

Regione MARCHE

Provincia di Fermo

COMUNE di PORTO SAN GIORGIO

HOTEL RISTORANTE IL CAMINETTO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

DEROGHE ALBERGHIERE ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11.07.2006, n. 9
(Testo unico delle norme regionali in materia di turismo)

PIANO CASA - LL.RR. 8.10.2009 N. 22 E 21.12.2010 N. 19

AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA ALBERGHIERA

"HOTEL RISTORANTE IL CAMINETTO"

ditta: BAGALINI MARIO e BAGLIONI ORIELLA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il Committente

Il Tecnico
(Ing. Tombolini Paolo)

TAV. **6**

SCALA

TECNO STUDIO
dott. ing. Tombolini Paolo
Via Redipuglia n° 1 - 63017 - PORTO SAN GIORGIO - Tel./Fax 0734/672965

DATA
Marzo 2017

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
DEROGHE ALBERGHIERE PER AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA DENOMINATA
"HOTEL RISTORANTE IL CAMINETTO"**

**ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11 luglio 2006, n. 9
(Testo unico delle norme regionali in materia di turismo)
in attuazione delle LL.RR. nn. 22/2009 e 19/2010"**

RELAZIONE TECNICO URBANISTICA

1) RELAZIONE INTRODUTTIVA

Il sottoscritto Paolo Tombolini, nato a Porto San Giorgio il 29/08/1958, C.F.: TMBPLA58M29G920H ingegnere libero professionista, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Fermo al n. 116 e con recapito a Porto San Giorgio in via Redipuglia n. 1, tel. 330 689692 - PEC: paolo.tombolini@ingpec.eu

in qualità di tecnico incaricato dai Signori BAGALINI MARIO, nato a Massignano (AP) il 25.09.1952, codice fiscale BGL MRA 52P25 FO44E, e BAGLIONI ORIELLA, nata a Magliano di Tenna (Fm) il 03.11.1951, codice fiscale BGL RLL 51S43 E807P, domiciliati a Porto San Giorgio presso l'Hotel Ristorante "il Caminetto", lungomare Antonio Gramsci n. 365 della redazione della pratica edilizia avente per oggetto:

"Piano Particolareggiato di iniziativa privata ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11 luglio 2006, n. 9 (Testo unico delle norme regionali in materia di turismo) in attuazione delle LL.RR. nn. 22/2009 e 19/2010"

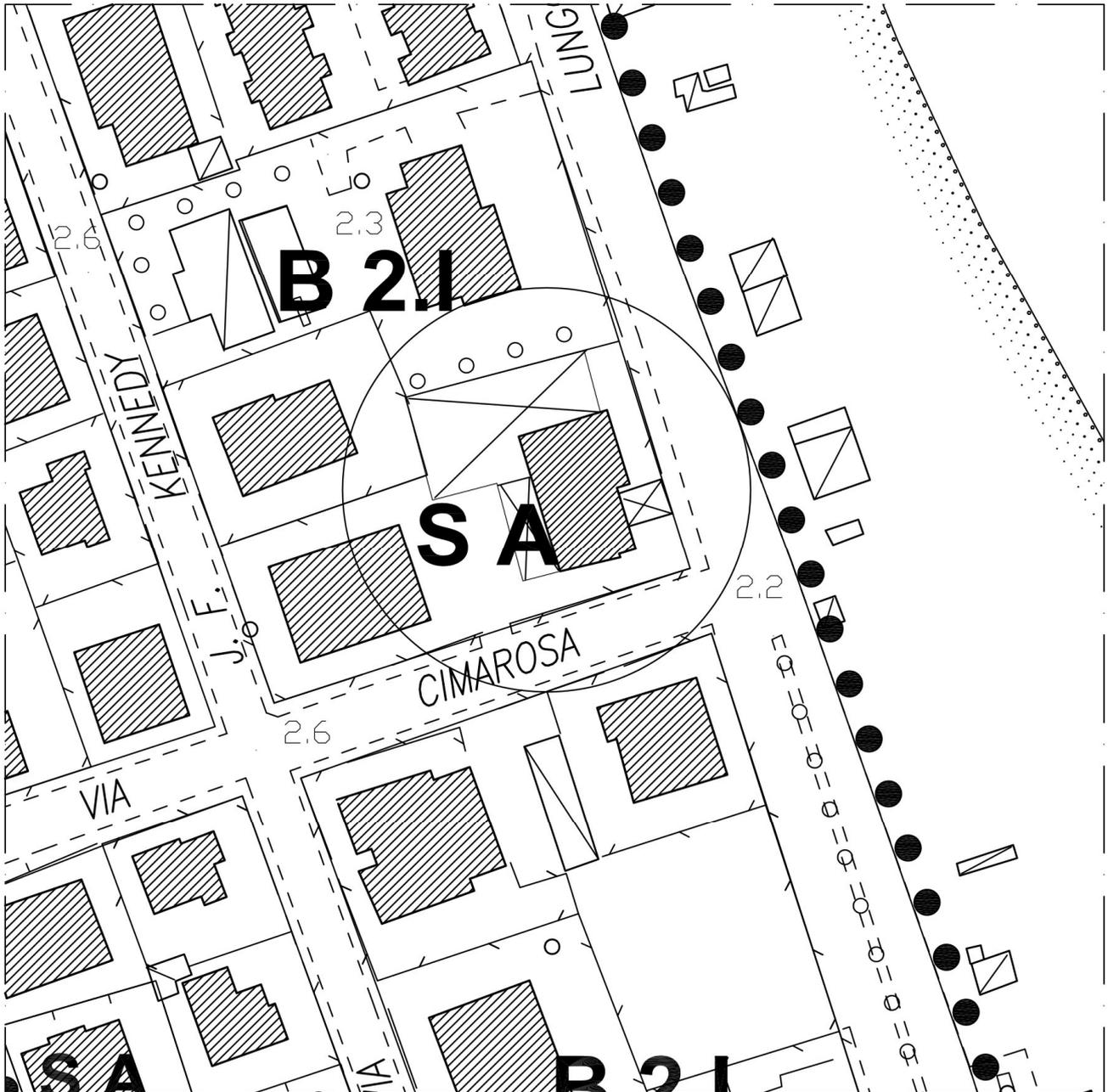
relaziona quanto segue:

2) UBICAZIONE – PROPRIETA'

L'allegato progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata interessa l'area, sulla quale insiste l'immobile a destinazione alberghiera, sita nel Comune di Porto San Giorgio sul lungomare Gramsci n. 365, angolo via Cimarosa catastalmente distinta al foglio n. 11, particella n. 365, di proprietà dei Sigg. BAGALINI MARIO e BAGLIONI ORIELLA come dimostrato dall'allegato atto di proprietà.



4) STRALCIO P.R.G



5) INQUADRAMENTO NORMATIVO

L'immobile è ubicato su un'area avente destinazione urbanistica SA, Attrezzature alberghiere e turistico-ricreative per la quale sono riportate le norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.:

Art. 118 - Attrezzature alberghiere e turistico-ricreative (SA)

1 *La zona comprende le parti del territorio destinate alla ricettività alberghiera e ad attività turistico-ricreative, sia esistenti che di nuova previsione.*

Le sedi di tali attività si possono convenzionalmente articolare secondo le seguenti tipologie:

AA - Alberghi, pensioni, locande

AR - Residenze turistico-alberghiere, con gestione unitaria e servizi connessi, ostelli, pensionati, attrezzature ricreative

CA - Campeggi e strutture accessorie.

2 *Per i nuovi interventi edilizi e gli interventi di trasformazione complessiva dell'esistente, in sede di Progetto Unitario sarà redatto un progetto planivolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto e saranno, ove necessario ulteriormente specificati i parametri edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri:*

Indice di utilizzazione fondiaria $I_f = 0,60$ mq./mq.

Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,40

Superficie permeabile > 50%

Numero massimo dei livelli fuori terra: 5

Altezza massima di ciascun fronte: m. 16,00

Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;

Distanza minima tra gli edifici: m. 10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;

Distanza minima dalle strade: m. 8,00 dal filo stradale; la sagoma del fabbricato deve essere comunque compresa entro la linea tracciata a 45° a partire dal filo stradale;

Standard di parcheggio:

- 1 posto auto privato ogni due posti letto convenzionali dichiarati; almeno un posto auto su due va previsto interrato;

- 6 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq. di S.U.L. destinata a bar o ristorante.

3 *Gli interventi sugli edifici e complessi edilizi esistenti, di cui al presente articolo, di entità superiore alla manutenzione ordinaria, sono vincolati al rispetto dell'unità minima d'intervento costituita dall'intero complesso, al fine di salvaguardare la gestione unitaria del complesso turistico e dei servizi comuni in esso inclusi.*

4 *Le attrezzature alberghiere e turistico-ricreative esistenti o di progetto che rientrano in zone Z.P.U. sono soggette alle prescrizioni generali e specifiche (contenute nelle schede normative) relative a dette zone.*

La Regione Marche, in attuazione del D.L. 70/2011, cosiddetto «Decreto Sviluppo», ha approvato il **Piano Casa** con la **L.R. 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» successivamente modificata ed integrata dalla L.R. [21 dicembre 2010, n. 19](#).

Per gli interventi riguardanti gli edifici con destinazione alberghiera l'art. 4 (Ambito di applicazione) prevede che:

7. 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. Nelle strutture ricettive alberghiere di cui al [capo I del titolo II della l.r. 9/2006](#), nel caso di ristrutturazione edilizia o urbanistica con demolizione e ricostruzione secondo le procedure di cui all'[articolo 19 dell citata l.r. 9/2006](#), è consentito un incremento volumetrico sino al 35 per cento rispetto al volume preesistente. 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** con l'art. 19 detta la *Disciplina urbanistica* prevedendo che :

1. *Negli edifici e negli impianti esistenti delle strutture ricettive di cui al presente capo possono essere effettuati, 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 da individuare con apposito regolamento della Giunta regionale entro sessanta giorni dall'approvazione della presente legge, nonché al miglioramento qualitativo necessario per l'ottenimento del livello di classificazione superiore.*

2. *Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti, con salvezza dei diritti dei terzi, a condizione che:*

a) *resti ferma la dotazione minima inderogabile per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio;*

b) *siano rispettate le norme vigenti per le costruzioni nelle zone dichiarate sismiche.*

3. *Le deroghe di cui al comma 1 si attuano per i Comuni costieri attraverso l'approvazione di piani particolareggiati, per gli altri Comuni attraverso l'approvazione di piani di recupero. Su tali piani non è richiesto il parere della Provincia di cui all'[articolo 26 della l.r. 5 agosto 1992, n. 34](#) (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio), fermo restando quanto previsto dall'articolo 30 della medesima legge regionale.*

Sulle problematiche attuative relative alle strutture alberghiere il Servizio Territorio Ambiente Energia P.F. Urbanistica ed Espropriazione della Regione Marche ha espresso i pareri n. 143/2010, prot. n. 336852 del 28 maggio 2010 e n. 256/2012 Prot. 291999 del 3 maggio 2012 ai quali si rimanda per ogni dubbio applicativo della norma.

6) RIFERIMENTI AMMINISTRATIVI

L'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione per esecuzione lavori Edili: prot. n. 5740 – Conc. N. 855 del 20.10.1980;
- Concessione per esecuzione lavori Edili: prot. n. 6646 – Conc. N. 1130 del 17.12.1981;
- Concessione per esecuzione lavori Edili: prot. n. 6547 – Conc. N. 4518 del 17.04.2002;
- Permesso in sanatoria: n. 43 del 09/08/2007;
- Permesso in sanatoria: n. 47 del 10/11/2007;
- D.I.A. n. 2007/29492 del 29/11/2007 per la installazione di pergola.
- D.I.A. n. 390 del 06/12/2007 per cambio di destinazione senza opere al piano interrato.

7) RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO

7.1) CARATTERISTICHE DELL'AREA DI INTERVENTO

Il Piano Regolatore Generale classifica l'intera area di pertinenza SA - Attrezzature alberghiere e turistico-ricreative.

La redazione del Piano Particolareggiato, di iniziativa privata, si è resa necessaria per la necessità da parte della Ditta richiedente di riqualificare l'intera proprietà.

L'area interessata ha una superficie complessiva di circa mq 985 interamente a destinazione SA. Presenta una conformazione planimetrica completamente pianeggiante e confina a:

- nord con la proprietà dei signori Vitali Rosati;
- ovest con stessa proprietà;
- sud con via Cimarosa;
- est con Lungomare Gramsci.

7.2) CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

L'immobile, oggetto di riqualificazione, è composto dei seguenti livelli:

- Piano interrato

Al piano interrato sono ubicati i servizi igienici, a servizio anche della sala ristorante, ed una sala riunioni-convegno con accesso dalla sala ristorante con una uscita di sicurezza verso il lungomare Gramsci. È stato ricavato un deposito, collegato con la cucina mediante un montacarichi. Sul lato est, con ingresso dal lungomare, si accede al parcheggio interrato della superficie di circa mq 200,00. Per l'attuale conformazione del piano interrato è stato rilasciato il permesso in sanatoria n. 43 del 9.08.2007, per la realizzazione in difformità dal progetto approvato. Il cambio di destinazione d'uso è avvenuto a seguito di Denuncia di Inizio Attività n. 390/2007 del 6.12.2007.

- Piano terra

Al piano terra è ubicata la Hall, il salotto, la reception, gli uffici di direzione, la Sala ristorante, la cucina e la sala colazione, per una superficie coperta complessiva di circa mq 600,00.

- Piani primo, secondo, terzo e quarto:

Ai piani superiori un corridoio disimpegna n. 7 stanze a piano, ognuna con servizio igienico interno.

- Piano copertura:

La copertura è costituita da un lastrico solare al quale si accede dai volumi tecnici costituiti dal locale macchine ascensore e da servizi igienici. Una scala esterna consente di accedere alla copertura piana del vano scale sulla quale sono ubicate delle apparecchiature elettroniche.

7.3) CRITERI DI PROGETTAZIONE

Il Piano di Recupero si pone l'obiettivo di procedere ad una riqualificazione edilizia ed ambientale dell'immobile attraverso gli interventi di seguito riportati:

- Recupero di porzione del pergolato antistante il lungomare (lato est), regolarmente autorizzato con DIA n. 2007/29492 del 29/11/2007, con una struttura permanente da adibire a sala ristorante;
La struttura sarà realizzata in acciaio ed il sovrastante solaio di copertura permetterà di ampliare i balconi delle due camere che si affacciano sul lato est. Il terrazzo a nord sarà recuperato e riqualificato.
- Riqualificazione delle facciate con la sostituzione dei parapetti dei balconi in muratura con ringhiere trasparenti;
Al fine di alleggerire l'aspetto delle facciate e permettere una maggiore permeabilità visiva alle camere è prevista la sostituzione dei parapetti dei balconi in muratura con ringhiere trasparenti;
- Realizzazione di un nuovo ed ulteriore ascensore
La realizzazione del nuovo ascensore si rende necessario per migliorare il servizio ed al fine di consentire anche l'accesso alla copertura dell'ultimo piano da adibire a lastrico solare;
- Recupero del lastrico solare, inutilizzato, sito nel lato nord;
La copertura della sala ristorante a nord, attualmente destinata esclusivamente a lastrico solare, sarà oggetto di un intervento di riqualificazione e sarà destinata a terrazzo praticabile mediante la posa di una pavimentazione per essere utilizzato come spazio per ricevimenti ed un eventuale inserimento di una vasca idromassaggio. Sul lato nord, sul muro di confine, è prevista la realizzazione di un muretto alto ml 2,00 che non costituisce servitù di affaccio o di veduta. L'altezza del muretto è inferiore a ml 3,00 e pertanto non è da considerarsi costruzione ai fini della distanza legale dal confine.
- Ampliamento per sopraelevazione;
Sul lastrico solare dell'attuale ultimo piano sarà realizzato l'ampliamento per sopraelevazione con la realizzazione di ulteriori camere con servizi annessi.
- Copertura dell'ultimo piano;
Il lastrico solare del nuovo piano sopraelevato sarà utilizzato per intrattenimenti e spazio per fitness.

7.4) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La sopraelevazione verrà realizzata in bio-edilizia ad alta prestazione energetica consentendo un altissimo comfort all'utente e permettendo un fortissimo risparmio d'esercizio con conseguente ricaduta positiva su tutto il territorio.

La struttura portante sarà realizzata con materiale leggero con una intelaiatura di pilastri e travi in acciaio ed una copertura con solaio tradizionale. La muratura perimetrale sarà realizzata con pannelli in legno tipo Celenit è costituito da lana di legno mineralizzata, rivestita con cemento Portland e legata sotto pressione a formare una struttura stabile, resistente, compatta e duratura con elevata resistenza alla perforazione e all'urto. Inoltre la presenza del cemento Portland conferisce resistenza all'acqua e al gelo.

7.5) FINITURE ESTERNE

La finitura esterna sarà realizzata similmente a quella dei piani inferiore. L'intero aspetto architettonico dell'immobile sarà rivisto ed in particolare si provvederà alla riqualificazione delle facciate con la sostituzione dei parapetti dei balconi in muratura con ringhiere trasparenti al fine di alleggerire l'aspetto delle facciate e permettere una maggiore permeabilità visiva alle camere.

8) CALCOLO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI

Le quantificazioni dei volumi e delle superfici esistenti e di quelli in progetto, sono riportate analiticamente nell'allegato di progetto "tav. 05 – Tabella calcolo e verifica dei volumi", come risultante dalla seguente tabella di sintesi:

- S.U.L. Complessiva Esistente mq 1.466,13
- Volume Complessivo Esistente mc 4.560,27
- S.U.L. Complessiva di Progetto mq 1.769,16
- Volume Complessivo di Progetto mc 5.472,18 < di mc 5.472,32

Potenzialità edificatoria complessiva prevista dal Piano Casa

$$\text{Piano Casa} \quad \text{mc } 4.560,27 \times 20\% = \text{mc } 912,05 + \text{mc } 4.560,27 = \text{mc } 5.472,32$$

Volume Massimo Realizzabile mc 5.472,32

$$\text{Increment. Volum. di Progetto} = \text{mc } 5.472,18 - \text{mc } 4.560,27 = \text{mc } 911,91$$

$$\text{Increment. \% di Progetto} = \text{mc } 911,91 / 4.560,27 = 19,99\%$$

9) VALIDITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il periodo di validità del Piano Particolareggiato è stabilito per la durata di dieci anni, decorrenti dalla data dell'esecutività del medesimo ai sensi della Legge Regionale n. 34/1992 e successive modificazioni e integrazioni.

10) PREVISIONE FINANZIARIA

Gli oneri derivanti dall'attuazione del Piano di Recupero consistono:

- nel pagamento al Comune di Porto San Giorgio di:
 1. oneri di cui all'Art.16 del DPR n.380/2001, negli importi e con le modalità che saranno stabilite dal Comune, conformemente alle Leggi e Regolamenti vigenti in materia, al momento del rilascio del Permesso di Costruire;
 2. monetizzazione degli standards, ecc, ai sensi della Legge Regionale sul piano casa e nelle previsioni comunali rapportati all'incremento di volume e del carico urbanistico determinato in:

$$\text{Increment. Volum. di Progetto} = \text{mc } 5.472,18 - \text{mc } 4.560,27 = \text{mc } 911,91$$

Standard urbanistici ai sensi del D.M. 1 aprile 1968 n. 1444

Nel Comune di Porto San Giorgio lo standard urbanistico è pari a 27 mq/Ab. Equivalente. Per le zone urbanizzate lo stesso è ridotto alla metà ovvero 13,5 mq/Ab. Equivalente:

mc 911,91 / 120 mc/Ab. Equiv. = 7,6 Abit. Equiv.

7,6 Abit. Equiv. x 27,00/2 (13,50) mq/Ab. Equiv. = 102,6 mq

Superficie a parcheggio

Il Servizio Territorio Ambiente Energia P.F. Urbanistica ed Espropriazione con il Parere n. 180/2011, prot. n. 199139 del 5 aprile 2011 ha chiarito che:

"Nell'Atto di indirizzo di cui alla D.G.R. n. 1991 del 24/11/2009 - in proposito ancora attuale perché la L.R. n. 19/10 non ha modificato sul punto l'art. 1, comma 8 della L.R. n. 22/09 – si spiega che

oltre all'art. 3 del D.M. n. 1444/1968, 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. 1150/1942, rientrano fra gli standard urbanistici di cui all'articolo 3 del D.M. n. 1444/1968 dei quali l'art. 1, comma 8, della L.R. n. 22/09 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. 22/09"

Ai fini del rispetto dell'art. 41-sexies della L. 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), come modificato dall'articolo 2 della legge n. 122 del 1989 (Legge Tognoli), la superficie da riservare a parcheggio risulta pari a:

Incres. Volum. di Progetto = mc 5.472,18 - mc 4.560,27 = mc 911,91

mc 911,91 x 1/10 mq/mc = mq 91,19

Quanto indicato ai punti della presente relazione è riscontrabile nella documentazione fotografica e negli elaborati grafici allegati alla presente.

Per quanto non espressamente citato, si rinvia agli elaborati grafici di progetto allegati alla richiesta e alla presente relazione di permesso di costruire.

Tanto dovuto ad evasione dall'incarico ricevuto.

Porto San Giorgio, 27 marzo 2017

Il tecnico incaricato
