

Copia conforme del progetto esaminato dalla Commissione
edilizia nella seduta in data 12-11-93 verbale
n. 1 con parere approvabile
li 29 SET. 1994

COMUNE DI FERMO
- 4 DIC. 1993
RIF. n. 10301
Settore Assetto Territorio - Casa

COMUNE DI FERMO

PIANO PARTICOLAREGGIATO

Legge Regionale 28.10.1991 n. 33 "Interventi di riqualificazione dell'offerta turistica"
Applicazione Art. 11
Ampliamenti volumetrici e deroghe dai distacchi

Adottato con delibera n. 53 del
12-11-93 esaminata senza rilievi dal C.R.C.
nella seduta del 3-12-93 prot. n. 8066/LP/10

Il Sindaco
[Signature]

Il Segretario Comunale
[Signature]

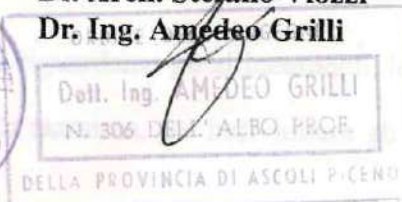


RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

FERMO li 30.10.1993

I Progettisti

Dr. Arch. Stefano Viozzi
Dr. Ing. Amedeo Grilli



COMUNE DI FERMO

LEGGE REGIONALE 28 OTTOBRE 1991 N. 33

Interventi e riqualificazione dell'offerta turistica regionale

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ATTUAZIONE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RELAZIONE

Premessa

La Legge Regionale n. 33 del 28 ottobre 1991, avente per oggetto interventi per la riqualificazione dell'offerta turistica regionale all'art. 11, prevede la possibilità per i Comuni di individuare, con una apposita normativa, gli edifici delle strutture turistico ricettive esistenti nel territorio comunale, aventi bisogno di deroga dei distacchi e/o di ampliamenti volumetrici rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici generali, mediante l'approvazione di un apposito piano particolareggiato, sulla base delle seguenti operazioni:

- a) censimento delle aziende organizzate di cui all'art. 3 della Legge Regionale n. 33/1991 e all'art. 6 della Legge 17.5.1983 n. 217;
- b) individuazione dei predetti edifici sulla planimetria del piano regolatore generale;
- c) predisposizione di una apposita normativa riguardante gli allineamenti, le altezze massime, i volumi, la densità fondiaria massima, per individuare gli edifici

Per completezza del quadro di riferimento vengono in appresso riportate le aziende di cui all'art. 3 della Legge Regionale n. 33/1991 e all'art. 6 della Legge 17.5.1083 n. 217:

Alberghi e Motels

Villaggi - albergo e residenze turistico alberghiere

Campeggi e Villaggi turistici

Alloggi agro-turistici

Esercizi di affittacamere

Case ed appartamenti per le vacanze

Case per ferie, Ostelli per la gioventù, rifugi alpini

Centri di vacanza, turismo rurale, congressuale, termale, lacuale, balneare e di turismo nautico con esclusione dei porti turistici.

Le condizioni essenziali per l'attuazione degli interventi previsti dalla Legge Regionale sono le seguenti:

- a) resti ferma la dotazione minima inderogabile per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi;
- b) rispetto delle norme in materia di costruzioni in zone dichiarate sismiche;
- c) attuazione degli interventi mediante un piano particolareggiato ai sensi della Legge Regionale n. 34 del 5 agosto 1992, tenendo anche conto che alcune strutture ricadono in zone vincolate ai sensi della legge n. 1497 del 1939.

La Legge Regionale n. 33/1991 consente, comunque, all'art. 12, la realizzazione di interventi, in deroga ai volumi ed ai distacchi, per il superamento delle barriere architettoniche (L. 9.1.1989 n. 13), per l'adeguamento igienico-sanitario e per i

servizi tecnologici.

Tali ampliamenti non possono superare il 20% dei volumi esistenti.

Occorre preliminarmente chiarire che le deroghe ai volumi e ai distacchi previste dalla Legge Regionale in oggetto possono riguardare tutti gli esercizi esistenti, individuati all'art. 3 della legge medesima, ovunque ubicati.

Le deroghe invece non possono riguardare:

- a) le destinazioni di zona del piano regolatore generale;
- b) gli interventi edilizi in contrasto con le prescrizioni di base del piano paesistico ambientale regionale.

A chiarimento di quest'ultimo punto occorre ricordare che l'art. 60 - punto 1c- esenzioni - delle N.T.A. del vigente piano paesistico (definitivamente approvato con la delibera del Consiglio Regionale n. 197 del 3.11.1989 ed entrato in vigore il 10 febbraio 1990), prevede la possibilità, in esenzione alle prescrizioni di base di cui all'art. 3 lett. c) del piano, di realizzare ampliamenti funzionali di edifici turistico ricettivi esistenti (alberghi, pensioni e campeggi), purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti e fino ad un massimo di superficie utile non superiore al 50% di quella esistente.

Progetto di piano particolareggiato

Analisi e ricerche

Sulla base degli elenchi forniti dal Comune di Fermo ed a seguito di sopralluoghi e ricerca di dati nonché dagli incontri con gli operatori interessati, sono state individuate le seguenti aziende, le cui caratteristiche sono state descritte, analiticamente, graficamente e con una adeguata documentazione fotografica, nelle apposite schede numerate.

Alcune strutture turistico ricettive non sono state comprese nel presente piano particolareggiato in quanto sono state oggetto di recente ristrutturazione o perchè le condizioni della preesistente non consentono interventi particolari, rimanendo fermi quelli comunque consentiti dall'art. 12 della legge 33/1991.

Le strutture sono state contrassegnate con numerazione progressiva ed individuate nelle planimetrie del vigente piano regolatore.

Alberghi ed Hotels:

Scheda n. 01 - Hotel Astoria

- " " 02 - Hotel Casina delle Rose
- " " 03 - Pensione Regina Mundi
- " " 04 - Hotel Charly
- " " 05 - Hotel Diana
- " " 06 - Hotel Eden
- " " 07 - Hotel Lido

Campeggi e Villaggi Turistici

Scheda n. 08 - Tre Archi

- " " 09 - Residence Mare
- " " 10 - Casabianca
- " " 11 - Boomerang
- " " 12 - Quattro Cerchi
- " " 13 - Riva dei Pini -comparto A e B
- " " 14 - Gemma
- " " 15 - Johnny
- " " 16 - Spinnaker
- " " 17 - Verde Mare
- " " 18 - Paradiso
- " " 19 - Girasole
- " " 20 - Mirage

Centri Agrituristici

Scheda n. 21 - Rio Ete

- " " 22 - Fonte di Mosè
- " " 23 - Patrizi Ivana
- " " 24 - Serena Massimo
- " " 25 - Laghetto tra i frutteti
- " " 26 - Valle del Sole
- " " 27 - Cantagallo

Dalle analisi effettuate é emerso che nel territorio del Comune di Fermo le varie strutture turistico ricettive sono distribuite in maniera fortemente differenziata rispetto alla conformazione morfologica del territorio ed alla sua struttura urbana ed extraurbana.

Ad una scarsa presenza di specifiche strutture ricettive alberghiere nella città (solo due alberghi funzionanti ed una pensione), si rileva invece una certa dotazione di strutture alberghiere, se pur di modesta entità, campeggi e villaggi turistici nell'ambito della zona costiera nord (Lido di Fermo - Casabianca - San Tommaso - Tre Archi) e di quella sud (Marina Palmense).

Di particolare rilievo e qualità è l'Hotel Royal - a Casabianca - di recentissima ristrutturazione; numerosi sono i campeggi ed i villaggi turistici, in una gradazione di buona qualità rispetto ai servizi, anche se necessitano di alcuni interventi di adeguamento e potenziamento delle strutture ricettive vere e proprie per consentire una sufficiente risposta alle moderne esigenze di accoglimento degli ospiti, esigenze peraltro evidenziate con la legge regionale n. 33/1991 e dal presente piano particolareggiato prese in considerazione.

Questi campeggi, insediatisi in aree a zonizzazione dedicata nel vigente P.R.G., rappresentano ormai un elemento fondamentale dell'offerta turistica di Fermo e di questa porzione di fascia costiera, e spesso hanno costituito una migliore qualificazione ambientale dei luoghi.

Infatti i campeggi richiedono per il loro funzionamento la piantumazione e la sistemazione di aree a verde determinando così una folta vegetazione, in qualche

Rispetto al vigente piano regolatore le strutture turistico ricettive rilevate e che vengono incluse nel presente piano particolareggiato sono disseminate nel territorio, inserite per la maggior parte in un tessuto edilizio residenziale ed infrastrutturale non certo di pregio, ad eccezione dei campeggi e villaggi turistici che risultano raggruppati lungo la costa e costituiscono un tessuto ricettivo uniforme e di notevole entità.

I campeggi ed i villaggi turistici sono stati nel tempo realizzati e/o ampliati, in quanto preesistenti, sulla base della tipologia "H" - attrezzature ricettive di massa - di piano regolatore (approvato con D.P.G.R. n. 234473 del 7.7.1980) che prevedeva la suddivisione dell'indice di fabbricabilità territoriale (IT) di mc./mq. 0,30 come segue:

IT/1 - attrezzature di servizio permanenti mc./mq. 0,05

IT/2 - attrezzature ricettive rimovibili (bungalows) mc./mq. 0,10

IT/3 - installazioni ricettive temporanee (tende e roulottes) mc.mq. 0,10

In ogni caso il 30% dell'area complessiva va destinata ad attrezzature di servizio: viabilità e parcheggi.

Il decreto di approvazione regionale del vigente PRG sopra richiamato escluse la possibilità dell'installazione dei bulgalows.

Occorre oggi ricordare che dal 1980 in poi forte é stata l'evoluzione qualitativa della domanda ricettiva di tipo estensivo, in spazi aperti organizzati (campeggi e villaggi turistici), per una vacanza sempre più legata alla scoperta del paesaggio e dell'ambiente, stimolata ed interpretata dalla Regione Marche con le successive

leggi n. 39 e 40 del 1984, la legge n. 33/1990 e, nel campo della promozione ed incentivazione delle attività agrituristiche, con la legge n. 15 del 18.3.1980.

Il dato più evidente che é emerso dalle analisi effettuate é l'inadeguatezza dell'offerta strutturale di tali attività rispetto alla richiesta del mercato, orientata verso allestimenti stabili di pernottamento e soggiorno anche in confronto a quelle esistenti nelle zone litoranee dei comuni limitrofi.

Con la realizzazione di dette attrezzature stabili si consente così di riqualificare l'offerta turistica estendendo il periodo di fruibilità della struttura nel corso dell'anno solare.

Infatti si introduce così la possibilità di consentire l'utilizzazione dei campeggi e villaggi turistici anche nei periodi di bassa stagione permettendo l'accesso alle strutture a turisti sprovvisti di mezzi propri, garantendo il pernottamento ed il soggiorno in unità abitative stabili che comunque non posseggono le caratteristiche proprie del ricettivo alberghiero.

Criteri di progettazione del piano

I criteri assunti per la determinazione e la soddisfazione delle esigenze complessive di ammodernamento, potenziamento e qualificazione delle strutture sono i seguenti:

- 1) Assegnazione di modesti incrementi volumetrici per aumentare la funzionalità e la ricettività delle strutture, in aggiunta a quelli consentiti dall'art. 12 della Legge Regionale 33/91;
- 2) nessun aumento in altezza rispetto a quella esistente ad eccezione degli eventuali volumi tecnici;
- 3) ampliamenti verso gli spazi interni del lotto di maggiore disponibilità evitando per quanto possibile, sensibili deroghe ai distacchi rispetto ai minimi prescritti nelle zone H di Piano Regolatore;
- 4) recupero architettonico degli edifici ed armonico inserimento degli ampliamenti volumetrici nel contesto ambientale;
- 5) assegnazione di aumenti volumetrici di completamento funzionale e di volumi anche interrati e seminterrati per parcheggi, nel rispetto del P.P.A.R., rinviando la reale verifica dell'inserimento dei nuovi volumi nella preesistenza architettonica in sede di progettazione esecutiva;
- 6) assegnazione di aumento volumetrico per allestimenti stabili di pernottamento e soggiorno nei campeggi e villaggi turistici, in percentuale rispetto all'esistente, con un massimo del 25% della capacità recettiva complessiva dell'esercizio, in quanto strutture turistico ricettive considerate come unici contenitori attrezzati su area recintata, a gestione e funzionalità unitaria, purché regolarmente autorizzati e/o condonati ai sensi della Legge n. 47/1985.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tutti gli interventi previsti nel presente piano particolareggiato sono sottoposti alle seguenti norme tecniche di attuazione:

1) In tutte le strutture individuate dal presente piano e comunque in tutte quelle organizzate per l'esercizio delle attività turistico ricettive di cui all'art. 3 della Legge Regionale n. 33/91, esistenti nel territorio, sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 12 della legge medesima.

2) Gli incrementi volumetrici ed i distacchi in deroga, riferiti agli alberghi, pensioni e strutture agrituristiche, sono determinati nelle relative schede e negli elaborati grafici di progetto.

3) Nei campeggi e villaggi turistici è consentito un aumento volumetrico, per alloggiamenti stabili per pernottamento e soggiorno (bangalow) fino a un massimo del 25% della capacità ricettiva dell'esercizio alla data di approvazione del presente piano in applicazione della Legge Regionale n. 40/1984, nel rispetto, per quanto riguarda la loro altezza massima, a quella prevista nella tipologia "H" delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore (H = ml. 5).

4) Le aree attrezzate per gli insediamenti campeggi e villaggi turistici non potranno essere oggetto di frazionamento mediante vendita o cessione del diritto di superficie o qualsiasi altra forma di cessione a singoli, stante l'unitarietà urbanistica edilizia e funzionale propria di tali insediamenti.

5) Nei campeggi e villaggi turistici sono anche consentiti interventi di razionalizzazione, rinnovo ed adeguamento sismico delle strutture in cattivo stato di conservazione, purché autorizzate o condonate (legge 47/85) alla data di approvazione del presente piano.

6) Parimenti, nei campeggi e villaggi turistici, è consentito un ampliamento volumetrico per destinazioni commerciali, ristoro e ricezione, fino ad un massimo del 20% del corrispondente volume esistente autorizzato e/o condonato alla data di approvazione del presente piano.

7) Le progettazioni esecutive degli interventi dovranno essere ispirate al rispetto delle forme architettoniche compatibili con il contesto paesaggistico-ambientale e con l'obiettivo di un complessivo recupero funzionale, nonché estetico delle singole strutture turistico ricettive.

8) La necessaria dotazione degli standards (lettera a - comma 2 - art. 11) correlata ai modesti incrementi volumetrici è ampiamente verificata nell'ambito delle previsioni del vigente P.R.G..

?
in sede
comunicabile
ecc..)

Sottinteso
con delibera
di approvazione
C.P. n° 11/2000
vedi punto
1.d)

Stralciata
con delibera
C.P. n° 11/2000
vedi punto
1.e)

Atti di progetto

La presente progettazione del piano particolareggiato si compone dei seguenti elaborati:

- 1 - Relazione tecnica illustrativa e norme tecniche di attuazione
- 2 - Individuazione attività sulla planimetria di P.R.G. - D3
- 3 - Individuazione attività sulla planimetria di P.R.G. - D1b
- 4 - Individuazione attività sulla planimetria di P.R.G. - D4a
- 5 - Individuazione attività sulla planimetria di P.R.G. - D4b
- 6 - Individuazione attività sulla planimetria di P.R.G. - D5b
- 7 - Individuazione attività sulla planimetria di P.R.G. - D5a
- 8 - Individuazione attività sulla planimetria di P.R.G. - D2b
- 9 - N° 27 schede descrittive
- 10 - N° 27 schede di documentazione fotografica

Fermo, li 30/10/93

I progettisti incaricati

Dr. Arch. Stefano Viozzi

Dr. Ing. Amedeo Grilli

