C O P I A

COMUNE DI SAN BARTOLOMEO AL MARE

Provincia di Imperia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 4 del Registro delle deliberazioni

N._____ di Prot.

N._____ Reg. Pubbl.

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVA ALLA DISCIPLINA URBANISTICA DELLE STRUTTURE RICETTIVE AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 07/02/2008 N. 1. ACCETTAZIONE CONDIZIONI DELLA REGIONE LIGURIA.

L'anno duemiladodici addì ventinove del mese di febbraio, alle ore 20.00, in San Bartolomeo al Mare, nella Sede Comunale.

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Sono presenti:

		Presente	Assente
RAGNI Adriano	Sindaco-Presidente	1	
URSO Valerio	Consigliere	2	
NEGLIA Maria Giacinta	Consigliere	3	
LA GAMBA Enzo	Consigliere	4	
CASALINI Stefano	Consigliere	5	
VICARI Calogero	Consigliere	6	
ARIMONDO Ornella	Consigliere	7	
BARRECA Giovanni	Consigliere	8	
CERESI Leonardo	Consigliere	9	
BRUN Rosanna	Consigliere	10	
LOSNO Irma	Consigliere	11	
LA PORTA Mario	Consigliere	12	
ANSALDO Lorenzo	Consigliere		1

Assiste il Segretario Comunale Sig. GERMANOTTA Dott.Antonino

IL PRESIDENTE

Constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica segnata in oggetto:

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVA ALLA DISCIPLINA URBANISTICA DELLE STRUTTURE RICETTIVE AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 07/02/2008 N. 1. ACCETTAZIONE CONDIZIONI DELLA REGIONE LIGURIA.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che sulla deliberazione in argomento è stato espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, 1 comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 il parere favorevole da parte del Responsabile del servizio interessato Dr Paolo ELENA, per quanto concerne la regolarità tecnica, espressione del quale è la firma apposta sulla proposta agli atti dell'Ente;

PREMESSO CHE:

- che il Comune di San Bartolomeo al Mare è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 in data 27.02.1990 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1202 del 24.10.1994;

- che la Civica Amministrazione – previo espletamento delle consultazioni di cui all'art. 2, comma 10, della legge regionale n. 1/2008 – con deliberazione consiliare n. 8 del 26.05.2011, ha adottato, ai sensi del medesimo art. 2, variante al suddetto strumento urbanistico generale;

- che a seguito degli adempimenti di pubblicità - partecipazione espletati ai sensi dell'art. 2, comma 10, lettera a) della ridetta legge regionale n. 1/2008, sono pervenute, nei termini di legge, n. 5 osservazioni in ordine alle quali la Civica Amministrazione ha controdedotto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 09/08/2011;

- che i relativi atti sono stati trasmessi alla Regione Liguria per l'approvazione con nota prot. n. 10479 del 29.08.2011;

- che con nota prot. n. PG/2011/177719 del 22/12/2011, pervenuta in atti comunali al prot. n. 15211 del 27/11/2011, la Regione Liguria – Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica – Settore Urbanistica e Procedimenti concertativi ha comunicato che con deliberazione della Giunta Regionale n. 1479 del 06/12/2011 è stata approvata, nei termini e subordinatamente all'osservanza delle condizioni ivi indicate, la variante in oggetto;

VISTA la citata deliberazione della Giunta Regionale e l'allegata Relazione Tecnica contenente le valutazioni espresse dalla Commissione istituita per l'esame delle pratiche non soggette al parere del Comitato Tecnico Urbanistico Regionale per il Territorio – Sezione per la Pianificazione Territoriale Urbanistica riunitasi in data 21/11/2011 con la partecipazione della Struttura Affari Giuridici del Territorio per i profili di verifica di legittimità;

DATO ATTO che gli elaborati della variante come sopra approvata, per quanto non in contrasto con i contenuti della ridetta Relazione Tecnica, depositati agli atti dell'ufficio, sono costituiti da:

- Allegato A: Relazione illustrativa (modificata sulla base dell'accoglimento delle osservazioni)
- Allegato B: Variante alle norme tecniche di attuazione (modificata sulla base dell'accoglimento delle osservazioni)
- Allegato C: Variante alla tabella A
- Tavola 2a: Variante alla zonizzazione del Piano Regolatore Generale
- Tavola 2b: Variante alla zonizzazione del Piano Regolatore Generale

DATO ATTO che la deliberazione della Giunta Regionale n. 1479 del 06/12/2011 è stata pubblicata per estratto sul B.U.R.L. n. 1 del 04/01/2012;

SENTITA la Regione Liguria – Settore Urbanistica e Procedimenti concertativi in data 27/01/2012, che ha chiarito quanto segue:

1. per quanto riguarda la Scheda n. 13 – Hotel Lido, cessato ante 2004, il volume massimo aggiuntivo consentito è di mc. 1600 a destinazione alberghiera, fermo restando che la quota da destinare a residenza dovrà essere calcolata sulla volumetria esistente;
2. per quanto riguarda la Scheda n. 2 – Hotel ex Stella Maris dipendenza, lo svincolo dalla destinazione ad albergo tradizionale è subordinato all'inizio dei lavori dell'ampliamento dell'albergo ex Stella Maris, o in alternativa, qualora il progetto di ampliamento non risulti approvabile per le normative vigenti in materia urbanistica e paesistica, è subordinato all'inizio

dei lavori di ristrutturazione della casa madre con contestuale passaggio di categoria da tre a quattro stelle;

3. per quanto riguarda la Scheda n° 4 – Hotel Ondina, cessato ante 2004, lo svincolo dalla destinazione ad albergo tradizionale è subordinato alla demolizione e traslazione dell'intero fabbricato mediante SUA di iniziativa pubblica senza ampliamento volumetrico a fini residenziali.

RITENUTO necessario che il Consiglio Comunale accetti integralmente le condizioni della Regione Liguria indicate in fase approvativa, riportate nella Relazione Tecnica allegata alla deliberazione di Giunta Regionale n. 1479 del 06/12/2011, e come sopra chiarite;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1202 del 24.10.1994 e successive varianti;
VISTO la Legge Regionale 07/02/2008, n. 1;
VISTO la Legge Regionale 04/09/1997, n. 36;
VISTO la Legge n. 241/90 e ss.mm. e ii.;
VISTO il T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;
SENTITA la relazione del Sindaco;
UDITI gli interventi dei Consiglieri che hanno partecipato alla discussione generale dell'argomento, come riassunti nell'allegato "A" alla presente deliberazione;
VISTA la nota a firma del gruppo di minoranza allegato "B";
Procedutosi a votazione, per alzata di mano, si constata il seguente risultato:

PRESENTI:	12
VOTANTI:	12
FAVOREVOLI:	9
CONTRARI:	3 (consiglieri BRUN Rosanna, LOSNO Irma e LA PORTA Mario)
ASTENUTI:	zero

In conformità,

DELIBERA

- di accettare integralmente le condizioni della Regione Liguria indicate in fase approvativa, riportate nella Relazione Tecnica allegata alla deliberazione di Giunta Regionale n. 1479 del 06/12/2011, e come in premessa chiarite;

- di dare atto che la Variante al P.R.G. vigente relativa alla disciplina urbanistica delle strutture ricettive ai sensi della legge regionale 07/02/2008 n° 1, come sopra approvata, per quanto non in contrasto con i contenuti della ridetta Relazione Tecnica, è costituita dai seguenti elaborati:
  - Allegato A: Relazione illustrativa (modificata sulla base dell'accoglimento delle osservazioni)
  - Allegato B: Variante alle norme tecniche di attuazione (modificata sulla base dell'accoglimento delle osservazioni)
  - Allegato C: Variante alla tabella A
  - Tavola 2a: Variante alla zonizzazione del Piano Regolatore Generale
  - Tavola 2b: Variante alla zonizzazione del Piano Regolatore Generale;

- di trasmettere copia della presente deliberazione alla Regione Liguria – Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica – Settore Urbanistica e Procedimenti concertativi;

- di provvedere al deposito degli atti stessi presso l'Ufficio Tecnico Comunale Settore Urbanistica – Edilizia Privata a libera visione del pubblico per tutto il periodo di validità del Piano.

Infine con successiva votazione, per alzata di mano, con la quale si consegue il seguente risultato:

PRESENTI:	12
VOTANTI:	12
FAVOREVOLI:	9
CONTRARI:	3 (Consiglieri BRUN Rosanna, LOSNO Irma e LA PORTA Mario)
ASTENUTI:	zero

la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 267/2000.

ALLEGATO DELIBERAZIONE C.C.
IN DATA 29/02/12 N. 6

ALLEGATO "H"
IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. ANTONINO GERMANOTTA

CONSIGLIO COMUNALE DEL 29 FEBBRAIO 2012

ACO:
3° all'ordine del giorno:
rovazione variante al PRG vigente relativa alla disciplina urbanistica delle strutture ricettive ai sensi L.R. 7 febbraio 2008 n. 1. Accettazione delle condizioni della Regione Liguria».
rei la parola all'architetto Senarega. Grazie. Prego architetto.

H. SENAREGA:
ısera. Si tratta delle presa d'atto da parte del Consiglio comunale delle prescrizioni che la Regione ia ha emesso in fase approvativa alla variante sugli alberghi. Si tratta sostanzialmente di quattro izioni che sono state appunto richieste e che interessano... non so se vogliamo vedere nello specifico e no.

ACO:
lentieri.

H. SENAREGA:
rdano appunto il discorso dell'hotel Lido, che viene fatta una precisazione sulla scheda n. 13, in quanto gione dice che la volumetria aggiuntiva deve essere calcolata in metri cubi 1.600 a destinazione hiera, fermo restando che la quota da destinare a residenza in percentuale rispetto alla quota hiera deve essere calcolata sulla volumetria esistente. Questa è una delle prescrizioni. Poi un'altra izione è per quello che riguarda l'hotel ex Stella Maris Dipendenza e la ristrutturazione dell'hotel ex Maris, la previsione della nuova struttura sulla parte retrostante dovrà avere un'altezza pari a quella lipendenza attuale, quindi un po' leggermente più bassa di quella che era la previsione nostra. Un'altra vo prescrizione è stata data sull'hotel Ondina, in quanto la nostra variante prevedeva un ampliamento etrico e la Regione appunto ha scritto che l'ampliamento volumetrico con questa legge non può essere n quanto si tratta di una legge relativa agli alberghi e agli svincoli alberghieri.
oi abbiamo chiesto tre precisazioni, perché vi era stato un errore riportato appunto nel voto, relativo el Lido, in una riga era scritto 1.600 metri cubi di ampliamento, mentre in un'altra parte veniva scritto quindi è stato chiesto alla Regione di precisare quale era il volume aggiuntivo e ha precisato in 1.600 ubi, come era appunto stata approvata dal Comune la variante. Poi, dato che per i due le richieste di lo che riguardano l'hotel ex Stella Maris Dipendenza e l'hotel Ondina Dipendenza, il cambio d'uso da o a residenza nella proposta e nella variante approvata dal Consiglio veniva subordinato in un caso io dei lavori di ampliamento della struttura, della nuova struttura, nell'altro nella demolizione e mento del manufatto, arretrato rispetto alla posizione attuale, la Regione ha confermato in entrambi i svincolo subordinato alla realizzazione di queste opere. Basta. Il Consiglio quindi prende atto di prescrizioni.

ACO:
architetto Senarega.
no vuole prendere la parola? Prego, Consigliere Brun.

. BRUN:
chiedere qualche delucidazione in merito all'ampliamento massimo individuato per l'hotel Lido, sapere se c'è una percentuale inerente e collegata alla destinazione alberghiera, ripeto, se c'è una uale correlata tra le percentuali di aumento della destinazione alberghiera e della destinazione ziale.

. SENAREGA:
iamento volumetrico aggiuntivo è destinato tutto quanto ad albergo, la percentuale di residenza, che sere realizzata sempre in virtù della Legge Regionale 1, che lo consente, il 30%, è calcolato ıale volume, non può essere calcolato sul volume attuale più quello aggiuntivo. E' stato precisato, mo già inserito noi, la Regione l'ha precisato.

BRUN:

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. ANTONINO

La quota che invece verrà destinata al residenziale avviene in funzione della…

ARCH. SENAREGA:
Della Legge 1.

CONS. BRUN:
Della Legge 1, la richiesta di svincolo.

ARCH. SENAREGA:
Che è quella (…) dalla Legge 1, dall'art. (…).

CONS. BRUN:
Ok, volevo chiarire questo passaggio. Poi ho altre cose da aggiungere, vado avanti.

SINDACO:
Prego, certo. Un attimo solo che spengo il microfono, puoi schiacciare di nuovo per cortesia Rosanna? Prego, sennò fischiano se teniamo accesi più di uno.

CONS. BRUN:
Noi siamo andati, anche se formalmente questa pratica dovrebbe essere una presa d'atto, in realtà siamo andati a ritroso, ci siamo riletti un po' tutta la documentazione da principio, perché non è materia semplice, dunque avevamo bisogno di ripassare un po' gli interventi, le proposte le relazioni, tutto l'iter che questo piano ha percorso, quindi siamo andati a rileggere le cose da principio. Abbiamo letto, ritrovato il testo del nostro intervento nel Consiglio del 26 maggio 2011, le osservazioni che sono pervenute, quelle che, si legge, sono state accolte parzialmente, che sono state esaminate nel Consiglio del 9 agosto, quello che noi abbandonammo, la cui seduta noi abbandonammo. Abbiamo scoperto che ripercorrere il cammino a ritroso può aiutare a capire meglio, infatti abbiamo capito meglio la materia. Nelle argomentazioni del nostro intervento nel Consiglio comunale del 26 maggio 2011 avevamo manifestato la preoccupazione che ribadiamo nuovamente per una programmazione che a nostro avviso ha proceduto con un percorso al contrario, un percorso al rovescio, che avrebbe potuto generare effetti contrari rispetto alle aspettative, chiedevamo di prevedere preliminarmente una programmazione generale di PUC per poter definire meglio, per poter tutelare e sviluppare le vocazioni turistico-ricettive, nella prospettiva di contribuire allo sviluppo che noi auspichiamo e che noi ci prefiguriamo, votammo a favore, sia pure con le riserve e le condizioni che avevamo espresso in quella sede.
A rileggere quel nostro intervento, a distanza di nemmeno un anno, si percepisce meglio come una espressione spesa in termini di valutazione complessiva e generale in realtà sia risultata troppo blanda e non abbia trovato accoglimento in alcuna istanza. Dobbiamo quindi oggi riconoscere quel limite e l'intervento espresso oggi sarà specificatamente riferito alle specifiche argomentazioni, dunque la rilettura di oggi riparte dalle osservazioni presentate e da una di queste osservazioni in particolare che ha catturato la nostra attenzione per la maniera circostanziata con la quale illustra le motivazioni in opposizione ad uno specifico programma. Quelle motivazioni sono espresse con competenza e puntualità della materia trattata, sono tali da risultare in buona sostanza applicabili alle operazioni di ampliamento e di modifica più significative che sono contenute in questo programma delle strutture alberghiere oggetto di variante. Quelle osservazioni infatti sono presentate tra gli altri da una signora che ha gestito per oltre mezzo secolo, con un successo mai venuto meno, la prima struttura alberghiera sorta a San Bartolomeo, il primo albergo costruito a San Bartolomeo negli anni 50, una struttura alberghiera rimasta sempre la numero 1 per qualità e prestigio, non ha mai conosciuto difficoltà imprenditoriali, ma è stata chiusa nel 2010 per difformità di obiettivi tra la proprietà e la gestione, difformità tali da indurre la proprietà ad inoltrare la richiesta di ampliamento e di modifiche di cui alla scheda 10 del presente programma di variante.
Le argomentazioni contenute in quelle osservazioni, e non accolte dal Consiglio comunale nella seduta del 9 agosto scorso, sono state riprese e ulteriormente approfondite nel ricorso al TAR, tuttora pendente, con il quale si impugna la deliberazione n. 34 del Consiglio comunale. Io vorrei dichiarare che alle motivazioni illustrate nelle osservazioni, nonché riprese ed ulteriormente sviluppate in quel ricorso, noi Consiglieri di minoranza ci richiamiamo totalmente per l'acutezza e profondità con la quale sono state sviluppate le diverse problematiche affrontate, consideriamo quelle motivazioni parte integrante e sostanziale di questo nostro intervento. Riprenderò solo per memoria e per titolo alcuni degli argomenti affrontati affinché il Consiglio comunale nella sua interezza, e anche il pubblico presente, abbia cognizione delle questioni in esame e consapevolezza che non stiamo parlando di aria fritta. Il presupposto di partenza è la richiesta di un ampliamento molto consistente per poter riqualificare l'impresa alberghiera attuale in un quattro stelle, è

IL SEGRETARIO COMUNALE
DERMANOTTA

evidente che una simile dichiarazione di intenti agisce fuor di dubbio sulla buona volontà di qualsiasi amministratore pubblico, però la rilettura attenta dei dati mette a nudo alcuni paradossi, che vanno poi a rivelare obiettivi che sembrerebbero meno ambiziosi.

L'aumento dei posti letto. Un'operazione immobiliare così pesante finisce per produrre un incremento di soli dodici posti letto rispetto a quelli attualmente esistenti. Non viene incrementato alcun nuovo posto auto asservito alla struttura alberghiera all'interno di un perimetro ragionevolmente prossimo rispetto all'immobile che la ospita, perché non ve ne sarebbe materialmente la possibilità, solo l'Amministrazione comunale le va in soccorso indicando ipotetiche aree, che però risultano più decentrate e comunque poste a una distanza che non sembra adeguata per un quattro stelle. La nuova struttura non viene minimamente dotata di quelle dotazioni accessorie che caratterizzano, sia per obblighi di legge sia per domanda di mercato, un quattro stelle, quali per esempio spazi gioco, spazi per lo sport, piscina, sauna, un SPA, un'area wellness, sale di ricreazione, giardino, anzi, nella scheda di programma si scopre persino che anche i servizi di base, come sono la sala da pranzo e la cucina, subiscono una riduzione delle superfici, dunque resta poco credibile un quattro stelle che fornisce il solo servizio ristorazione, per giunta ridimensionato.

Non è previsto un ampliamento significativo delle camere, della dimensione delle camere, la superficie massima viene fissata in 26 metri quadri, che corrispondono per un quattro stelle ad una junior suite, quindi sarebbe un quattro stelle sprovvisto di suite, che richiederebbero una superficie superiore ai 26 metri quadri, però si capisce che un eventuale ricorso interpretativo all'art. 6 della Legge regionale 2, non la 1, qui stiamo trattando la 1, ma un eventuale ricorso all'art. 6 della Legge regionale 2 potrebbe far dedurre delle ipotesi finali, che sarebbero assai diverse dalla realizzazione di un quattro stelle, insomma quello che a noi pare di capire è che non di un quattro stelle sembrerebbe trattarsi, ma con molta probabilità la soluzione finale potrebbe essere una RTA per realizzare, la quale noi non crediamo sia assolutamente giustificabile un incremento volumetrico della entità proposta. Allora parliamo di questi aspetti. Sempre restando nell'ipotesi di far nascere un quattro stelle, oltre all'assoluta mancanza dei requisiti di qualità interni all'albergo, che sono indispensabili per l'opportuna qualificazione, risulta evidente l'assenza anche dei requisiti esterni all'attività alberghiera, che implicano un immobile dedicato e situato in un contesto di pregio, circondato di ampie superfici, ingentilito da essenze verdi anche di alto fusto, sufficientemente distanziato da percorsi affollati e rumorosi, dotato di una pluralità di servizi, parcheggi e altro a portata di mano, ma non sotto le finestre.

L'incremento volumetrico richiesto, a giustificazione economica dell'operazione, risulta l'anello più debole delle argomentazioni di supporto, tale incremento andrebbe ad occupare quasi totalmente la superficie individuata come TA10, così da privare l'immobile alberghiero dei pregi di cui è naturalmente oggi dotato: un'area verde esclusiva e dedicata, alcuni parcheggi privati, buona prospettiva visiva dalle camere da ogni angolazione. Tale incremento andrebbe a costituire una densità fondiaria impressionante, 10 metri cubi a metro quadro, a riesumare indici di fabbricazione applicati nel periodo, che è meglio noto come rapallizzazione del territorio, e indici che sono divenuti tra le cause principali di compromissione della sostenibilità economica delle imprese alberghiere della riviera ligure. La scheda di progetto non rispetterebbe nemmeno le distanze minime prevista, né l'altezza massima del fabbricato, che in questo caso è di 24 metri, l'altezza massima prevista, invece si prevederebbe una distanza dagli altri fabbricati di 10 metri. Vengono disattesi i parametri compresi nel piano di bacino idrografico di zona, secondo cui va impermeabilizzata una quota di superficie non superiore al 75% dell'area interessata, nel caso specifico impossibile da rispettare perché l'incremento previsto sfiora il 100% di impermeabilizzazione. Inoltre risulterebbe non risolto l'adeguamento agli standard urbanistici derivanti dal nuovo volume in progetto pari a metri quadri 1.042, che sono impossibili da soddisfare all'interno dell'area TA10. Non di meno va tralasciata la manifesta incoerenza del presente piano alle linee guida regionali espresse tramite la Legge regionale 1 del 2008.

Per giustificare la fattibilità dell'operazione si richiamano i due edifici distinti dell'hotel Stella Maris a voler sottolineare la quota destinata ad albergo e la quota destinata ad appartamenti, ma è noto ad ogni cittadino di San Bartolomeo la gestione unitaria ad attività alberghiera di entrambi gli immobili, che ha interessato da sempre i due edifici uniti, e collegati dalle sale e dai servizi comuni del piano interrato e del piano terra rialzato. Si ammette altresì la circostanza che l'hotel in questione aveva ben più dei 50 posti letto indicati come soglia minima, al di sotto della quale la Regione valuta ipotesi di riconversione per sottodimensionamento. Ancora si trascura un altro argomento dirimente, che interessa la capacità di alcune strutture alberghiere di fare impresa senza sussidi di alcun genere. Era esattamente il caso dell'hotel Stella Maris, una solida impresa, capace di fornire reddito alla proprietà, ai gestori, al personale impiegato, nonché di rinnovarsi e di riqualificarsi costantemente nella propria struttura, curata e aggiornata in conseguenza delle manutenzioni ordinarie e straordinarie frequenti, una struttura favorita da una posizione privilegiata e dal fatto di esercitare l'attività all'interno di un immobile esclusivo e dedicato, soleggiato, dotato di ottima prospettiva visiva dalle finestre di ogni stanza. L'ampliamento in progetto priverà l'immobile di tali caratteristiche sostanziali, nell'assicurarne funzionalità di impresa e adeguata redditività.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. ANTONINO GERMANOTTA

Sostenere la premialità urbanistica da destinare ad uso residenziale, come giustificazione per il reperimento della provvista finanziaria necessaria per la riqualificazione dell'albergo resistente in un quattro stelle, è oggi una tesi che appare priva di fondamento. Tale tesi non è minimamente contemplata nella Legge Regionale 1 del 2008, ma è ben noto quanto danno arrecherebbe qualsiasi sussidio volumetrico, che viceversa risulterebbe molto penalizzante nell'appetibilità di un'azienda alberghiera sul mercato, insomma è un po' la storia del gatto che si morde la coda. Le argomentazioni citate, ed altre che sono contenute nel medesimo ricorso al TAR, sono pertinenti alla pratica contrassegnata con la scheda n. 10, ma assumono identica valenza se le raffrontiamo alle previsioni progettuali, per esempio dell'altra pratica riconoscibile come scheda n. 13, l'hotel Lido, inerente appunto l'ampliamento e le modifiche, quindi alcune argomentazioni sono assolutamente pertinenti anche ad altre strutture, per questo che noi adottiamo queste motivazioni come intervento complessivo.
Dunque anche questa ipotesi di progetto, quella dell'hotel Lido, risulta mirata a giustificare il maggior incremento volumetrico possibile, la quota destinata ad attività alberghiera appare non credibile nell'appetibilità di un'impresa ricettiva, che si pone l'obiettivo di attrarre flussi turistici nuovi e qualificati, costretta in un immobile a funzioni promiscue, e potremmo elencare le argomentazioni esposte ricominciando da principio, ma ve lo risparmiamo. Queste sono sostanzialmente le ragioni per le quali adottiamo integralmente le motivazioni esposte nel ricorso al TAR, poiché riteniamo che esse rappresentino non motivazioni di parte, ma espongono argomenti di valenza generale per mettere a nudo un piano degli alberghi, che nel suo complesso si presenta come l'ultimo possibile colpo di grazia ad un settore verso il quale tutti dichiarano di voler attuare delle salvaguardia, salvo farne la classica foglia di fico, per veicolare la solita moltiplicazione dei soliti ennesimi appartamenti, con i quali è stata inflazionata la riviera e la Liguria tutta, attraverso cui si è soffocata una florida e pregiata economia turistica o ricettiva, che ormai è diventata un ricordo. Amareggia, constatare, come anche la Regione, giochi con la foglia di fico, mostrando di ritrarre lo sguardo da ciò che dietro la foglia potrebbe celare.
Una questione ancora. Crediamo che la Regione dovrebbe almeno chiedere che la realizzazione delle schede contenute nel presente piano in variante avvenga tramite specifici SUA rispondenti, ciascun SUA rispondente a ciascuna scheda, un SUA che potrebbe dettagliare e definire con apprezzabile puntualità le modalità di realizzazione, evitando l'uso del permesso di costruire convenzionato, troppo generico e troppo esposto a facili mediazioni, insomma dicendo, per arrivare a conclusione, e detto in termini spiccioli, quel poco che salveremmo del presente programma sono le operazioni riconducibili all'hotel Fortuna, all'hotel Europa e poco altro. C'è ancora un argomento che crediamo sia meritevole di menzione. Durante un incontro informale avvenuto tra i Consiglieri di minoranza ed il indaco, nel corso del quale noi avevamo proposto l'idea e le modalità di prevedere all'interno del futuro PUC il centro, di cui San Bartolomeo è sprovvisto, il Sindaco aveva invece illustrato a noi la sua idea di centro, la sua suggestione, spiegando che sostanzialmente corrisponde all'area compresa tra la via Aurelia, e proprio lì i due alberghi, l'hotel Lido e Stella Maris, i cui ampliamenti e ristrutturazioni di imminente approvazione avrebbero potuto rappresentare la perimetrazione di questo nuovo centro, accennando ai negozi progettati a piano terra, che avrebbero potuto veicolare flussi di passaggio. Io resto qui in sospeso su questa suggestione e quindi vedremo se invece di pensare agli alberghi pensiamo a fare dei negozi, insomma la solita destinazione residenziale sotto forma di RTA. E' evidente che annunciare a questo punto il nostro voto contrario non può che essere una logica conseguenza.

SINDACO:
Grazie Consigliere Brun. Qualcun altro vuole prendere la parola?
Poniamo in votazione la pratica all'ordine del giorno.
Contrari?
Astenuti?
Favorevoli?
Di questa pratica è necessaria anche la votazione per l'immediata eseguibilità.
Contrari?
Astenuti?
Favorevoli?
La pratica è approvata a maggioranza.

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
IL SEGRETARIO COMUNALE
Germanotta Dr. Antonino

ALLEGATO DELIBERAZIONE ~~C.C.~~ / G.C.
IN DATA 29/02/12 N. 4

Allegato "B"

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. ANTONINO GERMANOTTA

Piano degli alberghi LR 1 /2008 - Variante PRG

Siamo andati a rileggere le cose da principio. Abbiamo letto la relazione, ritrovato il testo del nostro intervento nel CC del 26 maggio 2011 (deliberazione n.8), le osservazioni pervenute, accolte parzialmente si legge, ma in misura talmente ridotta da risultare impercettibile, esaminate nel CC del 9 agosto 2011, quando noi abbandonammo la seduta.

Ripercorrere il cammino a ritroso aiuta a capire meglio. Infatti abbiamo capito.

Le argomentazioni del nostro intervento nel CC del 26 maggio manifestavano la preoccupazione (ribadita anche ora) per una programmazione che procedeva con un percorso a rovescio e avrebbe potuto generare effetti contrari (chiedevamo di prevedere preliminarmente una programmazione generale di PUC per meglio definire, tutelare e sviluppare le vocazioni turistico- ricettive). Nella prospettiva di contribuire allo sviluppo da noi auspicato e prefigurato, votammo a favore, sia pure con le riserve e le condizioni espresse.

A rileggere quell'intervento a distanza di nemmeno un anno, si percepisce meglio come una espressione spesa in termini di valutazione complessiva e generale, sia risultata troppo "blanda" e non abbia trovato accoglimento alcuno ….. Dobbiamo riconoscere quel limite e l'intervento espresso oggi sarà specificatamente riferito a talune argomentazioni.

La rilettura di oggi, dunque, riparte dalle osservazioni presentate e da una in particolare che ha catturato la nostra attenzione per la maniera circostanziata con la quale illustra le motivazioni in opposizione ad uno specifico programma.

Quelle motivazioni sono espresse con competenza e puntualità della materia trattata, tali da risultare in buona sostanza applicabili alle operazioni di ampliamento e modifica più significative contenute nel Programma delle strutture Alberghiere oggetto di Variante. Quelle osservazioni sono infatti presentate, tra gli altri, da una signora che ha gestito per oltre mezzo secolo, con un successo mai venuto meno, la prima struttura alberghiera sorta a San Bartolomeo al Mare negli anni '50, rimasta negli anni la numero 1 per qualità e prestigio senza mai conoscere difficoltà imprenditoriali, ma chiusa nel 2010 per difformità di obiettivi tra la proprietà e la gestione tali da indurre la proprietà ad inoltrare la richiesta di ampliamento e modifiche di cui alla scheda 10 del presente Programma di Variante.

Le argomentazioni contenute nelle osservazioni presentate e non accolte dal CC nella seduta del 9 agosto us sono state riprese e ulteriormente approfondite nel Ricorso al TAR tutt'ora pendente, con il quale si impugna la deliberazione n.34 del Consiglio Comunale di SBM.

Io vorrei dichiarare che alle motivazioni illustrate nelle osservazioni, nonché riprese ed ulteriormente sviluppate nel Ricorso al TAR, noi Consiglieri di Minoranza ci richiamiamo totalmente per la acutezza e la profondità con la quale sono state sviluppate le diverse problematiche affrontate. Consideriamo le motivazioni esposte nel Ricorso al TAR parte integrante e sostanziale di questo nostro intervento.

Riprenderò solo per memoria e per titolo alcuni degli argomenti affrontati, affinché il CC tutto ed il pubblico presente abbia cognizione delle questioni in esame e consapevolezza che non di aria fritta stiamo parlando.

Il presupposto di partenza è la richiesta di un ampliamento molto consistente per poter riqualificare l'impresa alberghiera attuale in un 4 stelle : simile dichiarazione di intenti agisce indubbiamente sulla buona volontà di ogni Amministratore Pubblico ….

Ma la rilettura attenta dei dati mette a nudo alcuni paradossi che rivelano obiettivi meno ambiziosi ….

- L'aumento dei posti letto. Una operazione immobiliare così "pesante" finisce per produrre un incremento di soli 12 posti letto rispetto a quelli esistenti …
- Non viene incrementato alcun nuovo posto auto asservito alla struttura alberghiera all'interno di un perimetro ragionevolmente prossimo rispetto all'immobile che la ospita (non ve ne sarebbe materialmente possibilità), e solo l'AC fornisce un soccorso indicando ipotetiche aree decentrate e comunque poste a distanza inadeguata per un 4 stelle ….
- La nuova struttura non viene minimamente dotata di quelle dotazioni accessorie che caratterizzano, sia per obblighi di legge, sia per domanda di mercato, un 4 stelle, quali spazi gioco e sport, piscina, sauna, spa and wellness, sale di ricreazione, giardino ….
- Anzi : nella scheda di programma si assiste persino alla riduzione delle superfici destinate a cucina e a sala da pranzo, rispetto alle dimensioni in essere ..... come se fosse credibile un 4 stelle che fornisce il solo servizio ristorazione, per giunta ridimensionandolo ….

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. ANTONINO GERMANÒ

- Non viene previsto ampliamento significativo della dimensione delle camere. La superficie massima viene fissata in max 26 mq, corrispondenti ad una Junior Suite in un 4 stelle che resterebbe invece sprovvisto di Suites, per le quali occorre una superficie superiore ai 26 mq
- Tuttavia, ricorrendo all'eventuale interpretazione dell'art 6 della LR 2/2008, si possono dedurre ipotesi finali assai diverse dalla realizzazione di un 4 stelle .....

Insomma : non di un nuovo 4 stelle sembrerebbe trattarsi, ma con molta probabilità di una RTA per realizzare la quale non risulta assolutamente giustificabile un incremento volumetrico di siffatta entità. Parliamo allora di questi aspetti.

Sempre restando nell'ipotesi di far nascere un 4 stelle, oltre all'assoluta mancanza dei requisiti di qualità interni all'albergo, indispensabili per l'opportuna classificazione, risulta evidente l' assenza anche dei requisiti esterni all'attività alberghiera, che implicano un immobile dedicato e situato in contesto di pregio, circondato di ampie superfici, ingentilito da essenze verdi anche di alto fusto, sufficientemente distanziato da percorsi affollati e rumorosi, dotato di una pluralità di servizi (parcheggi ed altro) a portata di mano, ma non sotto le finestre .....

L'incremento volumetrico richiesto a giustificazione economica dell'operazione risulta l'anello più debole delle argomentazioni di supporto. Tale incremento andrebbe ad occupare quasi totalmente la superficie individuata come TA10, così da privare l'immobile alberghiero dei pregi di cui è naturalmente dotato in oggi :

- Una area verde esclusiva e dedicata, alcuni parcheggi privati, buona prospettiva visiva delle camere da ogni angolazione.
- Tale incremento andrebbe a costituire una densità fondiaria impressionante (10mc/mq), a riesumare indici di fabbricazione applicati nel periodo meglio noto come "rapallizzazione" del territorio, divenuti tra le cause principali di compromissione della sostenibilità economica delle imprese alberghiere della Riviera Ligure.
- La scheda di progetto non rispetterebbe le distanze minime previste nella altezza massima del fabbricato (nella specie : si prevedono 10 mt anziché 24 !)
- Vengono disattesi i parametri compresi nel Piano di Bacino idrografico di zona, secondo cui va impermeabilizzata una quota di superficie non superiore al 75% dell'area interessata, nel caso specifico impossibile da rispettare perché l'incremento previsto sfiora il 100% di impermeabilizzazione.
- Risulterebbe, inoltre, non risolto l'adeguamento agli standards urbanistici derivanti dal nuovo volume in progetto, pari a mq 1042, impossibili da soddisfare all'interno dell'area TA10 .....

Nondimeno va tralasciata la manifesta incoerenza del presente Piano alle linee guida regionali espresse tramite la LR 1 del 2008.

Per giustificare la fattibilità dell'operazione, si richiamano i due edifici distinti dell'Hotel Stella Maris a voler sottolineare la quota destinata ad albergo e la quota destinata ad appartamenti, ma è nella conoscenza di ogni cittadino di San Bartolomeo la gestione unitaria ad attività alberghiera di entrambi gli immobili, che ha interessato da sempre i due edifici uniti e collegati dalle sale e dai servizi comuni del piano interrato e del piano terra rialzato.

Si omette, altresì, la circostanza che l'hotel in questione aveva ben più dei 50 posti letto indicati come soglia minima al di sotto della quale la Regione valuta ipotesi di riconversione per sottodimensionamento.

Ancora, si trascura un altro argomento dirimente inerente la capacità di alcune strutture alberghiere di "fare impresa" senza sussidi di genere. Era esattamente il caso dell'Hotel Stella Maris, una solida impresa capace di fornire reddito alla proprietà, ai gestori e al personale impiegato, nonché di rinnovare e riqualificare costantemente la propria struttura, curata e aggiornata in conseguenza delle manutenzioni ordinarie e straordinarie frequenti, favorito da una posizione privilegiata e dal fatto di esercitare l'attività all'interno di un immobile esclusivo e dedicato, soleggiato e dotato di ottima prospettiva visiva dalle finestre di ogni stanza.

L'ampliamento in progetto priverà l'immobile di tali caratteristiche, sostanziali nell'assicurarne funzionalità di impresa e adeguata redditività.

Sostenere la premialità urbanistica da destinare a uso residenziale come giustificazione per il reperimento della provvista finanziaria necessaria per la riqualificazione dell'albergo esistente in un 4 stelle, è oggi una tesi priva di fondamento. Tale tesi non è minimamente contemplata nella LR 1/2008, ma è ben noto quanto danno arrecherebbe qualsiasi sussidio volumetrico che, viceversa, risulterebbe considerevolmente penalizzante nella appetibilità di una azienda alberghiera sul mercato .... Un po' la storia del gatto che si morde la coda ...

SEGRETARIO COMUNALE
ANTONINO GERMANOTTA

Le argomentazioni citate ed altre, contenute nel medesimo Ricorso al Tar, sono pertinenti alla pratica contrassegnata con la scheda 10, ma assumono identica valenza se le raffrontiamo alle previsioni progettuali della pratica riconoscibile come scheda 13, inerente ampliamento e modifiche dell'ex Hotel Lido.

Anche questa ipotesi di progetto risulta mirata a giustificare il maggior incremento volumetrico possibile, la quota destinata ad attività alberghiera appare non credibile nell'appetibilità di una impresa ricettiva che si pone l'obiettivo di attrarre flussi turistici nuovi e qualificati, costretta in un immobile a funzioni promiscue ..... e potremmo elencare le argomentazioni esposte ricominciando da principio.

Ecco le ragioni per le quali adottiamo integralmente le motivazioni esposte nel Ricorso al TAR, poiché esse rappresentano non motivazioni di parte ma espongono argomenti di valenza generale per mettere a nudo un Piano degli Alberghi che, nel suo complesso, si presenta come l'ultimo possibile colpo di grazia ad un settore verso il quale tutti dichiarano voler attuare salvaguardia, salvo farne la classica foglia di fico per veicolare la solita moltiplicazione dei soliti ennesimi appartamenti con i quali è stata inflazionata la Riviera e la Liguria tutta, attraverso cui si è soffocata una florida e pregiata economia turistica ricettiva ....

Amareggia constatare come anche la Regione giochi con la foglia di fico, mostrando di ritrarre lo sguardo da ciò che, dietro, la foglia potrebbe celare ....

Una questione ancora : la Regione chieda almeno che la realizzazione delle schede contenute nel presente Piano in Variante avvenga tramite specifici SUA rispondenti a ciascuna scheda, un SUA che potrebbe dettagliare e definire con apprezzabile puntualità le modalità di realizzazione, evitando l'uso del Permesso di Costruire Convenzionato, troppo generico ed esposto a facili mediazioni.

Detto in termini spiccioli, quel poco che salveremmo del presente Programma sono le operazioni riconducibili all' Hotel Fortuna, Europa e poco altro similare ....

Ancora un argomento merita menzione. Durante un incontro informale tra i Consiglieri di Minoranza ed il Sindaco, nel corso del quale noi abbiamo proposto l'idea e le modalità di prevedere nel PUC il "centro" di cui SBM è sprovvisto, il Sindaco ha illustrato la sua idea di centro, spiegando che corrisponde all'area compresa tra la Via Aurelia e gli Hotel LIDO e STELLA MARIS, i cui ampliamenti e ristrutturazioni di imminente approvazione avrebbero rappresentato la perimetrazione, accennando ai negozi progettati a piano terra che avrebbero potuto veicolare flussi di passaggio ....

Annunciare, a questo punto, il nostro voto contrario è logica conseguenza.