

Comune di GABICCE MARE
Provincia di Pesaro e Urbino
III Settore _ Gestione del Territorio
Servizio Urbanistica

RELAZIONE AI SENSI DEL PARAGRAFO A.3), COMMA 5, DELLA D.G.R. 1647/2019

Oggetto

Piano Particolareggiato di Recupero di iniziativa privata per ampliamento volumetrico della struttura ricettiva denominata "Hotel Vallugola" ai sensi della L.R. 22/09 (C.D. "Piano Casa") e della L.R. 9/2006



RELAZIONE TECNICA

Il fabbricato oggetto d'intervento nel vigente P.P del Piano San Bartolo ricade in zona *"DB – Promozione economica e sociale – totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona DA"* di cui all'Art.125 delle N.T.A. Per tale fabbricato fu rilasciata Concessione in Sanatoria del 15.12.2015 di cui al condono edilizio n.1228 ai sensi della L. 47/85.

Come previsto dalla L.R. 22/09 (c.d. Piano Casa) per le strutture ricettive le verifiche urbanistiche affinché ci siano i requisiti per rientrare nell'ambito di applicazione di cui all'Art.1 e all'Art.3.bis prendono in considerazione la S.U.L., mentre per quanto concerne gli altri aspetti urbanistici verranno prese in considerazione le N.T.A. del P.P. del Parco San Bartolo andando ad escludere ad esempio tutti quegli spazi che avranno destinazione prettamente di vani tecnici.

Per poter utilizzare gli ampliamenti permessi dalla L.R.22/09 è necessario redigere un Piano di Recupero dove

vengono illustrati i vari aspetti progettuali, per poi procedere alla richiesta del Titolo Edilizio.

Tale Piano di Recupero è appunto l'oggetto di tale relazione tecnica e viene redatto tenendo conto delle varie

normative vigenti.

Il fabbricato denominato "Hotel Vallugola" sarà oggetto di lavori per una sua ristrutturazione edilizia oltre che ampliamenti da realizzare ai vari livelli.

Il fabbricato manterrà la sua destinazione di carattere ricettivo/albergo, creando n.17 camere/suite con tutti i comfort.

Gli ampliamenti da realizzare saranno conformi a quanto previsto dalla L.R. 22/09, più in particolare all'Art.1 ed all'Art.3.bis; l'articolo 1 infatti indica come limite massimo per l'ampliamento il 20% in termini di Superficie Utile Lorda di quella esistente, mentre l'art. 3.bis concede un ulteriore 15% se l'intervento è finalizzato anche ad un adeguamento sismico della struttura esistente.

Visto che i lavori sul fabbricato esistente saranno di "adeguamento sismico" per l'adeguamento delle altezze del piano sottotetto già ora destinato a "residenza" sarà possibile giovare di questa aliquota del 15% aggiuntiva per gli ampliamenti.

Gli ampliamenti saranno nell'ordine di circa un 26% in termini di superficie lorda. Qui di seguito si riassumono le verifiche urbanistiche ai sensi della L.R. 22/09 e delle NTA del P.P. del Parco San Bartolo.

SUL ATTUALE = 1.134,69 mq.

VOLUME ATTUALE = 3.503,76 mc.

Ai sensi dell'art.1 dell'art.3.bis della L.R. 22/09 è possibile ampliare il fabbricato nella seguente misura:

INCREMENTO SUL 20% (art.1) = $1.134,69 + 20\% = 226,94$ mq.

INCREMENTO SUL 15% (art.3.bis) = $1.134,69 + 15\% = 170,20$ mq.

INCREMENTO SUL TOTALE = $226,94$ mq. + $170,20$ mq. = $397,14$ mq.

SUL PROGETTO = $1.426,07$ mq. < $1.531,83$ mq. ($1.134,69$ mq. + $397,14$ mq.) VERIFICATO

Vengono verificate anche le SUPERFICI NETTE, LORDE ed ACCESSORIE ai sensi della NTA del P.P. Parco San Bartolo così come modificate:

SN PROGETTO TOTALE = $1.115,67$ mq.

SN PROGETTO SOLI AMPLIAMENTI = $367,23$ mq.

Ai sensi dell'art.26 bis – comma 2 si ha:

SL PROGETTO TOTALE = $SN \times 1,04 = 1.115,67$ mq. $\times 1,04 = 1.160,30$ mq.

SL PROGETTO SOLI AMPLIAMENTI = $SN \times 1,04 = 367,23$ mq. $\times 1,04 = 381,92$ mq.

L'art.26 ter – comma 3 determina poi quanta superficie accessoria possa realizzarsi:

SA PROGETTO REALIZZABILE = $SL \times 0,145 = 381,92$ mq. $\times 0,145 = 55,38$ mq.

SA PROGETTO = $48,77$ mq. < $55,38$ mq. VERIFICATO

Per tutte le verifiche urbanistiche eseguite in maniera analitica si rimanda alla "Tav.A6 – Verifiche urbanistiche" allegata.

I nuovi vani tecnici non prenderanno parte al computo delle varie superfici e volumi ai sensi dell'Art.24 delle N.T.A. del P.P. del Parco, mentre verranno computate al 50% le superfici parzialmente interrato dove si collocano ingresso e servizi del centro benessere, mentre lo stesso non verrà conteggiato ai fini urbanistici in quanto completamente interrato.

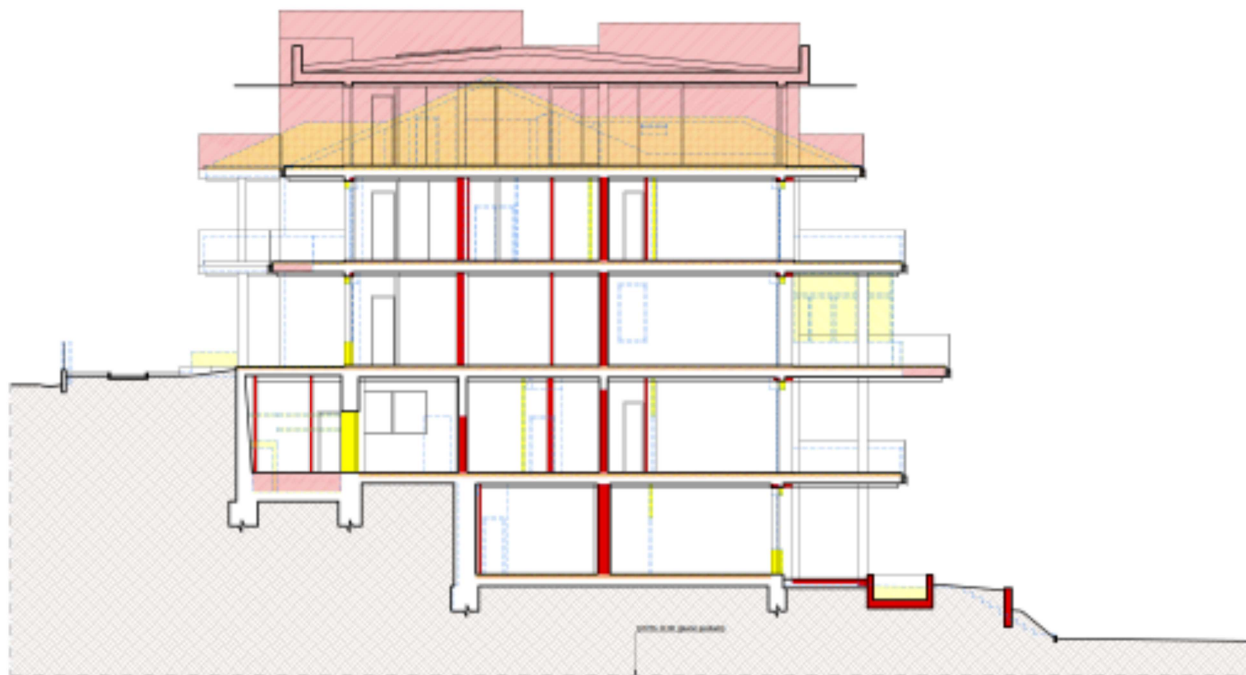
Tutte le superfici in ampliamento, pur se interrate, verranno comunque conteggiate ai fini della monetizzazione

degli standard urbanistici dovuti ai sensi della L.R. 22/09.

Nel caso specifico si è provveduto a rappresentare lo stato attuale e quello di progetto sia a carattere generale (Planimetrie generali – Tav.A1 – Tav.A2), sia a carattere più dettagliato (Elaborati Stato Attuale e di Progetto – Tav.A3 – Tav.A4), oltre alle dovute tavole tecniche con stato comparativo e verifiche dei parametrici urbanistici (Stato di Trasformazione e Verifiche Urbanistiche – Tav.A5 – Tav.A6), alla tavola relativa ai materiali e render (Relazione sui Materiali con Abaco e Render – Tav.A7), oltre alle tavole con il layout del centro benessere ai fini delle verifiche igienico-sanitarie (Tav.A8), la planimetria generale con le fognature nere per il parere dell'ente gestore MMS (Tav.A9) e la tavola con le superfici impermeabili e non per la verifica dell'invarianza idraulica e lo schema delle acque bianche con relative vasche di prima pioggia (Tav.A10 - Tav.A11).

Nell'elaborato con lo stato attuale sono state messe in evidenza alcune differenza tra lo stato attuale reale e

quello legittimato con il condono edilizio, seppur rientranti nei limiti di tolleranza previsti dalle leggi vigenti.

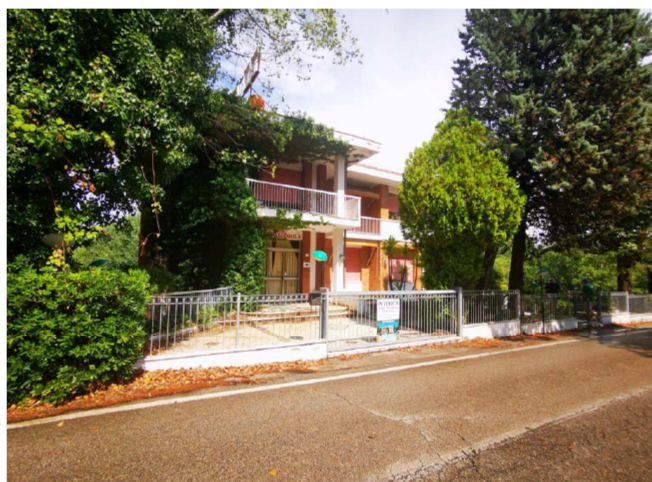


PRIMA



DOPO





l'Ufficio, in relazione alla proposta di intervento, ritiene che:

- non determina incremento del carico urbanistico (intervento previsto dalla normativa di "Piano Casa" che prevede la monetizzazione degli standard urbanistici);
- non contempla trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse;
- non contiene opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione d'Incidenza;

➤ **esprime parere favorevole** all'intervento;

➤ **chiede di sottoporre la presente variante a verifica di assoggettabilità a VAS in forma SEMPLIFICATA ai sensi del paragrafo A.3, comma 5 delle linee guida regionali di cui alla D.G.R. 1647/2020** (Linee Guida Regionali per la VAS);

(In allegato si allegano i pareri degli enti esterni coinvolti nel procedimento)

Il Responsabile del III Settore
Gestione del Territorio
Arch. Michele Bonini
f.to digitalmente