



CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO

PROVINCIA DI FERMO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta in data : 25/05/2017

Atto n. 109

Oggetto: ADOZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO PER AMPLIAMENTO STRUTTURA ALBERGHIERA (HOTEL CAMINETTO) AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992, IN ATTUAZIONE DELLA L.R. 22/2009 E L.R. 9/2006.

L'anno duemiladiciassette, addì venticinque del mese di Maggio alle ore 16:45, presso l'ufficio del Sindaco del Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del Sindaco Avv. Nicola Loira.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Vice Segretario Generale Avv. Carlo Popolizio

Partecipano i Signori

Cognome e Nome	Qualifica	Presenza
LOIRA NICOLA	SINDACO	P
GRAMEGNA TOTA FRANCESCO	VICE SINDACO	P
BISONNI RENATO	ASSESSORE	P
CIABATTONI CATIA	ASSESSORE	P
TALAMONTI UMBERTO	ASSESSORE	P
VESPRINI VALERIO	ASSESSORE	P

Presenti n. 6 Assenti n. 0

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

Premesso che:

- Il Comune di Porto San Giorgio è dotato di un P.R.G. adeguato al P.P.A.R., approvato con atto G.P. n. 538 del 9/11/1998 e pubblicato al BUR Marche n. 103 del 17/12/1998;
- Con nota assunta al prot. n. 10135 del 22/04/2016 il Sig. Bagalini Mario, in qualità di proprietario, ha presentato istanza per l'attuazione di un Piano particolareggiato ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii., in attuazione della L.R. 22/2009 e ss.mm.ii. e della L.R. 9/2006 per la struttura alberghiera denominata "Ristorante Albergo il Caminetto" sita in via lungomare Gramsci n. 365 distinta al Catasto al Foglio 11 part. 385.
- Con nota prot. 10448 del 28/04/2016 è stato comunicato l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 8 della L. 241/90 e ss.mm.ii.;
- il progetto del Piano particolareggiato è composto dei seguenti elaborati:
 - TAV 1 Stralci planimetrici
 - TAV 2 Profili trasversali e longitudinali
 - TAV 3 Tavola di raffronto Piante stato di fatto e di progetto
 - TAV 4 Tavola di raffronto Prospetti e sezioni stato di fatto e di progetto
 - TAV 5 Tabelle calcolo e verifica volumi
 - TAV 6 Relazione tecnica illustrativa
 - TAV 7 Documentazione fotografica
 - Indagine geologica e verifica compatibilità idraulica
 - Asseverazione sulla compatibilità idraulica

Al fine di dare corso al procedimento istruttorio sono stati acquisiti i pareri preventivi obbligatori dai seguenti Enti:

- Parere igienico sanitario favorevole dell'Asur Marche, Dipartimento Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, espresso con nota prot. n. 372/16 del 13/07/2016;
- Parere favorevole con prescrizioni del Servizio Infrastrutture Trasporti ed Energia della Regione Marche, espresso con nota prot. n. 561787 del 10/08/2016 ed acquisito con prot. n. 25580 del 13/10/2016, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 – PAI AdB Reg. Artt. 9,13 N.A. – DGR n. 53 del 27/01/2014;

Durante la fase istruttoria sono state rilevate alcune inesattezze negli elaborati grafici che sono stati pertanto corretti e ritrasmessi con nota prot. n. 10257 del 13/04/2017.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Trattasi di intervento da realizzare ai sensi dell'art. 30 della L.R. 5 agosto 1992 n. 34, in attuazione della L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 (c.d. "Piano casa") come modificata dalla L.R. n. 19/2010 e della L.R. 11 luglio 2006, n. 9 relativo all'ampliamento e la riqualificazione edilizia della struttura alberghiera denominata "Ristorante Albergo il Caminetto" sita in via lungomare Gramsci n. 365 attraverso i lavori di seguito sinteticamente elencati:

- Sopraelevazione di un piano del fabbricato con realizzazione di ulteriori camere con servizi annessi;
- Recupero di porzione del pergolato antistante il lungomare, sul lato est, con una struttura in acciaio da adibire a sala ristorante con il sovrastante solaio di copertura praticabile;
- Riqualificazione delle facciate con demolizione degli attuali parapetti dei balconi in muratura e sostituzione con elementi trasparenti;
- Realizzazione di un secondo ascensore per consentire l'accesso anche alla

copertura dell'ultimo piano da adibire a lastrico solare;

La sopraelevazione è prevista con l'utilizzo di tecniche di bio-edilizia ad alta prestazione energetica per consentire miglior confort e risparmio delle spese di esercizio.

La struttura portante sarà realizzata con materiale leggero con una intelaiatura di pilastri e travi in acciaio e copertura con travi lamellari in legno.

Relativamente agli aspetti normativi la L.R. n. 22/2009 (Piano Casa) all'art. 4 comma 7 prevede che *“per gli edifici e gli impianti esistenti delle strutture ricettive ricadenti nell'ambito di applicazione della L.R. 11 luglio 2006, n.9 (Testo unico delle norme regionali in materia di turismo), gli incrementi volumetrici restano disciplinati dall'articolo 19 della legge regionale medesima. ... I piani particolareggiati ed i piani di recupero di cui al citato articolo 19 possono essere anche di iniziativa privata”*.

La L.R. n. 9/2006 art.19 consente, negli edifici e negli impianti esistenti delle strutture ricettive, di effettuare, anche in deroga a quanto stabilito dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e dagli strumenti urbanistici vigenti in ordine alle altezze, ai distacchi e agli ampliamenti volumetrici, gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche, al rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, al risparmio energetico, all'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili, al raggiungimento di innovativi standard ambientali. Tali deroghe si attuano, per i Comuni costieri, attraverso l'approvazione di piani particolareggiati. Su tali piani non è richiesto il parere della Provincia di cui all'articolo 26 della L.R. 5 agosto 1992, n. 34 fermo restando quanto previsto dall'articolo 30 della medesima legge regionale.

Sulle problematiche attuative della L.R. 22/2009 relative alle strutture alberghiere il Servizio Territorio Ambiente Energia P.F. Urbanistica ed Espropriazione della Regione Marche ha espresso il parere n.256/2012 Prot.291999 del 3 maggio 2012 che viene richiamato nella relazione tecnica di progetto per giustificare la realizzazione della sopraelevazione con ulteriori camere.

Nel parere regionale si afferma che anche alle strutture ricettive alberghiere che utilizzano la L.R. 22/2009 sono applicabili le disposizioni generali del Piano Casa, che vanno ad integrare le disposizioni dell'art.19 della L.R. 9/2006, tra le quali art.1 commi 7, 8 e 8 bis; altrimenti si avrebbe una ingiustificata disparità di trattamento fra gli edifici non residenziali rappresentati dalle strutture ricettive e tutti gli altri edifici non residenziali che possono usufruire degli interventi previsti dalla medesima L.R. n.22/2009.

L'area interessata dal Piano particolareggiato, della superficie di circa mq 985, coincide con la particella 385 del Foglio di mappa n.11 ed è individuata dal vigente PRG come zona “SA” Attrezzature alberghiere e turistico ricettive disciplinata dall'art.118 delle NTA del PRG.

Dalla documentazione prodotta (Tabelle calcolo volumi TAV 5 e Relazione tecnica illustrativa TAV 6), risulta che la consistenza dei volumi e delle superfici esistenti e di quelli in progetto è la seguente:

- S.U.L. Complessiva Esistente mq 1.466,13
- S.U.L. Complessiva di Progetto mq 1.769,16
- Volume Complessivo Esistente mc 4.560,27
- Potenzialità edificatoria max prevista dal Piano Casa: mc 4.560,27 x 20% = mc 912,05 + mc 4.560,27 = mc 5.472,32

- Volume Massimo Realizzabile mc 5.472,32
- Volume Complessivo di Progetto mc 5.472,18 < di mc 5.472,32
- Incremento Vol. di Progetto = mc 5.472,18 - mc 4.560,27 = mc 911,91
- Incremento % di Progetto = mc 911,91 / 4.560,27 = 19,99%

VERIFICA STANDARD

Si premette che la "Previsione finanziaria" contenuta al punto 10) della Relazione tecnica illustrativa del progetto presentato non risulta corretta relativamente alla monetizzazione degli standard in quanto non tiene conto dell'art.18 comma 4 della Legge Regionale 34/1992 che stabilisce, per le aree con destinazione d'uso turistica o turistico residenziale, che la capacità insediativa teorica si calcola attribuendo ad ogni abitante da insediare mc 80 di volume edificabile e non mc 120 come indicato in progetto.

Inoltre nel Comune di Porto San Giorgio lo standard urbanistico è pari a 27 mq per abitante e, come precisato nella Delibera del Consiglio Comunale n.14 del 18/03/2010, è ridotto alla metà solo per le zone omogenee "B" e non per qualsiasi zona urbanizzata come indicato nella relazione.

Pertanto, ai sensi dell'art.2 comma 8 della L.R. 22/2009 e ss.mm.ii. e secondo le modalità stabilite dall'art.18 comma 4 della L.R. n. 34/1992 e della Delibera del Consiglio Comunale n.14 del 18/03/2010, il dimensionamento corretto delle aree a standard riferite alla maggiore capacità insediativa teorica derivante dall'ampliamento volumetrico risulta il seguente:

volumi previsti in aumento = mc 911,91
 n. abitanti teorici (incremento volume/80 mc x ab.) = mc 911,91/80 = 11,40
 aree a standard (n. abitanti x mq 27) = (11,40 x 27) = mq 307,80
Aree a standard: mq 307,80

Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi di cui alla L.R. 22/2009 e ss.mm.ii., deve essere preceduto dalla monetizzazione delle aree a standard conformemente alle disposizioni della L.R. 22/2009, come modificata ed integrata con L.R. 19/2010 ed alle condizioni stabilite nel citato atto del Consiglio Comunale n. 14/2010.

Superficie a parcheggio:

Il Servizio Territorio, Ambiente Energia P.F. Urbanistica ed Espropriazione della Regione Marche con il parere n.180/2011 prot. n.119139 del 5 aprile 2011 in ordine al rapporto tra gli ampliamenti previsti dalla L.R. 22/2009 e l'obbligo di realizzazione di parcheggi privati di cui alla legge n.122/1989 precisa che: *"oltre all'art.3 del D.M. 1444/68, espressamente citato dalla norma, bisogna fare riferimento anche ai successivi articoli 4 e 5 che ne specificano le disposizioni rispettivamente per gli insediamenti residenziali e produttivi.*

Quindi anche i parcheggi pertinenziali privati, nella percentuale prevista dal primo comma dell'art.41-sexies della legge n.1150/1949, rientrano fra gli standard urbanistici di cui all'art.3 del D.M. 1444/68 dei quali l'art.1, comma 8, della L.R. n.22/2009 richiede il rispetto, e devono essere previsti negli interventi di ampliamento eseguiti ai sensi di tale articolo.

Se non vi sono aree da destinare allo scopo, questi vanno monetizzati così come prescrive il medesimo comma 8 dell'art.1 della L.R. n. 22/2009".

Ai sensi dell'art. 41-sexies della legge n.1150/1949 come modificato dall'art.2 della

legge n.122/1989 la superficie da riservare a parcheggio privato risulta pari a:

Incremento volume di progetto: mq 911,91 x 1/10 = mq 91,19

Per quanto sopra esposto il totale delle aree da monetizzare risulta il seguente:

Aree a Standard da monetizzare	mq 307,80
Aree a parcheggio da monetizzare	mq 91,19
Totale aree da monetizzare	mq 398,99

L'importo della monetizzazione delle aree in zona SA.AA (Alberghi, Pensioni, Locande), stabilito nella Delibera di C.C. n.5 dell'11/02/2011 al prezzo unitario di € 225,00 al mq, risulta complessivamente pari a (398,99 x 225,00) = Euro 89.772,75 e dovrà essere versato dal soggetto attuatore prima del rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal medesimo in virtù della mancata cessione delle aree e, comunque, non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

Considerato che il Piano particolareggiato non è sottoposto a verifica di assoggettabilità relativa alla Valutazione Ambientale Strategica, di cui all'art.12 e seg. del decreto legislativo n. 152/2006 e ss.mm.ii. trattandosi di piano attuativo ai sensi del titolo IV della L.R. 34/92 e ss.mm.ii., poiché l'entità dell'ampliamento è direttamente assentita dalla legge che di diritto (*ope legis*) opera una variante agli strumenti urbanistici generali vigenti, è da considerarsi conforme agli strumenti urbanistici generali comunali e, per quanto concerne la sua approvazione, trovano applicazione i commi 2 e 3 dell'art.4 della citata L.R. 34/1992;

Ritenuto che nella fattispecie, il piano particolareggiato è adottato ed approvato ai sensi dell'art.30 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii. che letteralmente recita:

“1. I piani urbanistici attuativi di cui all'articolo 4, comma 1, sono adottati dal Comune e le relative deliberazioni, corredate degli elaborati di cui all'articolo 34, sono depositate presso la sede comunale per trenta giorni consecutivi.

2. Dell'avvenuto deposito è data comunicazione al pubblico mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio del Comune. Durante tale periodo chiunque può prendere visione dei piani e presentare, entro i successivi trenta giorni, osservazioni e opposizioni.

3. Le deliberazioni e gli elaborati di cui al comma 1 sono inviati contestualmente al deposito alla Provincia competente per territorio, che, entro sessanta giorni decorrenti dalla data di ricezione della documentazione, può formulare osservazioni ai sensi dell'articolo 24, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n.47. Il Comune approva i piani motivando puntualmente sulle osservazioni formulate dalla Provincia o, decorso inutilmente il termine, prescindendo dalle osservazioni medesime.

4. Il Comune approva i piani decidendo, altresì, in ordine alle osservazioni e opposizioni presentate ai sensi del comma 2;

5. Il Comune, entro novanta giorni dall'approvazione dei piani, trasmette alla Provincia e alla Regione copia delle relative deliberazioni. La Provincia e la Regione possono richiedere anche copia degli elaborati del piano.”

Dato atto che l'attuazione del piano avviene attraverso il rilascio del titolo abilitativo previo assolvimento dei seguenti obblighi:

- monetizzazione degli standards urbanistici determinata ai sensi dell'art.2 comma 8 della L.R. 22/2009 e ss.mm.ii., secondo le modalità stabilite dall'art.18 comma 4 della L.R. n. 34/1992 e della Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 18/03/2010, per un importo di Euro 89.772,75;

- pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.;

Dato atto che ai sensi di quanto stabilito dalla legge Regionale 22/2011 compete alla Giunta comunale adottare ed approvare gli atti urbanistici di cui al procedimento fissato dall'articolo 30 della legge regionale 34/92 e smi, in applicazione dell'articolo 5, commi da 9 a 14 del D.L. 70/2011 convertito, con modificazioni, in legge 106/2011;

Vista la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la L.R. 11 luglio 2006 n. 9;

Visto il DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la L.R. 5 agosto 1992 n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la L.R. 8/10/2009 n. 22 e ss.mm.ii.;

Visto l'atto di indirizzo concernente "Interpretazione e applicazione della LR n. 22/2009" approvato con deliberazione Giunta Regionale 24 novembre 2009 n. 1991;

Vista la circolare 7 luglio 1954 n. 2495 del Ministero dei Lavori Pubblici – Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 – Istruzioni per la formazione dei piani regolatori comunali: generali e particolareggiati;

Visti i pareri del Servizio Territorio Ambiente Energia della Regione Marche n. 180/2011 e n. 256/2012 in ordine all'applicazione della Legge Regionale n. 22/2009;

Visto il vigente P.R.G.;

Visto il vigente Regolamento Edilizio Comunale;

Visto il decreto legislativo n. 267/2000, Testo unico sugli Enti Locali;

Visto il Decreto del Sindaco n.3 dell'8.3.2017 con il quale è stato conferito – *ad interim* - all'avv. Carlo Popolizio, Dirigente del I Settore e vice Segretario, anche l'incarico della Dirigenza del V Settore "Servizi Tecnici per il territorio" sino alla scadenza del mandato sindacale, salvo proroghe da ROUS;
per le ragioni sopra esposte

SI PROPONE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:

- 1)Di richiamare la premessa come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione recependo integralmente le prescrizioni contenute nel parere del Servizio Infrastrutture Trasporti ed Energia della Regione Marche, espresso con nota prot. n. 561787 del 10/08/2016, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 – PAI AdB Reg. Artt. 9,13 N.A. – DGR n. 53 del 27/01/2014;
- 2)Di adottare, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 5 agosto 1992 n. 34, in attuazione della L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 e ss.mm.ii. e della L.R. 11 luglio 2006, n. 9, il Piano particolareggiato per la struttura alberghiera denominata "Ristorante Albergo il Caminetto" sita in via lungomare Gramsci n. 365 distinta al Catasto al Foglio 11 part. 385;

3)Di dare atto che la il Piano particolareggiato è composto dagli elaborati sottoelencati che ne fanno parte integrante e sostanziale, depositati al fascicolo elettronico dell'Ufficio e resi visibili Albo Pretorio on-line del Comune:

- TAV 1 Stralci planimetrici
- TAV 2 Profili trasversali e longitudinali
- TAV 3 Tavola di raffronto Piante stato di fatto e di progetto
- TAV 4 Tavola di raffronto Prospetti e sezioni stato di fatto e di progetto
- TAV 5 Tabelle calcolo e verifica volumi
- TAV 6 Relazione tecnica illustrativa
- TAV 7 Documentazione fotografica
- Indagine geologica e verifica compatibilità idraulica
- Asseverazione sulla compatibilità idraulica

4)Di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa da parte dell'Ente;

5)Di dare mandato al Dirigente del V° Settore per l'adempimento di tutti gli atti finalizzati all'attuazione del presente deliberato, compresi il deposito e la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune;

6)Di dichiarare il presente atto con ulteriore votazione unanime e favorevole è dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 267/00.

L'Istruttore
Arch. Sauro Censi

LA GIUNTA COMUNALE

Esaminato il sopra riportato documento istruttorio;

Ritenuto di condividere le conclusioni cui giunge l'istruttoria;

Richiesti e formalmente acquisiti i pareri previsti dall'ordinamento delle autonomie locali per il perfezionamento dell'atto deliberativo;

Visto il decreto del sindaco n. 11 del 23 dicembre 2015 con il quale sono stati prorogati gli incarichi dirigenziali;

Rilevata la propria competenza in merito;

a voti unanimi resi nelle forme di legge e di statuto;

DELIBERA

- per le ragioni espresse in premessa, di approvare integralmente quanto proposto e contenuto nel surriportato documento istruttorio;
- con successiva votazione, unanimemente espressa dal collegio deliberante, la presente deliberazione viene resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del testo unico degli ee.ll., approvato con d.lgs. 18 agosto 2000, n.267.

IL SINDACO

Nicola Loira

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Carlo Popolizio

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;

Il documento è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo di pubblicazione.

L'accesso agli atti viene garantito con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti



CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO

PROVINCIA DI FERMO

Parere di Regolarità Tecnica

IL DIRIGENTE / P.O.

ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/2000 e ss.mm.

in ordine alla REGOLARITA' TECNICA

della proposta n. 1222 del 22/05/2017

ESPRIME PARERE

FAVOREVOLE

Porto San Giorgio, li 22/05/2017

IL DIRIGENTE
POPOLIZIO CARLO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;
il documento è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione.
L'accesso agli atti viene garantito ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonchè al regolamento per l'accesso agli atti.