



Comune di Castelraimondo
 Provincia di Macerata

ATC 11 BORGO DI LANCIANO - SUBAMBITO A
 VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE
 VARIANTE PARZIALE AL PIANO ATTUATIVO VIGENTE



VARIANTE

DATA SETTEMBRE 2018	SERIE ALLEGATI	ID VA01
AGGIORNAMENTO 01 GENNAIO 2019	ALLEGATO	
Relazione tecnico illustrativa		

PROPRIETA'

DELTAFIN 21 Srl,
via Bela Bartok n.12 - 44124 Ferrara

PROGETTISTI

ARCHISAL Studio Salmoni Architetti Associati
viale della Vittoria, n.11 - 60123 Ancona - T/F 071 202208
arch. Vittorio Salmoni
arch. Raffaella Coppari

Coordinamento e progettazione urbanistica



STUDIO BIZZARRO & PARTNERS Architettura del benessere
viale della Lirica, n.43 - 48124 Ravenna - T/F 0544 407775
arch. Sergio Bizarro
Consulenza Progetto Impianti: Ing. Renato Zanatta (WIP Architetti)

Progettazione architettonica



ARCHISTUDIO
via Salvo d'Acquisto, n. 52 - 62022 Castelraimondo MC
arch. Enrico Frezzi
arch. Andrea Pierigè

Progettazione strutturale



STUDIO GEOLOGICO ASSOCIATO
viale G. Mazzini, n.23 - 62027 San Severino Marche - T 0733 645150, F 0733 978858
geol. Marcello Maccari

Indagini geologiche e geotecniche



PAISA' S.r.l. Architettura del paesaggio Stignani Associati
via Alberoni, n.4 - 48100 Ravenna T 0544 217311

Progettazione paesaggistica



SYNTA STUDIO
Località Rio snc - 62032 Camerino
Dott.Nat. Luigi Paradisi
Dott.ssa Nat. Paola Galli

Consulenze botaniche e naturalistiche



FILE	PROTOCOLLO	APPROVAZIONI
------	------------	--------------



Indice

1 – INTRODUZIONE	3
1.1 Obiettivi della Variante	3
2 – ELENCO ELABORATI	5
3 – DESCRIZIONE DEL CONTESTO	9
3.1 Ambito territoriale	9
3.2 Contesto paesaggistico di riferimento	11
3.2.1 P.R.G. adeguato al P.P.A.R.	11
3.2.2 P.T.C. Piano Territoriale di Coordinamento	13
4 – DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE	16
4.1 Descrizione del Subambito A ATC11 – Borgo di Lanciano	16
4.2 Pianificazione generale	19
5 – STRUTTURA E CONSISTENZA CATASTALE	25
5.1 Individuazione e composizione del comparto	25
6 – ANALISI SPECIALISTICHE	27
6.1 Analisi ambientale	27
6.2 Infrastrutture e mobilità	30
6.3 Servizi e sottoservizi a rete	31
7 – VARIANTE PARZIALE AL PRG	32
7.1 Variante parziale al PRG vigente: descrizione dei parametri	32
8 – VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO	35
8.1 Il progetto di Variante al Piano Attuativo: dimensionamento	35
8.2 Elaborati prescrittivi	40
8.3 Planimetria normativa e parametri urbanistici	40
8.4 Progetto architettonico	45



1 – INTRODUZIONE

1.1 Obiettivi della Variante

Il Borgo di Lanciano è stato acquistato dalla società Deltafin 21, con sede a Ferrara in via Bela Bartok 12, nell'ottobre 2000 per la realizzazione di un albergo diffuso, dotato di ristorante e SPA, con un investimento di 15 milioni di euro.

La ristrutturazione delle costruzioni preesistenti, la realizzazione di nuovi corpi abitativi in linea con la tradizione locale e la sistemazione paesaggistica del sito hanno comportato un grande sforzo economico ed imprenditoriale.

In seguito al sisma del 2016, dopo un'attenta valutazione circa l'opportunità di persistere o meno nell'investimento, la Proprietà ha deciso di scommettere sull'avvenire turistico di questa zona; pertanto, dopo aver analizzato il mercato con l'aiuto di esperti, ha provveduto a ridefinire la tipologia di clienti e quindi la tipologia di offerta turistica da realizzare.

La Deltafin 21 ha intenzione perciò di posizionarsi nel segmento luxury in forte crescita, rilanciando con un ulteriore importante investimento; il raddoppio della superficie della SPA e l'incremento della capacità ricettiva con ulteriori 5 suites, consentirà di fornire servizi di Wellness di elevato standard qualitativo.

Tenuto conto del fatto che il Relais & SPA non è stagionale, vi è la necessità nei periodi non estivi di trattenere all'interno della struttura la clientela, proponendo la miglior offerta di soggiorno e benessere.

Borgo Lanciano diventerà a tutti gli effetti una SPA Destination.

La nuova Spa e le suites, nonché strategie mirate di marketing, consentiranno una maggiore attrattività ed un migliore posizionamento rispetto a strutture di livello simile. L'incremento del fatturato, derivante sia dai nuovi investimenti proposti che da un maggiore livello riempimento della struttura già esistente, determinerà effetti positivi sia sulla redditività, attualmente non soddisfacente per un'adeguata copertura dei costi, sia sull'occupazione, essendo previsto un incremento della forza lavoro.

Attualmente le unità lavorative impiegate sono 8 dipendenti a tempo indeterminato (7 full-time e 1 part-time) e 7 apprendisti (6 full-time e 1 part-time). Con l'ampliamento previsto si procederà all'assunzione di 5 nuove unità, di cui 3 con elevata qualifica.

I punti di forza dell'attuale impianto sono costituiti: dalla bellezza del contesto paesaggistico, dall'eleganza degli arredi interni ed esterni e delle strutture e dall'elevata qualità della ristorazione.

I punti di debolezza sono quelli che poi hanno indotto la proprietà a dare l'avvio al nuovo progetto, ovvero:

- la vetustà degli impianti del Centro Benessere,
- l'inadeguatezza, rispetto alle esigenze di mercato, degli attuali servizi di wellness,
- l'errato orientamento rispetto al sole, dell'attuale Centro Benessere che va precocemente in ombra limitando così di molto la fruibilità della piscina esterna da parte della clientela,
- le dimensioni della SPA risultano insufficienti in rapporto al numero delle camere,
- l'attuale struttura è dotata di solo 2 suites.

Vista la collocazione geografica del Borgo e tenuto conto delle insufficienti dimensioni attuali della SPA rispetto alle moderne esigenze del mercato, è necessario l'adeguamento e la modernizzazione della struttura per essere al passo con i tempi. In ogni caso la struttura dedicata al wellness deve essere rivista perché obsoleta.



LEGGE REGIONALE 23 novembre 2011, n. 22 - *Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile"* - all'art.11 comma 3-4-5-Disposizioni in materia urbanistica riporta quanto segue:

3. *E' consentita l'adozione di varianti ai PRG vigenti se necessarie all'ampliamento di attività produttive, purché le nuove aree siano contigue a quelle già edificate.*

4. *Al fine di favorire i processi di delocalizzazione e sviluppo delle attività produttive, le Province promuovono apposita conferenza dei servizi tra i Comuni interessati per definire un procedimento condiviso di variante urbanistica e i connessi accordi perequativi e compensativi fra i medesimi Comuni, anche in termini di infrastrutture, servizi, prestazioni ambientali e aspetti finanziari.*

5. *Le disposizioni di cui al comma 1, lettera a) non si applicano nel caso di PRG e loro varianti che, alla data di entrata in vigore della presente legge, sono stati adottati ai sensi dell'articolo 26, comma 1, della l.r. 34/1992, ovvero che riguardino programmi o progetti oggetto di finanziamenti pubblici o opere pubbliche, nonché ai PRG e loro varianti per i quali è stata convocata la conferenza di servizi di cui al comma 2 dell'articolo 26 bis della medesima legge regionale, ovvero è stato emesso il provvedimento finale di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi dell'articolo 12 del d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).*

La Variante in questione non inserisce nuove aree ma distribuisce diversamente la zonizzazione al fine di permettere un ampliamento della struttura turistico-ricettiva esistente.



2 – ELENCO ELABORATI

St STATO DI FATTO					
	<i>Elaborati</i>			<i>scala</i>	<i>Aggiornamento</i>
St	<i>I - Serie Inquadramento</i>				
StI01	Inquadramento: estratto CTR, ortofotocarta, aerofotogrammetrico			1:10.000 1:5.000 1:2.000	
StI02	Estratto PRG vigente e N.T.A.			1:5.000 1:2.000	X
StI03	Estratto tavola PRG adeguata al PPAR – ambiti di tutela passiva			1:10.000	
StI04	Estratto tavola PRG adeguata al PPAR – ambiti di tutela attiva			1:10.000	
StI05	Estratto tavola PRG adeguata al PTC – ambiti di tutela passiva			1:10.000	
StI06	Estratto tavola PRG adeguata al PTC – ambiti di tutela attiva			1:10.000	
StI07	Stralcio Piano attuativo e N.T.A.			1:1.000	
StI08	Delimitazione del PA su base catastale ed elenchi			1:2.000	
StI09	Rilievo planoaltimetrico			1:2.000 1:500	
StI10	Rilievo essenze vegetali			1:1.000	
StI11	Profili territoriali			1:1.000 1:2.000	
StI12	Documentazione fotografica			1:1.000	
St	<i>B – Serie Compatibilità Ambientale</i>				
StB01	Estratto PPAR			1:100.000	
StB02a	Estratto PTC: Ordinamento territoriale per sistemi			1:100.000	
StB02b	Estratto PTC: Ordinamento territoriale per progetti e settori			1:100.000 1:200.000	
StB03	Estratto REM			1:10.000	
StB04	Estratto PAI			1:10.000	
StB05	Relazione di analisi della compatibilità ambientale				
St	<i>OU - Serie Urbanizzazione</i>				
StOU01	Rilievo dei servizi a rete esistenti			1:1.000	
StOU02	Rilievo degli accessi e della mobilità			1:1.000	



V VARIANTE			
<i>Elaborati</i>		<i>scala</i>	
V U - Serie urbanistica			
VU01a	Variante Parziale al PRG vigente	1:5.000 - 1:2.000	X
VU01b	Variante Parziale al PRG vigente: confronto PRG vigente e variante parziale al PRG	1:1.000	X
VU01c	Variante Parziale al PRG vigente: estratto della trasposizione attiva definitiva del PPAR modificata	1:10.000	X
VU02a.1	Variante al Piano attuativo: planimetria generale con prescrizioni insediative	1:750	X
VU02a.2	Variante al Piano attuativo: planimetria normativa	1:750	X
VU02b	Variante al Piano attuativo: confronto PA e variante al PA	1:1.000	X
VU03	Variante al Piano attuativo: planivolumetrico	1:750	
VU04	Profili territoriali	1:1.000 1:2.000	
V A - Serie Allegati			
VA01	Relazione illustrativa		X
VA02	Norme Tecniche di Attuazione		X
V B – Serie Compatibilità Ambientale			
VB01	Valutazione ambientale strategica - VAS D.Lvo152/2006 s.m.i.		
VB02	Relazione REM		
VB03	Relazione Botanica-Vegetazionale		
V OU - Serie Urbanizzazioni			
VOU01	Progetto dei servizi a rete	1:1.000	
VOU02	Progetto viabilità interna e parcheggi pubblici con sezioni tipo	1:1.000 - 1:50	
VOU03	Relazione tecnica		X
V G- Serie Geologica Geomorfologica			
VG01	Relazione Geologica, Geotecnica, Geomorfologica, Idrogeologica e Sismica		
VG02	Relazione Compatibilità Idraulica		
VG03	Carta della Pericolosità Geologica	1:2.000	
VG04	Carta della Pericolosità Sismica	1:2.000	
V C- Serie Acustica			
VC01	Relazione tecnica di compatibilità acustica della variante		
VC02	Mappatura acustica situazione attuale		
VC03	Stralcio variante zonizzazione acustica		



P PROGETTO ARCHITETTONICO

<i>Elaborati</i>		<i>scala</i>	
P A - Serie architettura			
PA01	Ortofoto, estratto di mappa, estratto PRG	1:5.000	
		1:2.000	
PA02	Planimetria generale	1:500	
PA03	Calcolo dei volumi	1:200	X
PA04	Progetto – Piano Sottostrada	1:100	
PA05	Progetto – Piano Terra	1:100	
PA06	Progetto – Prospetti e sezioni	1:100	
PA07	Stato di fatto – Piano Sottostrada	1:100	
PA08	Stato di fatto – Piano Terra	1:100	
PA09	Stato di fatto – Prospetti e sezioni	1:100	
PA10	Comparazione – Piano Sottostrada	1:100	
PA11	Comparazione – Piano Terra	1:100	
PA12	Comparazione – Prospetti e sezioni	1:100	
PA13	Planimetria con schema fognatura	1:100	
PA14	Progetto – Render	1:100	
P B - Serie Allegati			
PB01	Documentazione Permesso di costruire _modello A e B		
PB02	Relazione tecnico illustrativo		X
PB03	Domanda di autorizzazione alla Soprintendenza per i beni Architettonici		
PB04	Piano di sviluppo aziendale		
PB05	Relazione paesaggistica		
P C - Serie Allegati Impianti			
PC01	Progetto Impianto Forza Motrice e Dati Piano Terra	1:100	
PC02	Progetto Impianto di Illuminazione Normale ed Emergenza Piano Terra	1:100	
PC03	Progetto Impianti Speciali Piano Terra	1:100	
PC04	Progetto Impianto Forza Motrice e Dati Piano Interrato	1:100	
PC05	Progetto Impianto di Illuminazione Normale ed Emergenza Piano Interrato	1:100	
PC06	Progetto Impianti Speciali Piano Interrato	1:100	
PC07	Progetto Impianto di Climatizzazione Piano Terra	1:100	
PC08	Progetto Impianto idrico-sanitario Piano Terra	1:100	
PC09	Progetto Impianto Radiante a pavimento Piano Terra	1:100	
PC10	Progetto Impianto di Climatizzazione Piano Interrato	1:100	
PC11	Progetto Impianto idrico-sanitario Piano Interrato	1:100	
PC12	Progetto Impianto Radiante a pavimento Piano Interrato	1:100	
PC13	Relazione Tecnica Ex-Legge 10		
PC14	Stratigrafie Piano Interrato Ex-Legge 10	1:100	
PC15	Stratigrafie Piano Terra Ex-Legge 10	1:100	
PC16	Relazione Tecnica Descrittiva Impianti		
PC17	Dichiarazione ai fini antincendio		
PC18	Verifica previsionale dei requisiti acustici passivi		



P PROGETTO VVF

Elaborati

scala

Pratica Antincendio n.27550

VVF01	Pianta piano terra	1:100	X
VVF02	Pianta piano seminterrato	1:100	X
VVFRT	Relazione tecnica		X



3 – DESCRIZIONE DEL CONTESTO

3.1 Ambito territoriale

L'area sottoposta a Variante Parziale al PRG e al Piano Attuativo vigenti ricade sotto il Comune di Castelraimondo e, secondo il PRG, denominata come Ambito di Trasformazione ATC11.

L'ambito è diviso in 2 subambiti: il subambito A e il subambito B.

La parte che verrà sottoposta alla Variante ricade nel **Subambito A**, perciò l'ambito territoriale interessato è quindi di livello comunale.

Il Subambito A, prevalentemente pianeggiante, interessa il complesso turistico ricettivo denominato "Borgo Lanciano" e confina, nella parte occidentale, con il Subambito B a vocazione industriale, mentre a nord segue in parte il tracciato del Rio Cimarolo che confluisce nel Potenza.

L'intero ambito è costeggiato nella parte sud dalla Strada Provinciale SP 361 Septempedana che consente di raggiungere in poco tempo il centro di San Severino Marche.

L'intera area è localizzata in un territorio caratterizzato da una matrice agricola (seminativi a ciclo stagionale, prati), dove risultano abbastanza diffuse le formazioni vegetali lineari e puntiformi (filari, siepi, elementi arborei isolati), caratteristiche del paesaggio collinare maceratese.

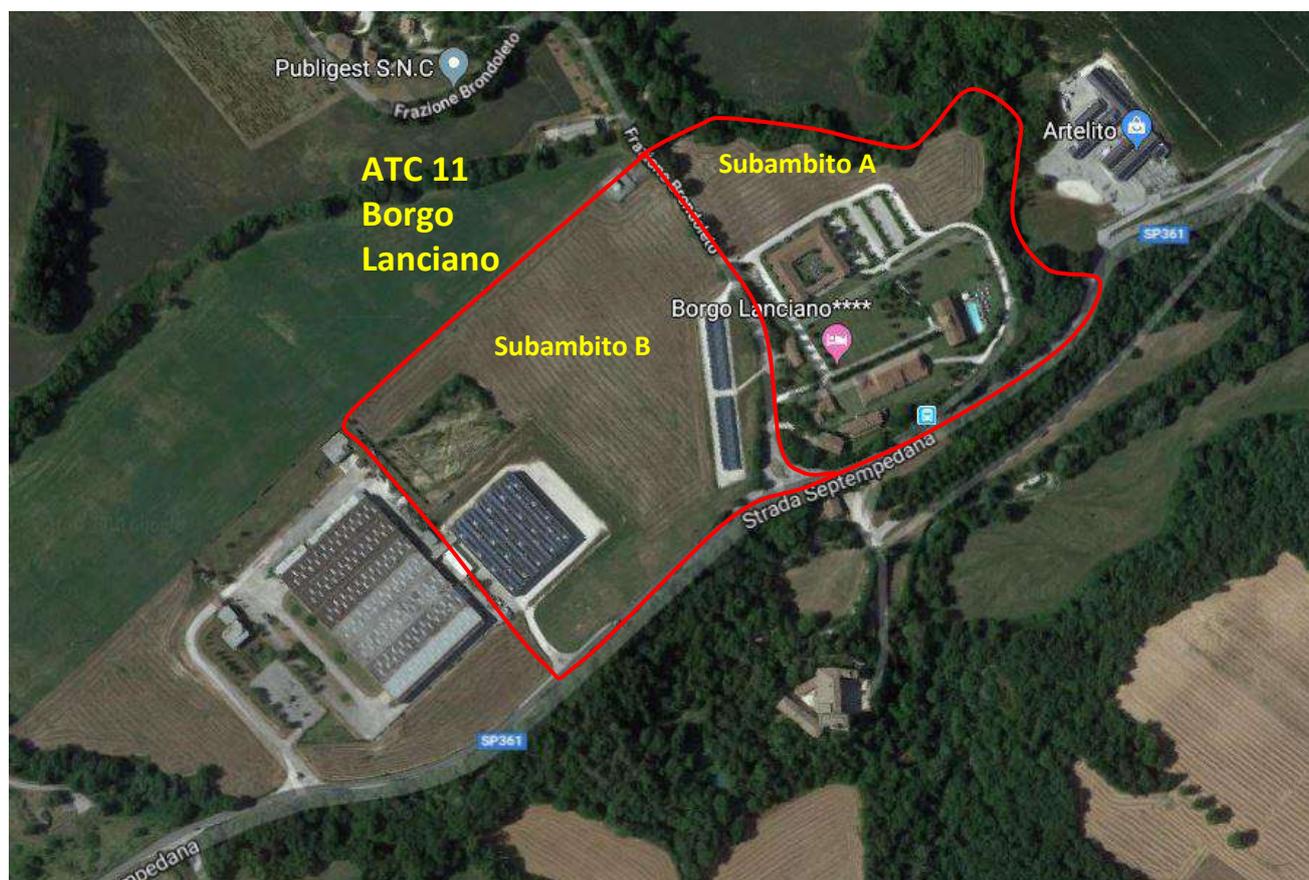


fig.1 Localizzazione su base satellitare

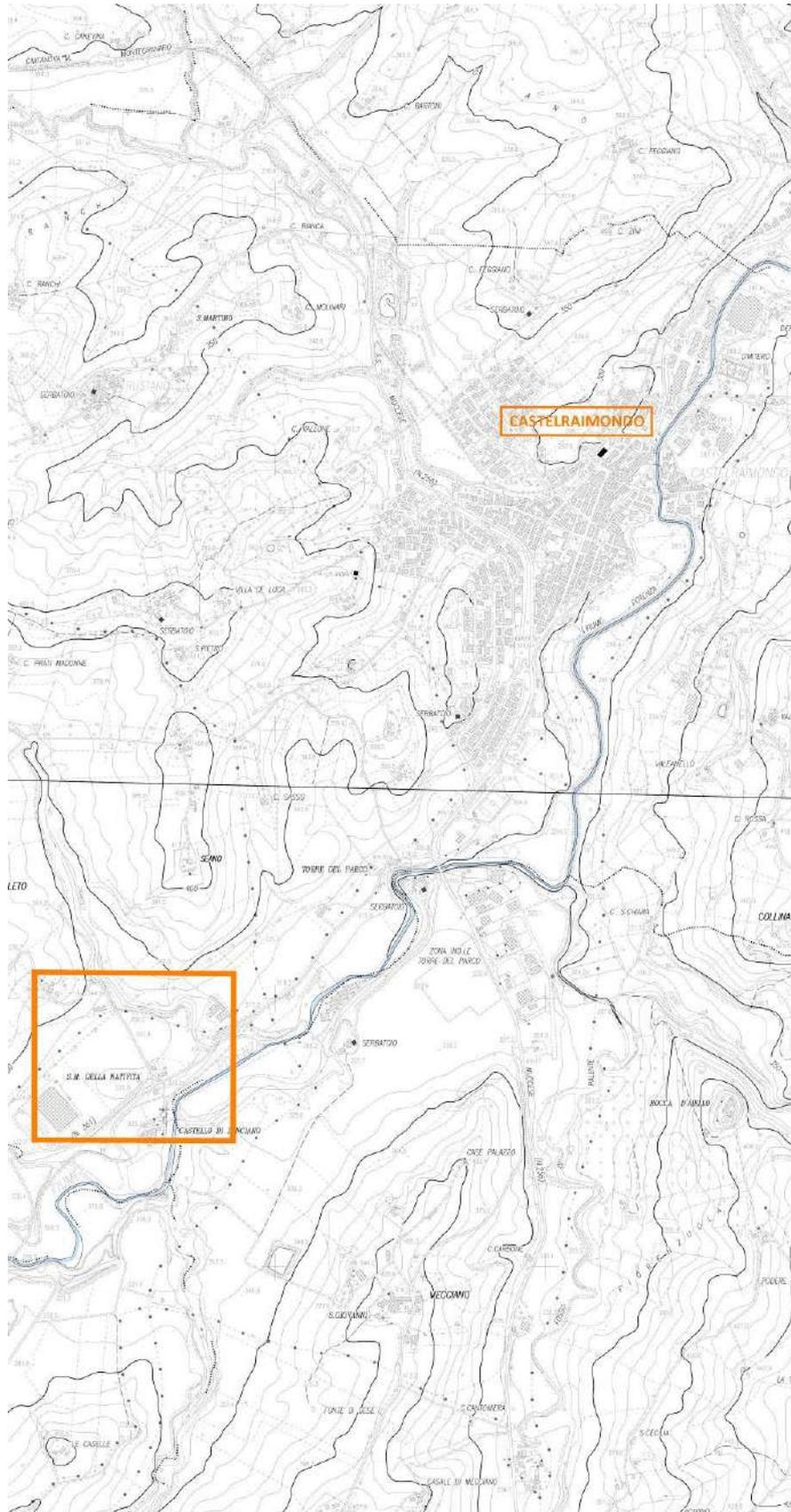


fig.2 Localizzazione dell'area di intervento su base CT



3.2 Contesto paesaggistico di riferimento

3.2.1 P.R.G. adeguato al P.P.A.R.

Il Piano Regolatore Vigente è adeguato al PPAR Piano Paesistico Ambientale, che ha quindi individuato le aree esenti e classificato il territorio extraurbano sulla base delle categorie costitutive del paesaggio.

Il Piano Paesistico Ambientale Regionale recepisce i contenuti della L. 431/85 e riconosce inoltre una serie di emergenze naturali e culturali da sottoporre a particolareggiata normativa di salvaguardia.

Le risorse ambientali presenti nell'area in oggetto ricadente nel Comune di Castelraimondo, vengono individuate analizzando i contenuti del P.P.A.R., in particolare i sottosistemi territoriali e le categorie costitutive del paesaggio.

Il P.R.G. del Comune di Castelraimondo prevede per la località di Lanciano una serie di limitazioni nell'utilizzo del suolo legate a vincoli preordinati (P.P.A.R. e P.T.C.). Questi vincoli, riportati nelle Carta di trasposizione passiva dei vincoli di PTC e del PPAR e rimodulati nelle Carte di trasposizione attiva ribadiscono, essenzialmente, quanto già valutato in sede di analisi. Nelle aree di maggior qualità vige la tutela integrale di cui all'art. 26 e 27 delle NTA del PPAR, per tutte le altre aree si dovrà mantenere l'assetto geomorfologico d'insieme, si dovrà conservare l'assetto idrogeologico delle aree interessate dalle trasformazioni, non dovranno essere occultate le peculiarità geologiche e paleontologiche che eventuali sbancamenti portino alla luce.

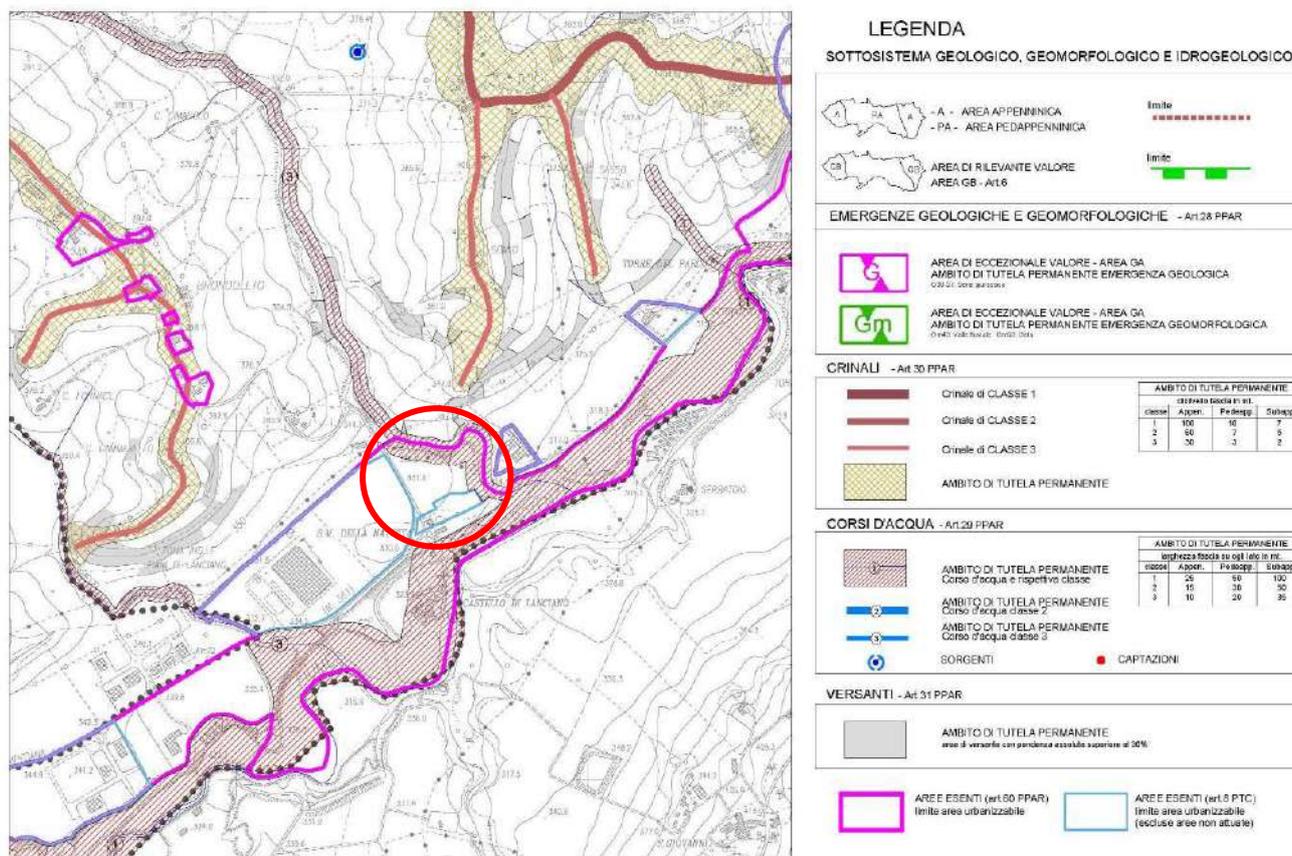


fig 3 – Stralcio della Carta della trasposizione attiva dei vincoli del PPAR



3.2.2 P.T.C. Piano Territoriale di Coordinamento

Sistema insediativo

- *EN11 schema di riferimento per direttive, indirizzi e prescrizioni del sistema insediativo*

Il Piano Territoriale di Coordinamento inserisce Castelraimondo nel sistema insediativo locale “sistema della sinclinale di Camerino” di cui all’art. 34.5 [...] costituito dagli insediamenti compresi tra catena antiappenninica e la catena appenninica in direzione est-ovest e in direzione nord-sud dal confine provinciale all’alta valle del Chienti nonché dai centri e dagli insediamenti sparsi appartenenti ai territori di Matelica, Esanatoglia, Gagliole, Castelraimondo, Camerino, Muccia; è caratterizzato dalla sequenza dei centri di Matelica, Castelraimondo e Camerino che caratterizzano sia per le straordinarie valenze storiche che per le vivaci dinamiche contemporanee, l’asse geomorfologico della sinclinale. Tale asse insediativo sta assumendo –anche a seguito al terremoto– una funzione di servizio rispetto ai centri montani.

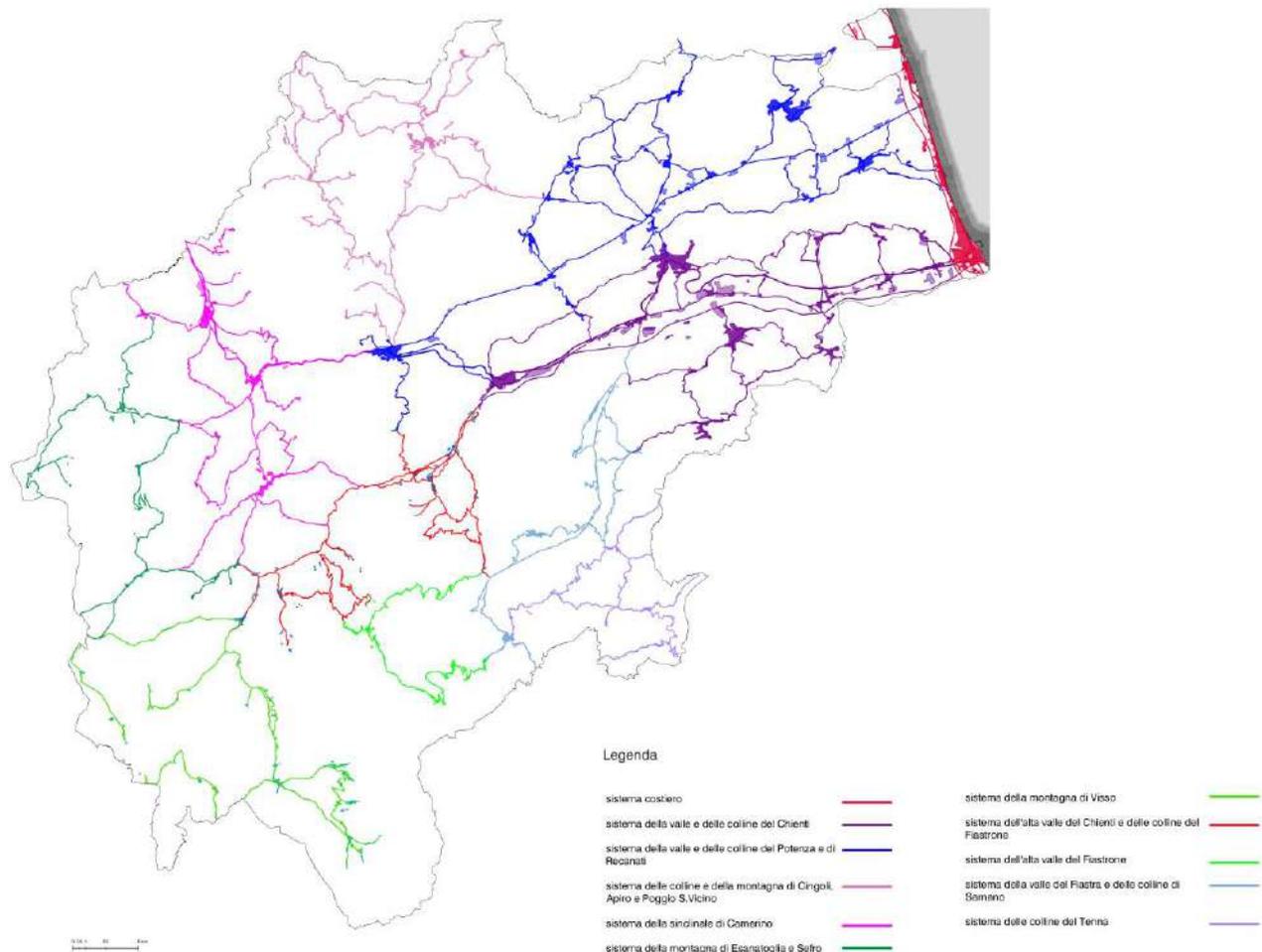


fig 7- PTC- Estratto Tav.EN_11 – Schema di riferimento per direttive, indirizzi e prescrizioni del sistema insediativo



- **EN12 schema di riferimento per direttive, indirizzi e prescrizioni del sistema insediativo**

Al fine di meglio organizzare e definire le politiche di riequilibrio il PTC suddivide il territorio in 4 tipologie:

- aree di riequilibrio ad alta frequentazione;
- aree di riqualificazione dei sistemi collinari;
- aree di rivitalizzazione della montagna;
- aree di recupero degli insediamenti diffusi.

Il comune di Castelraimondo ricade nella tipologia “territori da riequilibrare” art. 33 [...] 1) territori ad alta frequentazione: le aree costiere e vallive dove appare necessario promuovere e coordinare azioni dirette al riequilibrio ambientale ed insediativo. Secondo le direttive espresse dal PTC all’art.36, coerentemente con le stesse la variante, incrementando gli spazi destinati all’attività produttiva del resort Borgo Lancino è coerente con :

- *Direttiva specifica n. 5: promozione ed incentivazione delle attività culturali, turistiche e commerciali nei centri collinari.*

- **EN15 aree di recupero degli insediamenti diffusi**

La variante proposta non interferisce con la morfologia del contesto paesistico e con i principi insediativi consolidati sopraesposti

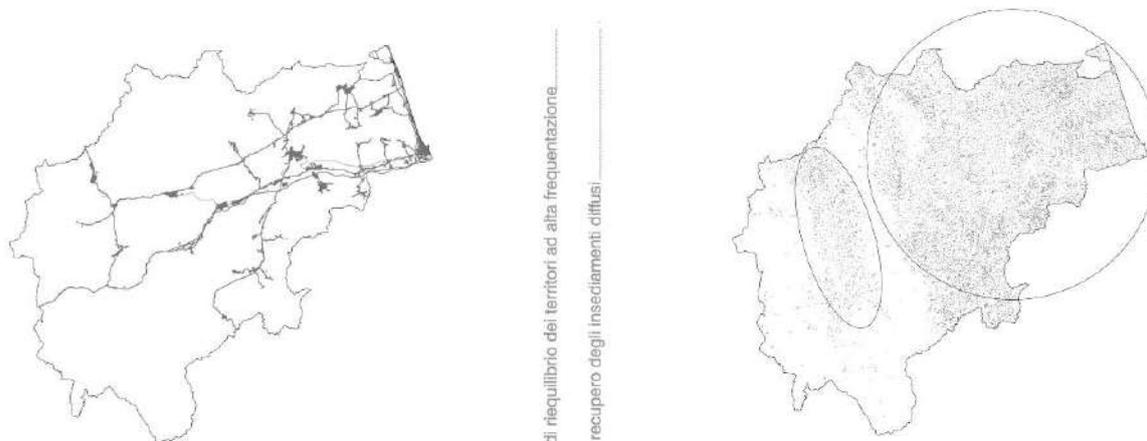


fig 8- destra - PTC- Estratto Tav.EN_12 – Aree di riequilibrio dei territori ad alta frequentazione sinistra
PTC- Estratto Tav.EN_15 – Aree di recupero degli insediamenti diffusi

Sistema socio – economico

- **EN16 schema di riferimento per direttive e indirizzi del sistema socio – economico**

Il comune di Castelraimondo ricade nell’asse della sinclinale, insieme a Matelica, Esanatoglia, Gagliole, Pioraco, Camerino, Muccia, Serrapetrona, Caldarola.

Nel contesto prevale una situazione socio – economica abbastanza tradizionale ma moderatamente dinamica, sia dal punto di vista del popolamento che dell’industrializzazione.

Le dinamiche demografiche più positive si registrano a Muccia, Castelraimondo e Serrapetrona. La quota di attivi nell’industria è medio-alta con punte elevate a Esanatoglia, Castelraimondo e Pioraco.

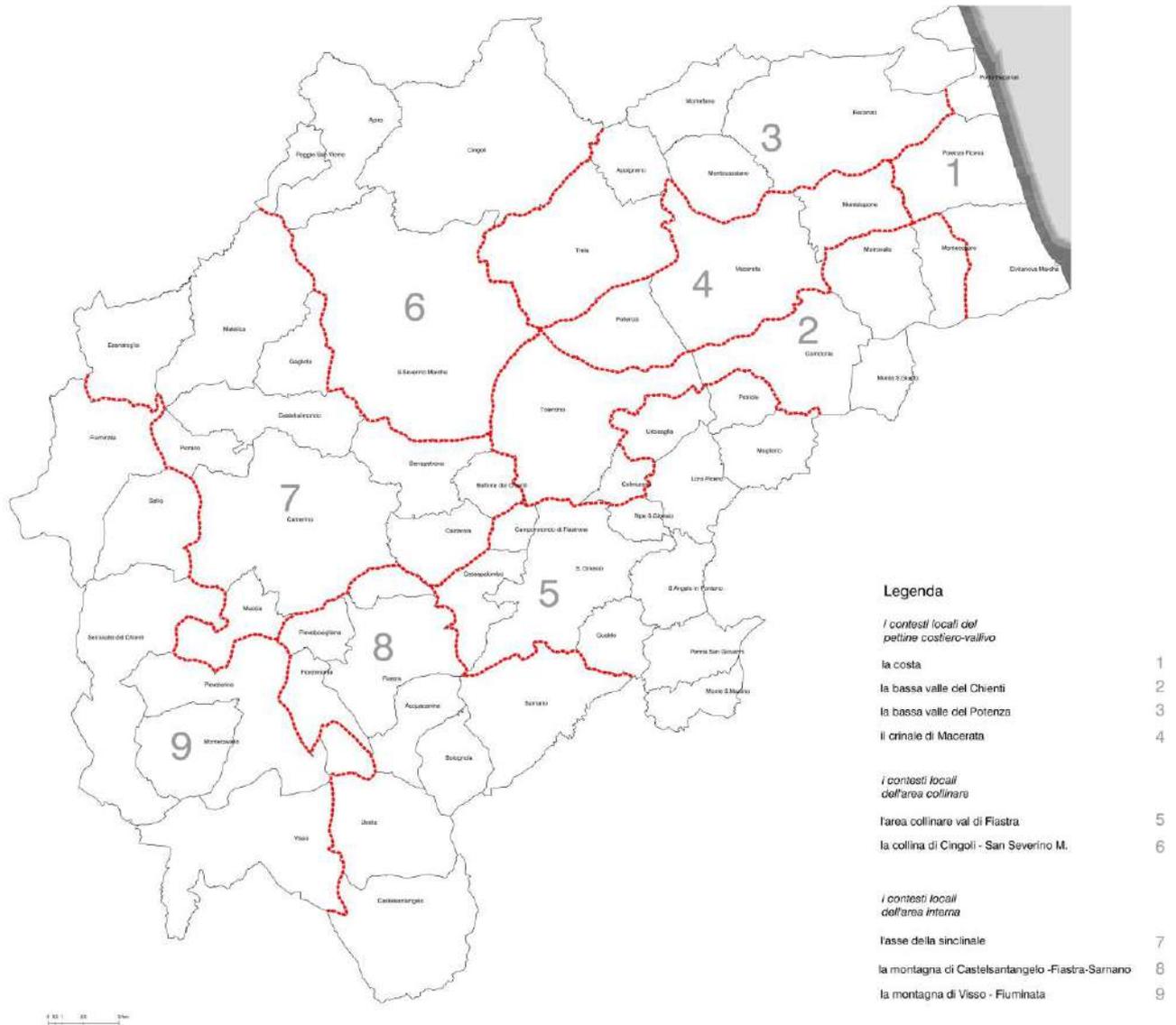


fig 8- PTC- Estratto Tav.EN_16 – Schema di riferimento per direttive e indirizzi del sistema socio - economico



4 – DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE

4.1 Descrizione del Subambito A ATC11 – Borgo di Lanciano

Il comparto è denominato ATC 11 Borgo di Lanciano - Subambito A e si trova a circa 3 Km dal centro di Castelraimondo percorrendo la SP361: la Strada Provinciale 361 Septempedana ne identifica il limite Sud, ad ovest vi è l'area a vocazione industriale, mentre a nord l'area segue in parte il tracciato del Rio Cimarolo che confluisce nel Potenza.

L'intera area presenta una lieve pendenza in corrispondenza del corso d'acqua mentre risulta perlopiù pianeggiante sull'intera superficie. Essa si sviluppa complessivamente per una superficie di circa 63.950 mq, si trova ad una altitudine di circa 307m s.l.m. ed è individuata al Catasto del Comune di Castelraimondo al Foglio 22.

L'intera area oggetto dell'intervento è di proprietà della Deltafin 21 srl dove ha realizzato un albergo diffuso, dotato di ristorante e SPA, attualmente in funzione.

Di seguito si riportano alcune foto dell'area oggetto d'intervento.



fig.9 Ingresso principale per Borgo Lanciano relais



fig.10 Edificio n.8



fig.11 Edificio n.8 e sistemazione esterna



fig.12 Edificio n.8 e sistemazione esterna



Fig.13 Panoramica dell'area

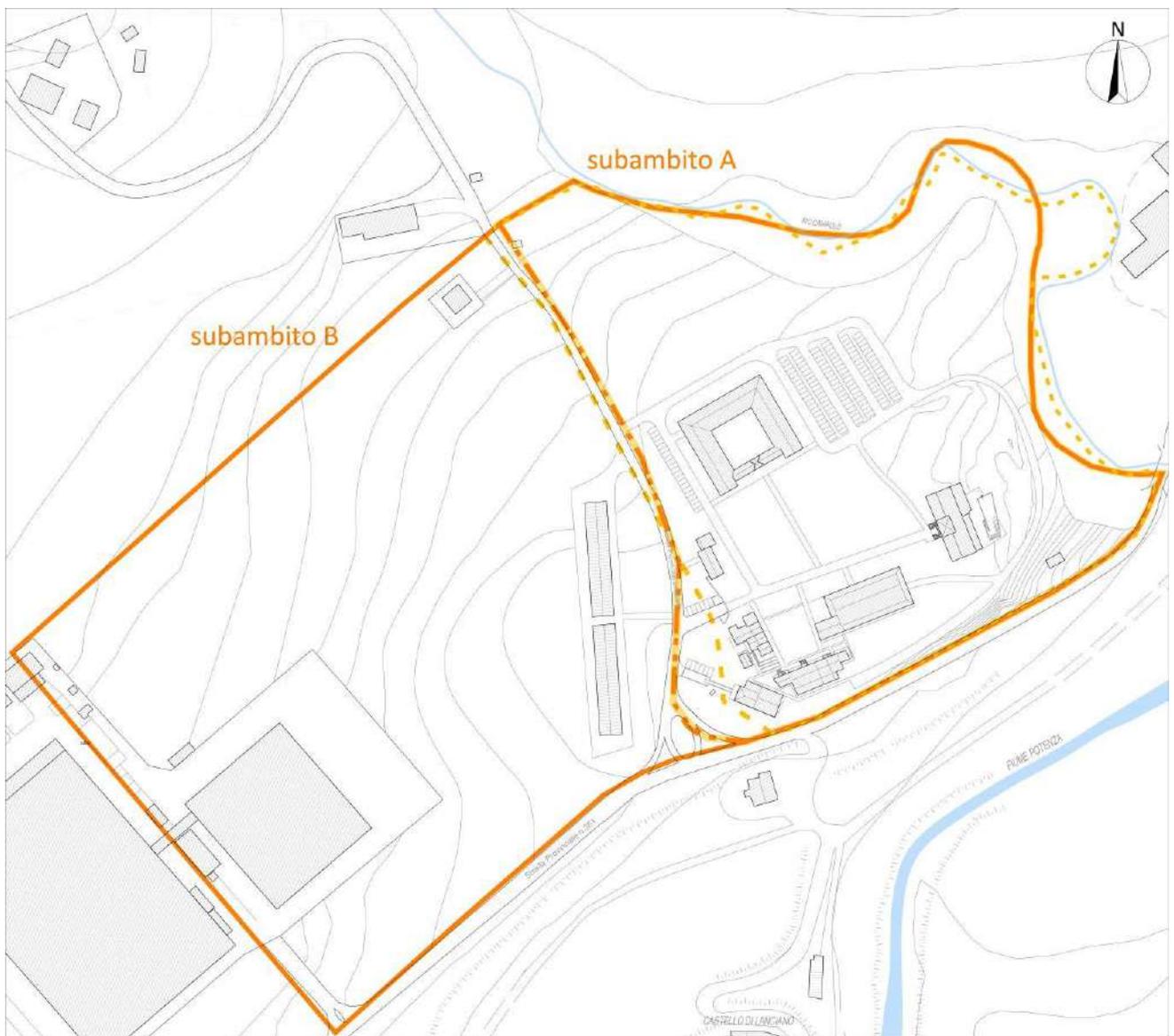


Fig.14 Aerofotogrammetrico – individuazione del comparto ATC11 Borgo di Lanciano-Subambito A

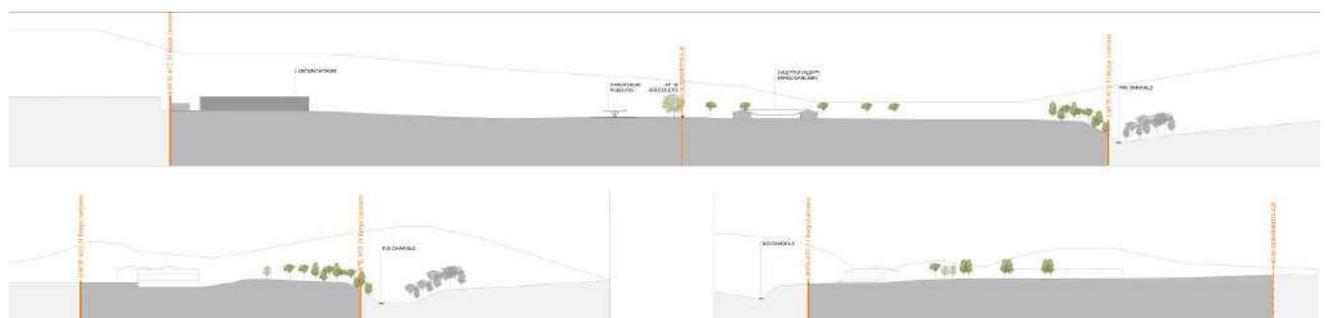
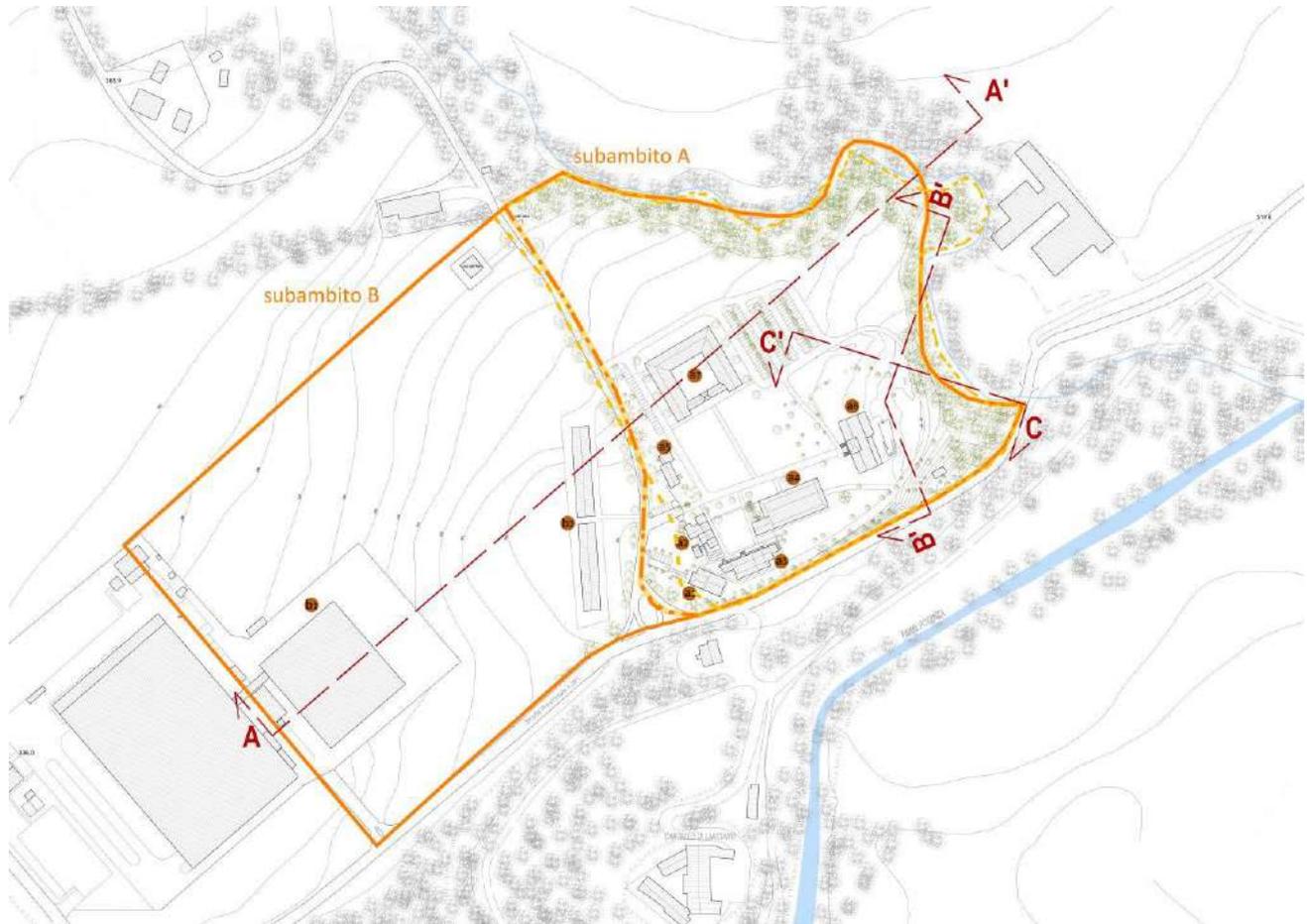


Fig.15 Profili territoriali dell'ATC11 Borgo di Lanciano-Subambito A – Stralcio Tav. St11 Profili territoriali



4.2 Pianificazione generale

4.2.1 Variante generale al PRG (delibera CC n.7 del 03/01/2014)

Nell'ambito della zona ATC 11 area di Borgo Lanciano, individuata dal PRG come AMBITO DI TRASFORMAZIONE, di cui all'art. 9.1 delle NTA del PRG, è localizzata l'area oggetto della variante destinata a zona per attrezzature ricettive R1, di cui all'art. 39 delle NTA del PRG.

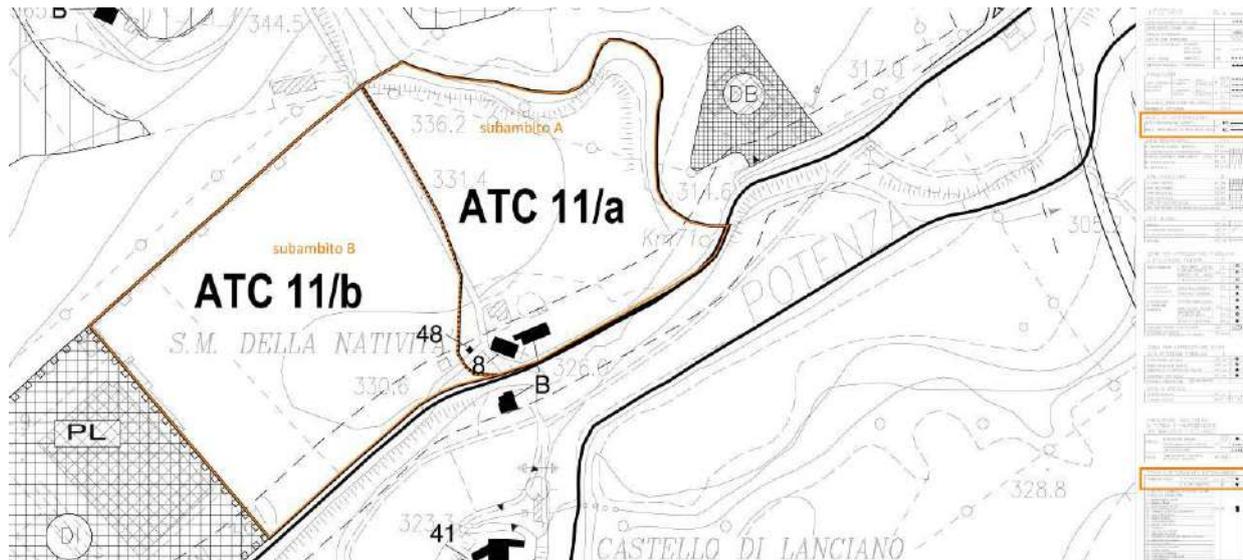


Fig.16 Localizzazione su PRG



Le aree e gli edifici compresi nel Piano sono distinti secondo la loro destinazione funzionale come segue:

INDIVIDUAZIONE DELLE ATC E DELLE ATL

9.1d destinazioni d'uso ammesse

ZONE RR Zone per attrezzature d'uso e/o interesse pubblico

RR1_ricettivo

RR2_ricreativo

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui agli artt. 39,40 delle presenti NTA

CAP. IV - ZONE RURALI - E -

ART. 29 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE - EA -

Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centro storico, edifici e manufatti, aree archeologiche), di vincoli di carattere naturalistico come Aree Floristiche protette (L.R. 52/74) e Confluenze (artt. 23.10bis, 23.11 NTA PTC), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti ed aree con pendenza superiore al 30%), e di aree di particolare valore il Piano pone particolari limitazioni agli interventi edificatori ed a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali.

In tali Zone non è consentita alcuna nuova costruzione, ma, al fine di garantire le attività agricole in atto, è ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti di cui al punto 1 del precedente articolo 27 nel rispetto di tutti gli indici e prescrizioni di cui a tale articolo e fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente e non oltre i 1.000 mc.; per i fabbricati rurali di particolare valore censiti dal Piano prevalgono le norme di cui al successivo art. 30. Così pure è ammesso l'ampliamento delle costruzioni accessorie esistenti di cui al punto 2 del precedente articolo 27, nonché la realizzazione delle stesse sui soli fondi dotati di fabbricato residenziale ma sprovvisti di tali costruzioni accessorie; in tal caso le nuove costruzioni non potranno essere realizzate a distanza inferiore di 50 ml. dalle sponde o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua. Tutto quanto sopra sempre nel rispetto degli indici e delle prescrizioni stabilite per tali costruzioni all'art. 27.

Eventuali opere di pubblica utilità a livello infrastrutturale previste dal Piano in tali zone o che dovessero necessariamente essere localizzate nelle stesse, sono soggette a verifica di compatibilità ambientale in base alla normativa vigente all'atto della progettazione delle opere.

Al fine di non ostacolare lo sfruttamento delle risorse agricole per esigenze particolari legate alla produzione, il Sindaco, sentito il Consiglio Comunale, può autorizzare nelle zone paesistiche o paesistico-ambientali, edifici specificatamente destinati alla lavorazione o all'allevamento (capannoni per lavorazione del vino, allevamenti di ovini ecc.) previa verifica dell'impossibilità di recuperare gli esistenti.

Tali edifici debbono dimostrare un basso impatto ambientale attraverso una adeguata verifica di compatibilità e rispettare gli indici e parametri di cui al precedente art. n. 27

CAPO VI - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'USO E/O INTERESSE PUBBLICO - R -

ART. 39 - ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE - R1 -

Sono le zone espressamente destinate ad alberghi, pensioni, residences ed altre forme di residenza e/o abitazioni collettive a rotazione. Oltre gli spazi ricettivi veri e propri (stanze, mini alloggi, ecc.) sono ammesse tutte quelle strutture complementari alla funzione ricettiva quali spazi di servizio (cucine, depositi, lavanderie, ecc.) di soggiorno e ristoro (ristoranti, bar, sale riunioni e congressi, ecc.) e di svago all'aperto (giardini, piscine, ecc.).

In tali zone il Piano si attua per intervento preventivo nel rispetto dei seguenti indici:

IF -Indice di densità Fondiaria 2,00 mc/mq.

H -Altezza massima 8,50 ml.

Df -Distanza tra i fabbricati 10,00 ml.

Dc -Distanza dai confini 10,00 ml.

Ds -Distanza dalle strade 10,00 ml.



La dotazione di aree a parcheggio deve rispettare il minimo di 30 mq. ogni 100 mc. di costruzione. I materiali da usare dovranno essere consoni all'ambiente. E' prescritta la messa a dimora di alberature autoctone nella misura di una unità ogni 50 mq. di superficie territoriale. Il Piano per la sola zona individuata a Nord della S.S. 256, a confine con il Comune di Camerino, individua la ATC 9 dove oltre alle destinazioni di cui sopra sono consentite destinazioni residenziali di cui all'art. 13 fino ad un massimo del 30% della volumetria edificabile. Per tale zona il Piano si attua previo intervento preventivo nel rispetto degli indici di cui sopra.

ART. 40 - ZONE PER ATTREZZATURE RICREATIVE E/O DI RISTORO - R2 -

Sono le zone destinate oltre che alla realizzazione e potenziamento del verde alla costruzione e conservazione di attrezzature ricreative (sportive e di altro tipo quali: campi da golf, maneggi, centri ricreativi, piscine, ecc...) e/o di ristoro (ristoranti, sale riunioni, bar e simili) di proprietà e gestione privata ma d'uso e d'interesse pubblico.

In tali zone il Piano si attua per intervento preventivo nel rispetto dei seguenti indici:

IF -Indice di densità Fondiaria 2,00 mc/mq.

H -Altezza massima 8,50 ml.

Df -Distanza tra i fabbricati 10,00 ml.

Dc -Distanza dai confini 10,00 ml.

Ds -Distanza dalle strade 10,00 ml.

La dotazione di aree a parcheggio deve rispettare i minimi di cui alla tab. II dell'art.33.

Il Piano attuativo dovrà prevedere la sistemazione del verde secondo quanto indicato al cap. II.

CAPO VII - ZONE A VINCOLO

ART. 44 - ZONE A VINCOLO DI INEDIFICABILITA' - VI -

In tali zone, che riguardano aree in adiacenza ai nodi stradali, aree intercluse all'interno di fasce infrastrutturali, aree in adiacenza a fossi, canali e corsi d'acqua, aree cimiteriali ed aree di rispetto dell'abitato, è istituito il vincolo di inedificabilità, fatti salvi gli interventi elencati a titolo esemplificativo al punto 7 della circolare Min. LL.PP. N.°5980 del 30/12/70.

In esse non sono consentite nuove costruzioni nè ampliamenti di quelle esistenti; al solo fine del recupero e mantenimento del patrimonio esistente sono ammessi, nell'ambito delle caratteristiche dimensionali preesistenti, che debbono rimanere inalterate, interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Nelle zone a vincolo localizzate nelle planimetrie di dettaglio in scala 1:2.000, relative ad ambiti adiacenti i centri abitati, la destinazione degli edifici situati all'interno delle stesse è assimilata a quella delle zone residenziali di cui all'art.13 delle presenti norme.

Nell'area individuata in applicazione del rispetto cimiteriale possono essere autorizzati a titolo precario chioschi o modeste costruzioni similari per la vendita dei fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.



4.2.2 Pianificazione Attuativa

Il Piano Attuativo dell'insediamento in Area R1 – Piani di Lancianello viene riportato in seguito:

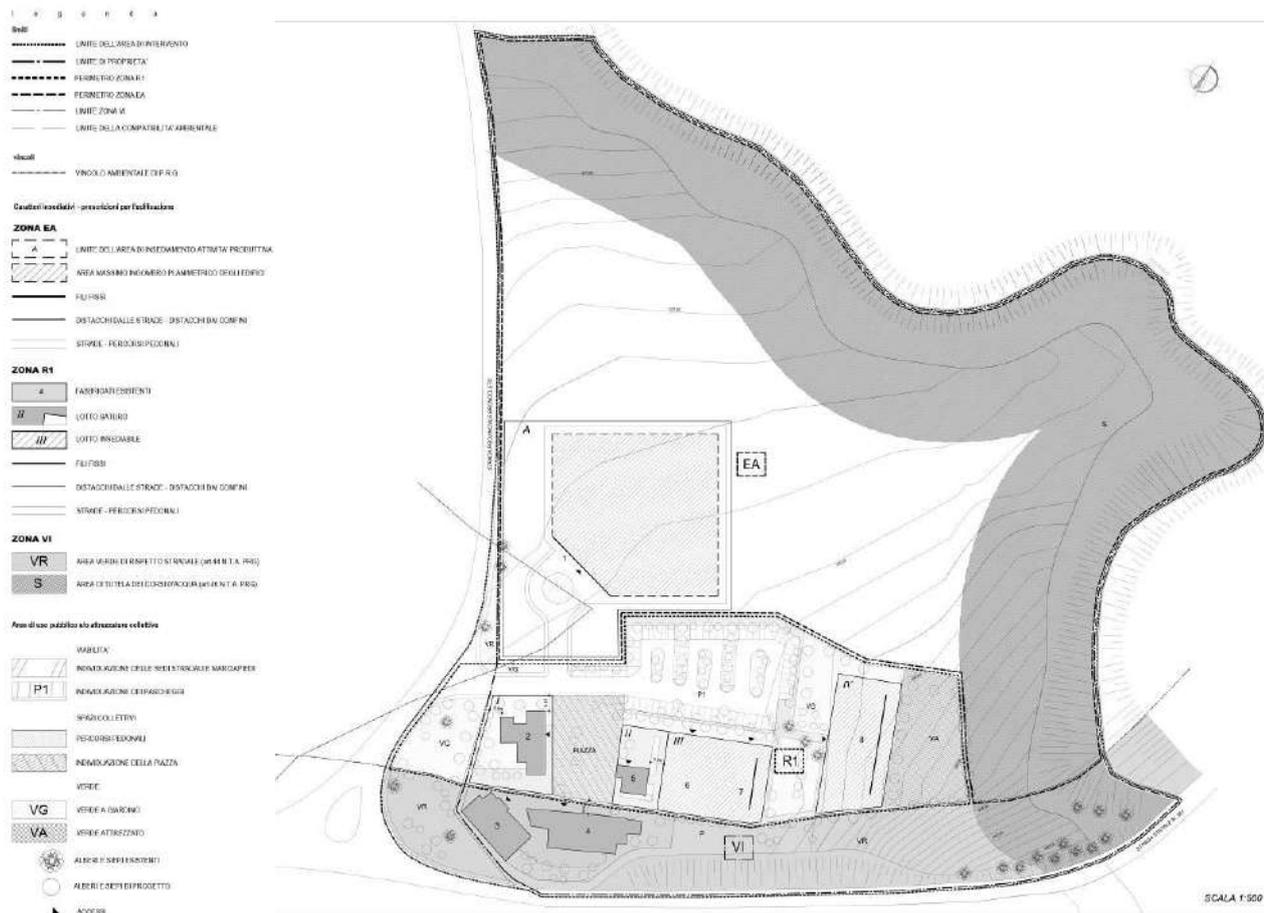


Fig.18 Piano Attuativo dell'insediamento in Area R1 – Piani di Lancianello



PRESCRIZIONI INSEDIATIVE											
ZONA R1						ZONA EA					
Parametri urbanistici						Parametri urbanistici					
I.F.	2 mc/mq					I.F.	1 mc/mq				
H. max	8.50 ml					H. max	4.60 ml				
Df - Distanza tra i fabbricati	10.00 ml					Df - Distanza tra i fabbricati	10.00 ml				
Dc - Distanza dai confini	10.00 ml					Dc - Distanza dai confini	10.00 ml				
Ds - Distanza dalle strade	10.00 ml					Ds - Distanza dalle strade	10.00 ml				
TAB 1: DIMENSIONAMENTO DELL'INTERVENTO						TAB 1: DIMENSIONAMENTO DELL'INTERVENTO					
EDIFICI ESISTENTI						EDIFICI DA REALIZZARE					
N. LOTTO	SUPERFICIE FONDARIA mq	Edificio	H max	S.U.L. mq	Vol mc	N. LOTTO	SUPERFICIE FONDARIA mq	Edificio	H max	S.U.L. mq	Vol mc
<i>I</i>	927 mq	2	3.00 mt	240 mq	600 mc						
<i>II</i>	505 mq	5	3.20 mt	94 mq	300 mc	A	6.676 mq	1	4.60 mt	1.200 mq	5.519 mc
sub tot	1.432 mq			334 mq	900 mc	tot				1.200 mq	5.520 mc
EDIFICI DA REALIZZARE											
N. LOTTO	SUPERFICIE FONDARIA mq	Edificio	H max	S.U.L. mq	Vol mc						
<i>III</i>	1.147 mq	6	3.5 mt	250 mq	875 mc						
		7	4.0 mt	350 mq	1.400 mc						
<i>IV</i>	1.177 mq	8	7.5 mt	1120 mq	4.200 mc						
sub tot	2.324 mq			1.720 mq	6.475 mc						
TOTALE	3.756 mq			2.054 mq	7.375 mc						
TAB 2: VERIFICA DIMENSIONAMENTO						TAB 2: VERIFICA DIMENSIONAMENTO					
Vol. max amm.: S.f. x i.f. = 3.756 mq x 2.00 mc/mq =					7.512 mc	Vol. max amm.: S.f. x i.f. = 6.676 mq x 1.00 mc/mq =					6.676 mc
Vol. tot. esistente: 900 mc						Nuovi Volumi = 5.519,25 mc					
Capacità di nuovo insediamento: 7.512 mc - 900 mc =					6.612 mc	Verifica dimensionamento:					5.519,25 mc < 6.676 mc
Nuovi volumi = 6.455 mc											
Verifica dimensionamento: 6.475 + 900 =					7.375 mc < 7.512 mc						
TAB 3: URBANIZZAZIONE						TAB 3: URBANIZZAZIONE					
verde	parcheggio	piazza	strade						strade		
3.739 mq	2.524 mq	958 mq	404 mq						678 mq		
TAB 4: VERIFICA STANDARD											
standard P.R.G. parcheggi: 0.30 mq/mc = 7.375 x 0.3 =					2.213 mq						
verifica					2.524 mq > 2.213 mq						

Il Piano attuativo previgente risulta essere attuato e la volumetria prevista è stata tutta realizzata.



5 – STRUTTURA E CONSISTENZA CATASTALE

5.1 Individuazione e composizione del comparto

L'area oggetto di Variante è censita al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Castelraimondo (MC) al Foglio 22 particelle 22, 132, 134, 136, 138, 139, 140 (rif. Tavola *St108 Delimitazione del PA su base catastale ed elenchi*).

Di seguito si riporta l'estratto di mappa catastale con l'individuazione del limite del Subambito A.

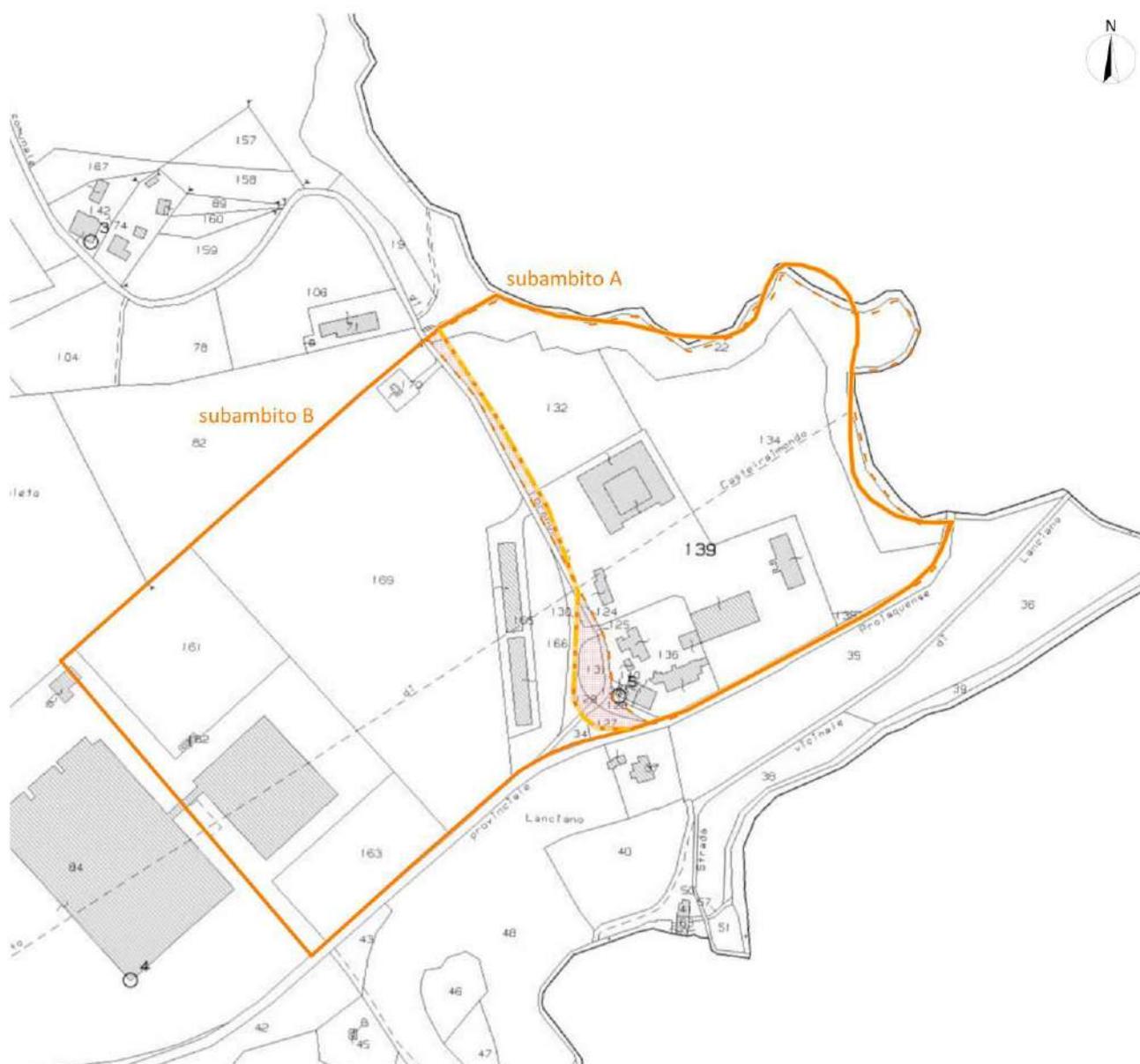


fig.19 Estratto di mappa catastale Foglio 22 - Stralcio tavola *St108: Delimitazione del PA su base catastale ed elenchi*



Sono interessate le seguenti particelle:

CATASTO FABBRICATI									
DITTA CATASTALE	CODICE FISCALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT	CLASSE	CONSISTENZA (mq)	RENDITA (€)	SUPERFICIE (mq)
DELTAFIN 21 S.R.L.	1003390380	22	140		area urbana		85		85
TOTALE CATASTO FABBRICATI									85

CATASTO TERRENI									
DITTA CATASTALE	CODICE FISCALE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)	SUPERFICIE (mq)
DELTAFIN 21 S.R.L.	1003390380	22	22	BOSCO CEDUO	2	12.120	15,65	3,76	12.120
DELTAFIN 21 S.R.L.	1003390380	22	132	SEMINATIVO	3	8.910	20,71	41,41	8.910
DELTAFIN 21 S.R.L.	1003390380	22	134	SEMINATIVO	4	19.570	40,43	70,75	19.570
DELTAFIN 21 S.R.L.	1003390380	22	136	ENTE URBANO		4.550			4.550
DELTAFIN 21 S.R.L.	1003390380	22	138	SEMINATIVO	4	100	0,21	0,36	100
DELTAFIN 21 S.R.L.	1003390380	22	139	ENTE URBANO		18.200			18.200
TOTALE CATASTO TERRENI									63.450

TOTALE	63.535
---------------	---------------



6 – ANALISI SPECIALISTICHE

6.1 Analisi ambientale

L'analisi botanica, è stata condotta attraverso sopralluoghi diretti per verificare la presenza delle formazioni vegetazionali esistenti, al fine della caratterizzazione e individuazione delle tipologie prevalenti o significative.

L'indagine ha riguardato un'area estesa al di fuori del sito di indagine di dettaglio (ATC 11/b Borgo di Lanciano, subambito A da PRG Castelraimondo) esaminando un'area di intorno, che ha permesso di avere una visione generale del territorio e del paesaggio vegetale circostante.

Le cenosi individuate sono sia di carattere naturale e seminaturale, come le aree boschive, gli arbusteti, legate principalmente ai corsi d'acqua e osservate lungo il Fiume Potenza, Rio Cimarolo, sia di origine antropica, come le coltivazioni e la vegetazione ornamentale.

Quest'ultima risulta particolarmente diffusa e diversificata nella composizione floristica (in relazione alle specie utilizzate per gli impianti) e nella struttura tipologica (filari singoli, doppi filari, esemplari singoli di alto fusto, siepi, boschetti) e già presente nel Parco di Borgo Lanciano, e nel vicino Parco del Castello di Lanciano. Successivamente è stata esaminata in dettaglio, l'area di intervento, con l'individuazione delle tipologie vegetali presenti.

Le varie fitocenosi, sono state distinte essenzialmente da un punto di vista fisionomico-strutturale, con riferimenti sintassonomici, ponendo in evidenza le caratteristiche floristico-vegetazionali, lo stato di conservazione e la naturalità.

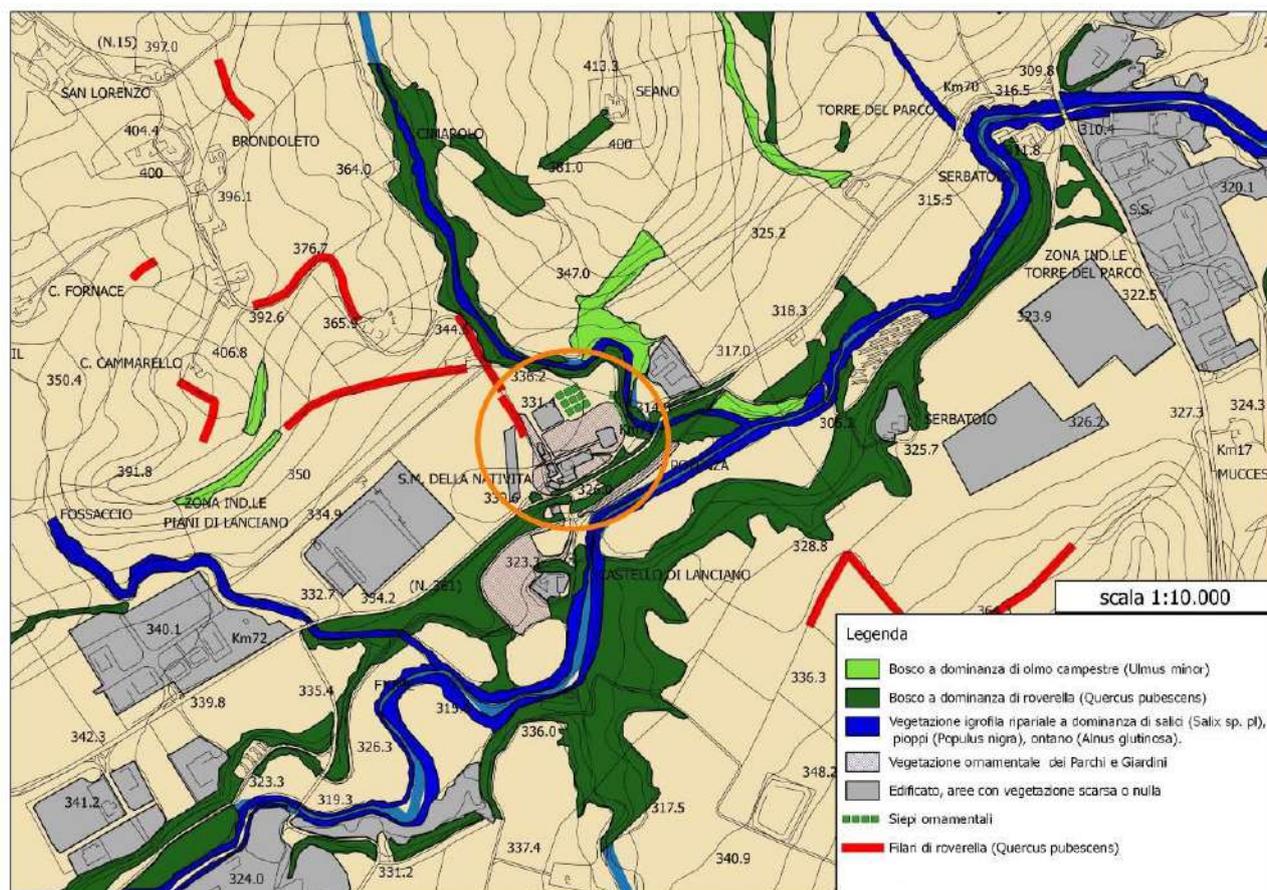


fig. 20 Paesaggio vegetale dell'area vasta



VEGETAZIONE NATURALE E SEMINATURALE DI DETTAGLIO

Vengono di seguito descritte sinteticamente le tipologie vegetali presenti nell'area di dettaglio esaminata.

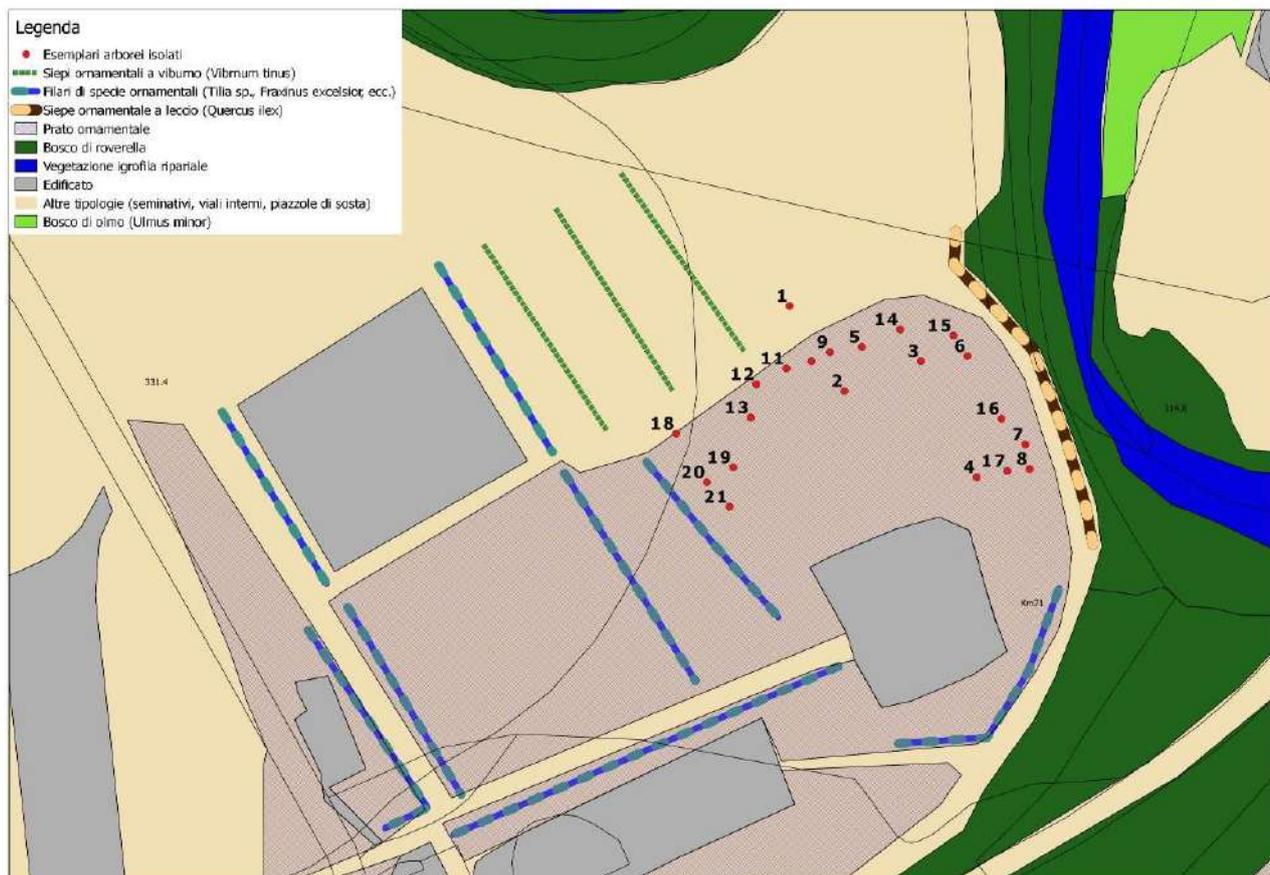


fig. 21 Rilievo delle specie vegetali nell'area di dettaglio oggetto di variante

ESEMPLARI SINGOLI

Per quanto riguarda l'area di dettaglio, essa risulta caratterizzata da vegetazione ornamentale rappresentata da individui arborei e arbustivi posti a dimora nel corso degli anni. Tra queste sono presenti specie protette ai sensi della L.R. 6/2005 e ss.mm.ii.

A seguito dei sopralluoghi effettuati sono state censite le seguenti specie:

Numero	Specie	Nome comune	Altezza (m)	Diametro (cm)	Specie protetta
1	Populus nigra	Pioppo nero	8	18	*
2	Morus alba	Gelso bianco	8	22	*
3	Morus alba	Gelso bianco	7	18	*
4	Morus alba	Gelso bianco	7	18	*
5	Fraxinus ornus	Orniello	6	18	*
6	Fraxinus ornus	Orniello	7	20	*
7	Fraxinus ornus	Orniello	6	16	*
8	Fraxinus ornus	Orniello	5	17	*
9	Punica granatum	Melograno	1,5	cespuglio	



10	Laurus nobilis	Alloro	1,5	cespuglio	*
11	Acer campestre	Acero campestre	3	10	
12	Acer campestre	Acero campestre	4	15	*
13	Acer campestre	Acero campestre	4	11	
14	Acer campestre	Acero campestre	4	5	
15	Acer campestre	Acero campestre (ceppaia con polloni)	8	15-18	*
16	Acer campestre	Acero campestre (ceppaia con polloni)	7	10-12	
17	Acer campestre	Acero campestre (ceppaia con polloni)	7	10-12	
18	Quercus sp.	Quercia	7	18	*
19	Fraxinus excelsior	Frassino maggiore	9	20	*
20	Fraxinus excelsior	Frassino maggiore	8	22	*
21	Fraxinus excelsior	Frassino maggiore	9	21	*

SIEPI

L'area a parco risulta separata dalla vegetazione ripariale del Rio Cimarolo e da una strada di collegamento interna, ai bordi della quale si sviluppa una siepe a leccio (*Quercus ilex*).

Inoltre, sono presenti:

Numero	Specie	Nome comune	Altezza (m)	Lunghezza (m)
19	<i>Quercus ilex</i>	Leccio	2	x
20	<i>Viburnum tinus</i>	Viburno	1	x



6.2 Infrastrutture e mobilità

Le principali strade provinciali che servono il comune di Castelraimondo e nello specifico l'area in esame sono:

- SP 256 Muccese che collega Castelraimondo con Fabriano
- SP 361 Septempedana che attraversa il comune e lo collega da una parte con San Severino Marche e dalla parte opposta con Nocera Umbra

In particolare, la strada provinciale SP 361 segna il confine Sud dell'area di progetto.

Il comparto risulta facilmente collegabile al centro di Castelraimondo, distante circa 3 km. Questo è possibile verificarlo anche dall'immagine di seguito riportata che individua la viabilità principale dell'area oggetto d'intervento e i relativi accessi.



fig. 22 Rilievo degli accessi e della mobilità – Stralcio Tav. StOU02



6.3 Servizi e sottoservizi a rete



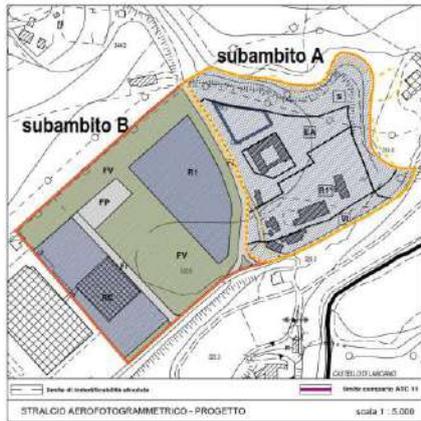
fig. 23 Rilievo dei servizi a rete esistenti – Stralcio Tav. StOU01



**COMUNE di
 CASTELRAIMONDO**
 PROVINCIA DI MACERATA
 VARIANTE ASSETTO DI PROGETTO

Aree di
 Trasformazione
 Costruite

ATC 11/b
BORGHI DI LANCIANO



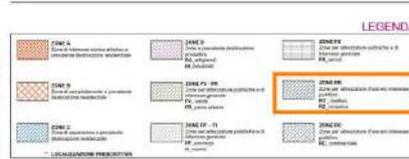
DESCRIZIONE DELL'ASSETTO DI PROGETTO

L'ambito di trasformazione è diviso in 2 subambiti: il subcomparto A si identifica con l'area del Piano Attuativo dell'insediamento in area R1 "Borgo di Lanciano"; il subcomparto B si identifica con la zona DR_proluttiva di completamento in parte occupata dallo stabilimento della Viteroy.

L'intervento prevede il completamento della zona produttiva e contiguità dello stabilimento esistente, la localizzazione di un opportuno filare verde che per dimensioni si configura come un vero e proprio parco, all'interno del quale è previsto contatto con la struttura del Borgo di Lanciano, viene prevista un'area dedicata ad attività ricreative. In questo modo il paesaggio tra la zona industriale intercomunale esistente e il Borgo di Lanciano viene mediato attraverso il completamento destinato ad attività artigianali e il nuovo sedimento destinato ad attività ricreative.

L'assetto di progetto individua:

- il sistema delle aree per l'insediamento delle nuove attività artigianali produttive;
- il disegno degli spazi verdi lungo i confini dell'area di trasformazione per un adeguato inserimento paesistico-ambientale delle nuove volumetrie;
- il sistema della viabilità;
- la riqualificazione della strada di collegamento tra la Sp.361 Salsomaggiore ed il nucleo tradizionale di Biondoleto; nel tratto ricompreso all'interno dell'area di trasformazione;
- la realizzazione di un unico braccio di distribuzione interno all'ambito B con accesso dalle stalle e terminante nel parcheggio pubblico.



tab.5 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DI PROGETTO

zonizzazione di progetto	SUDC A		SUDC B		totale	
	ST	SF	SUL	VOL		
Superficie Territoriale	53.953	82	87.665	151.615	mq	
Superficie Fondata	SF	2 ¹	13.900	13.630	37.530	mq
Superficie Utile Lorda	SUL	2 ¹	9.800 ¹¹	4.000	13.800	mq
Volume	VOL	2 ¹	43.200 ¹¹	12.000	55.200	mc
Altezza max	H	2 ¹	0	6,9	m	

¹ in base al 100% di SUI del comparto esistente.
¹¹ in base alle zone R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, R18, R19, R20, R21, R22, R23, R24, R25, R26, R27, R28, R29, R30, R31, R32, R33, R34, R35, R36, R37, R38, R39, R40, R41, R42, R43, R44, R45, R46, R47, R48, R49, R50, R51, R52, R53, R54, R55, R56, R57, R58, R59, R60, R61, R62, R63, R64, R65, R66, R67, R68, R69, R70, R71, R72, R73, R74, R75, R76, R77, R78, R79, R80, R81, R82, R83, R84, R85, R86, R87, R88, R89, R90, R91, R92, R93, R94, R95, R96, R97, R98, R99, R100.

tab.6 STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO

	SUDC A	SUDC B	totale	
FP parcheggio pubblico	2 ¹	3.100	3.100	mq
FV verde pubblico	2 ¹	40.500	40.500	mq
FS servizi pubblici	2 ¹	0	0	mq
F1 viabilità	2 ¹	6.485	6.485	mq
totale	2 ¹	46.220	50.085	mq

¹ Piano Attuativo dell'insediamento in area R1 "Borgo di Lanciano" completo.

tab.7 CATEGORIE D'INTERVENTO DI PROGETTO (DPR 380/01)

1	manutenzione ordinaria	
2	manutenzione straordinaria	
3	restauro e mantenimento conservativo	
4	ripulizione edilizia	
5	nuova costruzione	
6	strutturazione urbanistica	
7	demolizione (con ricostruzioni)	

tab.8 INDICE DI PEREQUAZIONE (SUL/SI)

Indice di perequazione	lo (SUL/SI)	esteso al solo subcomparto B	totale
		0,15	mq/mq

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DI PROGETTO

a. modalità di attuazione
a1. L'attuazione dell'ATC avviene tramite un Piano Preventivo di iniziativa privata e in subordine di iniziativa pubblica, eccetto a L.10/10/1977.
a2. In sede di convocazione con il soggetto attuatore, il Comune potrà prevedere la realizzazione degli interventi edilizi in maniera differenziata, all'interno dei due subcomparti.
a3. Il subcomparto A coincide con il limite del Piano Attuativo dell'insediamento in area R1 "Borgo di Lanciano" già attuato. All'interno di tale ambito valgono le indicazioni del suddetto piano attuativo.
a4. Fino all'attuazione del Piano nel subcomparto A sono consentiti gli interventi previsti dal Piano Attuativo, e i subcomparti B sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'edificio esistente. Tali interventi possono essere realizzati con interventi edilizi diretti subordinati alla verifica della compatibilità con le vicinanze di P.T.C.
a5. In fase di attuazione del Piano si calcola la valutazione del bilancio generato ed editto dal Piano preventivo ante taxa presentata (art. 18.2.3 del P.T.C) secondo l'art. 8 della NTA del PRG. Nel caso in cui la superficie a biomassa di progetto sia inferiore al minimo necessario a possibile incrementare la superficie destinata a verde si sono dati art. 51 comma 6 del R.E.T.

b. parametri di progetto
b1. I parametri di progetto sono quelli contenuti nella tabella 5 della presente scheda. Il parametro fondamentale ai fini della capacità edificatoria del comparto è rappresentato dalla SUI. Il Voti è convenzionamento ottenuto moltiplicando la SUI per 4,56. Dalla SUI complessiva del comparto, comprensivo quindi della quota di SUI destinata a servizi si intende sottrarre la SUI del capannone esistente in SUI, relativa all'uso R1 localizzato all'interno del subcomparto B, può essere localizzato all'interno del subcomparto A nell'area opportunamente individuata in misura non superiore al 20% della quota totale. In questo caso la componente quota di standard può essere ripartita all'interno del subcomparto B.
b2. La localizzazione planimetrica della presente scheda non è prescrittiva. Il piano attuativo può proporre variazioni migliorative nei rispetto dei parametri quantitativi di progetto.

c. usi regolati
c1. nell'ambito della categoria di uso R1 è sempre possibile passare dall'uso R1 all'uso RC.
c2. all'interno delle zone RC, è consentito l'uso produttivo artigianale in misura non superiore al 50% della SUI.
c3. all'interno delle zone RC è consentito l'uso residenziale per il custode o il proprietario in misura di un alloggio di 150 mq di SUI, per ogni lotto.

d. cessioni e realizzazioni degli standard
d1. la localizzazione delle aree destinate e standard pubblici: servizi FS, parcheggio FP, verde FV e capacità FI, avviene all'interno del comparto nelle quantità di cui alla tab. 6 della presente scheda.
d2. la realizzazione degli interventi e destinazione produttiva all'interno del comparto è subordinata:
 - alla cessione gratuita all'amministrazione delle aree per la realizzazione degli standard pubblici di viabilità, verde, parcheggio, servizi;
 - alla realizzazione degli standard pubblici di viabilità, verde, parcheggio.
d3. all'interno della zona D deve essere realizzata una quota aggiuntiva di parcheggi privati di uso pubblico eccesa per il 20% della SUI, e realizzati in maniera sempreparabile.
d4. la quota di standard destinata a servizi può essere compensata tramite la cessione gratuita all'amministrazione di una quota di SUI, oppo monetizzata. La quantificazione della compensazione avviene sulla base di successi all'amministrativi.

e. standard aggiuntivi
e1. nell'ambito del subcomparto B deve essere realizzato a titolo gratuito per il Comune:
 - la riqualificazione del tratto stradale Sp.16 Biondoleto;
 - la realizzazione del nodo di innesto con la Sp.361;
e2. eventuali standard aggiuntivi sono comunque oggetto di specifici accordi celebrati all'interno della convenzione di Piano Attuativo.

f. perequazione
f1. All'interno del comparto viene individuato un indice territoriale di perequazione (p), si tratta di un indice derivato, che fa valore indicativo delle misure del rapporto fra la SUI, di progetto (zone DA e R1) e la SI del comparto. Alla determinazione dell'indice non concorrono le SUI delle zone a standard FS destinate alla realizzazione dei servizi. Il piano attuativo dovrà riportare l'esatto indice (p) realizzato. L'indice non attribuisce diritti di superficie e non vincola i diversi proprietari, che si regoleranno nell'ambito dei rapporti societari all'interno del Consorzio per l'attuazione del Piano Attuativo.

g. prescrizioni botanico-vegetazionali
g1. Si prescrive l'incremento dei filari e delle siepi nei settori marginali a costituire un raccordo con gli elementi insediati delle aree circostanti.
g2. Le lavorazioni regolari troncime e arboree per la biomassa di cui all'art. 57_3 sono prescrittive ed indicate nell'art. 8 della NTA del PRG.

h. prescrizioni geologiche-geomorfologiche
h1. E' una zona a tratti edificata e compresa in parte nel precedente Pof ed in parte tutte della variante parziale, redatto nel 2001, il vigente PRG, per cui per cui non vanno quantificati in tal sede.

fig.26 Variante Scheda norma ATC 11/b Borgo Lanciano – Stralcio Tav VU01a

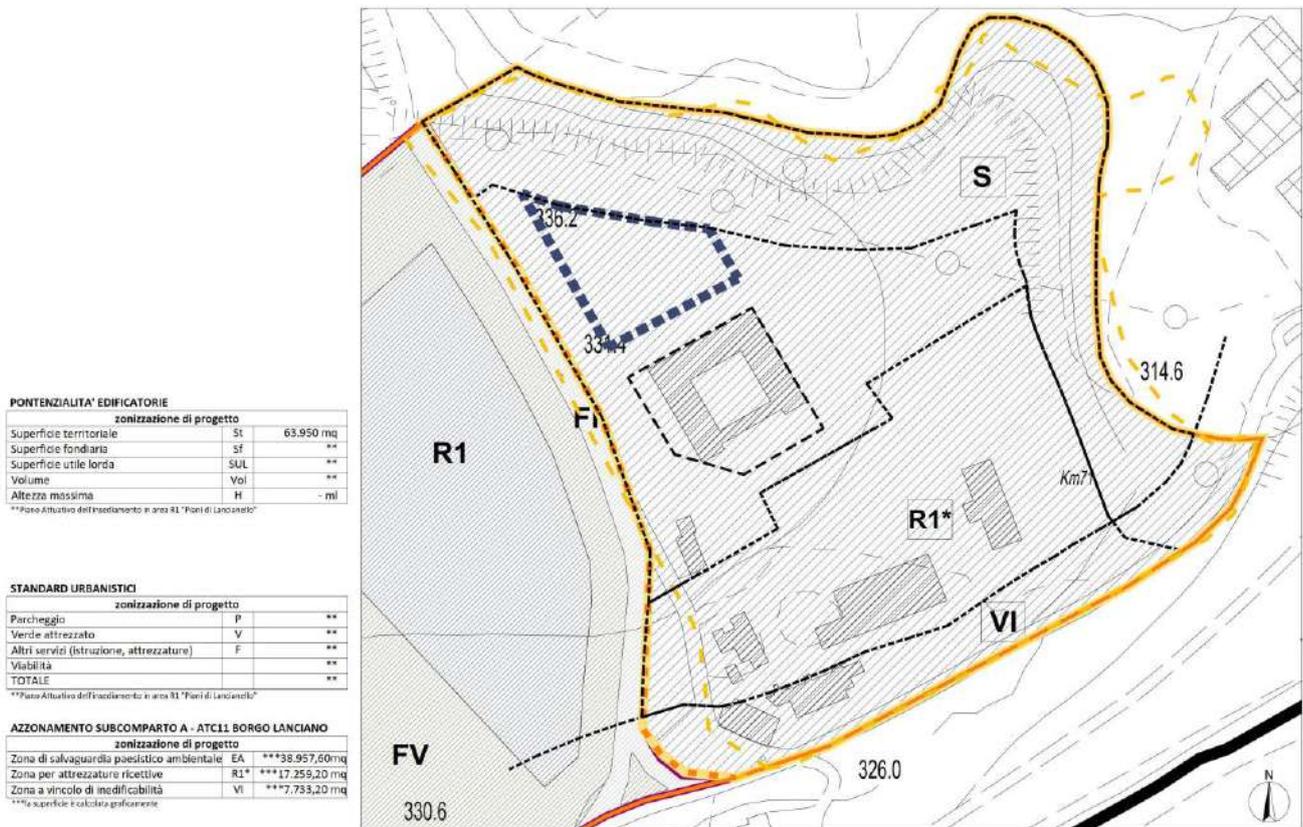


fig.27 Variante al PRG: Assetto di progetto - ATC 11 Borgo Lanciano Subambito A – Stralcio Tav VU01b

La realizzazione dell'opera in progetto necessita di una variante al PRG attraverso la quale verrà proposta la modifica del limite dell'ambito di tutela permanente del corso d'acqua Rio Cimarolo riducendolo dall'attuale posizione fino a 20 metri a partire dal ciglio superiore della scarpata fluviale.

Tale riduzione rispetta comunque quanto disposto dalle NTA del PPAR poiché per i corsi d'acqua di Classe 3 situati in Area Pedappenninica, quale è il Rio Cimarolo, è previsto un ambito di tutela permanente su ogni lato di 20 metri. Tale riduzione permetterà la realizzazione del nuovo fabbricato concordemente ad un utilizzo dell'area antistante consono con le attività turistico ricettive nel rispetto delle normative che regolano l'uso del suolo.



8 – VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

8.1 Il progetto di Variante al Piano Attuativo: dimensionamento

Il Piano ha per oggetto la disciplina unitaria ed esecutiva degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia individuata dal P.R.G. come ATC 11 – subambito A, che presenta il seguente azionamento:

- **ZONA EA** : - Zone rurali – E
- Zone di salvaguardia paesistico-ambientale (art.29 N.T.A.)
- **ZONA R1*** : - Zone per attrezzature d'uso e/o interesse pubblico
- Zone per attrezzature ricettive (art.39 N.T.A.)
- **ZONA VI** : - Zone a vincolo di inedificabilità
- Rispetto stradale (art.44 N.T.A.)

Il Piano Attuativo dell'insediamento in area R1 Piani di Lancianello, così come individuato dal vigente PRG è oggetto di una Variante, in Variante allo stesso PRG, che ne muta parte dell'azionamento già individuato.

Nella zona EA non si attuano interventi, pertanto il Piano Attuativo rimane invariato, invece si amplia la zona R1, futura R1*, al cui interno ricade l'esistente struttura ricettiva Borgo Lanciano Relais.

Le superfici della zona EA e della zona R1 subiscono modeste variazioni rispetto allo stato di fatto e al PRG vigente dovute dalle necessità di predisporre il nuovo intervento insediativo. All'interno dell'area R1* si prevede un ampliamento dell'edificio 8 e questo comporta la determinazione di un nuovo lotto che ospiterà la nuova struttura.

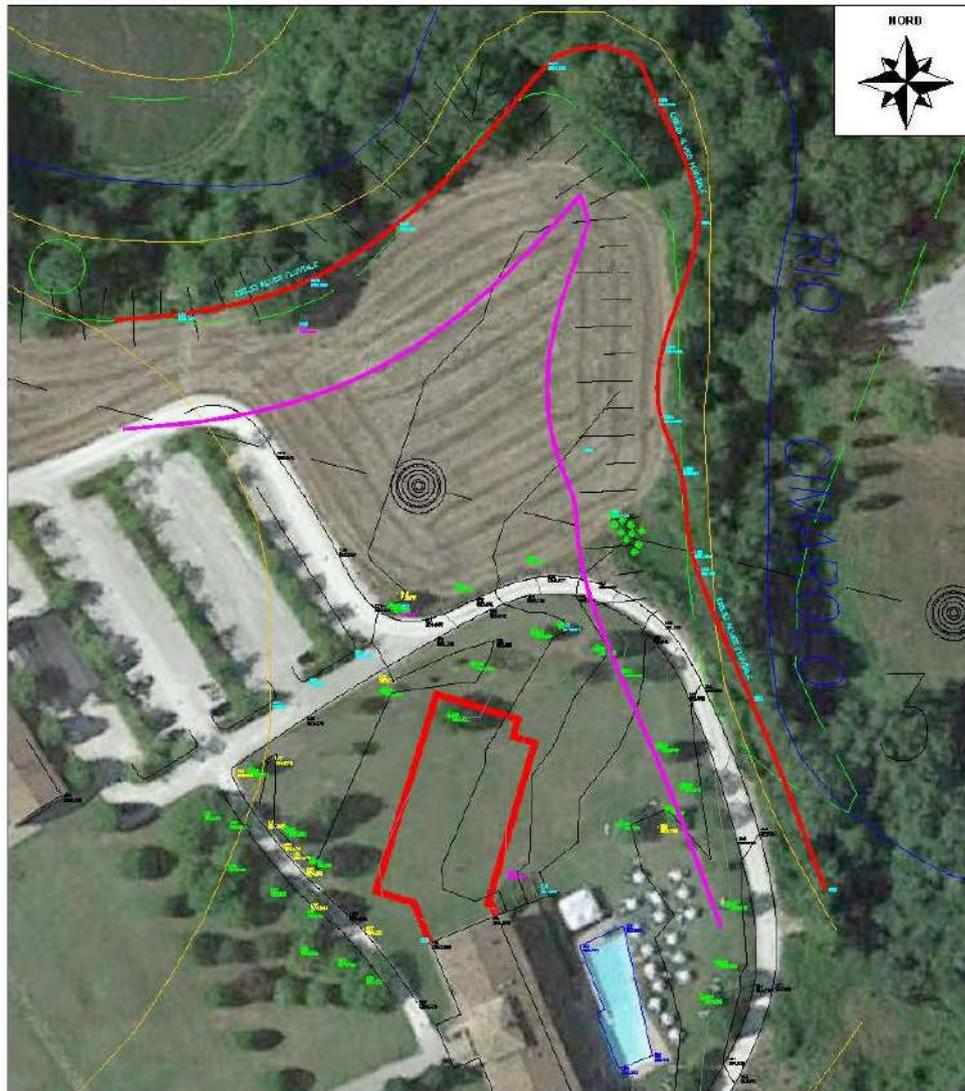
In sintesi, gli obiettivi della Variante sono i seguenti:

- Variazione della zonizzazione;
- Completamento degli interventi edilizi;
- Ampliamento della superficie esistente;
- Incremento della capacità ricettiva;
- Sviluppo dell'offerta turistica;
- Potenziamento dei servizi wellness.

L'intervento edilizio prevede:

- Ristrutturazione del centro benessere con la conservazione delle volumetrie e sagome dell'edificio esistente;
- Mantenimento della configurazione architettonica presente;
- Realizzazione dell'ampliamento del centro benessere dotato di una zona accoglienza per utenti esterni alla struttura; un'area cure e trattamenti; una zona ristoro e una parte destinata a magazzino;
- Realizzazione di cinque nuove camere denominate Suite;
- Rimodulazione e distribuzione dello spazio esterno e delle aree verdi.

La realizzazione dell'opera in progetto necessita di una variante al Piano Attuativo attraverso la quale verrà proposta la modifica del limite dell'ambito di tutela permanente del corso d'acqua Rio Cimarolo riducendolo dall'attuale posizione fino a 20 metri a partire dal ciglio superiore della scarpata fluviale.



PLANIMETRIA (scala 1:1.000)

-  Ampliamento in progetto
-  Bordo di scarpata fluviale
-  Proposta ambito di tutela permanente

fig. 28 Planimetria di modifica dell'ambito di tutela permanente del corso d'acqua Rio Cimarolo



Tale riduzione rispetta comunque quanto disposto dalle NTA del PPAR poiché per i corsi d'acqua di Classe 3 situati in Area Pedappenninica, quale è il Rio Cimarolo, è previsto un ambito di tutela permanente su ogni lato di 20 metri. Tale riduzione permetterà la realizzazione del nuovo fabbricato concordemente ad un utilizzo dell'area antistante consono con le attività turistico ricettive nel rispetto delle normative che regolano l'uso del suolo.

Il progetto del sistema del paesaggio costituisce un completamento degli interventi di qualificazione e valorizzazione paesaggistica già avviati nel corso degli anni, con il restauro dell'antico borgo e il recupero degli spazi aperti resi fruibili conservando la permeabilità dei suoli e la continuità dei prati delle vicine colline. La bellezza dello spazio circostante enfatizza il progetto degli spazi esterni con il rispetto delle forme naturali del paesaggio.

Le funzioni degli spazi esterni sono relazionate ai servizi e alle attività del Resort che prende, dalla natura locale e dall'ambiente, le sue linee guida per la valorizzazione turistica.

L'ampliamento dei servizi turistici non cambia di fatto la continuità e la morfologia dello spazio aperto: l'attività agraria già esistente all'interno del borgo caratterizzata fino ad oggi da colture seminative in rotazione, viene strutturata con forme che creano continuità tra l'assetto agrario e l'attività ricettiva. Il Vigneto entra in continuità con il nuovo centro benessere, attraverso la morfologia dei terreni che degradano gradualmente fino a coinvolgere, schermare e proteggere la zona della Piscina.

L'agricoltura pertanto è l'elemento paesaggistico di continuità, delimita e mitiga i nuovi interventi turistici, ma al tempo stesso offre l'opportunità di godere dall'interno di un paesaggio unico e allo stesso tempo intimo, tipico delle colline limitrofe al borgo.

Percorsi e orti e piante da frutto sono inserite tra i vigneti; le varie attività agrarie generano una condivisione formale e fruitiva che consente agli ospiti di partecipare alle attività agrarie stagionali.

Non viene pertanto modificato l'assetto morfologico dell'area, e il carattere naturale del corso d'acqua viene conservato rispettando sezioni e assetto vegetazionale, integrando con alcuni interventi localizzati la continuità boscata attraverso la piantumazione e il ripopolamento di esemplari arborei ai margini delle sponde.



fig.29 Variante al piano attuativo dell'insediamento in area R1* Piani di Lancianello - Stralcio Tav. VU02.a.1



PRESCRIZIONI INSEDIATIVE											
ZONA R1*						ZONA EA					
Parametri urbanistici						Parametri urbanistici					
I.F.		1.84 mc/mq				I.F.		1 mc/mq			
H. max		8.50 ml				H. max		4.60 ml			
Df - Distanza tra i fabbricati		10.00 ml				Df - Distanza tra i fabbricati		10.00 ml			
Dc - Distanza dai confini		10.00 ml				Dc - Distanza dai confini		10.00 ml			
Ds - Distanza dalle strade		10.00 ml				Ds - Distanza dalle strade		10.00 ml			
TAB 1: DIMENSIONAMENTO DELL'INTERVENTO						TAB 1: DIMENSIONAMENTO DELL'INTERVENTO					
EDIFICI ESISTENTI						EDIFICI DA REALIZZARE					
N. LOTTO	SUPERFICIE FONDARIA mq	Edificio	H max	S.U.L. mq	Vol mc	N. LOTTO	SUPERFICIE FONDARIA mq	Edificio	H max	S.U.L. mq	Vol mc
I	927 mq	2	3.00 m	240 mq	600 mc						
II	505 mq	5	3.20 m	94 mq	300 mc	A	6.676 mq	1	4.60 m	1.200 mq	5.519 mc
III	1.147 mq	6	3.5 m	250 mq	875 mc	tot				1.200 mq	5.520 mc
		7	4.0 m	350 mq	1.400 mc						
IV	1.177 mq	8	7.5 m	1120 mq	4.200 mc						
sub tot	3.756 mq			2.054 mq	7.375 mc						
EDIFICI DA REALIZZARE											
N. LOTTO	SUPERFICIE FONDARIA mq	Edificio	H max	S.U.L. mq	Vol mc						
V	1.701 mq	9	8.5 m	920 mq	2760 mc						
TOTALE	5.457 mq			2.974 mq	10.135 mc						
TAB 2: VERIFICA DIMENSIONAMENTO						TAB 2: VERIFICA DIMENSIONAMENTO					
Vol. max amm.: S.f. x i.f. = 5.457 mq x 1.86 mc/mq = 10.135 mc						Vol. max amm.: S.f. x i.f. = 6.676 mq x 1.00 mc/mq = 6.676 mc					
Vol. tot. esistente: 7.375 mc						Nuovi Volumi = 5.519,25 mc					
Capacità di nuovo insediamento: 10.135 mc - 7.375 mc = 2.760 mc						Verifica dimensionamento: 5.519,25 mc < 6.676 mc					
Nuovi volumi = 2.678 mc											
Verifica dimensionamento: 2.760 + 7.375 = 10.135 mc = 10.135 mc											
TAB 3: URBANIZZAZIONE						TAB 3: URBANIZZAZIONE					
verde	parcheggio	piazza							strade		
1.724 mq	3.286 mq	958 mq							678 mq		
TAB 4: VERIFICA STANDARD											
standard P.R.G. parcheggi: 0.20 mq/mc = 10.135 x 0.2 = 2.027 mq											
verifica 3.286mq > 2.027 mq											



8.2 Elaborati prescrittivi

Il Piano Attuativo è strutturato in elaborati prescrittivi ed indicativi. Gli elaborati prescrittivi sono:

St108	Delimitazione del PA su base catastale ed elenchi
VU01a	Variante parziale al PRG vigente
VU02a.1	Variante al piano attuativo: planimetria generale con prescrizioni insediative
VU02a.2	Variante al piano attuativo: planimetria normativa
VA02	Norme Tecniche di Attuazione
VG03	Carta della Pericolosità Geologica
VG04	Carta della Pericolosità Sismica

8.3 Planimetria normativa e parametri urbanistici

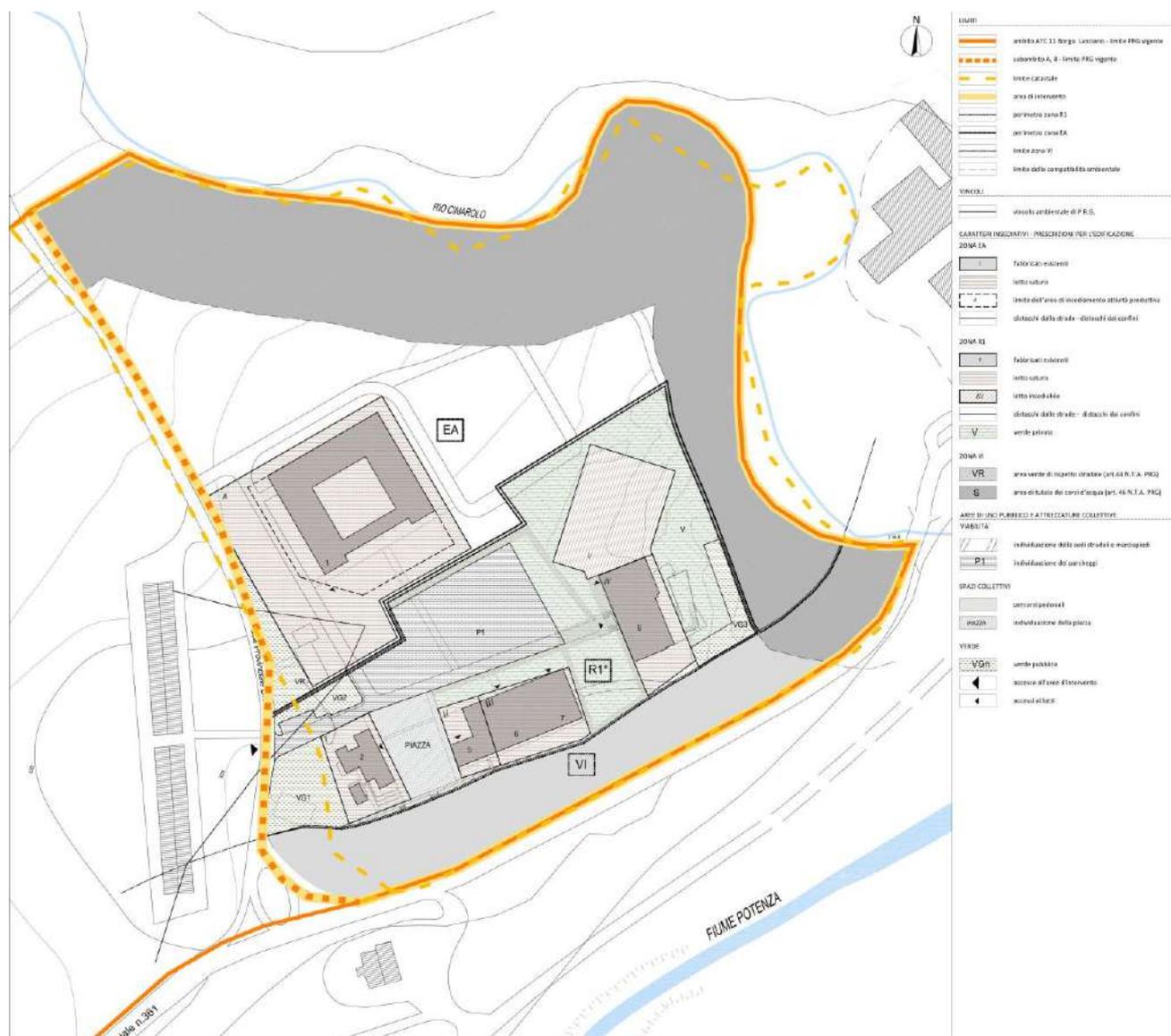


fig.30 Variante al piano attuativo dell'insediamento in area R1* Piani di Lancianello - Stralcio Tav. VU02a.2 Planimetria normativa



Le aree e gli edifici compresi nel Piano sono distinti secondo la loro destinazione funzionale come segue:

1. ZONE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO AMBIENTALE EA

In tali zone è consentito esclusivamente l'esercizio delle attività agricole.

A seguito della avvenuta dichiarazione di Conformità Ambientale così come prescritto dall'art. 29 delle N.T.A. è consentita l'edificazione di un comparto ad uso produttivo, per la ricerca e attività connesse.

2. ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE R1*

Sono previsti aree ed edifici di proprietà privata esistenti e di nuova costruzione, a prevalente destinazione per attività di formazione e turistico-ricettiva.

Il Piano Attuativo individua:

- il Comparto di Attuazione contenente i sub comparti I, II, III, IV, V
- le aree di massimo ingombro per interventi di riconversione, ampliamento e nuova costruzione degli edifici
- i distacchi
- le altezze massime

SUB COMPARTO I: AREA RECEPTION

Destinazione: accoglienza, reception, mostre.

Il sub comparto è già stato realizzato e attuato dal precedente Piano attuativo.

SUB COMPARTO II: AREA PER SERVIZI

Destinazione: servizi per attività ricettive e di formazione, bar.

Il sub comparto è già stato realizzato e attuato dal precedente Piano attuativo.

SUB COMPARTO III: AREA PER ATTIVITA' RICETTIVE E DI FORMAZIONE

Destinazione: ristorante, bar, cucine, aule per formazione, attrezzature ricettive

Il sub comparto è già stato realizzato e attuato dal precedente Piano attuativo.

SUB COMPARTO IV: AREA PER ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE

Destinazione: ristorante, bar, cucine, aule per formazione, attrezzature ricettive

Il sub comparto è già stato realizzato e attuato dal precedente Piano attuativo.

3. ZONE A VINCOLO DI INEDIFICABILITA' VI

In tali zone è vigente il vincolo di inedificabilità. Non sono quindi consentite nuove edificazioni né ampliamenti degli edifici esistenti.

4. AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E A VERDE:

- Aree per il verde pubblico (VGn)
- Aree per il verde naturalistico (VR)
- Aree a vincolo di tutela (S)
- Piazze

5. AREE PER LA VIABILITA':

- Aree per la viabilità veicolare principale e di servizio
- Aree per percorsi pedonali, rampe, marciapiedi – viabilità ciclabile
- Aree a parcheggio (P1)



Il piano attuativo non interviene nella Zona EA se non per la rimodulazione delle superfici dell'azzonamento dell'intero subambito A, come di seguito esposto:

Azzonamento di progetto subcomparto A – ATC 11 Borgo Lanciano

Zona di salvaguardia paesistico ambientale	EA	38.957,60 mq
Zona per attrezzature ricettive	R1*	17.259,20 mq
Zona a vincolo di inedificabilità	VI	7.733,20 mq

Si riporta in ultimo la verifica di dimensionamento all'interno della zona R1* contenente anche gli standard.

1 - Parametri Urbanistici vigenti ATC11 - subcomparto A - previgente		
ZONA R1		
St	Superficie territoriale	11057,96 mq
Sf	Superficie fondiaria	3756,00 mq
If	Indice fondiario	2,00 mc/mq
Hmax	altezza massima	8,50 ml
Df	distanza dai fabbricati	10,00 ml
Dc	distanza dai confini	10,00 ml
Ds	distanza dalle strade	10,00 ml
Vol max	Volume massimo ammissibile	7512,00 mc

2 - Dimensionamento Piano Attuativo - previgente					
ZONA R1					
EDIFICI ESISTENTI (all'epoca del Piano previgente)					
N. LOTTO	SF mq	EDIFICIO	Hmax ml	S.U.L. mq	Vol mc
I	927,00	2	3,00	240,00	600,00
II	505,00	5	3,20	94,00	300,00
sub tot	1432,00			334,00	900,00
EDIFICI DA REALIZZARE (all'epoca del Piano previgente)					
N. LOTTO	SF mq	EDIFICIO	Hmax ml	S.U.L. mq	Vol mc
III	1147,00	6	3,50	250,00	875,00
		7	4,00	350,00	1400,00
IV	1177,00	8	7,50	1120,00	4200,00
sub tot	2324,00			1720,00	6475,00
TOTALE	3756,00			2054,00	7375,00

3 - Verifica dimensionamento del Piano Attuativo - previgente			
ZONA R1			
V max amm.	Volume massimo ammissibile = Sf x If=	3756mq x 2,00mc/mq	7512,00 mc
Vtot =	V esiste + V da realizzare		7375,00 mc
Verifica dimensionamento		V max amm. >	V tot mc
		7512,00	> 7375,00 mc

4 - Dimensionamento Piano Attuativo - Variante					
ZONA R1*					
EDIFICI DA REALIZZARE					
N. LOTTO	SF mq	EDIFICIO	Hmax ml	S.U.L. mq	Vol mc
V	1701,00	9	8,50	920	2760,26
TOTALE	1701,00			920	2760,26



5 - Dati generali del Piano Attuativo ATC11 - subcomparto A - Variante		
ZONA R1*		
St	Superficie territoriale	16886,24 mq
Sf	Superficie fondiaria (Lotti I - II - III - IV - V)	5457,00 mq
If ricavato	Indice fondiario ricavato	1,86 mc/mq
Hmax	altezza massima	8,50 ml
Df	distanza dai fabbricati	10,00 ml
Dc	distanza dai confini	10,00 ml
Ds	distanza dalle strade	10,00 ml
Ve	Volume esistente	7375,00 mc
Vp	Volume di progetto	2760,26 mc
V tot	Volume totale = Ve+ Vp	10135,26 mc
SULe	Superficie utile lorda esistente	2054,00 mq
SULp	Superficie utile lorda progetto	920 mq
SULtot	Superficie utile lorda totale = SULe + SULp	2974 mq

6 - Verifica dimensionamento del Piano Attuativo ATC11 - subcomparto A - Variante			
ZONA R1*			
V max amm.	Volume massimo ammissibile = Sf x If=		10135,26 mc
V tot =	Ve + Vp =		10135,26 mc
<i>Il volume massimo ammissibile è coincidente esattamente con la volumetria totale di progetto, come prevede la procedura SUAP alla quale è soggetta il seguente intervento di ampliamento</i>			
Verifica dimensionamento		V max amm.	>
		10135,26	=
		V tot	mc
		10135,26	mc

7 - Dimensionamento standard minimi - Piano Attuativo ATC11 - subcomparto A - Variante			
ZONA R1*			
Calcolo degli standard pubblici minimi (DM 1444/68, art.5)			
Standard pubblici zona R1* : 80mq/100mq SUL			
di cui:	a) 40 mq/100mq di verde	0,40	1189,63 mq
	b) 40mq/100mq di parcheggi	0,40	1189,63 mq
Parcheggi previsti dall' art.34 del P.R.G.			
Standard pubblici	aggiuntivi previsti da P.R.G. : 20mq/100mc	0,20	mq/mc 2027,05
TOTALE STANDARD MINIMI			
V	Verde pubblico		1189,63 mq
P	Parcheggi pubblici		3216,69 mq
TOTALE			4406,32 mq

8 - Verifica standard di progetto - Piano Attuativo ATC11 - subcomparto A - Variante			
ZONA R1*			
Standard	ATC 11 - subcomparto A in variante		Standard minimi DM 1444/68, art.3 e P.R.G. art. 34 delle N.T.A.
Parcheggi - P1	3286,17 mq	>	3216,69 mq
Verde - VG1	913,34 mq		
Verde - VG2	330,15 mq		
Verde - VG3	480,00 mq		
Verde - VG	1723,49 mq	>	1189,63
Totale	5009,66	>	4406,32



1 - Parametri Urbanistici vigenti ATC11 - subcomparto A - previgente		
ZONA EA		
St	Superficie territoriale	41928,56 mq
Sf	Superficie fondiaria	6676,00 mq
If	Indice fondiario	1,00 mc/mq
Hmax	altezza massima	4,60 ml
Df	distanza dai fabbricati	10,00 ml
Dc	distanza dai confini	10,00 ml
Ds	distanza dalle strade	10,00 ml
Vol max	Volume massimo ammissibile	6676,00 mc

2 - Dimensionamento Piano Attuativo - previgente					
ZONA EA					
EDIFICI DA REALIZZARE (all'epoca del Piano previgente)					
N. LOTTO	SF mq	EDIFICIO	Hmax ml	S.U.L. mq	Vol mc
A	6676,00	1	4,60	1200,00	5519,00
TOTALE	6676,00			1200,00	5519,00

3 - Verifica dimensionamento del Piano Attuativo - previgente			
ZONA EA			
V max amm.	Volume massimo ammissibile = Sf x If=	6676mq x1,00mc/mq	6676,00 mc
V da realizzare			5519,00 mc
Verifica dimensionamento		V max amm. >	V tot mc
		6676,00 >	5519,00 mc

5 - Dati generali del Piano Attuativo ATC11 - subcomparto A - Variante		
ZONA EA		
St	Superficie territoriale	39330,60 mq
Sf	Superficie fondiaria (Lotti I - II - III - IV - V)	6676,00 mq
If ricavato	Indice fondiario ricavato	1,00 mc/mq
Hmax	altezza massima	4,60 ml
Df	distanza dai fabbricati	10,00 ml
Dc	distanza dai confini	10,00 ml
Ds	distanza dalle strade	10,00 ml
Ve	Volume esistente	5519,00 mc

1 - Parametri Urbanistici vigenti ATC11 - subcomparto A		
ZONA VI		
St	Superficie territoriale	7733,16 mq



8.4 Progetto architettonico

Il progetto ha come obiettivo la valorizzazione dell'esistente struttura ricettiva denominata Borgo Lanciano Relais Benessere.

L'intervento interessa da un lato la ristrutturazione e l'ampliamento del centro wellness esistente con la creazione di una serie di spazi dedicati al benessere, trattamenti e realizzazione di una piscina ludica, oltre a spazi verdi e spazi relax nelle superfici scoperte esistenti, dall'altro la realizzazione di nuove camere denominate Suite con dimensioni e dotazioni differenti rispetto alle esistenti per incrementare e diversificare l'offerta ricettiva.

L'esigenza che si è posta con forza è stata quindi quella di dotare la struttura ricettiva un'immagine forte ed armonica con una chiara personalità funzionale, integrando il complesso con migliori attrezzature, atte a qualificare e rilanciare l'attività ricettiva.

La particolare connotazione paesaggistica del luogo, l'ottima posizione tra i monti, l'unicità dell'offerta di benessere integrata al territorio di riferimento, costituiscano le premesse positive per la riuscita di questo intervento.

Il progetto di riqualificazione dell'area prevede:

- Ristrutturazione del centro benessere con la conservazione delle volumetrie e sagome dell'edificio esistente
- Mantenimento della configurazione architettonica presente
Realizzazione dell'ampliamento del centro benessere dotato di una zona accoglienza per utenti esterni alla struttura; un'area cure e trattamenti; una zona ristoro e una parte destinata a magazzino;
- Realizzazione di cinque nuove camere denominate Suite;
- Rimodulazione e distribuzione dello spazio esterno e delle aree verdi.



fig.31 Stato di fatto del Piano Sottrada – Tav. PA07

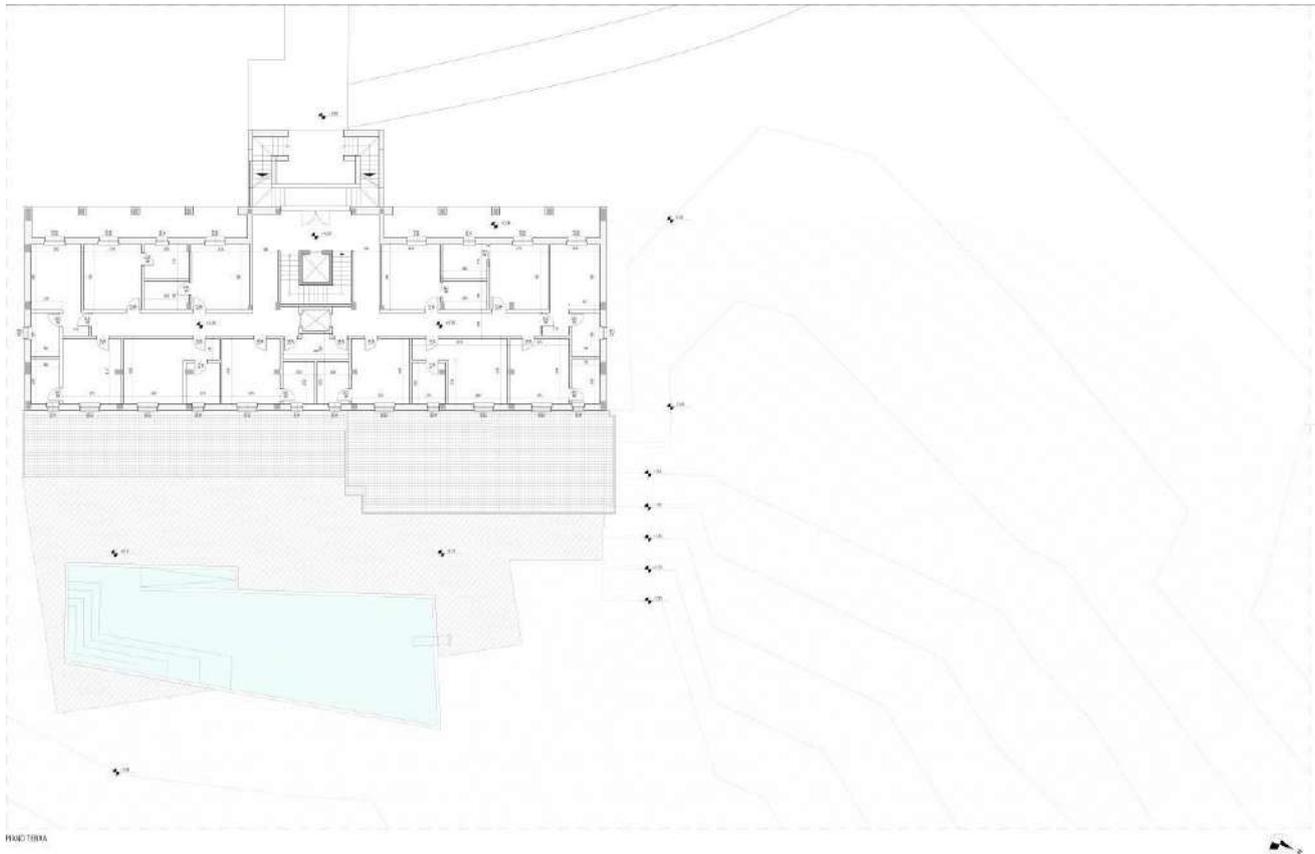


fig.32 Stato di fatto del Piano Terra – Tav. PA08



fig.33 Stato di fatto prospetti e sezioni – Tav. PA09



Trasformazioni dell'edificio esistente



fig.34 Variante al Piano attuativo: planivolumetrico – Stralcio Tav VU03

Il progetto architettonico prevede la ristrutturazione del Piano Sottostrada, apportando modifiche interne volte ad una maggiore fruibilità dello spazio e vivibilità dell'area, inserendo nuove attività funzionali e spostandone altre nella parte in ampliamento del complesso.

Nello specifico:

- Realizzazione del sistema di comunicazione e distribuzione tra la parte esistente e la parte di nuovo ampliamento;
- Realizzazione di due percorsi separati:
 - percorso "asciutto" dedicato agli utenti che si apprestano all'utilizzo del centro collegando la Reception con l'accesso alle camere esistenti;
 - percorso "bagnato" utilizzato dagli utenti all'interno del centro benessere per usufruire dell'area esistente e quella in ampliamento;
- Eliminazione dei camerini trattamenti esistenti;



- Modifica distributiva degli spogliatoi maschili e femminili che avranno un accesso dalla nuova zona accoglienza;
- Dotazione di un deposito utile per lo smistamento della biancheria collegato con i vari piani grazie a un montacarichi esistente;
- Eliminazione delle due cabine esistenti sauna e bagno turco;
- Mantenimento della piscina e della zona relax;
- Recupero di un locale esistente posto nella parte a Nord-Est per utilizzo come Area relax.

Di seguito si riportano piante, prospetti e sezioni dell'edificio di nuova costruzione.
L'ampliamento dell'edificio n.6 tiene conto di valutazioni progettuali relative alla morfologia del sito, all'orientamento, alle preesistenze, alla vegetazione, etc.

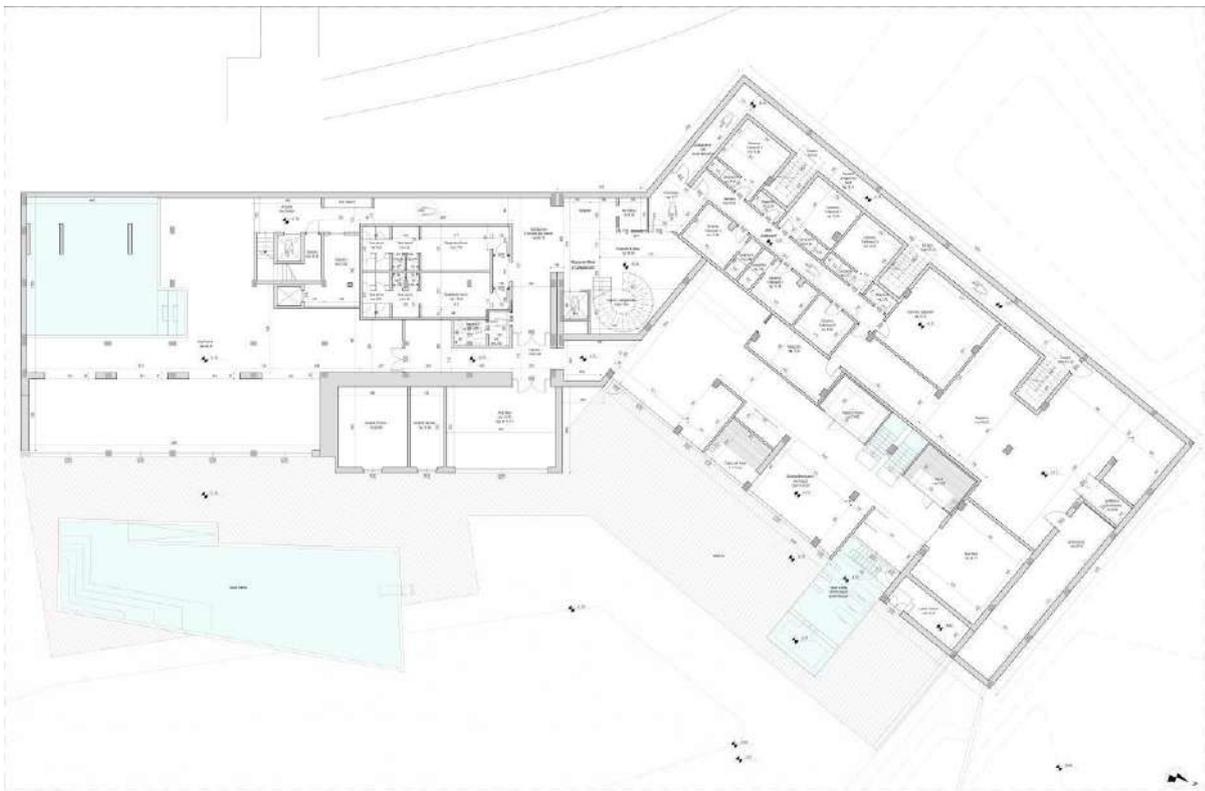


fig.35 Progetto del Piano Sottostrada – Stralcio Tav. PA04

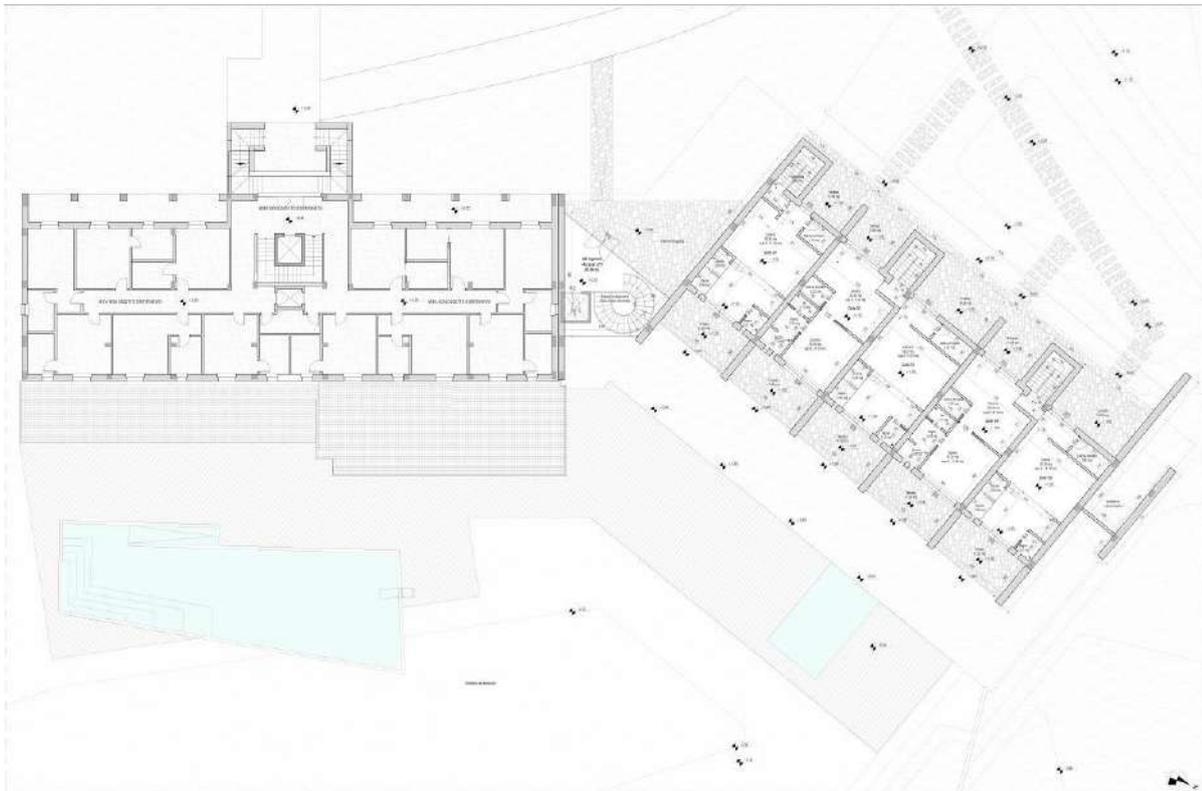


fig.36 Progetto del Piano Terra – Stralcio Tav. PA05

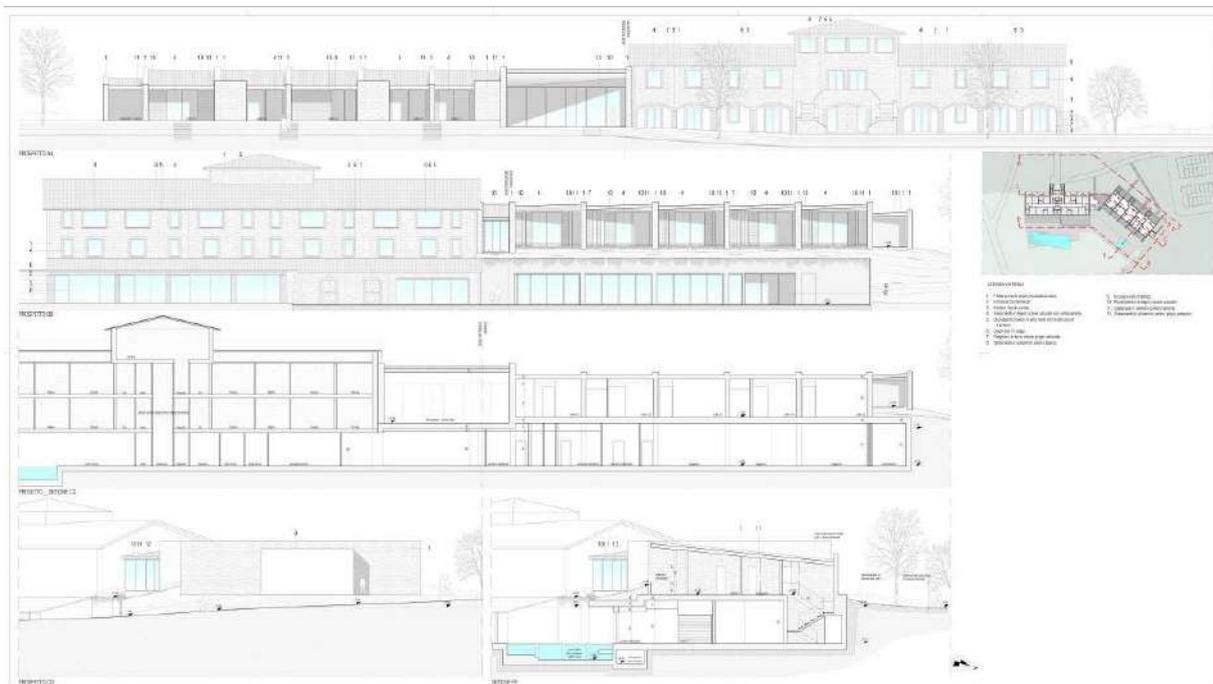
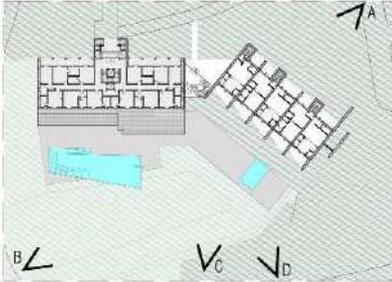


fig.37 Progetto prospetti e sezioni – Stralcio Tav. PA06



Parallelamente si è proceduto con la definizione di un modello tridimensionale, funzionale anche a verificare effettivamente i rapporti altimetrici e le connessioni del progetto con le parti esistenti.



RENDER _ VISTA A



RENDER _ VISTA B



RENDER _ VISTA C



RENDER _ VISTA D