

## Ente Parco Regionale del Conero

# PROVVEDIMENTO del COMMISSARIO STRAORDINARIO Ai sensi della delibera di Giunta Regionale n. 1288 del 30.10.2017

N. 36

Data 17/04/2018

OGGETTO: LL.RR. 22/09- 19/10 (piano Casa) - applicazione art. 4 comma 7 - adozione P.P. Attività Turistico Alberghiere con recupero e riqualificazione - ASS.ne Alberagtori Riviera del Conero – Emissione parere espresso ai sensi dell'art. 2.7 del Regolamento del

Parco con carattere urbanistico e parere come SCA nel procedimento di VAS.

L'anno 2018, il giorno diciasette del mese di aprile, nel proprio ufficio,

### IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

**Premesso che** con delibera di Giunta Regionale n.96 del 29.01.2018 è stato nominato in qualità di Commissario straordinario per l'amministrazione dell'Ente Parco Regionale del Conero l'Arch. Maurizio Piazzini;

con Legge Regionale n. 02/18 del 09/02/2018 è stato confermato, in qualità di Commissario Straordinario per l'amministrazione dell'Ente Parco Regionale del Conero, l'Arch. Maurizio Piazzini.

**Che** il Commissario straordinario per l'amministrazione dell'Ente stesso assume le funzioni spettanti al Consiglio Direttivo;

**Visto** il documento istruttorio che viene condiviso riportato in calce al presente provvedimento dal quale si rileva la necessità di adottare il presente atto;

Tutto ciò premesso e considerato

#### DISPONE

- 1. 1 di condividere e far proprio il documento istruttorio;
- 2. di formulare parere favorevole in qualità di SCA, parere favorevole nel rispetto ai sensi dell'art. 2.7 del Regolamento del Parco con i seguenti rilievi (per le motivazioni indicate nel documento istruttorio):

### rilievo 1

si evidenzia che quanto ipotizzato per la riqualificazione delle strutture Ricettive e cioè la realizzazione esclusiva di sole camere è in contrasto con quanto definito nel RA e pertanto tale previsione esclusiva va stralciata per le strutture : Hotel Gabbiano, Residenza Turistico Alberghiera Giacche', Hotel Kon Tiki e Hotel Baby Gigli.

## rilievo 2

modificare di conseguenza il co. 5 dell'art. 3 dell NTA nel modo seguente (in barrato le eliminazione in grassetto le aggiunte):

Si riporta una descrizione sintetica degli interventi che Ogni struttura alberghiera deve presentare con i progetti per la richiesta del permesso di costruire o altro titolo comunque denominato una relazione specifica con indicazione degli spazi destinati



a servizi ed ospitalità al fine di migliorare qualitativamente e quantitativamente l'offerta e tendere alla destagionalizzazione della domanda turistica per ha previsto di realizzare utilizzarendo la volumetria concessa dal presente PPE.

La descrizione degli interventi nelle tavole del presente PPE deve considerarsi indicativa e non vincolante, in considerazione della durata di validità del PPE (10 anni) e quindi del possibile sopravvenire nel tempo di esigenze differenti di utilizzo della volumetria disponibile. Si considera invece vincolante la localizzazione sul terreno dei nuovi volumi di cui alle schede dalla 3.4.1 alla 3.4.11, pur essendo consentite piccole modifiche qualora derivanti da specifiche esigenze che potrebbero emergere in fase di progettazione esecutiva. In questi casi tali modifiche non costituiranno variante sostanziale al PPE in quanto non comporteranno la modifica degli indici di permeabilità e dei rapporti tra superficie coperta e superficie scoperta del lotto di riferimento.

## **HOTEL EDEN GIGLI (AL\_01)**

La volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare n.15 camere tutte dotate di servizi. Gli standard richiesti per le aree comuni, in relazione alla categoria a cui appartiene la struttura, risulteranno soddisfatti anche con la realizzazione delle nuove camere.

### HOTEL GIARDINO (AL\_02)

Una buona parte della volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare quattro camere con servizi; la restante verrà destinata per ampliare il locale ristorante, la sauna e la SPA e per la creazione di un locale destinato a magazzino.

## HOTEL GABBIANO (AL\_03)

Tutta la volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare delle camere con servizi. La scelta è motivata dal fatto che tale struttura potrà usufruire dei servizi del vicinissimo Hotel Scogliera attraverso una gestione congiunta.

# HOTEL SCOGLIERA (AL\_04)

Tutta la volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare camere con relativi servizi. Gli standard richiesti per le aree comuni, in relazione alla categoria a cui appartiene la struttura, risulteranno soddisfatti anche dopo la realizzazione delle nuove camere:

### **HOTEL VILLA SIRENA (AL\_05)**

La volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare tre camere doppie con servizi. Gli standard richiesti per le aree comuni, in relazione alla categoria di stelle a cui appartiene la struttura, risulteranno comunque soddisfatti dopo la realizzazione delle tre nuove camere.

### HOTEL GALASSI (AL\_06)

Gran parte della volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare tre camere doppie con servizi; la restante verrà destinata per la realizzazione di una sala fitness/sauna, di un bagno disabili e per la razionalizzazione/ampliamento della cucina. Gli standard richiesti per le aree comuni, in relazione alla categoria di stelle a cui appartiene la struttura, risulteranno soddisfatti anche con la realizzazione delle tre nuove camere, poiché verranno aumentate le superfici destinate a servizi.

## RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA GIACCHE' (AL\_07)

Tutta la volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare dei mini appartamenti al pian terreno. Anche a seguito dell'ampliamento rimarranno disponibili ampi spazi scoperti che potranno essere dedicati a spazi di relazione, svago e relax per gli utenti della struttura.

HOTEL KON TIKI (AL\_08)



La volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare dieci camere doppie con servizi. Gli standard richiesti per le aree comuni, sia esterne che interne, in relazione alla categoria a cui appartiene la struttura, risulteranno soddisfatti anche dopo la realizzazione delle nuove camere.

## HOTEL BABY GIGLI (AL\_09)

La volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare n.10 camere doppie con servizi e per un bagno per disabili. Gli standard richiesti per le aree comuni, in relazione alla categoria di stelle a cui appartiene la struttura, risulteranno soddisfatti anche dopo la realizzazione delle nuove camere.

## RESIDENCE DAMA BLU (AL\_10)

Gran parte della volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare n.6 bilocali e n.4 trilocali con servizi; la restante verrà destinata per la realizzazione di n.2 bagni per disabili e per la realizzazione di una area destinata ad un piccolo centro benessere.

Gli standard richiesti per le aree comuni, in relazione alla categoria di stelle a cui appartiene la struttura, risulteranno soddisfatti anche con la realizzazione dei nuovi bilocali/trilocali.

### VILA BAHIA (AL 11)

La volumetria di cui la struttura dispone verrà completamente destinata per la realizzazione di un'area bar/reception. Tale ampliamento consiste nella realizzazione di un volume a forma semicilindrica, con copertura piana e pannelli di chiusura a vetro. La struttura sarà in legno. Gli standard richiesti per le aree comuni, in relazione alla categoria a cui appartiene la struttura, saranno soddisfatti a seguito dell'intervento.

### rilievo 3

quanto previsto per la "Residenza Turistico Alberghiera Giacché" e cioè la realizzazione di tre mini appartamenti non può essere ricondotta alle possibilità ammesse dall'art. 19 della L.R. 9/2006 e quindi tale previsione va stralciata in ogni documento e ripensata rispetto alla legge precedentemente indicata e rispetto alle finalità indicate nel RA del Piano Particolareggiato.

### rilievo 4

sempre rispetto alla "Residenza Turistico Alberghiera Giacché" si evidenzia che tale previsione è in contrasto con il recente PRG adottato definitivamente che prevede la zona dove è indicato l'ampliamento come zona residenziale B1 e SCHEDA -B2.c- quindi tale previsione va stralciata in attesa della modifica del PRG se ritenuto corretto.

### rilievo 5

il RA indica che "siano individuate le eventuali opere di mitigazione e compensazione necessarie e/o utili per un migliore inserimento degli interventi di trasformazione nel contesto in cui sono collocati, e/o quelle opere per l'integrazione delle strutture ricettive nel sistema dei percorsi pedonali e ciclabili previsti dal PRG in attuazione del PdP. In sede di richiesta dei singoli Permessi di costruire sono previste indagini preventive e i progetti edilizi dovranno essere sottoposti ai pareri degli Enti di competenza" e quindi andrà aggiunto il seguente periodo come co. 2 all'art. 10 delle NTA e come co. 3 all'art. 13 della convenzione tipo:

in sede di presentazione dei progetti dovranno essere definite opere di mitigazione e compensazione per la riduzione del consumo di suolo, per la realizzazione di sistemi per la riduzione dello spreco dell'acqua e di efficienti misure per l'inquinamento della rete degli scarichi esistenti e di nuova realizzazione, per la realizzazione di servizi di ricettività per la destagionalizzazione dell'attività turistica e per l'integrazione delle strutture ricettive nel sistema dei percorsi pedonali e ciclabili previsti dal PRG in attuazione del PdP rispetto ad ogni singola attività turistica.



Infine, stante l'urgenza, di provvedere in merito, a seguito di separata ed unanime votazione favorevole, espressa per alzata di mano

### DISPONE

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000, n.267.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO Arch. Maurizio Piazzini

\*\*\*\*\*\*\*

#### DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso che,

con delibera n. 163 del 29.09.2016 era stato dato parere come SCA al procedimento indicato in oggetto, deliberando quanto segue:

- 1) Di formulare il seguente parere rispetto alla procedura di VAS: questo Ente nella qualità di SCA ritiene necessario che il piano attuativo indicato in oggetto sia da sottoporre a VAS e si invita pertanto l'AC a prendere in esame tale possibilità. Si precisa che eventuali indicazioni di mitigazioni e compensazioni di natura paesaggistica ed ambientale da prevedere per il piano attuativo in questione saranno indicate nel parere al piano attuativo vero e proprio
- 2) Di precisare che il RA dovrà indagare con estrema attenzione il rapporto tra il nuovo edificato ed il contesto paesaggistico, tenendo conto della riconoscibilità percettivo-culturale dei diversi paesaggi;
- 3) Di prevedere all'interno del RA un sistema di indicatori misurabili e certi che possano monitorare anche gli "Interventi per la sostenibilità ambientale" indicati al paragrafo 3.7.2 del rapporto preliminare;
- 4) Di richiedere al comune di Numana che in fase di predisposizione della normativa specifica siano valutate le trasformazioni in essere rispetto al sistema generale delle strutture turistiche ricettive del comune di Numana e del vicino comune di Sirolo e siano quindi individuate normative specifiche di individuazione delle mitigazioni e compensazioni necessarie anche attraverso la definizione di articoli allo scopo definiti nella convenzione (come già individuate per il Piano Particolareggiato delle Strutture Turistiche Ricettive del Comune di Sirolo);
- 5) Di richiedere che nella normativa specifica sia ben precisato che la possibilità di ampliamento deve rispondere alle regole definite dall'art. 19 della L.R. 9/06 rendendo edotti gli interessati che gli interventi di ampliamento devono essere esclusivamente finalizzati "al superamento delle barriere architettoniche, al rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, al risparmio energetico, all'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili, al raggiungimento di innovativi standard ambientali, nonché al miglioramento qualitativo necessario per l'ottenimento del livello di classificazione superiore" ed indicando nelle NTA come obbligatorio "la presentazione in fase di richiesta dei relativi permessi di costruire una relazione esplicativa delle conformità del progetto con l'esclusiva finalità degli interventi indicata all'art. 19 della L.R. 9/06".

il piano prevede



ampliamenti che riguardano in maniera distinta diverse strutture ricettive localizzate in ambito Territoriale urbano U1c e U2c e zona Ps secondo il PdP e interne al tessuto urbano ed ha come fine la riqualificazione architettonica e potenziamento delle strutture ricettive.

L'ampliamento delle strutture ricettive è legato alla L.R. 22/09- 19/10 (piano Casa) e non va ad interessare il budget volumetrico ammissibile per ciascun comune ma gli ampliamenti sono condizionati a quanto disciplinato dall'art. 19 della Legge R. 9/06 che nello specifico prevede che tali interventi siano esclusivamente finalizzati "al superamento delle barriere architettoniche, al rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, al risparmio energetico, all'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili, al raggiungimento di innovativi standard ambientali, nonché al miglioramento qualitativo necessario per l'ottenimento del livello di classificazione superiore".

di seguito lo schema degli ampliamenti ammessi:

CODICE	STRUTTURA	SUL (mq)	Vol. Legittimato (mc)	Max Inc. Vol. (20%) (mc) AMPLIAMENTO	Max Inc. Vol. (35%) (mc) DEMOLIZIONE/RICOSTR UZIONE	Inc. Vol. (mc) TOTALE
AL 01	HOTEL <i>EDEN GIGLI</i>	1641,39	6943,28	949,39	768,72	1718,11
AL 02	HOTEL GIARDINO	2095,00	6495,00	1299,00	0,00	1299,00
AL 03	HOTEL GABBIANO	866,97	2637,00	527,40	0,00	527,40
AL 04	HOTEL SCOGLIERA	1962,00	4600,00	920,00	0,00	920,00
AL 05	HOTEL VILLA SIRENA	1135,44	3618,48	723,70	0,00	723,70
AL 06	HOTEL GALASSI	296,53	1665,20	333,04	0,00	333,04
AL 07	RESIDENZA TURISTICO- ALBERGHIERA <i>GIACCHE'</i>	1050,91	3256,22	651,24	0,00	651,24
AL 08	HOTEL KON TIKI	1438,61	4637,81	927,56	0,00	927,56
AL 09	HOTEL BABY GIGLI MEUBLE'	739,61	2495,32	499,06	0,00	499,06
AL 10	HOTEL DAMA BLU	700,56	1975,70	336,34	102,90	439,24
AL 11	HOTEL VILA BAHIA	257,07	771,21	154,24	0,00	154,24

12.104,05 53.033,22 0.132,00	TOTALE	12.184,09	39.095,22			8.192,60
------------------------------	--------	-----------	-----------	--	--	----------

considerato che,

con nota del 24/10/2017 prot .n. 38731, acquisita a ns. prot. n. 4166 il 24/10/2017, il Comune di Numana ha inviato nota con oggetto : LL.RR. 22/09- 19/10 e ss.mm.ii. (piano Casa) - applicazione art. 4 comma 7 - adozione P.P. delle Attività Turistico Alberghiere tramite recupero e riqualificazione – iniziativa privata-Valutazione Ambientale Strateggica (VAS) – Adozione rapporto Ambientale" per le valutazioni di competenza.

tale procedimento è riferito quindi esclusivamente al Rapporto Ambientale ed al parere sullo stesso ma è chiaro che lo stesso può avere ricadute sullo stesso piano attuativo e per maggiore efficacia procedimentale si ritiene utile fornire da subito il parere anche in merito alla disciplina del Piano attutivo con connessioni dirette con il Rapporto Ambientale.

Il RA prevede nella parte di analisi specifiche valutazioni e cioè:



punto D2 pag 52 "Il perseguimento del miglioramento dell'offerta turistica può nello specifico realizzarsi solo attraverso una riqualificazione delle strutture e dell'implementazione di spazi destinati a servizi e ospitalità così da migliorare sia qualitativamente che quantitativamente l'offerta e tentare di destagionalizzare la domanda turistica" ed

il punto D4 pag. 52 "Le NTA del PPE prevedono che in accordo con l'Amministrazione comunale, sentito l'Ente Parco, siano individuate le eventuali opere di mitigazione e compensazione necessarie e/o utili per un migliore inserimento degli interventi di trasformazione nel contesto in cui sono collocati, e/o quelle opere per l'integrazione delle strutture ricettive nel sistema dei percorsi pedonali e ciclabili previsti dal PRG in attuazione del PdP. In sede di richiesta dei singoli Permessi di costruire sono previste indagini preventive e i progetti edilizi dovranno essere sottoposti ai pareri degli Enti di competenza"

Tali valutazioni condivisibili non portano però ad una normativa cogente chiara rispetto a questi obblighi che gli stessi progettisti ritengono indispensabili.

Poi sempre il RA ambientale nel sistema di monitoraggio individua i seguenti indicatori: consumo di suolo \_ suolo occupato in maniera irreversibile; ricettività \_ presenze e arrivi;

acqua \_ acque interne e marine\_ rete idrica e rete fognaria.

Tali indicatori si ritengono coerenti rispetto alle scelte fatte e da monitorare; si ritiene altresì verificabili in sede di parere per il rilascio del nullaosta che tali indicatori siano utilizzati per determinare misure di compensazione e mitigazione che dovessero scaturire da valutazioni del progetto edilizio per indirizzare l'intervento verso un miglioramento degli indicatori sopra indicati.

Negli elaborati caricati sul sito dell'amministrazione comunale nella sezione "Amministrazione trasparente" non era presente lo schema di convenzione tipo che poi ci è stata trasmessa per vie brevi.

Uno degli elementi di maggiore complessità è quello di valutare gli effetti che saranno indotti dal PPE e quindi l'efficacia delle misure di mitigazione e compensazione, non avendo una ipotesi di confronto tra lo stato attuale e quello riscontrabile dopo l'attuazione del piano stesso.

Tale difficoltà è anche formalmente naturale, in quanto vengono qui definiti i principi del Piano attuativo che non precisano come le aspettative attese dalle proprietà possano traguardarsi a quanto previsto nelle limitazioni indicate all'art. 19 della L.R. 9/06, non analizzano (se non esclusivamente normativamente) la coerenza con le possibilità di ampliamento ammesso dal Piano del Parco con le possibilità previste per applicazione del Piano casa che potrebbe incrementare l'ampliamento di volumetria fino al 35 % e come le stesse aspettative restino legate ad una riqualificazione delle strutture e dell'implementazione di spazi destinati a servizi e ospitalità così da migliorare sia qualitativamente che quantitativamente l'offerta e tentare di destagionalizzare la domanda turistica.

È quindi doveroso entrare nel merito delle modalità di costruzione progettuale e delle opere di mitigazione e compensazione necessarie al fine di diminuire l'impatto ambientale e paesaggistico rispetto ai siti di riferimento e rispetto alle volumetrie massime ammissibili e quindi individuare le eventuali opere di mitigazione e compensazione necessarie e/o utili per un migliore inserimento degli interventi di trasformazione nel contesto in cui sono collocati, e/o quelle opere per l'integrazione delle strutture ricettive nel sistema dei percorsi pedonali e ciclabili previsti dal PRG in attuazione del PdP.

Visto il parere della commissione tecnica del Parco riunita nella seduta del 12/04/2018.

Per le motivazioni di cui sopra si ritiene utile fornire parere favorevole al Piano particolareggiato di cui in oggetto con i seguenti rilievi:

rilievo 1



si evidenzia che quanto ipotizzato per la riqualificazione delle strutture Ricettive e cioè la realizzazione esclusiva di sole camere è in contrasto con quanto definito nel RA e pertanto tale previsione esclusiva va stralciata per le strutture : Hotel Gabbiano, Residenza Turistico Alberghiera Giacche', Hotel Kon Tiki e Hotel Baby Gigli.

#### rilievo 2

modificare di conseguenza il co. 5 dell'art. 3 dell NTA nel modo seguente (in barrato le eliminazione in grassetto le aggiunte):

Si riporta una descrizione sintetica degli interventi che Ogni struttura alberghiera deve presentare con i progetti per la richiesta del permesso di costruire o altro titolo comunque denominato una relazione specifica con indicazione degli spazi destinati a servizi ed ospitalità al fine di migliorare qualitativamente e quantitativamente l'offerta e tendere alla destagionalizzazione della domanda turistica per ha previsto di realizzare utilizzarendo la volumetria concessa dal presente PPE.

La descrizione degli interventi nelle tavole del presente PPE deve considerarsi indicativa e non vincolante, in considerazione della durata di validità del PPE (10 anni) e quindi del possibile sopravvenire nel tempo di esigenze differenti di utilizzo della volumetria disponibile. Si considera invece vincolante la localizzazione sul terreno dei nuovi volumi di cui alle schede dalla 3.4.1 alla 3.4.11, pur essendo consentite piccole modifiche qualora derivanti da specifiche esigenze che potrebbero emergere in fase di progettazione esecutiva.

In questi casi tali modifiche non costituiranno variante sostanziale al PPE in quanto non comporteranno la modifica degli indici di permeabilità e dei rapporti tra superficie coperta e superficie scoperta del lotto di riferimento.

# HOTEL EDEN GIGLI (AL\_01)

La volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare n.15 camere tutte dotate di servizi. Gli standard richiesti per le aree comuni, in relazione alla categoria a cui appartiene la struttura, risulteranno soddisfatti anche con la realizzazione delle nuove camere.

### HOTEL GIARDINO (AL\_02)

Una buona parte della volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare quattro camere con servizi; la restante verrà destinata per ampliare il locale ristorante, la sauna e la SPA e per la creazione di un locale destinato a magazzino.

### HOTEL GABBIANO (AL\_03)

Tutta la volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare delle camere con servizi. La scelta è motivata dal fatto che tale struttura potrà usufruire dei servizi del vicinissimo Hotel Scogliera attraverso una gestione congiunta.

### HOTEL SCOGLIERA (AL\_04)

Tutta la volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare camere con relativi servizi. Gli standard richiesti per le aree comuni, in relazione alla categoria a cui appartiene la struttura, risulteranno soddisfatti anche dopo la realizzazione delle nuove camere.

### **HOTEL VILLA SIRENA (AL\_05)**

La volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare tre camere doppie con servizi. Gli standard richiesti per le aree comuni, in relazione alla categoria di stelle a cui appartiene la struttura, risulteranno comunque soddisfatti dopo la realizzazione delle tre nuove camere.

## HOTEL GALASSI (AL\_06)

Gran parte della volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare tre camere doppie con servizi; la restante verrà destinata per la realizzazione di una sala fitness/sauna, di un bagno disabili e per la razionalizzazione/ampliamento della cucina. Gli standard richiesti per le aree comuni, in relazione alla categoria di stelle a cui appartiene la struttura, risulteranno soddisfatti anche con la realizzazione delle tre nuove camere, poiché verranno aumentate le superfici destinate a servizi.

# RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA GIACCHE' (AL\_07)



Tutta la volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare dei mini appartamenti al pian terreno. Anche a seguito dell'ampliamento rimarranno disponibili ampi spazi scoperti che potranno essere dedicati a spazi di relazione, svago e relax per gli utenti della struttura.

## HOTEL KON TIKI (AL\_08)

La volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare dieci camere doppie con servizi. Gli standard richiesti per le aree comuni, sia esterne che interne, in relazione alla categoria a cui appartiene la struttura, risulteranno soddisfatti anche dopo la realizzazione delle nuove camere.

# **HOTEL BABY GIGLI (AL\_09)**

La volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare n.10 camere doppie con servizi e per un bagno per disabili. Gli standard richiesti per le aree comuni, in relazione alla categoria di stelle a cui appartiene la struttura, risulteranno soddisfatti anche dopo la realizzazione delle nuove camere.

# RESIDENCE DAMA BLU (AL\_10)

Gran parte della volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare n.6 bilocali e n.4 trilocali con servizi; la restante verrà destinata per la realizzazione di n.2 bagni per disabili e per la realizzazione di una area destinata ad un piccolo centro benessere.

Gli standard richiesti per le aree comuni, in relazione alla categoria di stelle a cui appartiene la struttura, risulteranno soddisfatti anche con la realizzazione dei nuovi bilocali/trilocali.

### VILA BAHIA (AL\_11)

La volumetria di cui la struttura dispone verrà completamente destinata per la realizzazione di un'area bar/reception. Tale ampliamento consiste nella realizzazione di un volume a forma semicilindrica, con copertura piana e pannelli di chiusura a vetro. La struttura sarà in legno. Gli standard richiesti per le aree comuni, in relazione alla categoria a cui appartiene la struttura, saranno soddisfatti a seguito dell'intervento.

## rilievo 3

quanto previsto per la "Residenza Turistico Alberghiera Giacché" e cioè la realizzazione di tre mini appartamenti non può essere ricondotta alle possibilità ammesse dall'art. 19 della L.R. 9/2006 e quindi tale previsione va stralciata in ogni documento e ripensata rispetto alla legge precedentemente indicata e rispetto alle finalità indicate nel RA del Piano Particolareggiato.

### rilievo 4

sempre rispetto alla "Residenza Turistico Alberghiera Giacché" si evidenzia che tale previsione è in contrasto con il recente PRG adottato definitivamente che prevede la zona dove è indicato l'ampliamento come zona residenziale B1 e SCHEDA -B2.c- quindi tale previsione va stralciata in attesa della modifica del PRG se ritenuto corretto.

## <u>rilievo 5</u>

il RA indica che "siano individuate le eventuali opere di mitigazione e compensazione necessarie e/o utili per un migliore inserimento degli interventi di trasformazione nel contesto in cui sono collocati, e/o quelle opere per l'integrazione delle strutture ricettive nel sistema dei percorsi pedonali e ciclabili previsti dal PRG in attuazione del PdP. In sede di richiesta dei singoli Permessi di costruire sono previste indagini preventive e i progetti edilizi dovranno essere sottoposti ai pareri degli Enti di competenza" e quindi andrà aggiunto il seguente periodo come co. 2 all'art. 10 delle NTA e come co. 3 all'art. 13 della convenzione tipo:

in sede di presentazione dei progetti dovranno essere definite opere di mitigazione e compensazione per la riduzione del consumo di suolo, per la realizzazione di sistemi per la riduzione dello spreco dell'acqua e di efficienti misure per l'inquinamento della rete degli scarichi esistenti e di nuova realizzazione, per la realizzazione di servizi di ricettività per la destagionalizzazione dell'attività turistica e per l'integrazione delle strutture ricettive nel sistema dei percorsi pedonali e ciclabili previsti dal PRG in attuazione del PdP rispetto ad ogni singola attività turistica.

Ciò indicato, si ritiene doveroso disporre in merito.



# Il Direttore Dott. Marco Zannini