SCHEMA N..... NP/20802
DEL PROT. ANNO 2011

N. 1479
IN DATA 06/12/2011

REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Segreteria Generale Gabinetto del Presidente della Giunta Regionale
Staff Centrale e Servizi Giunta - Settore

SEDUTA DELLA GIUNTA REGIONALE : N 3075 del 06/12/2011

OGGETTO : Comune di S. Bartolomeo al Mare (IM) - Approvazione di variante al Piano Regolatore Generale ai se dell'art. 2 della legge regionale 7.2.2008 n. 1.

CERTIFICAZIONE DELLE RISULTANZE DELL'ESAME DELL'ATTO

Si ATTESTA che nel corso dell'odierna seduta della Giunta Regionale, PRESIDENTE Claudio Burlando , con la partecipazione dei seguenti Componenti, che si sono espressi in conformità di quanto a fianco di ciascuno indicato:

PRESENTI	ASSENTI	I COMPONENTI DELLA GIUNTA - SIGNORI		VOTI ESPRESSI		
				FAVOR.	ASTEN.	CONTR.
X		Claudio Burlando	- Presidente	X		
X		Marylin Fusco	- Vice Presidente	X		
X		Giovanni Barbagallo	- Assessore	X		
X		Angelo Berlangieri	- Assessore	X		
X		Giovanni Boitano	- Assessore	X		
X		Renata Briano	- Assessore	X		
X		Gabriele Cascino	- Assessore	X		
X		Renzo Guccinelli	- Assessore	X		
X		Claudio Montaldo	- Assessore	X		
X		Raffaella Paita	- Assessore	X		
X		Lorena Rambaudi	- Assessore	X		
	X	Sergio Rossetti	- Assessore			
	X	Giovanni Enrico Vesco	- Assessore			
11	2			11		

RELATORE alla Giunta Marylin Fusco e con l'assistenza, in sostituzione del Segretario Generale, del Dirigente Generale Dott.ssa Gabriella Laiolo e del Dott. Roberta Rossi, che ha svolto le funzioni di SEGRETARIO

LA GIUNTA REGIONALE

all'unanimità HA APPROVATO il provvedimento proposto secondo lo schema il cui testo integrale è riportato in originale da pag. 1 a pag. 4 della presente cartella, autenticato dal Segretario della Giunta Regionale.

Comune San Bartolomeo al Mare
Provincia di Imperia

Prot. 0015211 A

UT

del: 27/12/2011 11.57.39

Data - 06/12/2011 IL SEGRETARIO (Roberta Rossi)

Il presente ATTO viene contraddistinto col numero, a margine indicato, del REGISTRO ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE - Parte I

RISULTANZE DELL'ESAME	AUTENTICAZIONE COPIE	CODICE PRATICA
	L'ISTRUTTORE (Daniela Ruffini)	S.Bart.M
PAGINA : 1		
	COD. ATTO : DELIBERAZIONE	

SCHEMA N. .....NP/20802 DEL. PROT. ANNO.....2011	**REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale** Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

OGGETTO : Comune di S. Bartolomeo al Mare (IM) - Approvazione di variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 7.2.2008 n. 1.

DELIBERAZIONE	N. 1479 del REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA	IN DATA 6-12-11

LA GIUNTA REGIONALE

Vista la legge regionale 7.2.2008 n. 1 contenente "Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali" che, all'art. 2:

a) ai commi 2, 4 e 5 prevede che i Comuni, previa effettuazione del censimento delle strutture esistenti vincolate, per effetto della legge, al mantenimento della destinazione d'uso ad albergo, adottino apposita deliberazione consiliare volta sia a disciplinare gli opportuni e possibili interventi di miglioramento e/o ampliamento di tali strutture sia a proporre, su iniziativa del proprietario e acquisito il parere del gestore, l'eventuale eliminazione del vincolo alberghiero laddove ricorrano le tassative condizioni di cui al comma 4, lett. a) e b) del medesimo art. 2;

b) al comma 10, ha introdotto una speciale procedura per le modifiche ai vigenti strumenti urbanistici generali (sia P.R.G. sia P.U.C.) adottate dai Comuni ai sensi dei citati commi 2, 4 e 5, riservando le stesse ad approvazione della Regione;

Vista la nota circolare n. PG/2008/146889 del 3.11.2008 con cui l'Amministrazione Regionale ha fornito indicazioni operative per l'applicazione della ridetta legge regionale;

Vista la Deliberazione della Giunta Regionale n. 655 in data 27.6.2006 e s.m. e i.;

Data - IL DIRIGENTE (Arch. Antonia Gorgoni) 30/11/11	Data - IL SEGRETARIO (Roberta Rossi) 6/12/2011	
ATTO	**AUTENTICAZIONE COPIE** UFFICIO STATO CENTRALE E UFFICI GIUNTA ISTRUTTORE	**CODICE PRATICA** S.Bart.M
PAGINA : 1	COD. ATTO : DELIBERAZIONE	

SCHEMA N. .....NP/20802 DEL PROT. ANNO.....2011	**REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale** Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

Premesso che il Comune di S. Bartolomeo al Mare, in provincia di Imperia, è dotato di Piano Regolatore Generale 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 26.5.2011, ha adottato, ai sensi del medesimo art. 2, variante al suddetto strumento urbanistico generale volta a proporre:

- la conferma del vincolo alberghiero per la struttura denominata "Piccolo Hotel delle Palme";
- l'eliminazione del vincolo di destinazione d'uso ad albergo relativo alle strutture denominate "Hotel Ondina", "Hotel Lido dipendenza" e "Hotel ex Stella Maris dipendenza";
- la modifica della disciplina urbanistica degli alberghi, contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, al fine di consentire la valorizzazione e il potenziamento delle strutture alberghiere esistenti per i quali viene confermato il vincolo di destinazione d'uso;

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 consiliare n. 34 del 9.8.2011, proponendo il parziale accoglimento di n. 4 di esse e la reiezione della restante;

Che i relativi atti sono stati qui trasmessi per l'approvazione con nota n. 10479 del 29.8.2011, pervenuta in data 1.9.2011;

Che il termine perentorio per l'approvazione della suddetta variante – fissato nel ridetto art. 2, comma 10, lettera d), pena la formazione di silenzio-assenso – scade il 28.2.2012;

Visto il parere espresso dalla Commissione istituita per l'esame delle pratiche non soggette al parere del Comitato Tecnico 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;

Ritenuto che sono da condividere le valutazioni espresse dalla suddetta Commissione con la Relazione Tecnica allegata alla presente delibera quale sua parte integrante e sostanziale, cui si fa rinvio ad ogni effetto;

Data - IL DIRIGENTE	Data - IL SEGRETARIO
(Arch. Antonio Sorgoni) 30/11/11	(Roberta Rossi) 6/12/2011

ATTO	AUTENTICAZIONE COPIE	CODICE PRATICA
	[illegible] GIUNTA [illegible] C. ISTRUTTORE [illegible]	S.Bart M

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

Che, conseguentemente:

- rispetto alla variante proposta ricorrono le condizioni previste alla lettera a) del comma 4 dell'art. 2 della citata legge regionale n. 1/2008 per l'eliminazione del vincolo di destinazione d'uso ad albergo relativo alle strutture denominate "Hotel Ondina", "Hotel Lido dipendenza" e "Hotel ex Stella Maris dipendenza" nei termini e alle condizioni indicate nella relazione allegata al presente provvedimento;
- circa l'istanza di eliminazione del vincolo alberghiero relativo alla struttura denominata "Piccolo Hotel delle Palme" si condividono le valutazioni comunali in quanto non ricorrono le condizioni previste alle lettere a) e b) del comma 4 dell'art. 2 della citata legge regionale n. 1/2008, come specificato nell'allegata relazione;
- relativamente alla modifica normativa concernente la disciplina urbanistica degli alberghi, la stessa sia meritevole di approvazione nei termini e alle condizioni indicate nella suddetta relazione allegata al presente provvedimento;

Ritenuto pertanto che la variante di cui trattasi sia meritevole di approvazione – nei termini e subordinatamente all'osservanza delle condizioni indicate nella ridetta relazione tecnica - in quanto coerente con le disposizioni di cui all'art. 2 della legge regionale n. 1/2008 e con le indicazioni fornite con la richiamata circolare regionale;

Che in relazione alle osservazioni presentate avverso la variante in esame, è da provvedere nei termini indicati nella sopra citata Relazione Tecnica;

Che gli elaborati relativi alla variante come sopra approvata, per quanto non in contrasto con i contenuti della ridetta Relazione Tecnica, sono costituiti da: Allegato A – Relazione Illustrativa (modificata sulla base dell'accoglimento delle osservazioni); Allegato B – Variante alle Norme Tecniche di Attuazione (modificate sulla base dell'accoglimento delle osservazioni); Allegato C – Variante alla Tabella A; Tavola 2a - Variante alla zonizzazione del PRG; Tavola 2b - Variante alla zonizzazione del PRG;

Su proposta del Vice Presidente della Giunta e Assessore alla Pianificazione Territoriale, Urbanistica

Data - IL DIRIGENTE
30/11/11
(Arch. Antonio Torgon)

Data - IL SEGRETARIO
6/12/2011
(Roberta Rossi)

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA
S.Bart.M

PAGINA : 3

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N. NP/20802
DEL PROT. ANNO.....2011

REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

D E L I B E R A

1) di approvare - nei termini e subordinatamente all'osservanza delle condizioni in premessa richiamate - la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di S. Bartolomeo al Mare adottata - ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge regionale n. 1/2008 - con deliberazione consiliare n. 8 del 26.5.2011;
2) le osservazioni sono decise come in premessa indicato;
3) la presente deliberazione sarà resa nota mediante pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria anche ai sensi e per gli effetti della legge regionale 24.12.2004 n. 32 e s.m. nonché mediante deposito, con i relativi allegati ed elaborati, a libera visione del pubblico presso la Segreteria del Comune di S. Bartolomeo al Mare a norma dell'art. 10, 6° comma, della citata Legge Urbanistica n. 1150/1942 e s.m.;
4) Ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge 7.8.1990 n. 241 e s.m., si dà atto che avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, secondo le modalità di cui alla Legge 6.12.1971 n. 1034 e s.m., ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica 24.11.1971 n. 1199 e s.m., rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione della deliberazione stessa.

FINE TESTO

Si attesta la regolarità amministrativa, tecnica e contabile del presente atto.

Data - IL DIRIGENTE
(Arch. Antonio Gorgoni)
30/11/11

Data - IL DIRETTORE GENERALE
30/11/2011
(Arch. Pier Paolo Torniolo)

Data - IL DIRIGENTE
(Arch. Antonio Gorgoni)
30/11/11

Data - IL SEGRETARIO
(Roberta Rossi)
6/12/2011

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

SETTORE STAFF GENERALE
GIUNTA

CODICE PRATICA
S Bart.M

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N. NP/20802
DEL. PROT. ANNO 2011

N. 1479
IN DATA : 6-12-11

REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

OGGETTO : Comune di S. Bartolomeo al Mare (IM) - Approvazione di variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 7.2.2008 n. 1.

DOCUMENTI ALLEGATI COSTITUITI DAL NUMERO DI PAGINE A FIANCO DI CIASCUNO INDICATE

- Relazione Tecnica n. 38 del 21.11.2011 – n. 16 pagine;
- Elenco osservazioni – n. 4 pagine

PER UN TOTALE COMPLESSIVO DI PAGINE N. 21.

FINE TESTO

Data - IL DIRIGENTE
30/11/11
(Arch. Antonio Gorgoni)

ALLEGATO ALL'ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

REGIONE LIGURIA
SEGRETERIA GIUNTA
L'ISTRUTTORE

CODICE PRATICA
S.Bart.M

PAGINA : 1

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N..... NP/20802 DEL PROT. ANNO 2011	**REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale** Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

	REGIONE LIGURIA **DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE** **SETTORE URBANISTICA E PROCEDIMENTI CONCERTATIVI**	**RELAZIONE TECNICA** **N. 38 DEL 21.11.2011**

COMUNE DI SAN BARTOLOMEO AL MARE (IM)
Variante al PRG vigente relativa alla disciplina urbanistica delle strutture ricettive ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale n. 1/2008.
Scadenza Silenzio-assenso: 28.2.2012

Istruttoria: Geom. Gabriele Muzio
relatore: Arch. Antonio Gorgoni

PIANO VIGENTE

S.U.G. vigente	PRG approvato con DPGR n. 1202 del 24.10.1994

ITER DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Adozione e pubblicità	**Piano di Settore Turistico Ricettivo adottato con DCC n. 8 del 26.5.2011**
Osservazioni	**Deposito degli atti di 15 giorni a far data dal 15.6.2011. Pervenute n. 5 osservazioni alle quali la CA ha contro dedotto con DCC n. 34 del 9.8.2011, accogliendone parzialmente 4 e proponendo la reiezione di 1**
Trasmissione atti	Nota comunale n. 10479 del 29.08.2011 pervenuta l'1.9.2011. **Scadenza 28.2.2012**
Elaborati unica copia	**Allegato A** – relazione illustrativa
	Allegato A – relazione illustrativa (modificata sulla base dell'accoglimento delle osservazioni)
	Allegato B – variante alle norme tecniche di attuazione
	Allegato B – variante alle norme tecniche di attuazione (modificata sulla base dell'accoglimento delle osservazioni)
	Allegato C – variante alla tabella A
	Tavola 1a – piano regolatore vigente
	Tavola 1b – piano regolatore vigente
	Tavola 2a – variante alla zonizzazione del piano regolatore generale
	Tavola 2b – variante alla zonizzazione del piano regolatore generale

PREMESSE E CONSIDERAZIONI

In esito al Censimento degli alberghi esistenti sul territorio comunale (Allegato A), effettuato a norma dell'art. 2, comma 2, della LR n. 1/2008, il Comune di San Bartolomeo al mare ha riscontrato la presenza di 19 alberghi, dei quali attualmente 3 non in attività, per una capacità complessiva di 1.189 posti letto, così ripartiti: 920 in 14 alberghi a 3 stelle, 196 in 2 alberghi a due stelle e i restanti 73 posti letto in 1 struttura a una stella.

L'Amministrazione Comunale ha ricevuto 4 istanze di eliminazione del vincolo per le seguenti strutture:

Data - IL DIRIGENTE
30/11/11 (Arch. Antonio Gorgoni)

Data - IL SEGRETARIO
6/12/2011 (Roberta Rossi)

SETTORE STAFF CENTRALE E SERVIZI GIUNTA
L'ISTRUTTORE
(Gabriele Ruffini)

Hotel Ondina;
Hotel Lido dipendenza;
Hotel ex Stella Maris dipendenza;
Piccolo Hotel delle Palme (in alternativa all'ampliamento volumetrico e alla sopraelevazione del fabbricato).

Ha ricevuto inoltre 9 richieste di ampliamento per aumento della capacità ricettiva e/o miglioramento dei servizi (**Albergo delle Rose, Albergo Mayola, Hotel Bergamo, Hotel Bellavista, Hotel San Matteo, Albergo Anita, Hotel Fortuna, Hotel Europa, Hotel ex Stella Maris, casa madre**).

Risultano infine pervenute al Comune 2 comunicazioni esplicative della situazione attuale senza alcuna richiesta specifica (**Hotel Bruna e Hotel San Giacomo**) e 1 richiesta di avvalersi della norma transitoria (art. 8, comma 2, della L.R. n. 1/2008 trattandosi di una struttura la cui attività è cessata anteriormente all'anno 2004, con cambio d'uso in funzioni non turistico-ricettive entro il limite del 30% della superficie complessiva e contestuale impegno del proprietario al mantenimento del vincolo alberghiero per almeno 20 anni (**Hotel Lido**).

Con la citata deliberazione comunale n. 8/2011 il Comune di San Bartolomeo al mare ha inoltre adottato sia alcune integrazioni alle N.T.A. dello SUG vigente - Allegato B, con riferimento agli artt. 22, 23 (limitatamente alle zone di nuova introduzione R32 ed R33) e 27 (con esclusione delle zone TA2, TA3, TA9, TA25 in quanto non soggette al vincolo alberghiero e mediante l'introduzione di un comma aggiuntivo a seguito dell'accoglimento parziale di alcune osservazioni presentate) - sia alcune modifiche (Allegato C) dei parametri edificatori della Tabella A in calce alle norme vigenti.

♦♦♦♦♦

Riguardo alle 4 istanze di svincolo, la Civica Amministrazione si è pronunciata (All. A) proponendo alla Regione:
1. l'accoglimento di 3 (ex Stella Maris dipendenza ancora in attività, Lido dipendenza e Ondina cessati anteriormente l'anno 2004);
2. la reiezione di 1 (Piccolo Hotel delle Palme) relativamente all'istanza di svincolo delle 2 richieste alternative pervenute.

VALUTAZIONI

La variante proposta nel complesso appare condivisibile in quanto volta a sostenere una delle attività prioritarie del Comune, in un quadro di complessiva valorizzazione del relativo territorio.

Sono di seguito sinteticamente riportate le schede delle strutture alberghiere per le quali è stato richiesto il non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso e, a seguire, quelle oggetto di richiesta d'ampliamento, con la corrispettiva valutazione regionale, da subordinare ai necessari approfondimenti degli aspetti idrogeomorfologici ed ambientali (es.: S.I.C., verifica livelli acustici, fasce di rispetto da pozzi di captazione, ecc....), in ordine ad eventuali limitazioni e/o condizionamenti alle possibilità e modalità di realizzazione.

Denominazione e classificazione	Consist.za (camere/posti letto)	Promis.ità	Disciplina PRG vigente	Variante proposta LR 1/2008	Collocazione territoriale/ istanza	Vincoli / PTCP
Scheda 2 **Hotel ex Stella Maris dip.** **	16 **30**	SI (1°/2° piano res.)	**Zona TA10** – attrezz. alberghiere esistenti (art. 27 N.T.A.)	**Da zona TA10 a Zona Csf – res. di contenimento allo stato di fatto (art. 22 N.T.A.)** **Integrazione dell'art. 22 delle N.T.A.** **vincolo alberghiero: NO** (oggettiva impossibilità di adeguare la struttura al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero e per promiscuità di dest. d'uso)	Fronte mare Istanza: SI (eliminaz. vincolo dei piani 3° e 4° in quanto la struttura è sita in un immobile ad uso promiscuo. I posti letto dimessi saranno recuperati con l'ampliamento e la ristrutt. della casa madre) (dest. res.)	TU

Data - IL DIRIGENTE
(Arch. Antonio Gorgoni)
30/11/11

Data - IL SEGRETARIO
(Roberta Rossi)
6/12/2011

L'ISTRUTTORE

SCHEMA N..... NP/20802 DEL PROT. ANNO 2011	**REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale** Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

PROPOSTA COMUNALE:

Il Comune, esaminate le condizioni attuali, la localizzazione nel contesto urbanistico - territoriale della struttura, l'oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero poiché le condizioni di promiscuità per la presenza di proprietà immobiliari ad uso abitativo estranee alla struttura alberghiera non ne consente l'adeguamento, **ritiene** che il fabbricato, limitatamente al vano scala, al vano ascensore al servizio delle unità abitative e ai piani 3° e 4° (i piani 1° e 2° hanno destinazione residenziale di proprietà di terzi) possa rientrare nella fattispecie per la quale è ammissibile l'eliminazione del vincolo alberghiero **di cui all'art. 2, comma 4, della LR. 1/ 2008**. Conseguentemente all'eliminazione del vincolo il Comune propone nel contempo di inserire il fabbricato in questione nella zona urbanistica posta al contorno dello stesso "zona Csf - residenziale di contenimento allo stato di fatto" pur mantenendo la destinazione alberghiera al piano interrato ed al piano terra che sono direttamente collegati con l'adiacente Albergo ex Stella Maris.

Il Comune inoltre fa presente che la proprietà ha richiesto, contestualmente all'eliminazione del vincolo alberghiero per la dipendenza suddetta, l'ampliamento dell'albergo ex Stella Maris (**vedi scheda 10**)

Denominazione e classificazione	Consist.za (camere/posti letto)	Promis.ità	Disciplina PRG vigente	Variante proposta LR 1/2008	Collocazione territoriale/ Istanza	Vincoli / PTCP
Scheda 10 **Hotel ex Stella Maris** ***	42 **75**	NO	**Zona TA10** – attrezz. alberghiere esistenti (art. 27 N.T.A.)	**Zona TA10 invariata** **Integrazione dell'art. 27 delle N.T.A.** **Modifica dei parametri della sottozona TA10 contenuti nella Tabella A in calce alle N.T.A. vigenti** **vincolo alberghiero: SI**	Fronte mare Istanza: SI (ampliamento volumetrico e ristrutturazione. Incremento SA mq 2.108, Rc 1,00 mq/mq, H max mt 24, aumento posti letto da 105 a 110, passaggio di categoria da 3 a 4 stelle)	**TU**

ritenuta condivisibile, a condizione che l'eliminazione del vincolo alberghiero per la dipendenza sia subordinato all'inizio dei lavori dell'ampliamento stesso, o in alternativa, qualora il progetto di ampliamento non risulti approvabile per le normative vigenti in materia urbanistica e paesistica, sia comunque subordinato all'inizio dei lavori di ristrutturazione della casa madre con contestuale passaggio di categoria da tre a quattro stelle.

Il progetto dell'albergo ex Stella Maris prevede:

- la realizzazione di limitati ampliamenti volumetrici ai vari piani e ricomposizione delle facciate dell'edificio esistente, mediante logge e terrazzi,
- la realizzazione di nuova volumetria posta sul retro dell'immobile esistente e ad esso collegata tramite un piccolo volume,
- l'ampliamento del garage interrato al fine dell'aumento del numero dei posti auto a servizio della struttura ricettiva,
- la ristrutturazione completa della struttura alberghiera esistente con richiesta di classificazione a 4 stelle,
- la riqualificazione della struttura destinata a bar-ristorante al piano terra dell'immobile (non di proprietà dell'albergo)

Superficie lotto disponibile: mq 1.488 (superficie coperta interamente dell'intervento)
Superficie hotel esistente: mq 1.843,80
Superficie hotel in ampliamento: mq 1.178,33
Volume hotel esistente: mc 6.497,40
Volume hotel in ampliamento: mc 3.809,02
Volume logge hotel: mc 1.182,70 (in aggiunta al volume totale dell'albergo)
H max del nuovo corpo di fabbrica: ml 24
Modalità di attuazione: PCC
N° camere aggiuntive: 25

VALUTAZIONE REGIONALE:

Considerata la contenuta consistenza della struttura Stella Maris Dipendenza, le oggettive e conseguenti limitazioni distributive e funzionali, anche in relazione al grado di promiscuità con la residenza (di proprietà di terzi), trattandosi di struttura inserita in fabbricato di tipologia condominiale seppur collocata lungo la passeggiata a mare, **si ammette lo svincolo dalla destinazione ad albergo tradizionale, sussistendo le condizioni di cui al punto a), del comma 4, art.2 della L.R. n. 1/2008**. Si condivide, pertanto, la valutazione comunale.

Data - IL DIRIGENTE
(Arch. Antonio Gorgoni)
30/4/11

Data - IL SEGRETARIO
(Roberta Rossi)
6/12/2011

SETTORE STAFF CENTRALE E SERVIZI GIUNTA
L'ISTRUTTORE

Per quanto concerne l'ampliamento della casa madre la variante prevede la realizzazione di un ulteriore corpo di fabbrica posto sul retro dell'immobile esistente nel lotto libero di proprietà, ad esso collegato funzionalmente tramite un piccolo volume, per aumentare il numero dei posti letto (in parte per recuperare quelli dimessi a seguito dello svincolo della dipendenza) e la sua completa ristrutturazione al fine di aumentare la qualità ricettivo-alberghiera (passaggio da 3 a 4 stelle). Al riguardo si ritiene che l'intervento in oggetto sia ammissibile in quanto volto a conseguire una effettiva riqualificazione e miglioramento della struttura ricettiva e, pertanto, coerente con le finalità della L.R. n. 1/2008. Peraltro, al fine di non pregiudicare le visuali verso mare, è da prescrivere che il corpo di fabbrica di nuova costruzione abbia un'altezza non superiore a quella dell'attuale dipendenza, fermo restando il necessario rispetto delle distanze di 10,00 mt fra edifici prevista dalla legislazione vigente in materia.

♦♦♦♦♦

Denominazione e classificazione	**Consist.za** (camere/posti letto)	**Promis.ità**	**Disciplina PRG vigente**	**Variante proposta LR 1/2008**	**Collocazione territoriale/ istanza**	**Vincoli / PTCP**
Scheda 3 **Hotel Lido dip.** * **cessato ante 2004**	20 **39**	SI (preval. res. e comm.)	**Zona TA13** - attrezz. alberghiere esistenti (art. 27 N. di A.)	**Da zona TA13 a Sottozona R32 – res. di ristrutturazione (art. 23 N. di A.)** **Integrazione dell'art. 23 delle N.T.A.** **Inserimento nella Tabella A in calce alle N.T.A. vigenti della nuova sottozona R32 e dei relativi parametri** **vincolo alberghiero: NO** (oggettiva impossibilità di adeguare la struttura al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero e per promiscuità di dest. d'uso)	Centrale **Istanza: SI** di non assogg. al vincolo – progetto di riqualif. dell'immobile con cessione al Comune di nuova strada e parcheggi (dest. res. e comm.)	**TU**

PROPOSTA COMUNALE:

Il Comune, esaminate le condizioni attuali, la localizzazione nel contesto urbanistico - territoriale della struttura, l'oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero poiché le condizioni di promiscuità per la presenza di proprietà immobiliari ad uso abitativo e commerciali estranee alla struttura alberghiera non ne consente l'adeguamento, **ritiene** che il fabbricato possa rientrare nella fattispecie per la quale è ammissibile l'eliminazione del vincolo alberghiero **di cui all'art. 2, comma 4, della LR. 1/2008.**

Conseguentemente all'eliminazione del vincolo il Comune propone nel contempo di inserire il fabbricato in questione nonché la zona adiacente a valle dell'Aurelia verso mare (come da schema planimetrico allegato alla "Scheda 3") nella nuova sottozona urbanistica "R32" nel rispetto degli indici e dei parametri di cui alla "Tabella A" allegata alla presente variante. Inoltre, a supporto di quanto in precedenza rilevato, il Comune fa presente che:

- l'edificio è in pessime condizioni di manutenzione ed essendo sito sulla strada di attraversamento principale dell'abitato (Via Aurelia) crea un'immagine degradata di tutto l'intorno,
- la demolizione e la ricostruzione dell'edificio consente il recupero di una vasta area ubicata a valle dell'Aurelia verso mare inserita nel progetto di riqualificazione urbana della viabilità carrabile e pedonale come da schema planimetrico allegato alla "Scheda 3". Infatti la cessione di parte del terreno annesso alla struttura in esame consentirebbe la realizzazione di una nuova strada di collegamento, la creazione di percorsi pedonali e l'incremento dei posti auto della zona.

Il progetto prevede:

- la costruzione di un nuovo tratto di strada pubblica che collega Via Elba con Via Sicilia,
- la demolizione e ricostruzione del fabbricato con prevalente destinazione commerciale al piano terra e totale destinazione residenziale ai piani soprastanti,
- il cambio d'uso da autorimessa-magazzino a residenziale (circa mq 70),
- l'incremento volumetrico a totale destinazione commerciale utilizzando i 900 mc a destinazione alberghiera in oggi realizzabili sull'area,
- la costruzione di un parcheggio interrato,

Data - IL DIRIGENTE
(Arch. Antonio Gorgoni)
30/11/11

Data - IL SEGRETARIO
(Roberta Rossi)
6/12/2011

- la cessione di aree a parcheggio e/o verde pubblico,
- la creazione di camminamenti pubblici e/o di uso pubblico

Indici e parametri della nuova sottozona "R32" di cui alla "Tabella A":
Volume complessivo: volume esistente + mc 900
Posti auto esterni ad uso pubblico: mq 398
H max: ml 16,30
RC max: 1,00 mq/mq
De min: mt 10,00
Dc min : codice civile
Ds: come da schema planimetrico (Scheda 3)
Modalità di attuazione: PCC

VALUTAZIONE REGIONALE:
Considerata la contenuta consistenza della struttura Lido Dip., le oggettive e conseguenti limitazioni distributive e funzionali, anche in relazione al grado di commistione con la residenza e le attività commerciali, trattandosi di struttura inserita in fabbricato di tipologia condominiale, con attività cessata e per l'impossibilità di incremento della capacità ricettiva, **si ritiene sussistere la condizione di cui al punto a), del comma 4, art.2 della L.R. n. 1/2008, per ammettere lo svincolo dalla destinazione ad albergo tradizionale**. Si condivide, pertanto, la valutazione comunale.

♦♦♦♦♦

Denominazione e classificazione	Consist.za (camere/posti letto)	Promis.ità	Disciplina PRG vigente	Variante proposta LR 1/2008	Collocazione territoriale/ istanza	Vincoli / PTCP
Scheda 13 **Hotel Lido** ** **cessato ante 2004**	35 **64**	NO	**Zona TA13** – attrezz. alberghiere esistenti (art. 27 N. di A.)	**Zona TA13 invariata** **Integrazione dell'art. 27 delle N.T.A.** **Modifica dei parametri della sottozona TA13 contenuti nella Tabella A in calce alle N.T.A. vigenti** **vincolo alberghiero: SI**	Fronte mare **Istanza: SI** (ampliamento volumetrico di mc 1.400, trasform. del 30% in res., riqualif. struttura in albergo con vincolo ventennale – art.8 LR 1/2008)	**TU**

PROPOSTA COMUNALE:

La proposta dei proprietari dell'immobile prevede:
- interventi di ricomposizione volumetrica ed ampliamento con destinazione albergo e con al piano terra attività connesse alla struttura alberghiera,
- realizzazione del 30% della volumetria a destinazione residenziale,
- realizzazione di 2 piani di box interrati,
- realizzazione di 16 posti auto esterni ad uso pubblico.

Il Comune, esaminata la richiesta da parte dei proprietari della struttura di applicazione dell'art. 8 della LR n. 1/2008, considerata la situazione di degrado della struttura stessa e la volontà di ampliare e ristrutturare l'albergo (riqualificazione della struttura e aumento del numero dei posti letto) ritiene ammissibile la proposta suddetta e nel contempo modifica i parametri della sottozona TA13 contenuti nella "Tabella A" delle N.T.A. del PRG vigente come qui di seguito riportati:
- volume max aggiuntivo: mc 1.600 a destinazione alberghiera
- RC: 1,00 mq/mq
- H: max ml 21
- Posti auto esterni ad uso pubblico: mq 170
- Modalità di attuazione : PCC

Inoltre il Comune stesso ritiene ammissibile :
- la parziale trasformazione della destinazione d'uso in residenza (max 30% della superficie totale esistente – art. 8 comma 2 LR n. 1/2008)

Data - IL DIRIGENTE
(Arch Antonio Gorgoni)
3/4/9

Data - IL SEGRETARIO
(Roberta Rossi)
6/12/2011

- la realizzazione di box interrati
- la realizzazione di 16 posti auto ad uso pubblico

VALUTAZIONE REGIONALE:
Anche in questo caso (come per l'Hotel Stella Maris e Dipendenza) si prevede l'ampliamento della casa madre e contestualmente la realizzazione, nel terreno di proprietà delle strutture alberghiere come peraltro previsto nello schema planimetrico allegato alla "Scheda 3" , di una serie di interventi di riqualificazione urbana (nuova viabilità pubblica, parcheggi pubblici, ecc.) da cedere alla proprietà pubblica. L'intervento in previsione si ritiene sostanzialmente ammissibile in quanto prefigura la riqualificazione complessiva di un ambito urbano significativo fermo restando che la quota da destinare a residenza dovrà essere calcolata sulla volumetria esistente e a condizione che lo stesso risulti conforme ai vigenti parametri urbanistico-edilizi della zona considerata.

♦♦♦♦♦

Denominazione e classificazione	Consist.za (camere/posti letto)	Promis.ità	Disciplina PRG vigente	Variante proposta LR 1/2008	Collocazione territoriale/ istanza	Vincoli / PTCP
Scheda 4 **Hotel Ondina** ** **cessato 2004**	14 **27**	SI (fabbr. a prev. dest. res.e comm.)	Parte in **Zona TA15 –** attrezz. alberghiere esistenti (art. 27 N. di A.) e parte in **zona TBN1C** attrezz. connesse alla balneazione e alla nautica (art. 29 N.T.A.)	**Da zona TA15 a Sottozona R33 – res. di ristrutturazione (art. 23 N. di A.)** **La parte di zona TBN1C rimane invariata** **Integrazione dell'art. 23 delle N.T.A.** **Inserimento nella Tabella A in calce alle N.T.A. vigenti della nuova sottozona R33 e dei relativi parametri** **Vincolo alberghiero: NO** (oggettiva impossibilità di adeguare la struttura al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero e per promiscuità di dest. d'uso)	Fronte mare Istanza: prot. 121/09 di non assogg. al vincolo per uso promiscuo (dest. res.)	**TU**

PROPOSTA COMUNALE:

Il Comune, esaminate le condizioni attuali, la localizzazione nel contesto urbanistico - territoriale della struttura, l'oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero poiché le condizioni di promiscuità per la presenza di proprietà immobiliari ad uso abitativo e commerciali estranee alla struttura alberghiera non ne consente l'adeguamento, **ritiene** che il fabbricato possa rientrare nella fattispecie per la quale è ammissibile l'eliminazione del vincolo alberghiero **di cui all'art. 2, comma 4, della LR. 1/2008**.

A supporto di quanto in precedenza rilevato, il Comune fa presente che:
- la struttura è di piccole dimensioni (la parte che ricade in zona TBN1C è di proprietà comunale)
- le camere sono in parte sprovviste di bagno, sono site su piani sfalsati e sono raggiungibili dalla scala comune con le unità immobiliari residenziali
- la struttura risulta frazionata in diverse porzioni di più proprietari
- la struttura inoltre è in precarie condizioni di manutenzione
- si inserisce trasversalmente sulla passeggiata a mare recentemente riqualificata e confina con un'ampia area destinata a uso pubblico (parcheggio, zona di sosta, percorsi pedonali).

Il Comune ritiene necessario svincolare la porzione di fabbricato con destinazione alberghiera subordinatamente alla demolizione e traslazione con ampliamento dell'intero fabbricato mediante SUA di iniziativa pubblica (come da schema planimetrico allegato alla "Scheda 4") al fine di riqualificare totalmente l'ambito in esame. Conseguentemente all'eliminazione del vincolo il Comune propone nel contempo di inserire il fabbricato in questione nella nuova sottozona urbanistica "R33" nel rispetto degli indici e dei parametri di cui alla "Tabella A" allegata alla presente variante.

Data - IL DIRIGENTE
(Arch. Antonio Gorgoni)
30/11/11

Data - IL SEGRETARIO
(Roberta Rossi)
6/12/2011

L'ISTRUTTORE

Indici e parametri della nuova sottozona "R33" di cui alla "Tabella A":
Volume max aggiuntivo: mc 1.320
Posti auto esterni ad uso pubblico: mq 398
H max: ml 15,00
RC max: 1,00 mq/mq
De min: mt 10,00
Dc min : Codice Civile
Ds: come da SUA
Modalità di attuazione: SUA di iniziativa pubblica esteso all'intero immobile e alle sue pertinenze comprese le proprietà pubbliche attualmente ricompresse in zona TBN1C

VALUTAZIONE REGIONALE:
Considerata la contenuta consistenza della struttura, le oggettive e conseguenti limitazioni distributive e funzionali, anche in relazione all'attività cessata e al grado di commistione con la residenza e le attività commerciali, trattandosi di struttura inserita in fabbricato di tipologia condominiale, **si ritiene sussistere la condizione di cui al punto a), del comma 4, art.2 della L.R. n. 1/2008, per ammettere lo svincolo dalla destinazione ad albergo tradizionale**. Si condivide, pertanto, la valutazione comunale al riguardo. Per quanto concerne il previsto intervento di demolizione e ricostruzione con traslazione del volume esistente si ritiene che lo stesso sia condivisibile, in quanto finalizzato all'allargamento della passeggiata a mare, attraverso un riallineamento del corpo di fabbrica di nuova costruzione rispetto alla palizzata esistente. Per contro il richiesto ampliamento volumetrico a fini residenziali non può essere assentito in questa sede posto che gli incrementi delle superfici a destinazione residenziale non rientrano nella possibilità di intervento della L.R. n. 1/2008.

♦♦♦♦♦

Denominazione e classificazione	Consist.za (camere/posti letto)	Promis.ità	Disciplina PRG vigente	Variante proposta LR 1/2008	Collocazione territoriale/ istanza	Vincoli / PTCP
Scheda 1 **Piccolo Hotel delle Palme** ***	18 **30**	NO	**Zona TA7** – attrezz. alberghiere esistenti (art. 27 N. di A.)	**Zona TA7 invariata** **Integrazione dell'art. 27 delle N.T.A.** **Modifica dei parametri della sottozona TA7 contenuti nella Tabella A in calce alle N.T.A. vigenti** **Vincolo alberghiero: SI**	Fronte mare istanza: 1 di non assogg. al vincolo e 1 di ampliamento della struttura (ampliamento P.T., sopraelevazione di un piano, garage interrato)	**TU**

PROPOSTA COMUNALE:

Il Comune, esaminate le condizioni attuali, la localizzazione nel contesto urbanistico - territoriale della struttura, non ritiene accoglibile la richiesta di eliminazione del vincolo di cui **all'art. 2, comma 4, della LR. 1/** 2008, in relazione alla centralità della struttura posta fronte mare, al fatto che l'esercizio è in attività e che l'immobile è ad uso esclusivo alberghiero.

L'altra richiesta, da parte dei proprietari, riguarda invece l'ampliamento della struttura al fine di aumentare la capacità ricettiva della stessa. In particolare nell'istanza presentata viene richiesto:
- l'incremento SLP di circa mq 450 di cui mq 90 al piano terra per ampliamento ristorante e mq 360 come sopraelevazione dell'attuale piano esistente adibito a nuove camere da letto,
- l'aumento del RC almeno di 0,80 mq/mq al fine di poter realizzare un'autorimessa interrata,
- una H max almeno mt 10,50

Il Comune valuta positivamente tale richiesta di ampliamento e contestualmente integra l'art. 27 delle N.T.A. vigenti, modificando i parametri della sottozona TA7 contenuti nella "Tabella A" delle N.T.A. del PRG vigente come qui di seguito riportati:
volume max aggiuntivo: mc 1.900
RC: 1,00 mq/mq

Data - IL DIRIGENTE
(Arch. Antonio Gorgoni)
30/11/11

Data - IL SEGRETARIO
(Roberta Rossi)
6/12/2011

L'ISTRUTTORE

H max: ml 13,50
Modalità di attuazione: PCC

VALUTAZIONE REGIONALE:

Tenuto conto della localizzazione fronte mare della struttura, della possibilità di aumentare la capacità ricettiva e della non commistione con altre destinazioni, si ritiene che non sussistano le condizioni per ammetterne lo svincolo, a termini dell'art. 2, comma 4, della LR n. 1/2008. Si condivide, pertanto, la valutazione comunale. Ugualmente si concorda con il Comune circa il prospettato ampliamento volumetrico della struttura in esame, ferma restando l'osservanza degli ulteriori parametri urbanistico-edilizi previsti dalla vigente normativa di zona.

♦♦♦♦♦

Di seguito sono riportate le schedature relative alle "strutture da mantenere ampliando", corrispondenti ad alberghi con caratteristiche tipologiche, qualitative, stato di manutenzione e gestionali ritenute dalla C.A. valide, e comunque importanti per il consolidamento dell'economia turistica di San Bartolomeo al Mare, per le quali, all'atto del Censimento, il gestore/proprietario abbiano fatto richiesta di ampliamento, con conseguente introduzione della possibilità di ampliamento della SLA e/o del volume.

Tali istanze risultano complessivamente 9 (delle quali l'ex Stella Maris, casa madre, già trattata), elencati nella successiva tabella nella quale sono sinteticamente indicate le caratteristiche essenziali e la disciplina urbanistico-edilizia delle strutture in esame.

Si condividono le determinazioni assunte dalla C.A. in merito agli ampliamenti delle strutture ricettive esistenti sotto elencate in quanto complessivamente volti a configurare interventi di riqualificazione ed innalzamento della qualità e della potenzialità ricettiva delle strutture stesse, fermo restando che tali incrementi in previsione siano compatibili con i regimi normativi e con i parametri esistenti nelle zone in cui dette strutture ricadono.

Denominazione e classificazione	**Consist.za** (camere/posti letto)	**Promis.ità**	**Disciplina PRG vigente**	**Variante proposta LR 1/2008**	**Collocazione territoriale/ istanza**	**Vincoli / PTCP**
Scheda 8 **Albergo delle Rose** ***	27 **54**	NO	**Zona TA6** - attrezz. alberghiere esistenti (art. 27 N. di A.)	**Zona TA6 invariata** **Integrazione dell'art. 27 delle N.T.A.** **Modifica dei parametri della sottozona TA6 contenuti nella Tabella A in calce alle N.T.A. vigenti** **Vincolo alberghiero: SI**	centrale Istanza: ampliamento	**TU**

Richiesta del proprietario:
- ampliamento volumetrico di circa mc 1.350 per aumento del numero delle camere e di circa mc 1.500 per la realizzazione di una piscina coperta
- modifica della distanza dai confini in quanto il lotto di proprietà è limitato (probabile accordo con il confinante per la realizzazione in aderenza)
- modifica della disposizione dei parcheggi per consentire un miglior transito dei pullman
- proposta di vincolare a uso alberghiero i terreni limitrofi posti a nord della proprietà.

PROPOSTA COMUNALE:
A seguito di richiesta di ampliamento volumetrico della struttura in esame come sopra descritto, il Comune, esaminate le condizioni attuali, la localizzazione nel contesto urbanistico - territoriale della struttura stessa, ritiene accoglibile la proposta formulata dalla proprietà con contestuale integrazione dell'art. 27 delle N.T.A. vigenti e la modifica dei parametri della sottozona TA6 contenuti nella "Tabella A" delle N.T.A. del PRG vigente come qui di seguito riportati:
- volume max aggiuntivo: 35%
- RC: 0,80 mq/mq
- H max: ml 14
- De: mt 10,00 fra pareti finestrate
- Dc: codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
- Modalità di attuazione : PCC

Data - IL DIRIGENTE
(Arch. Antonio Gorgoni)

Data - IL SEGRETARIO
(Roberta Rossi)

♦♦♦♦♦

Denominazione e classificazione	Consist.za (camere/posti letto)	Promis.ità	Disciplina PRG vigente	Variante proposta LR 1/2008	Collocazione territoriale/ istanza	Vincoli / PTCP
Scheda 9 **Albergo Majola** ***	80 **128**	NO	**Zona TA8** - attrezz. alberghiere esistenti (art. 27 N. di A.)	**Zona TA8 invariata** **Integrazione dell'art. 27 delle N.T.A.** **Modifica dei parametri della sottozona TA8 contenuti nella Tabella A in calce alle N.T.A. vigenti** **Vincolo alberghiero: SI**	Fronte mare Istanza: realizz. di locale di sgombero sul lastrico solare	**TU**

PROPOSTA COMUNALE:

A seguito di richiesta di realizzazione di un locale di sgombero di circa mq 41 sul lastrico solare, il Comune, esaminate le condizioni attuali, la localizzazione nel contesto urbanistico - territoriale della struttura stessa, ritiene accoglibile la proposta formulata dalla proprietà e nel contempo ipotizza un aumento di volume da utilizzare sia per la realizzazione di una zona centro benessere o di suite sul lastrico solare sia per l'armonizzazione della facciata fronte mare mediante la creazione di vuoti/pieni, logge. Di conseguenza viene integrato l'art. 27 delle N.T.A. vigenti e modificati i parametri della sottozona TA8 contenuti nella "Tabella A" delle N.T.A. del PRG vigente come qui di seguito riportati:

- volume max aggiuntivo: 10%
- RC: esistente
- H max: altezza locali presenti sul lastrico solare + 40 cm
- De: mt 10,00 fra pareti finestrate
- Dc: codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
- Modalità di attuazione : PCC

♦♦♦♦♦

Denominazione e classificazione	Consist.za (camere/posti letto)	Promis.ità	Disciplina PRG vigente e PUC adottato	Variante proposta LR 1/2008	Collocazione territoriale/ istanza	Vincoli / PTCP
Scheda 14 **Hotel Bergamo** ***	52 **98**	NO	**Zona TA17** - attrezz. alberghiere esistenti (art. 27 N. di A.)	**Zona TA17 invariata** **Integrazione dell'art. 27 delle N.T.A.** **Modifica dei parametri della sottozona TA17 contenuti nella Tabella A in calce alle N.T.A. vigenti** **Vincolo alberghiero: SI**	centrale Istanza: di ampliamento e modifica normativa alle distanze	**TU**

PROPOSTA COMUNALE:

A seguito di richiesta di ampliamento della SA alberghiera di circa mq 1.300 e la modifica della normativa delle distanze al fine di consentire la realizzazione di una scala di sicurezza per la messa a norma dei locali, il Comune, esaminate le condizioni attuali, la localizzazione nel contesto urbanistico - territoriale della struttura stessa e la volontà di ampliare, ristrutturare e riqualificare la struttura in esame, ritiene accoglibile la proposta formulata dalla proprietà con contestuale integrazione dell'art. 27 delle N.T.A. vigenti e la modifica dei parametri della sottozona TA17 contenuti nella "Tabella A" delle N.T.A. del PRG vigente come qui di seguito riportati:

- volume max aggiuntivo: 15%
- RC: 0,75 mq/mq
- H max: esistente
- De: 10,00 ml fra pareti finestrate

Data - IL DIRIGENTE

(Arch. Antonio Gorgoni)

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)

6/12/2011

- Dc: codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
- Ds: a confine
- Modalità di attuazione : PCC

♦♦♦♦♦

Denominazione e classificazione	Consist.za (camere/posti letto)	Promis.ità	Disciplina PRG vigente e PUC adottato	Variante proposta LR 1/2008	Collocazione territoriale/ istanza	Vincoli / PTCP
Scheda 15 **Hotel Bellavista** ***	16 **30**	NO	**Zona TA19** - attrezz. alberghiere esistenti (art. 27 N. di A.)	**Zona TA19 invariata** **Integrazione dell'art. 27 delle N.T.A.** **Modifica dei parametri della sottozona TA19 contenuti nella Tabella A in calce alle N.T.A. vigenti** **Vincolo alberghiero: SI**	periferico Istanza: ampliamento	**TU**

PROPOSTA COMUNALE:

A seguito di richiesta sia di ampliamento della SA alberghiera di almeno mc 1.000 al fine di aumentare la capacità ricettiva (arrivare ad almeno 80 posti letto) con un finanziamento pubblico a fondo perso sia di coinvolgere l'area sottostante la proprietà della struttura in esame ad una progettazione turistica, il Comune, premettendo che ad oggi non risulta possibile intervenire su aree con altra destinazione urbanistica ma che tale richiesta dovrà essere valutata solo attraverso una modifica allo SUG vigente, ritiene accoglibile l'ampliamento proposto dalla proprietà con contestuale integrazione dell'art. 27 delle N.T.A. vigenti e la modifica dei parametri della sottozona TA19 contenuti nella "Tabella A" delle N.T.A. del PRG vigente come qui di seguito riportati:

- volume max aggiuntivo: 20%
- RC: 0,75 mq/mq
- H max: ml 19,00
- De: 10,00 ml fra pareti finestrate
- Dc: codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
- Ds: a confine
- Modalità di attuazione : PCC

♦♦♦♦♦

Denominazione e classificazione	Consist.za (camere/posti letto)	Promis.ità	Disciplina PRG vigente e PUC adottato	Variante proposta LR 1/2008	Collocazione territoriale/ istanza	Vincoli / PTCP
Scheda 17 **Hotel San Matteo + Dip.** ***	24 **44** + 16 **32**	NO	**Zona TA22** - attrezz. alberghiere esistenti (art. 27 N. di A.)	**Zona TA22 invariata** **Integrazione dell'art. 27 delle N.T.A.** **Modifica dei parametri della sottozona TA22 contenuti nella Tabella A in calce alle N.T.A. vigenti** **Vincolo alberghiero: SI**	Loc. Pairola (all'interno del territorio) Istanza: ampliamento con sopraelevazione	**TU**

PROPOSTA COMUNALE:

A seguito di richiesta di ampliamento volumetrico della casa madre di circa mc 1.000 (sopraelevazione di un piano, innalzamento del piano sottotetto e posa in opera di ascensore) al fine di aumentare la capacità ricettiva di almeno 15 camere, il Comune, esaminate le condizioni attuali,

Data - IL DIRIGENTE (Arch. Antonio Gozzoni)

Data - IL SEGRETARIO (Roberta Rossi)

la localizzazione nel contesto urbanistico - territoriale della struttura e la volontà di ampliare, ristrutturare e riqualificare la struttura stessa, ritiene accoglibile la proposta formulata dalla proprietà con contestuale integrazione dell'art. 27 delle N.T.A. vigenti e la modifica dei parametri della sottozona TA22 contenuti nella "Tabella A" delle N.T.A. del PRG vigente come qui di seguito riportati:

- volume max aggiuntivo: mc 1.000
- RC: 0,20 mq/mq
- H max: ml 13,10
- De: 10,00 ml fra pareti finestrate
- Dc: codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
- Ds: a confine
- Modalità di attuazione : PCC

Per quanto riguarda l'Hotel San Matteo Dipendenza la proprietà aveva a suo tempo avviato un'istanza presso il SUAP con richiesta di variante al PRG al fine della sopraelevazione di un piano della dipendenza stessa attualmente in corso di esecuzione.

Denominazione e classificazione	Consist.za (camere/posti letto)	Promis.ità	Disciplina PRG vigente e PUC adottato	Variante proposta LR 1/2008	Collocazione territoriale/ Istanza	Vincoli / PTCP
Scheda 20 **Albergo Anita** ** + **Anita Dip.** *	20 **35** + 9 **18**	NO	**Zona Csf** – residenziale di contenimento allo stato di fatto (art. 22 N.T.A.)	**Zona Csf invariata** **Integrazione dell'art. 22 delle N.T.A.** **Vincolo alberghiero: SI**	Fronte mare Istanza: chiusura del dehor esistente sito in zona TBN1	**TU**

PROPOSTA COMUNALE:

A seguito di richiesta per la realizzazione della chiusura del dehor esistente, il Comune, esaminate le condizioni attuali, la localizzazione nel contesto urbanistico - territoriale della struttura, ritiene accoglibile la proposta formulata dalla proprietà con contestuale integrazione dell'art. 22 delle N.T.A. del PRG vigente e dando modo nel contempo di poter ampliare il volume del 20% per la riqualificazione dell'albergo

- volume max aggiuntivo: 20%
- nelle aree libere al piano terra è consentita la costruzione di dehor
- Modalità di attuazione : PCC

♦♦♦♦♦

Denominazione e classificazione	Consist.za (camere/posti letto)	Promis.ità	Disciplina PRG vigente e PUC adottato	Variante proposta LR 1/2008	Collocazione territoriale/ istanza	Vincoli / PTCP
Scheda 12 **Albergo Fortuna** ***	30 **51**	NO	**Zona TA12** - attrezz. alberghiere esistenti (art. 27 N. di A.)	**Zona TA12 invariata** **Integrazione dell'art. 27 delle N.T.A.** **Modifica dei parametri della sottozona TA12 contenuti nella Tabella A in calce alle N.T.A. vigenti** **Vincolo alberghiero: SI**	centrale Istanza: ampliamento SA, aumento H e possibilità di demolizione e ricostruzione	**TU**

PROPOSTA COMUNALE:

A seguito di richiesta di ampliamento della superficie agibile di circa mq 415,00 (totale dopo intervento mq 1.650,76) attraverso sopraelevazione della struttura con H max ml 20,10 e possibilità di demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato esistente, il Comune, esaminate le condizioni attuali di degrado della struttura, la localizzazione nel contesto urbanistico - territoriale della struttura stessa e la volontà di ampliare, ristrutturare e riqualificare l'albergo aumentando il numero dei posti letto, ritiene accoglibile la proposta formulata dalla proprietà con contestuale integrazione dell'art. 27 della "zona TA" e della modifica dei parametri della sottozona TA12 contenuti nella "Tabella A" delle N.T.A. del PRG vigente come qui di seguito riportati:

Data - IL DIRIGENTE

(Arch. Antonio Gottoni)

30/05/2011

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)

6/12/2011

- volume max aggiuntivo: 35% anche tramite demolizione e ricostruzione
- RC: 1,00 mq/mq
- H max: ml 22
- De: 10,00 ml fra pareti finestrate
- Dc: codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
- Ds: a confine mantenendo comunque l'allineamento con gli edifici esistenti
- Modalità di attuazione : PCC
-

♦♦♦♦♦

Scheda 5 **Hotel Europa** ***	37 **71**	NO	**Zona TA1** - attrezz. alberghiere esistenti (art. 27 N. di A.)	**Zona TA1 invariata** **Integrazione dell'art. 27 delle N.T.A.** **Modifica dei parametri della sottozona TA1 contenuti nella Tabella A in calce alle N.T.A. vigenti** **Vincolo alberghiero: SI**	centrale Istanza: ampliamento volumetrico	**TU**

PROPOSTA COMUNALE:

A seguito di richiesta di ampliamento volumetrico di mc 580 al fine di: migliorare le suite al piano attico, creare una zona soggiorno sulla terrazza al piano primo, chiudere il porticato di ingresso e lo spazio antistante la cucina al piano terra, il Comune, esaminate le condizioni attuali della struttura, la localizzazione nel contesto urbanistico - territoriale della struttura stessa, ritiene accoglibile la proposta formulata dalla proprietà con contestuale integrazione dell'art. 27 della "zona TA" e della modifica dei parametri della sottozona TA1 contenuti nella "Tabella A" delle N.T.A. del PRG vigente come qui di seguito riportati:

- volume max aggiuntivo: 15%
- RC: 1,00 mq/mq
- H max: esistente
- De: 10,00 ml fra pareti finestrate
- Dc: codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
- Modalità di attuazione : PCC

♦♦♦♦♦

Denominazione e classificazione	Consist.za (camere/posti letto)	Promis.ità	Disciplina PRG vigente e PUC adottato	Variante proposta LR 1/2008	Collocazione territoriale/ Istanza	Vincoli / PTCP
Scheda 6 **Albergo San Giacomo** ***	44 **72**	NO	**Zona TA4** - attrezz. alberghiere esistenti (art. 27 N. di A.)	**Zona TA4 invariata** **Integrazione dell'art. 27 delle N.T.A.** **Modifica dei parametri della sottozona TA4 contenuti nella Tabella A in calce alle N.T.A. vigenti** **Vincolo alberghiero: SI**	Centrale Istanza: si senza nessuna richiesta	**TU**

PROPOSTA COMUNALE:

A seguito di istanza pervenuta senza peraltro manifestare alcuna richiesta, il Comune, esaminate le condizioni attuali della struttura, la localizzazione nel contesto urbanistico - territoriale della struttura stessa, ritiene che la riqualificazione dell'immobile, ed in particolare degli ultimi

Data - IL DIRIGENTE
(Arch. Arnaldo Gregoni)
30/4/11

Data - IL SEGRETARIO
(Roberta Rossi)
6/12/2011

due piani, sia necessaria attraverso un ampliamento volumetrico della struttura con contestuale integrazione dell'art. 27 della "zona TA" e della modifica dei parametri della sottozona TA4 contenuti nella "Tabella A" delle N.T.A. del PRG vigente come qui di seguito riportati:

- volume max aggiuntivo: 15%
- RC: 1,00 mq/mq
- H max: esistente
- De: 10,00 ml fra pareti finestrate
- Dc: codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
- Modalità di attuazione : PCC

♦♦♦♦♦

Denominazione e classificazione	Consist.za (camere/posti letto)	Promis.ità	Disciplina PRG vigente e PUC adottato	Variante proposta LR 1/2008	Collocazione territoriale/ istanza	Vincoli / PTCP
Scheda 16 **Hotel Bruna** *	10 **16**	NO	**Zona TA21** - attrezz. alberghiere esistenti (art. 27 N. di A.)	**Zona TA21 invariata** **Integrazione dell'art. 27 delle N.T.A.** **Modifica dei parametri della sottozona TA21 contenuti nella Tabella A in calce alle N.T.A. vigenti** **Vincolo alberghiero: SI**	Loc. Pairola (all'interno del territorio) Istanza: si senza nessuna richiesta	**TU**

PROPOSTA COMUNALE:

A seguito di istanza pervenuta senza peraltro manifestare alcuna richiesta, il Comune, esaminate le condizioni attuali della struttura, la localizzazione nel contesto urbanistico - territoriale della struttura stessa, ritiene necessaria la riqualificazione dell'immobile attraverso un ampliamento volumetrico della struttura con contestuale integrazione dell'art. 27 della "zona TA" e della modifica dei parametri della sottozona TA21 contenuti nella "Tabella A" delle N.T.A. del PRG vigente come qui di seguito riportati:

- volume max aggiuntivo: 1.000 mc
- RC: 0,30 mq/mq
- H max: 13 ml
- De: 10,00 ml fra pareti finestrate
- Dc: codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
- Ds: a confine
- Modalità di attuazione : PCC

♦♦♦♦♦

Denominazione e classificazione	Consist.za (camere/posti letto)	Promis.ità	Disciplina PRG vigente e PUC adottato	Variante proposta LR 1/2008	Collocazione territoriale/ istanza	Vincoli / PTCP
Scheda 7 **Albergo Villa San Giuseppe** ***	61 **95**	NO	**Zona TA5** - attrezz. alberghiere esistenti (art. 27 N. di A.)	**Zona TA5 invariata** **Integrazione dell'art. 27 delle N.T.A.** **Modifica dei parametri della sottozona TA5 contenuti nella Tabella A in calce alle N.T.A. vigenti** **Vincolo alberghiero: SI**	centrale Istanza: nessuna	**TU**

PROPOSTA COMUNALE:

Il Comune, nonostante non siano state avanzate richieste da parte dei proprietari, esaminate le condizioni attuali della struttura, la localizzazione nel contesto urbanistico - territoriale della struttura stessa, ritiene che la riqualificazione dell'immobile, salvaguardando l'integrità della villa, sia necessaria attraverso un ampliamento volumetrico della struttura con contestuale integrazione dell'art. 27 della "zona TA" e della modifica dei parametri della sottozona TA5 contenuti nella "Tabella A" delle N.T.A. del PRG vigente come qui di seguito riportati:

Data - IL DIRIGENTE
(Arch. Antonio Gorgoni)
30/4/9

Data - IL SEGRETARIO
(Roberta Rossi)
6/12/2011

- volume max aggiuntivo: 35% (da non utilizzare né sull'edificio mapp. 432 fg. 12, né in aderenza ad esso)
- RC: 0,40 mq/mq
- H max: ml 13
- De: 10,00 ml fra pareti finestrate
- Dc: codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
- Modalità di attuazione : PCC

♦♦♦♦♦

Denominazione e classificazione	Consist.za (camere/posti letto)	Promis.ità	Disciplina PRG vigente e PUC adottato	Variante proposta LR 1/2008	Collocazione territoriale/ istanza	Vincoli / PTCP
Scheda 11 **Albergo Adrimer** ***	37 **70**	NO	**Zona TA11** - attrezz. alberghiere esistenti (art. 27 N. di A.)	**Zona TA11 invariata** **Integrazione dell'art. 27 delle N.T.A.** **Modifica dei parametri della sottozona TA11 contenuti nella Tabella A in calce alle N.T.A. vigenti** **Vincolo alberghiero: SI**	Centrale Istanza: nessuna	**TU**

PROPOSTA COMUNALE:

Il Comune, nonostante non siano state avanzate richieste da parte dei proprietari, esaminate le condizioni attuali della struttura, la localizzazione nel contesto urbanistico - territoriale della struttura stessa, ritiene che la riqualificazione dell'immobile sia necessaria attraverso un ampliamento volumetrico della struttura con contestuale integrazione dell'art. 27 della "zona TA" e della modifica dei parametri della sottozona TA11 contenuti nella "Tabella A" delle N.T.A. del PRG vigente come qui di seguito riportati:

- volume max aggiuntivo: 20%
- RC: 1,00 mq/mq
- H max: esistente
- De: 10,00 ml fra pareti finestrate
- Dc: codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
- Modalità di attuazione : PCC

♦♦♦♦♦

Denominazione e classificazione	Consist.za (camere/posti letto)	Promis.ità	Disciplina PRG vigente e PUC adottato	Variante proposta LR 1/2008	Collocazione territoriale/ istanza	Vincoli / PTCP
Scheda 18 **Albergo Villa Daniela** **	15 **25**	NO	**Zona TA23** - attrezz. alberghiere esistenti (art. 27 N. di A.)	**Zona TA23 invariata** **Integrazione dell'art. 27 delle N.T.A.** **Modifica dei parametri della sottozona TA23 contenuti nella Tabella A in calce alle N.T.A. vigenti** **Vincolo alberghiero: SI**	Centrale Istanza: nessuna	**TU**

PROPOSTA COMUNALE:

Il Comune, nonostante non siano state avanzate richieste da parte dei proprietari, esaminate le condizioni attuali della struttura, la localizzazione nel contesto urbanistico - territoriale della struttura stessa, ritiene che la riqualificazione dell'immobile sia necessaria attraverso un ampliamento volumetrico della struttura con contestuale integrazione dell'art. 27 della "zona TA" e della modifica dei parametri della sottozona TA23 contenuti nella "Tabella A" delle N.T.A. del PRG vigente come qui di seguito riportati:

- volume max aggiuntivo: 20%

Data - IL DIRIGENTE

(Arch. Antonio Goggioni)

30/9/14

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)

6/12/2011

- RC: 0,30 mq/mq
- H max aggiuntiva: 1,00 ml
- De: 10,00 ml fra pareti finestrate
- Dc: codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
- Ds: a confine
- Modalità di attuazione : PCC

♦♦♦♦♦

Denominazione e classificazione	Consist.za (camere/posti letto)	Promis.ità	Disciplina PRG vigente e PUC adottato	Variante proposta LR 1/2008	Collocazione territoriale/ istanza	Vincoli / PTCP
Scheda 19 **Albergo Piera** *** + **Dip**	15 **25** + 9 **15**	NO	**Zona TA24** - attrezz. alberghiere esistenti (art. 27 N. di A.) **Zona Csf**– residenziale di contenimento allo stato di fatto (art. 22 N.T.A.) Dipendenza	**Zona TA24 invariata** **Integrazione dell'art. 27 delle N.T.A.** **Modifica dei parametri della sottozona TA24 contenuti nella Tabella A in calce alle N.T.A. vigenti** **Vincolo alberghiero: SI**	Centrale Istanza: nessuna	**TU**

PROPOSTA COMUNALE:

Il Comune, nonostante non siano state avanzate richieste da parte dei proprietari, esaminate le condizioni attuali della struttura, la localizzazione nel contesto urbanistico - territoriale della struttura stessa, ritiene necessaria la riqualificazione dell'immobile attraverso un ampliamento volumetrico della struttura con contestuale integrazione dell'art. 27 della "zona TA" e della modifica dei parametri della sottozona TA24 contenuti nella "Tabella A" delle N.T.A. del PRG vigente come qui di seguito riportati:

- volume max aggiuntivo: 35%
- RC: 0,60 mq/mq
- H max: edifici al contorno
- De: 10,00 ml fra pareti finestrate
- Dc: codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
- Ds: a confine
- Modalità di attuazione : PCC

♦♦♦♦♦

Denominazione e classificazione	Consist.za (camere/posti letto)	Promis.ità	Disciplina PRG vigente e PUC adottato	Variante proposta LR 1/2008	Collocazione territoriale/ istanza	Vincoli / PTCP
Scheda 21 **Hotel Romana + Dip.** **	17 **30** + 16 **28**	NO	**Zona Cfs** - residenziale di contenimento allo stato di fatto (art. 22 N.T.A.)	**Zona Cfs invariata** **Integrazione dell'art. 22 delle N.T.A.** **Vincolo alberghiero: SI**	Centrale Istanza: nessuna	**TU**

PROPOSTA COMUNALE:

Il Comune, nonostante non siano state avanzate richieste da parte dei proprietari, esaminate le condizioni attuali della struttura, la localizzazione nel contesto urbanistico - territoriale della struttura stessa, ritiene che la riqualificazione dell'immobile sia necessaria attraverso un ampliamento

Data - IL DIRIGENTE
(Arch. Antonio Gozzoni)

Data - IL SEGRETARIO
(Roberta Rossi)

volumetrico del 20% della struttura con conseguente integrazione dell'art. 22 della "zona Csf" delle N.T.A. del PRG vigente. Nelle aree libere del piano terra è consentita la realizzazione di dehor.

- Modalità di attuazione : PCC

PROPOSTA CONCLUSIVA

Per quanto sopra premesso, considerato e valutato si ritiene che la variante adottata dal Comune di San Bartolomeo al Mare ai sensi della L.R. n. 1/2008 sia meritevole di approvazione, nei termini e subordinatamente all'osservanza delle condizioni sopra indicate e che pertanto:

1. siano da accogliere le proposte di eliminazione del vincolo alberghiero relativamente alle strutture denominate Ondina, Lido Dipendenza, ex Stella Maris Dipendenza;
2. le integrazioni alla disciplina vigente concernente le possibilità di ampliamento e/o miglioramento degli alberghi siano condivisibili;
3. sia da decidere sulle osservazioni presentate come da tabella allegata.

Il Dirigente del Settore Urbanistica e Procedimenti Concertativi
(Arch. Antonio Gorgoni)

Elaborati:

- Allegato A – Relazione Illustrativa (modificata sulla base dell'accoglimento delle osservazioni)
- Allegato B – Variante alle Norme Tecniche di Attuazione (modificate sulla base dell'accoglimento delle osservazioni)
- Allegato C – Variante alla Tabella A
- Tavola 2a - Variante alla zonizzazione del PRG
- Tavola 2b - Variante alla zonizzazione del PRG

FINE TESTO

Data - IL DIRIGENTE

(Arch. Antonio Gorgoni)

30/4/11

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)

6/12/2011

L'ISTRUTTORE

VARIANTE ALBERGHI SAN BARTOLOMEO AL MARE ai sensi dell'art.2, comma 10, L.R. n. 1 del 07.02.2008

ESAME OSSERVAZIONI

	Contenuto dell'osservazione	Parere del Tecnico Comunale	Parere del Consiglio Comunale	PARERE REGIONALE
oss. 1 prot. n. 8348 del 5.7.11 Condominio Marina delle Palme (confinante con Hotel Stella Maris)	Gli osservanti si oppongono all'esecuzione dei lavori di cui al progetto di ampliamento dell'Hotel Stella Maris e chiedono comunque di verificare se il progetto in esame sia conforme e rispetti tutti i requisiti previsti dalla normativa vigente compreso il reperimento degli standard urbanistici.	Si precisa che il condominio Marina delle Palme non confina con l'albergo in esame in quanto il terreno fra i due fabbricati è di proprietà comunale. Non è stato presentato nessun progetto edilizio di ampliamento ma solamente schemi planimetrici e parametri che definiscono il solo sviluppo planovolumetrico della zona TA10. L'eventuale progetto dovrà comunque essere conforme e rispettare tutti i requisiti della normativa vigente. Si concorda invece per la questione del reperimento e del contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con particolare riferimento ai parcheggi pubblici. L'area in questione non consente il reperimento in loco dei parcheggi pubblici per cui tali opere potranno essere acquisite tramite convenzione. A tal fine si ritiene di inserire in calce al punto 6 della variante all'art. 27 delle N.T.A di cui all'Allegato B il seguente comma: ▪ ***le convenzioni dovranno prevedere la monetizzazione delle aree a standard pubblici non reperite. La monetizzazione dovrà essere finalizzata al finanziamento di parcheggi pubblici in programma o previsti dal vigente PRG, con specifica indicazione della consistenza e del posizionamento di questi ultimi.***	PARZ. ACCOLTA	Accolta nei termini e per le motivazioni espresse dal Comune

Il Dirigente
(Arch. Antonio Gorgoni)

	Contenuto dell'osservazione	Parere del Tecnico Comunale	Parere del Consiglio Comunale	PARERE REGIONALE
oss. 2 prot. n. 8543 del 8.7.11 Condominio Le Rondini (confinante con Hotel Stella Maris)	Gli osservanti chiedono di bloccare l'intervento di ampliamento dell'Hotel Stella Maris in quanto temono che lo stesso sia in contrasto con la normativa vigente e con l'impossibilità di reperire gli standard urbanistici.	Si precisa che il condominio Le Rondini non confina con l'albergo in esame in quanto il terreno fra i due fabbricati è di proprietà comunale. Non è stato presentato nessun progetto edilizio di ampliamento ma solamente schemi planimetrici e parametri che definiscono il solo sviluppo planovolumetrico della zona TA10. L'eventuale progetto dovrà comunque essere conforme e rispettare tutti i requisiti della normativa vigente. Si concorda invece per la questione del reperimento e del contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con particolare riferimento ai parcheggi pubblici. L'area in questione non consente il reperimento in loco dei parcheggi pubblici per cui tali opere potranno essere acquisite tramite convenzione. A tal fine si ritiene di inserire in calce al punto 6 della variante all'art. 27 delle N.T.A di cui all'Allegato B il seguente comma: ▪ ***le convenzioni dovranno prevedere la monetizzazione delle aree a standard pubblici non reperite. La monetizzazione dovrà essere finalizzata al finanziamento di parcheggi pubblici in programma o previsti dal vigente PRG, con specifica indicazione della consistenza e del posizionamento di questi ultimi.***	**PARZ. ACCOLTA**	Accolta nei termini e per le motivazioni espresse dal Comune

Il Dirigente
(Arch. Antonio Gargoni)

	Contenuto dell'osservazione	Parere del Tecnico Comunale	Parere del Consiglio Comunale	PARERE REGIONALE
oss. 3 prot. n. 8749 del 12.7.11 Sig.ra Emanuela Aramino e Sig.ra Rosaria Montanaro	Le osservanti ritengono che l'intervento di ampliamento previsto dell'Hotel Stella Maris sia illegittimo e non conforme alle disposizioni delle normative vigenti e con l'impossibilità di reperire gli standard urbanistici.	Si precisa che non è stato presentato nessun progetto edilizio di ampliamento ma solamente schemi planimetrici e parametri che definiscono il solo sviluppo planovolumetrico della zona TA10. L'eventuale progetto dovrà comunque essere conforme e rispettare tutti i requisiti della normativa vigente. Si concorda invece per la questione del reperimento e del contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con particolare riferimento ai parcheggi pubblici. L'area in questione non consente il reperimento in loco dei parcheggi pubblici per cui tali opere potranno essere acquisite tramite convenzione. A tal fine si ritiene di inserire in calce al punto 6 della variante all'art. 27 delle N.T.A di cui all'Allegato B il seguente comma: ▪ ***le convenzioni dovranno prevedere la monetizzazione delle aree a standard pubblici non reperite. La monetizzazione dovrà essere finalizzata al finanziamento di parcheggi pubblici in programma o previsti dal vigente PRG, con specifica indicazione della consistenza e del posizionamento di questi ultimi.***	PARZ. ACCOLTA	Accolta nei termini e per le motivazioni espresse dal Comune
oss. 4 prot. n. 8852 del 13.7.11 Condominio Emilia	Gli osservanti chiedono lo stralcio della striscia di terreno sita in zona TA15 di proprietà condominiale (Fg. 12, mapp.li 640 e 1452)	Si ritiene di accogliere parzialmente l'osservazione presentata con conseguente inserimento nella Scheda 4 dell'Allegato A di cui alla variante in esame la seguente prescrizione: ▪ ***nella redazione dello SUA dovrà essere salvaguardato e mantenuto l'esistente accesso al Lungomare sulla striscia di terreno facente parte della proprietà condominiale del Condominio Emilia catastalmente censita F. 12 S.B. mapp.le n. 640 e sul terreno F. 12 S.B. mapp.le n. 1542 posto al limite ovest della zona interessata dallo SUA stesso.***	PARZ. ACCOLTA	Accolta nei termini e per le motivazioni espresse dal Comune

Il Dirigente
(Arch. Antonio Borgoni)

	Contenuto dell'osservazione	Parere del Tecnico Comunale	Parere del Consiglio Comunale	PARERE REGIONALE
oss. 5 prot. n. 8903 del 15.7.11 integrata con prot. n. 18722 del 16.11.10 Sig. Parodi Alfredo	L'osservante chiede l'eliminazione della previsione di demolizione e ricostruzione con traslazione dell'edificio condominiale di Via Lungomare delle Nazioni n. 25 e dell'assoggettamento a SUA di iniziativa pubblica, a seguito di istanza di svincolo alberghiero dell'Hotel Ondina, in quanto proprietario di un locale al piano terra ad uso commerciale.	Proposta la **reiezione** dell'osservazione in quanto il Comune ha ravvisato l'esigenza di riordinare l'assetto del sito ed ha conseguentemente formulato le opportune previsioni e norme urbanistiche di cui alla variante adottata. Si rileva inoltre che l'osservante ha appena ristrutturato il proprio locale con mutamento di destinazione d'uso e che nell'attuazione dello SUA di iniziativa pubblica egli disporrà delle garanzie procedimentali di legge. E' stata comunque prevista una volumetria premiale per compensare la ricostruzione in altro sito.	RESPINTA	Respinta per le motivazioni indicate dal Comune per quanto non superate dalle modifiche prescritte

Il Dirigente
(Arch. Antonio Gargioni)