

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area edificabile, ospitante la struttura in questione, è sita nel Comune di Latina prospiciente la strada via del Lido angolo via F. Faggiana e ricade all'interno del centro urbano di Latina. Nei dintorni la tipologia edilizia prevalente è costituita da abitazioni residenziali a più piani, edifici commerciali, villinietc.....

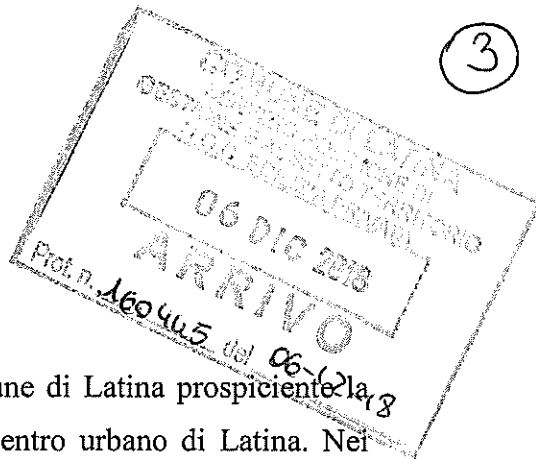
Il lotto ricade all'interno della zona Q3 Persicara di P.R.G e più precisamente l'area è identificata nella tavola di zonizzazione parte in Attrezzature Turistiche e parte in Attrezzature Turistiche con vincolo di destinazione alberghiera. Questa area è destinata alla edificazione di: alberghi, pensioni, locali per il commercio e il tempo libero di influenza urbana e territoriale etc.....

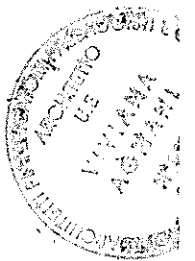
L'area non è soggetta a vincolo idrogeologico né a vincoli paesaggistici di PTPR né ad altro tipo di vincolo se non quello relativo al rispetto della fascia stradale (30 mt) della S.R. Pontina 148 sul lato della strada F. Faggiana .

In merito alla zonizzazione urbanistica dell'area si relaziona quanto segue:

Il lotto oggetto di intervento era originariamente parte di un' unica proprietà insieme con il terreno confinante su cui sorge l'Hotel Garden dei fratelli Roberto e Vittorio Calvani. Il lotto sul quale oggi insiste l'Hotel Garden era, all'epoca dell'approvazione del Piano Particolareggiato della zona Q3 e lo è tutt'oggi, perimetrato nella zonizzazione con la retinatura Attrezzature Turistiche (allegato 1- Delibera di Consiglio Comunale n. 93 del 23.09.1988 -tav.9) mentre la restante parte del lotto (oggi oggetto di Permesso di Costruire) era individuata come in parte a verde pubblico, verde privato ed edilizia isolata bassa (allegato 1 -tav.9). Qualche anno dopo l'approvazione del Piano Particolareggiato, più precisamente nell'anno 1990, sono state approvate le controdeduzioni (Allegato 2 - relazione e norme tecniche integrative) nelle quali all'Opp. N. 6 il Sig. Calvani chiedeva che la perimetrazione dell'area alberghiera fosse estesa al restante lotto di proprietà. L'opposizione venne accolta e la restante parte del lotto venne individuata come area per attrezzature turistiche con vincolo di destinazione alberghiera. (allegato 3 -tav.9A).

In ordine al sopra citato vincolo alberghiero si precisa che nell'anno 1977 i sig.ri Calvani, proprietari dell'intero lotto (allegato 4 - foglio 170 p.lle originarie 22-23-26-65) avevano sottoscritto un contratto di mutuo ai sensi della Legge Regionale Lazio n, 32 del 19.07.1974. Secondo quanto disposto dall'articolo 7 del suddetto contratto di mutuo (allegato 5 - atto rep. 121740) i Sig.ri Calvani avevano la condizione imprescindibile di non mutare la destinazione delle opere e dei beni realizzati per tutta la data di ammortamento del mutuo e la condizione di trascrivere il suddetto vincolo presso i registri della conservatoria (allegato 6). In conseguenza a questo il vincolo alberghiero è stato trascritto sull'intero lotto di proprietà costituito all'epoca dalle p.lle 22-23-26-65 attuale p.lle 1409-1410-1411-1412.





All'epoca dell'approvazione delle norme tecniche di PRG e delle Successive Controdeduzioni il lotto dei Sig.ri Calvani era gravato da vincolo alberghiero e tale vincolo è stato riportato nella nuova perimetrazione dell'area attrezzature turistiche. Si fa presente che la validità ed efficacia del vincolo di destinazione alberghiera è venuta meno in conseguenza dell'estinzione del contratto di mutuo e la regione ha dato il nulla osta alla cancellazione. (allegato 7). Ragione per cui nell'area in esame è consentito costruire, a parte detto vincolo che è decaduto essendo la vita del vincolo collegata all'estinzione del mutuo, con le stesse norme di attrezzature turistiche che consente anche la realizzazione di locali per il commercio. La costruzione di tali locali è ulteriormente supportata dall'approvazione della delibera comunale che individua nella zonizzazione la zona Q3 come area sulla quale poter realizzare le medie strutture di vendita.

DATI PROGETTUALI

Il lotto in esame risulta libero da immobili, è censito al Catasto terreni al foglio 170 particella 1409-1410-1411-1412; l'area sviluppa una superficie fondiaria, a disposizione dell'intervento edilizio, di mq 17.703,00.

Su tale area è prevista la realizzazione di un locale per il commercio costituito da tre medie strutture di vendita.

Il progetto attraverso l'intervento sopra citato vuole contribuire a promuovere lo sviluppo urbanistico dell'area a ridosso del centro abitato.

L'edificio sarà realizzato in modo tale da non alterare né danneggiare lo stato dei luoghi e di contribuire alla riqualificazione urbana.

L'edificio da realizzarsi rispetta la normativa prevista dalla norme Tecniche di Attuazione del PRG nella zona Q3.

L'edificio si sviluppa su un unico piano fuori terra con un piccolo ufficio al piano primo per una superficie coperta complessiva di circa mq 5.561,33.

Il volume totale dell'edificio da realizzare è pari a Mc 25.311,46 ed ha un'altezza massima dalla quota 000 piano stradale via del Lido di H. mt 10.63 circa. Si precisa che il lotto per l'indice di fabbricabilità sviluppa una cubatura pari a mc 35.406,00 e che la cubatura da realizzare è di mc 25.311,46 inferiore alla max realizzabile.

La copertura dell'edificio è parte a terrazzo praticabile per l'alloggiamento e manutenzione degli impianti fotovoltaici e parte non praticabile a voltine.

L'ingresso principale all'edificio avverrà da via del Lido ed avrà altri ingressi/uscite da via Faggiana e via Modigliani. All'interno del lotto è previsto un doppio senso di marcia.

L'edificio è dotato di un'adeguata superficie a parcheggio ai sensi e nel rispetto della Legge 122/1989, della L.R. 33/99 e D.M 1444/68. Precisamente è prevista in progetto un'area da destinare a

1

2



3

parcheggio pari a mq 12.158,05 di cui circa mq 4725,13 tra posti auto e area di manovra destinata alla sup. di vendita e di mq 2431,45 di soli stalli da destinare ad uso pubblico, la restante ad ulteriore viabilità interna.

Verranno poste a dimora nel lotto piante di alto fusto con altezza non inferiore a 2,5 mt per un totale corrispondente a n. 100 piante (> 1 pianta ogni 60 mq di parcheggio).

Lo smaltimento delle acque reflue sarà garantito mediante allaccio e relativo scarico in pubblica fognatura situata su via Faggiana.

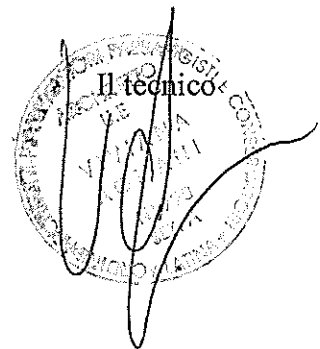
L'approvvigionamento idrico del fabbricato verrà garantito tramite allaccio alla rete idrica comunale.

Per l'allaccio e lo scarico alla pubblica fognatura e l'allaccio alla rete idrica si provvederà all'inoltro dell'istanza all'ente gestore del servizio (attualmente ACQUALATINA spa).

Dal punto di vista igienico sanitario i singoli ambienti rispettano le prescrizioni del D.M. 05.07.1975 (per i bagni "ciechi" quelli in cui non è prevista l'aerazione diretta tramite una finestra, si provvederà all'istallazione di un aspiratore elicoidale a muro per l'estrazione dell'aria direttamente all'esterno dell'edificio mediante una canna fumaria con comignolo posto oltre la linea di colmo della copertura, l'aspiratore è dimensionato per garantire 7 ricambi d'aria per ora).

L'impianto elettrico da realizzare sarà realizzato secondo i dettami ed in conformità alla legge 37/89 ex 46/1990 e ricade ai sensi delle disposizioni vigenti nell'ambito della progettazione obbligatoria limitatamente ai locali commerciali di superficie superiore a 200 mq.(Sarà cura predisporre il progetto dell'impianto ed inoltrarne copia)

L'intervento edilizio è altresì soggetto agli adempimenti della legge 10/1991 e DPR 412/1993 per i locali commerciali.



F
2
15

1
-

11
1
15