

COMUNE di VILLALFONSINA
(Prov. di Chieti)

AMPLIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA ESISTENTE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA RICETTIVA ALL'ARIA APERTA mediante procedura di variante al PRG ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

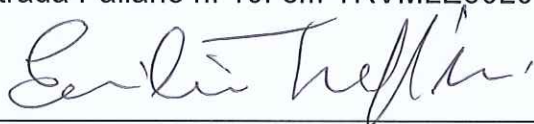
OGGETTO

Villalfonsina – c.da Pallano

LOCALITÀ

Data: 07.01.2025

TRAVAGLINI EMILIO, nato ad Atesa il 06.07.1960 e residente a Villalfonsina, contrada Pallano n. 10. c.f. TRVMLE60L06A485V;



COMMITTENTE

Relazione Tecnica

STUDIO INGEGNERIA
Ing. Corrado Veri

Contrada San Giorgio 46 -
66030 TREGLIO -
Tel.331 4802022 -
Cod. Fisc. VRE CRD 58B26 L3630
P.I. 02592780692



Il Progettista
Ing. Corrado Veri



- Oggetto** : AMPLIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA ESISTENTE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA RICETTIVA ALL'ARIA APERTA..
- Località** : Contrada Pallano
- Committente** : TRAVAGLINI EMILIO, nato ad Atesa il 06.07.1960 e residente a Villalfonsina, contrada Pallano n. 10. c.f. TRVMLE60L06A485V

RELAZIONE TECNICA

NATURA DELL'INTERVENTO

Il progetto in oggetto prevede la realizzazione di una struttura ricettiva all'aria aperta in conformità della legge regionale n.10 del 14 febbraio 2023 e precisamente un campeggio come definito dall'art. 34 della legge stessa in ampliamento di una struttura ricettiva esistente limitrofa mediante procedura di variante al PRG ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

La necessità dell'intervento nasce dal fatto che la ditta, che svolge l'attività ricettiva da diversi anni, potrà soddisfare l'incremento della richiesta di ricettività in special modo quella del turismo itinerante. Inoltre con la realizzazione dell'intervento si procederà alla riqualificazione dell'area e ad incentivare il turismo nelle zone interne lontani dalla costa che produrrà una redistribuzione sul territorio della presenza dei turisti in modo da far conoscere anche le aree interne con la conseguenza di decongestionare la Costa ormai presa d'assalto dai turisti specialmente nel periodo estivo;

L'incentivazione del turismo delle zone interne è uno degli obiettivi che si è posto anche la Regione Abruzzo al fine di far conoscere le bellezze delle zone lontane dalla costa, infatti sta anche veicolando nelle zone interne notevoli finanziamenti.

L'ampliamento renderà possibile alla ditta di continuare l'attività ricettiva nel terreno già di proprietà in caso contrario non potendo soddisfare le nuove richieste comporterebbe una diminuzione e riduzione dell'attività che porterebbe causare anche la chiusura dell'attività stessa.

Gli spazi pubblici a parcheggio da cedere al comune, quale superficie minima a spazi pubblici 10% Sup. Lotto (art. 5 comma 1° DM 1444/68), verranno realizzati attraverso l'impiego di tecnologie e materiali compatibili con la permeabilità dei suoli. Saranno conservate anche tutte le essenze arboree autoctone in modo da mitigare l'inserimento dell'opera nel contesto ambientale esistente.

UBICAZIONE E SUPERFICIE AZIENDALE

L'intervento verrà realizzato in località Contrada Pallano, sul lotto individuato catastalmente dalle particelle nn. 94/a, 4263/a e 6264/a del Foglio 6 del Comune di Villalfonsina della estensione complessiva di mq. 6.980,00.

PARAMETRI URBANISTICI

P.R.G. (Vigente):

Il terreno summenzionato, in relazione al P.R.G. vigente, è compreso interamente in "Zona Agricola - A" (Art. 4 delle NTA – Zone Extraurbane)

P.R.G. (Proposta di variante ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010):

Al fine di realizzare la struttura ricettiva all'aria aperta occorre variare la destinazione urbanistica dell'area su cui sarà ubicato la struttura, da zona Agricola A" (Art. 4 delle NTA – Zone Extraurbane) in zona "per strutture ricettive all'aria aperta"

Per le tali zone si fa riferimento alla legge regionale n. 10 del 14 febbraio 2023 che definisce tali aree come complessi attrezzati a gestione unitaria, aperti al pubblico, attrezzati su aree recintate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di mezzi di pernottamento autonomi e mobili e quindi si prevedono le seguenti prescrizioni e parametri:

- 1) E' possibile riservare apposite aree a unità abitative fisse per ospitare turisti sprovvisti di proprio mezzo autonomo di pernottamento; la ricettività in tali aree non può superare il cinquanta per cento di quella complessiva;
- 2) Le unità abitative fisse possono essere adibite a camere o suite nella misura massima del venti per cento;
- 3) Può essere allestito, per l'intero periodo di permanenza del campeggio e al fine di metterle a disposizione dei turisti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, strutture quali roulotte, camper, tende, lodge tent o altre tipologie innovative, case mobili e relativi accessori, quali verande e preingressi, anche allacciati alle reti tecnologiche. L'installazione delle strutture mobili e dei relativi accessori (verande e preingressi) e le reti tecnologiche non è soggetta a concessioni, autorizzazioni o comunicazioni edilizie; tali strutture e i relativi accessori possono essere liberamente dislocate e variate di posizione all'interno del complesso ricettivo, purché' connessi agli impianti della rete fognante o a un depuratore e nel rispetto della planimetria relativa alla ubicazione già depositata, approvata dal Comune;
- 4) Le strutture mobili quali camper, caravan, maxi caravan e case mobili devono:
 - a) conservare i meccanismi di rotazione in funzione;
 - b) non possedere alcun collegamento permanente al terreno e gli allacciamenti alle reti tecnologiche devono essere rimovibili in ogni momento;
- 5) Le strutture complementari quali chioschi, tavola calda, self-service, ristorante, bazar, locale ritrovo, portineria e sorveglianza, bagni, locali tecnologici, ecc. non devono superare il 15% della superficie fondiaria e un'altezza massimo di mt. 4,50;
- 6) I servizi per le attrezzature sportive e ricreative, quali area gioco bambini attrezzata, bocce, tennis, pallavolo, piscina, ecc. non devono superare 200,00 mq.
- 7) Parcheggi: 30% della Superficie Coperta delle strutture complementari + un posto macchina per ogni piazzola.

Tale variazione di destinazione urbanistica si ritiene ammissibile per le seguenti considerazioni:

- L'area di intervento è già dotata di tutte le infrastrutture principali di urbanizzazione primaria;
- L'area di intervento, come si evince dagli elaborati grafici, non è soggetta a vincoli;
- L'intervento non è in contrasto con i contenuti del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- La variazione di zonizzazione urbanistica consentirà di procedere alla riqualificazione dell'area, ad incentivare lo sviluppo delle zone interne lontani

dalla costa e a ridistribuire sul territorio la presenza dei turisti in modo da far conoscere anche le aree interne con la conseguenza di decongestionare la Costa ormai presa d'assalto dai turisti specialmente nel periodo estivo;

- L'incentivazione del turismo delle zone interne è uno degli obiettivi che si è posto anche la Regione Abruzzo al fine di far conoscere le bellezze delle zone lontane dalla costa, infatti sta anche veicolando nelle zone interne notevoli finanziamenti.

STANDARDS di PROGETTO e RAPPORTI URBANISTICI

Il terreno oggetto di intervento è di proprietà del sig. Travaglini Giuseppe e Petracca Anna Leonarda ed è ubicato in località Contrada Pallano del Comune di Villalfonsina ed è costituito dalle seguenti particelle:

Foglio	Particella	Sup.Catastale (mq)		
6	94/a	2.585,00		
6	4264/a	1.455,00		
6	4263/a	2.940,00		
TOTALE		6.980,00		

e quindi il lotto ha una superficie complessiva di mq. 6.980,00.

Calcolo della Superficie Coperta					
Descrizione	Larghezza	Lunghezza	Sup. Parz.		Sup. Totale
	(m)	(m)	(mq)		(mq)
Chiosco	14,70	3,60			52,92
Portineria-sorveglianza	7,00	5,00			35,00
Locale-tecnico	6,00	4,00			24,00
Bagni	7,00	8,00			56,00
SUPERFICIE LORDA TOTALE			mq.		167,92

Caratteristiche del Progetto		
Superficie di intervento	mq	6.980,00
Superficie minima a spazi pubblici 10% Sup. Lotto (art. 5 comma 1° DM 1444/68) – Parcheggio pubblico	mq	698,00
Superf. a spazi pubblici previsti in progetto - Parcheggio	mq	700,00
Superficie coperta complessiva	mq	167,92
Superficie minima per Parcheggi inerenti la costruzione (167,92 * 30%) = 48,88	mq	48,88
Superf. a parcheggio previsti in progetto – Parcheggio	mq.	52,00 > 48,88
Superficie coperta 15% della Superficie fondiaria	mq	6980,00*15% = 1.047
Superficie coperta di progetto	mq	167,92 < 1.047
Altezza massima	m	3,50 < 4,50
Distanza dai confini	m	>= 5,00
Distanza strada comunale	m.	> 20,00
Piazzole mt. 10,00x10,00	n.	19
Posti macchina di progetto	n.	19

Il progetto (vedi le tabelle sopra riportate e gli elaborati grafici di progetto) rispetta il Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968 ed in particolare l'art. 5, infatti si prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico della superficie di mq. 700,00 maggiore del 10% della superficie del terreno oggetto di intervento pari a mq. 6.980,00.

Vengono inoltre rispettati tutti gli standards urbanistici previsti nella nuova zonizzazione sia per quanto riguarda la superficie coperta dei fabbricati che l'altezza e le distanze minime verso i confini di proprietà e le strade pubbliche.

DESCRIZIONE INTERVENTI IN PROGETTO

Si prevedono di realizzare delle seguenti opere:

1. Realizzazione di n. 19 piazzole di sosta delle dimensioni di mt. 10x10, attrezzate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento;
2. Le piazzole di soste e la strada principale di accesso, verranno sistemati in modo tale da garantire la sosta e la percorribilità ai veicoli, anche con traino; su tutte le piazzole di sosta, vengono posizionate le colonne per rifornimento idrico ed elettrico e pozzetto di scarico collegato alla rete fognante;
3. Realizzazione di bagni ad uso comune, diviso per sesso e realizzazione di n. 2 servizi igienici per persone diversamente abili;
4. Realizzazione di un chiosco con annesso magazzino, di una portineria e di un locale tecnico;
5. Installazione di impianto fotovoltaico sulle coperture a falda dei locali di cui sopra;
6. Posizionamento un pozzetto di scarico a terra per le roulotte con sistema di lavaggio collegato alla fognatura;
7. Realizzazione di un'area a parcheggio di mq. 52,00 a servizio delle strutture complementari e la realizzazione di n. 19 posti macchina a servizio delle piazzole, della superficie complessiva di mq. 250,00;
8. Realizzazione della rete fognante con stazione di pompaggio in quanto le quote non consentono lo scarico in fogna con linee a caduta e relativi pozzetti. Lo scarico della cucina in fogna avverrà previo posizionamento di un degrassatore.
9. Realizzazione rete idrica interna a servizio dei locali e delle piazzole;
10. Realizzazione di un impianto di illuminazione dell'intera area con posizionamento di pali sia sul perimetro dell'area che nei percorsi interni. Gli impianti elettrici di illuminazione interna ed esterna e di forza motrice saranno realizzati in conformità al D.P.R. n. 37/08.
11. Realizzazione sul il perimetro del lotto di una recinzione con pali di ferro e rete metallica per un'altezza pari o maggiore di ml. 2,00. L'ingresso all'attività avverrà tramite un cancello o di barra ad apertura automatica.

SISTEMA TECNOLOGICO

Struttura:

I fabbricati saranno realizzati con strutture in legno lamellare di dimensioni idonee posizionate su fondazioni a platea in c.a. dello spessore di circa 35/40 cm. e ciò in relazione ai carichi delle strutture.

Copertura:

A tetto con struttura in legno opportunamente coibentato con discendenti in lamiera.

Chiusure verticali opache:

Tamponatura a con perlinato in legno dello spessore di cm.2,5 opportunamente verniciato sul lato esterno e con USB da cm. 2,00 sul lato interno;

Chiusure verticali trasparenti:

Finestre in pvc o alluminio dotate di vetrocamera e porte di ingresso in materiale plastico,

Finiture Esterne:

Tinteggiatura con due mani di impregnante.

Finiture Interne:

Pavimenti in gomma. Tinteggiature delle pareti con pitture all'acqua.

Isolamento termico

Le superfici disperdenti saranno corrette, dove necessario, con l'interposizione di materiali termoisolanti in modo che l'intero edificio ed i singoli locali verifichino le condizioni imposte dalla Legge 9 Gennaio 1991, n. 10.

Impianto termico

Non previsto.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico sarà realizzato in conformità al D.M. 37/08.

L'impianto di illuminazione sarà realizzato in conformità a quanto disposto dal D.M. 37/08, dal D.P.R. 462/01 e dalle ulteriori norme nazionali, regionali e di buona tecnica applicabili.

Ai fini della minimizzazione dei consumi nell'uso dell'energia elettrica, saranno utilizzate lampade a basso consumo energetico per tutte le applicazioni illuminotecniche.

APPROVVIGIONAMENTO ACQUA

L'acqua verrà prelevata dalla rete di distribuzione pubblica.

SCARICHI

Le acque nere verranno in parte dapprima convogliate in una stazione di pompaggio e poi rinviate in un pozzetto sifonato ed aerato e poi scaricate alla fognatura comunale. Le acque nere del locale chiosco verranno prima convogliate in un disoleatore e poi convogliate alla fognatura comunale.

PARCHEGGIO PUBBLICO

Il parcheggio pubblico verrà realizzato attraverso l'impiego di tecnologie e materiali compatibili con la permeabilità dei suoli. La pavimentazione verrà realizzata con grigliati plastici.

Il Progettista
Ing. Corrado Veri

