la dotazione minima di superficie a parcheggio prescritta dalla Tognoli. Il lotto è posizionato direttamente a ridosso della strada privata di accesso. Come si evince dalla tabella il lotto edificatorio sviluppa una superficie fondiaria di mq 1350,00 mq e l'edificio composto da 4 unità sviluppa una Volume Lordo totale di 1308,83 mc. L'indice if (Indice Fondiario) di conseguenza risulta per questo lotto di 0,97 mc/mq. L'altezza massima prevista è di ml 7,00 misurata tra la quota del piano di campagna non sistemato e l'intradosso dell'ultimo solaio di copertura.



I lotti sono posizionati all'interno della superficie territoriale in modo da non interferire con i vincoli presenti. In particolare:

- Rispetto al limite imposto dal **D.Lgs n.42/2004 Codice paesaggio**, gli edifici di progetto rimangono ad una distanza maggiore di ml 70,00 e, quindi, ad una distanza maggiore di 180 ml dall'argine del fiume Sangro;
- Rispetto al limite del PSDA di pericolosità molto elevata, gli edifici di progetto rimangono ad una distanza maggiore di ml 18,00. Pertanto, tutti gli edifici del lotto SF1 e SF2 ricadono in zona del PSDA media. Nel rispetto delle NTA del PSDA tutti gli edifici non presentano piani seminterrati/interrati ed il piano di calpestio del primo solaio è posizionato ad un'altezza del piano di campagna non sistemato di ml 1,00.
- Rispetto alla distanza degli edifici dal limite esterno della superficie territoriale, che a seguito della variante urbanistica rappresenterà il limite di zona, è sempre maggiore di ml 5.

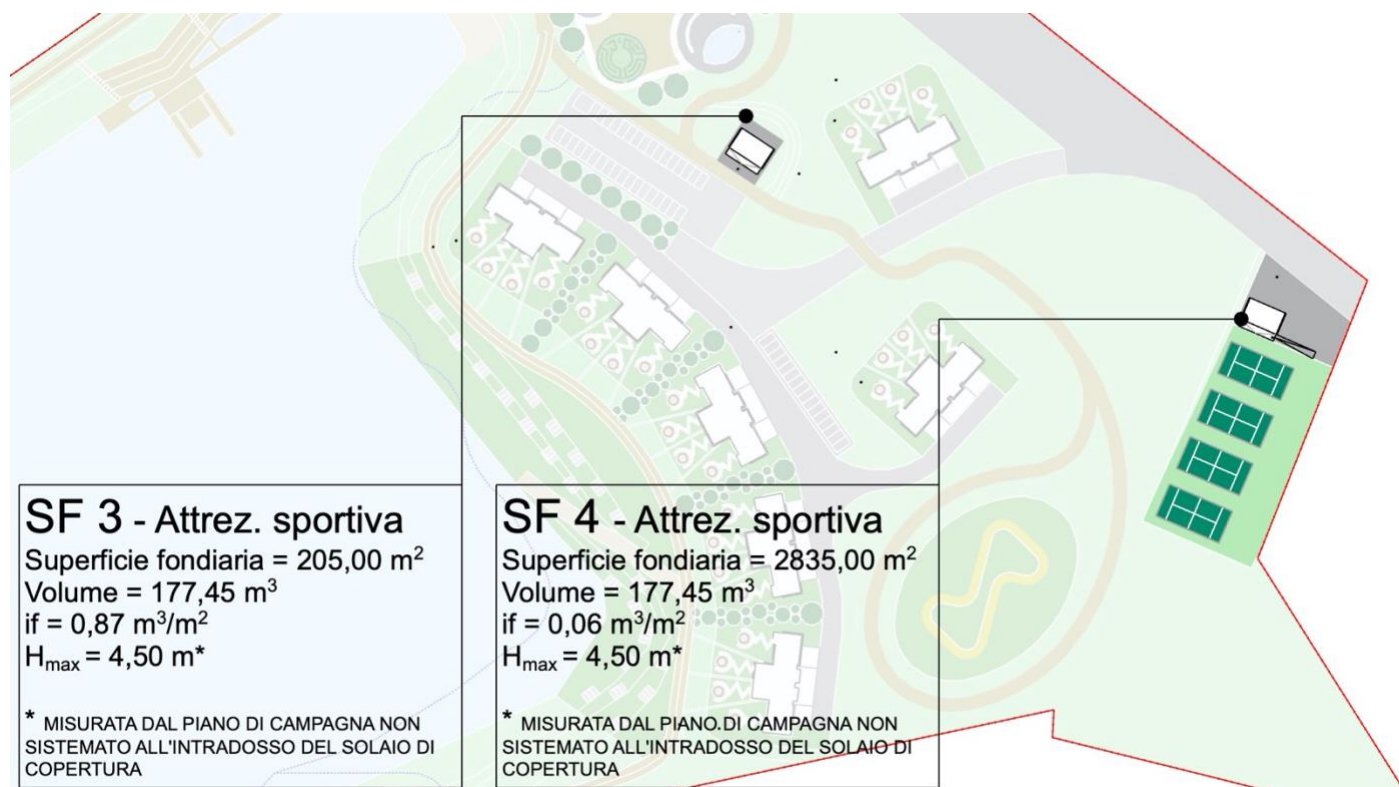


b. SF e SF4 – Attrezzature sportive

Gli ulteriori due lotti fondiari SF 3 e SF 4 sono ubicati rispettivamente lungo la pista ciclabile e a ridosso dell'ingresso al complesso ricettivo più vicino alla SS16.

Il lotto SF3 è destinato alla realizzazione di un piccolo edificio prefabbricato in legno di un solo piano fuori terra. Il lotto edificatorio è di mq 205 e l'edificio sviluppa un Volume Lordo di mc 177,45. L'indice fondiario if risulta quindi di 0,87 mc/mq. L'edificio si trova in Area a Pericolosità media e pertanto il piano di calpestio del piano terra è posizionato alla quota di 1 ml rispetto al piano di campagna non sistemato. In questo caso la soluzione adottata al fine di rispettare il PSDA è quella di un riporto di terreno di h 1 ml per l'intera superficie di mq 205 del lotto. La destinazione del piccolo edificio è quella del nolo bici ed è per questo che è stato posizionato a ridosso della pista ciclabile.

Il lotto SF4 è destinato a contenere l'attrezzatura sportiva dei campi da PADEL con un piccolo edificio prefabbricato in legno destinato a spogliatoi. I campi da padel sono 4 e nella parte adiacente alla strada pubblica di cessione in prossimità dell'ingresso più vicino alla SS16 è posizionato un parcheggio di pertinenza. Il lotto sviluppa una superficie di 2835 mq e gli spogliatoi sviluppano un Volume Lordo di mc 177,45. L'indice fondiario if conseguente è di 0,06 mc/mq.



I lotti sono posizionati all'interno della superficie territoriale in modo da non interferire con i vincoli relativi alla distanza dal fiume Sangro.

Entrambi gli edifici dei lotti SF3 e SF4 ricadono in zona del PSDA media. Pertanto, non presentano piani seminterrati/interrati ed il piano di calpestio del primo solaio è posizionato ad un'altezza del piano di campagna non sistemato di ml 1,00.

L'altezza massima prevista è di ml 4,50 misurata tra la quota del piano di campagna non sistemato e l'intradosso dell'ultimo solaio di copertura.



7. IL VERDE PRIVATO APERTO AL PUBBLICO

All'interno delle superfici private che sommano complessivamente 180.369,00 mq, ben 146.129,00 mq sono destinate a VERDE PRIVATO ATTREZZATO aperto al pubblico. La relativa superficie è divisa per attività legate allo sport, al tempo libero e soprattutto alla riqualificazione ambientale delle aree dismesse dalla precedente attività estrattiva.

In particolare dalla tabella che segue si può evincere come il bacino idrico occupa i primi 56.180,00 mq. A seguire la pista ciclabile, la viabilità privata ed i parcheggi sommano una superficie di mq 4.436,00. 300 mq sono invece occupati da un lotto sul quale verrà posizionato una piccola struttura temporanea a servizio degli sport acquatici. Rimane quindi un'ampia superficie di 85.213,00 mq di verde attrezzato e sistemazione ambientale che costituisce il polmone verde di tutto l'intervento e che, insieme al lago, conferisce all'insieme quel carattere di naturalità, eco sostenibilità e perfettamente inserito nel contesto ambientale.

10	Lago	56180,00	146129,00	Verde privato aperto al pubblico
11	Pista ciclabile	2056,00		
12	Viabilità privata	1280,00		
13	Parcheggio privato	1100,00		
14	Struttura temporanea	300,00		
15	Verde privato aperto	85213,00		

a. Il Bacino idrico

La superficie di 56.180,0 mq del lago naturale di falda, costituisce il valore aggiunto all'intero intervento e ne caratterizza l'unicità. Il progetto prevede la sistemazione delle sponde con interventi di inverdimento e solo in alcuni casi necessari per la sicurezza e conseguenti alla forte pendenza, sono previsti dei piccoli terrazzamenti.

Lungo la pista ciclabile panoramica posta alla sommità della sponda e che compie il giro del bacino idrico sono posizionati dei punti di sosta attrezzati con elementi a raso ed il legno, quali panchine e sedute. Sulla sponda più lunga ed in prossimità del piccolo edificio temporaneo sarà realizzato, sempre in legno, un sistema di accesso allo specchio d'acqua per la pratica di sport acquatici come la canoa.

b. La pista ciclabile

Tutta l'area d'intervento è percorsa da una pista ciclabile che serve tutte le aree



attrezzate e compie il giro del lago. Solo nel punto più a sud la pista attraversa alcune aree che, seppur incluse di fatto nella recinzione attuale, non risultano di proprietà della ditta proponente. Il progetto, pertanto, prevede la possibilità che la pista possa essere continua nel caso queste aree possano essere acquisite nel corso dell'iter procedurale di approvazione del progetto. Al contrario, se questo non fosse possibile, la pista avrebbe due piccole rotonde per l'inversione di marcia.

La pista ciclabile di progetto, in prossimità dell'ingresso posizionato su Via Rio Sparto e del futuro campo da golf, si raccorda con la pista ciclabile intercomunale già realizzata. All'interno dell'area di intervento, in virtù dell'aspetto paesaggistico e naturalistico che si vuole attribuire all'intero progetto, la pista sarà realizzata in breccia stabilizzata con colore tenue in modo da riuscire ad uniformarsi ai colori del terreno naturale.

c. La viabilità privata ed il parcheggio

In continuità con la viabilità pubblica di cessione si prevede la realizzazione di una strada di accesso all'impianto ricettivo/sportivo che ci permette di usufruire di un parcheggio dedicato a chi vuole usufruire dei servizi offerti. Sia la strada che il parcheggio saranno anch'essi, come la pista ciclabile realizzati in breccia stabilizzata.

d. Struttura temporanea

A ridosso della sponda del bacino idrico più vicina al parcheggio di pertinenza è posizionata una struttura temporanea di servizio agli sport acquatici. La stessa rappresenta anche il punto di accesso allo specchio d'acqua per mezzo di una spiaggia in ciottoli di fiume. L'area di pertinenza è di mq 300 e la struttura ha un volume di 177,45 mc con un indice di 0,59 mc/mq. Va detto che il calcolo del volume di questo piccolo edificio prefabbricato in legno è puramente indicativo in quanto, la stessa cubatura non è calcolata ai fini del carico urbanistico e degli standard di cessione. Si rimarca il carattere temporaneo della piccola struttura per la quale verrà inoltrato all'Amministrazione comunale una pratica edilizia specifica per questo tipo di edifici temporanei.



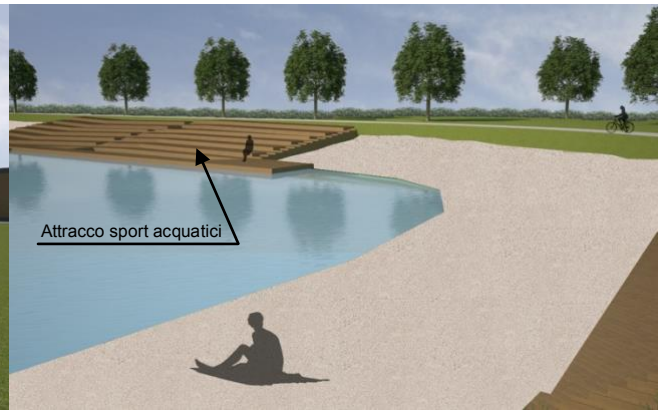
e. Il verde privato attrezzato

Gli 85.213,00 mq destinati a verde attrezzato saranno gestiti dalla società che avrà in gestione l'intera struttura ma saranno tenuti aperti al pubblico durante le ore diurne. Evidentemente, per motivi legati alla sicurezza ci sarà la possibilità di chiudere durante le ore notturne l'accesso.

All'interno di quest'area sono previste diverse attrezzature che contribuiscono a rendere il complesso ricettivo maggiormente appetibile anche per chi non vi risiede. Infatti, come abbiamo già detto la pista ciclabile in ghiaia stabilizzata diventa l'elemento che mette a sistema i vari punti all'interno dell'area. Percorrendo la pista quindi è possibile usufruire, oltre che del lago e delle sue vedute panoramiche, anche di altre attrezzature, quali:

- Pumptrack – Un nastro percorribile con la bici o i pattini funzionale all'allenamento professionale o al semplice divertimento. Vedi Tav U.3 – Masterplan – punto 1;
- Baby park – Un'area dedicata al divertimento dei più piccoli ed attrezzata con giochi specifici. Chiaramente circoscritta per il maggior controllo da parte dei genitori. Vedi Tav U.3 – Masterplan – punto 2;
- Fitness park – Un'area attrezzata per l'allenamento funzionale con attrezzature specifiche per l'esterno (calistenics) - Vedi Tav U.3 – Masterplan – punto 3;
- Dog park – Un'area recintata e destinata ai cani. Vedi Tav U.3 – Masterplan – punto 4;
- Attracco sport acquatici – Nei pressi della struttura temporanea ed servita dalla pista ciclabile è posizionata una struttura a gradoni in legno che permette, oltre la sosta, la discesa verso lo specchio d'acqua per l'accesso ad una piattaforma per la pratica degli sport acquatici; Vedi Tav U.3 – Masterplan – punto 5;

- Due aree di sosta lungo lago posizionate una di fronte all'altra e su sponde opposte. La prima a valle del lotto fondiario SF1 e la seconda nel punto più lontano esposta a sud est. Le aree di sosta sono sistemate a gradoni con paletti in betulla ed erba. Alcune sedute e panchine in legno completano la possibilità di godere del panorama e del silenzio. La pista ciclabile serve perfettamente per l'accesso alle due aree completato da percorsi pedonali di discesa verso l'acqua.



8. CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

Sotto il profilo architettonico tutto il progetto è stato pensato per integrarsi al meglio con l'ambiente naturale. Come abbiamo già detto, gli elementi naturale del lago e di tutto il verde attrezzato rappresentano il valore principale del progetto. Inoltre, la demolizione degli edifici esistenti dismessi, che rappresentano un forte detrattore ambientale, costituisce un miglioramento sensibile rispetto al paesaggio.

Al contrario, gli edifici di nuova costruzione e le attrezzature previste hanno caratteristiche ben diverse:

- Due piani fuori terra per le Case Vacanza;
- Un piano fuori terra per le attrezzature sportive;
- Tutte le attrezzature rappresentano una semplice sistemazione a raso del verde senza determinare un impatto sul paesaggio circostante;
- Gli arredi del verde e del lungo lago sono sempre modellati con l'orografia del terreno;
- Si prevede una nuova e fitta piantumazione di essenze arboree autoctone per ripristinare il valore ambientale di questo luogo quasi ad annullare tutte le trasformazioni conseguente all'attività estrattiva attiva per anni ed ora dismessa;
- I materiali usati per le case vacanza e per i piccoli edifici a servizio dello sport sono sempre in linea con gli aspetti fondanti del recupero ambientale. Il legno, la pietra e l'intonaco in colori tenui sono le finiture usate. Sarà posta attenzione a quanto previsto dai CAM, anche mutuando le prescrizioni oggi previste per le opere pubbliche. Tutte le coperture saranno coperte con ghiaia in modo da proteggere il manto impermeabile e allo stesso tempo integrarsi con i colori del paesaggio;
- La pista ciclabile, la strada di accesso e il parcheggio saranno realizzati in ghiaia stabilizzata anche con diversi colori sempre scelti tra quelli che determinano la cromia del territorio di riferimento;

Gli aspetti ambientali anche legati alla finitura degli edifici ed attrezzature di progetto saranno meglio trattati in sede di redazione degli elaborati specifici per l'ottenimento del nulla osta BBAA.

Dalle immagini che seguono si può evincere, seppur preliminarmente, il carattere generale dell'intervento.





9. PROGETTAZIONI SPECIALISTICHE

Per ciò che riguarda le progettazioni definitive specialistiche delle strutture, degli impianti e quant'altro necessario si rimanda la progettazione ad una fase successiva.

Pescara il 4 agosto 2022

D&R Studio Architetti Associati

Arch. Donato D'Ercole