



Copia

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

ATTO DEL CONSIGLIO PROVINCIALE DEL 18.1.2000 N. 11

Oggetto: Approvazione Piano Particolareggiato di cui all'art.11 L.R. n.33/91 inerente "Interventi e riqualificazione dell'offerta turistica" Comune di Fermo.



L'anno duemila , il giorno 18 alle ore 20,45 del mese di gennaio nella sala delle adunanze si è riunito il Consiglio Provinciale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in sessione ordinaria ed in 1° convocazione. Alla trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti ed assenti, in seduta pubblica , i seguenti Consiglieri:

1- COLONNELLA PIETRO	P	17- CICONI GUIDO	P
2- ANDRENACCI MARIO	A	18- PARIGIANI GIANFRANCO	P
3- BELLEGGIA SEVERINO	P	19- DI STEFANO PASQUALE	P
4- LUCIDI NAZZARENO	A	20- BIONDI CECILIA	A
5- GALLUCCI GIAMPIERO	P	21- BELLEGGIA BRUNO	A
6- CERVIGNI UGO	P	22- MARINANGELI BENEDETTO	P
7- SFORZA CATALDO	P	23- SANTORI VITTORIO	A
8- MARTINELLI PERPETUINI LORENZO	A	24- SILIQUINI LANDO	P
9- SGOLA STRA LUCIANO	P	25- CASTELLI GUIDO	P
10- CARBONI GABRIELE	P	26- CRESCENZI VITTORIO	P
11- MAKKI ABDULGHANI	P	27- DUCCI FRANCO	A
12- VENTURA LUCIO	P	28- PIUNTI PASQUALINO	P
13- FILIPPONI PIO	P	29- LANCIOTTI FRANCESCO	P
14- MARONI UBALDO (Presidente)	P	30- TORQUATI GIUSEPPE	P
15- MARCONI LUIGI	P	31- VOLPONI ALESSANDRO	A
16- MENZIETTI BRUNO	P		

totale presenti 23

Sono altresì presenti:	Pasquarè Vincenzo
Sacuti Giulio Vicepresidente	Rossini Patrizia
Armellini Paola	Silla Maria Pia
Catalucci Emidio	Torresi Giordano
Gregori Leopoldo	Verducci Carlo
Marcaccio Massimo	

Assiste il Segretario Generale Dott. Giuseppe Cramarossa

Assume la Presidenza il Signor Ubaldo Maroni

Constatata la legalità della seduta, il Presidente dichiara aperta la stessa ed invita il Consiglio a trattare l'argomento sopra indicato, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

Torquati Giuseppe

Gallucci Giampiero

Filippini Pio

IL CONSIGLIO PROVINCIALE

Visto il parere in data 10.01.2000, espresso al termine dell'istruttoria della pratica dal competente Settore Urbanistica e Protezione Bellezze Naturali e di seguito integralmente trascritto:

Il Comune di Fermo è dotato di Piano Regolatore la cui ultima variante generale è stata approvata dalla Regione Marche con D.P.G.R. n. 23473 del 07.07.1980.

L'Amministrazione interessata, con Delibera del Commissario Straordinario n. 55 del 12.11.1993, esaminata senza rilievi dal CO.RE.CO nella seduta del 03.12.1993, prot. n. 8066/LPU/10, ha adottato, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 34/92, il Piano Particolareggiato di cui all'art. 11 della L.R. n. 33/91 nel seguito diffusamente illustrato.

DOCUMENTAZIONE TRASMESSA:

Gli atti tecnico amministrativi trasmessi dal Comune e presi in esame nel corso dell'istruttoria sono i seguenti:

- 1) Domanda del Sindaco in data 04.10.1994;
- 2) Delibera del Commissario Straordinario n. 55 del 12.11.1993 di adozione del piano particolareggiato;
- 3) Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 27.06.1994 di controdeduzione alle osservazioni pervenute;
- 4) Avviso di deposito degli atti ed elaborati relativi al Piano adottato con referto di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune in data 09.02.1994;
- 5) Manifesto a stampa dell'avviso di deposito;
- 6) Certificato sindacale di avvenuto deposito degli atti ed elaborati relativi al Piano Particolareggiato ed elenco delle osservazioni pervenute in data 13.11.1995;
- 7) Testo delle osservazioni pervenute n. 5;
- 8) Parere della Commissione Edilizia Comunale integrata espresso nella seduta del 12.11.1993 come da attestazione in data 23.09.1994;
- 9) Elaborati tecnici adottati con delibera del Commissario Straordinario n. 55 del 12.11.1993 comprendenti:
 - relazione illustrativa e norme tecniche di attuazione;
 - tavv. n. 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 di individuazione sul vigente P.R.G. dei 27 interventi proposti;
 - schede grafiche descrittive relative ad ognuno dei 27 interventi proposti;
 - documentazione fotografica relativa ad ognuno dei 27 interventi proposti;
- 10) Relazione illustrativa dei criteri, degli obiettivi e delle modalità attuative in coerenza con le finalità di tutela ambientale redatta ai sensi dell'art. 37 della L. R. n. 34/92.

A seguito di richieste dello scrivente Settore la documentazione è stata integrata dal Comune con i seguenti atti tecnico amministrativi:

- 1) Parere del Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo di Ascoli Piceno, prot. n. 271 del 22.02.1995;

- 2) Parere della Azienda Sanitaria U.S.L. n. 11 di Fermo, prot. n. 6471 del 11.12.1995;
- 3) Parere del Corpo Forestale dello Stato, prot. n. 11703 del 30.01.1995;
- 4) Parere della Metropolis S.p.a. gestore del patrimonio della FS S.p.a. in data 12.12.1995;
- 5) Certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. e di esistenza o meno di vincoli per i 27 interventi proposti e per quello relativo all'osservazione n. 4;
- 6) Attestazione sindacale dell'avvenuto censimento delle attività ricettive ai fini dell'attuazione della L.R. n. 33/91 in data 13.11.1995;
- 7) Relazione integrativa con specificazione dei singoli interventi in data 10.10.95;
- 8) Norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.;
- 9) D.P.G.R. n. 23473 del 07.07.1980 di approvazione del vigente P.R.G.;
- 10) Elaborati tecnici integrativi trasmessi con nota comunale prot. 2200 del 23.01.1997 comprendenti:
 - tavv. n. 3bis e 4bis di individuazione sul vigente P.R.G. dei interventi relativi alle osservazioni presentate;
 - schede grafiche integrative datate 08.10.96 denominate bis relative agli interventi da n. 1 a n. 4, da n. 8 a n. 22 e n. 26 nonché scheda n. 28 relativa all'intervento inserito a seguito dell'osservazione n. 4;

Infine risultando la documentazione trasmessa dal Comune ancora carente rispetto a quanto richiesto, lo scrivente Settore, con nota provinciale prot. n. 2618 del 14.05.1997, in considerazione del fatto che per ben due volte si era già proceduto a richieste di documentazione integrativa, comunicava l'intenzione di concludere l'istruttoria sulla base di quanto acquisito agli atti.

A seguito di tale comunicazione l'Amministrazione comunale, con nota prot. 16271 del 11.06.1997, ha richiesto la sospensione dell'istruttoria al fine di poter predisporre ulteriore e definitiva integrazione; di tale documentazione il Consiglio Comunale ha preso atto con delibera n. 27 del 29.03.99, provvedendo nel contempo a fornire una interpretazione autentica della norma di cui all'art. 3 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato.

La predetta documentazione, trasmessa in allegato alla nota prot. n. 10365 del 08.04.99, è la seguente:

- 11) Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 29.03.1999 ad oggetto: "*Piano Particolareggiato per attuazione L.R. n. 33/91 – Documentazione integrativa e interpretazione art. 3 N.T.A.*";
- 12) Elaborati tecnici integrativi comprendenti:
 - schede grafiche integrative denominate ter relative agli interventi n. 1 e da n. 8 a n. 20;
 - Norme Tecniche di Attuazione modificate secondo l'interpretazione fornita dal Consiglio Comunale con delibera n. 27/99;
 - relazione integrativa dell'Ufficio Tecnico Comunale a fornire i chiarimenti richiesti dallo scrivente Settore;
- 13) Ulteriore parere del Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo di Ascoli Piceno, prot. n. 6484 del 13.10.1998;
- 14) Parere della Capitaneria di Porto di San Benedetto del Tronto prot. 5/18015DEM del 01.10.1998;
- 15) Attestazione dell'Ufficio Tecnico Comunale circa l'assenza di interventi in deroga dai distacchi da strade statali o provinciali;
- 16) Certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. e di esistenza o meno di vincoli per l'intervento inserito a seguito dell'osservazione n. 4;

17) Riepilogo informativo statistico.

PUBBLICAZIONE:

Dagli atti amministrativi trasmessi risulta che:

- gli atti ed elaborati del Piano Particolareggiato adottato dal Comune di Fermo con Delibera del Commissario Straordinario n. 55 del 12.11.1993 sono stati depositati presso la Segreteria comunale per trenta giorni consecutivi a decorrere dal 09.02.1994;
- di detto deposito è stata data notizia con avviso affisso all'Albo Pretorio per 30 giorni dal 09.02.1994 al 11.03.94;
- sono pervenute le seguenti 5 osservazioni:
 - 1) prot. 3515 del 11.02.1994 Milani Antonio - Agriturismo;
 - 2) prot. 5962 del 12.03.1994 Seghetta Sante - Agriturst "Valle del Sole";
 - 3) prot. 6132 del 15.03.1994 Di Stefano Graziano - Club Nautico;
 - 4) prot. 8386 del 12.04.1994 REHOTELS - Hotel Royal;
 - 5) prot. 8421 del 12.04.1994 Catalini Aldo - Camping "Riva dei Pini".

PARERI DEGLI ENTI:

- *Pareri del Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo di Ascoli Piceno (prot. n. 271 del 22.02.1995 e prot. n. 6484 del 13.10.1998):*

da premettere che, come evidenziato anche dal Servizio Decentrato OO. PP. e Difesa del Suolo, il parere in questione, come previsto dall'art. 13 della L. n. 64/74, doveva essere acquisito preventivamente all'adozione del Piano;

in ogni caso il parere in data 22.05.95 è stato espresso nei termini che seguono:

alberghi ed hotels: parere favorevole senza condizioni per gli interventi n. 5 (Diana), 6 (Eden) e 7 (Lido) mentre per gli interventi n. 1 (Astoria), 2 (Casina delle Rose), 3 (Regina Mundi) e 4 (Charly) favorevole a condizione che "l'approvazione definitiva sia preceduta da indagine tecnica e geologica specifica di fattibilità da redigere a cura dei proprietari";

campeggi e villaggi turistici: parere favorevole per il solo intervento n. 20 (Mirage) in quanto l'unico per il quale sono indicati gli effettivi adeguamenti che si andranno a realizzare;

centri agrituristicici: parere favorevole solo per gli interventi n. 21 (Rio Ete), 22 (Fonte di Mosè) e 26 (Valle del Sole) a condizione che "l'approvazione definitiva degli stessi sia preceduta da indagini geomorfologiche specifiche, a cura dei proprietari, che ne dimostrino la fattibilità";

L'Amministrazione comunale ha successivamente provveduto a richiedere un ulteriore parere, fornendo la documentazione integrativa nel frattempo predisposta, al Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo il quale si è espresso con la nota in data 13.10.98 nel modo che segue:

Per quanto concerne le previsioni urbanistiche relative contenute nel Piano in parola per le quali questo Servizio non ha espresso parere, in considerazione che le stesse avranno, generalmente, modesto e limitato peso per le caratteristiche geomorfologiche locali, pur in carenza di specifiche indagini tecnico-geologiche, ritiene di poter esprimere, in linea

generale, parere favorevole, ai sensi della normativa citata in oggetto, sulla compatibilità delle previsioni stesse con le caratteristiche geomorfologiche locali.

Ritiene tuttavia opportuno vincolare il proprio parere alle seguenti prescrizioni:

- 1) siano evitati o comunque ridotti all'indispensabile i movimenti di terra;
- 2) sia curata in modo particolare la sistemazione idraulica, idraulico-forestale e fognaria delle aree interessata e limitrofe;
- 3) la progettazione esecutiva degli ampliamenti, delle sopraelevazioni e dei manufatti in genere, sia, comunque, preceduta da specifiche indagini geotecniche conformi al punto B del D.M. 11.03.1988.

- *Parere della Azienda Sanitaria U.S.L. n. 11 di Fermo (prot. n. 6471 del 11.12.1995):*
L'Azienda Sanitaria U.S.L. n. 11 di Fermo U.S.L. ha espresso parere favorevole in linea di massima "trattandosi di indicazioni di carattere generale" riservandosi di esprimere ulteriore parere sui successivi singoli progetti;
- *Parere del Corpo Forestale dello Stato (prot. n. 11703 del 30.01.1995):*
Il Corpo Forestale dello Stato ha espresso parere favorevole prescrivendo, per gli interventi che ricadono in zone soggette al vincolo di cui al R. D. n. 3267/23, quanto segue:
 - i movimenti di terra saranno limitati al minimo indispensabile ed in sede di realizzazione di ogni singola opera dovrà essere richiesto al C.F.S. il relativo nulla osta nel quale verranno prescritte le modalità di esecuzione dei lavori e di salvaguardia delle alberature protette eventualmente ivi radicate;
 - la costruzione di bungalow dovrà avvenire in zone dove non sono presenti specie protette della flora marchigiana (L.R. n. 8/87);
 - per l'arredo delle aree destinate a verde bisognerà prevedere la piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone naturalizzate;
- *Parere della "Metropolis" S.p.a. gestore del patrimonio della FS S.p.a. (in data 12.12.1995):*
Metropolis S.p.a. gestore del patrimonio della FS S.p.a. ha espresso parere favorevole prendendo atto che non risulta nessuna variazione alla destinazione d'uso delle aree ferroviarie nè si evidenzia alcuna interferenza in prossimità delle delle linee ferroviarie;
- *Parere della Capitaneria di Porto di San Benedetto del Tronto (prot. 5/18015DEM del 01.10.1998):*
La Capitaneria di Porto ha espresso parere favorevole prendendo atto di quanto evidenziato in maniera esplicita nella richiesta da parte del Comune ovvero che gli interventi non ricadono su aree demaniali marittime;
- *Parere della Commissione Edilizia Comunale (attestazione in data 23.09.1994):*
La Commissione Edilizia integrata ai sensi dell'art. 61 della L.R. 34/92 ha espresso parere favorevole nella seduta del 12.11.1993;

Infine per quanto concerne la mancata acquisizione di pareri degli enti preposti alla gestione delle strade l'Ufficio Tecnico Comunale attesta che non sono previsti dal Piano interventi che derogano ai distacchi da strade statali o provinciali.

DESCRIZIONE:

Il Piano Particolareggiato di cui trattasi è stato redatto dall'Amministrazione interessata in attuazione della L.R. n. 33/91 recante "interventi e riqualificazione dell'offerta turistica regionale" ed in particolare del disposto dell'art. 11 che consente al Comune, sulla base di un censimento delle aziende organizzate per l'esercizio delle attività ricettive, di individuare quelle che hanno bisogno di completamento volumetrico in deroga dalle norme dello strumento urbanistico generale.

Le strutture inserite nel Piano Particolareggiato in oggetto sono le seguenti:

Alberghi ed Hotels:

- 1) Astoria;
- 2) Casina delle Rose;
- 3) Regina Mundi;
- 4) Charly;
- 5) Diana;
- 6) Eden;
- 7) Lido;

Campeggi e Villaggi Turistici:

- 8) Tre Archi;
- 9) Residence Mare;
- 10) Casabianca;
- 11) Boomerang;
- 12) Quattro Cerchi;
- 13) Riva dei Pini;
- 14) Gemma;
- 15) Johnny;
- 16) Spinnaker;
- 17) Verde Mare;
- 18) Paradiso;
- 19) Girasole;
- 20) Mirage;

Centri Agrituristiche:

- 21) Rio Ete;
- 22) Fonte di Mosè;
- 23) Patrizi Ivana;
- 24) Serena Massimo;
- 25) Laghetto tra i frutteti;
- 26) Valle del Sole;
- 27) Cantagallo.

Dagli elaborati tecnici predisposti per ognuno degli interventi previsti si rileva quanto segue:

Intervento n. 1: HOTEL ASTORIA

L'edificio oggetto dell'intervento è sito nel centro storico di Fermo ed ospita una attività alberghiera; è costituito di n. 8 piani compreso il seminterrato per una consistenza volumetrica di circa 11.000 mc ed una superficie coperta di circa 3300 mq.

Ricade all'interno del Piano Particolareggiato del Centro Storico in zona definita R.U. di ristrutturazione urbanistica.

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui alla L. n. 1497/39 apposto con D.M. 04.10.1961.

Per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarato quanto segue:

- sottosistema territoriale C;
- ambiti di tutela di versanti (norme specifiche) e centri e nuclei storici (tutela integrale).

Gli interventi consentiti dal Piano in esame, in deroga dai distacchi e dai volumi, consistono nella tamponatura degli spazi perimetrati da pilastrature a livello sotto strada per un volume approssimativamente rilevato dalla scheda grafica descrittiva di mc 200 e realizzazione di vano ascensore sul lato ovest dell'edificio.

Intervento n. 2: CASINA DELLE ROSE

L'edificio oggetto dell'intervento è sito nel centro storico di Fermo ed ospita una attività alberghiera; è costituito di n. 3 piani compreso il seminterrato per una consistenza volumetrica di circa 4500 mc ed una superficie coperta di circa 1000 mq.

Ricade all'interno del Piano Particolareggiato del Centro Storico in zona definita R.U. di ristrutturazione urbanistica.

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui alla L. n. 1497/39 apposto con D.M. 05.08.1961.

Per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarato quanto segue:

- sottosistema territoriale C;
- ambiti di tutela di crinali (norme specifiche) e centri e nuclei storici (tutela integrale).

Gli interventi consentiti dal Piano in esame, in deroga dai distacchi e dai volumi, consistono nella realizzazione di un volume seminterrato di superficie massima di 300 mq con accesso da via Mazzini.

Intervento n. 3: REGINA MUNDI

L'edificio oggetto dell'intervento è sito in località S. Petronilla ed ospita una attività alberghiera; è costituito di n. 4 piani compreso il seminterrato per una consistenza volumetrica di circa 5800 mc ed una superficie coperta di circa 1900 mq.

Urbanisticamente ricade in zona F1 di P.R.G. "Attrezzature di pubblico servizio di interesse urbano e/o comprensoriale".

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/23.

Per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarato quanto segue:

- sottosistema territoriale C;
- ambiti di tutela di centri e nuclei storici (tutela integrale).

Gli interventi consentiti dal Piano in esame, in deroga dai distacchi e dai volumi, consistono nella realizzazione di un ampliamento massimo del 20% del volume esistente, altezza massima fuori terra 4 mt, come meglio definito graficamente nella scheda integrativa n. 3bis.

Intervento n. 4: CHARLY

L'edificio oggetto dell'intervento è sito in località Lido di Fermo ed ospita una attività alberghiera; è costituito di n. 5 piani compreso il seminterrato per una consistenza volumetrica di circa 12500 mc.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio all'interno di un piano particolareggiato in zona definita "Aree residenziali miste già edificate di conservazione".

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento non ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico mentre per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarato quanto segue:

- sottosistemi geologico GA;
- sottosistemi territoriali C e V;
- ambiti di tutela di emergenze geologiche (tutela integrale).

L'intervento consentito dal Piano, in deroga dai volumi, consiste nella copertura "a giorno" di parte del terrazzo di copertura per circa 300 mq, come meglio definito graficamente nella scheda integrativa n. 4bis.

Intervento n. 5: DIANA

L'edificio oggetto dell'intervento è sito in località Lido di Fermo ed ospita una attività alberghiera; è costituito di n. 4 piani per una consistenza volumetrica di circa 3000 mc.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio è compreso all'interno di un piano particolareggiato in zona definita "Aree residenziali miste già edificate di conservazione".

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico in applicazione dell'art. 1 della L. n. 431/85 (territori costieri).

Per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarato quanto segue:

- sottosistemi geologico GA;
- sottosistemi territoriali C e V;
- ambiti di tutela di emergenze geologiche (tutela integrale).

L'intervento consentito dal Piano, in deroga dai volumi e dai distacchi, consiste in un modesto ampliamento al piano terra di circa 30 mq come definito graficamente nella scheda n. 5.

A parere dello scrivente Settore il modesto intervento può ritenersi ammissibile.

Intervento n. 6: EDEN

L'edificio oggetto dell'intervento è sito in località Lido di Fermo ed ospita una attività alberghiera; è costituito di n. 4 piani per una consistenza volumetrica di circa 1800 mc ed una superficie coperta di circa 550 mq.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio è compreso all'interno di un piano particolareggiato in zona definita "Aree residenziali miste già edificate di conservazione".

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico in applicazione dell'art. 1 della L. n. 431/85 (territori costieri).

Per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarato quanto segue:

- sottosistemi geologico GA;
- sottosistemi territoriali C e V;
- ambiti di tutela di emergenze geologiche (tutela integrale).

La scheda n. 5 relativa all'edificio in esame non riporta alcun intervento da realizzare; a seguito di richiesta dello scrivente Settore l'Amministrazione Comunale ha precisato, attraverso la relazione integrativa in data 10.10.95, che sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 12 della L.R. n. 33/91 cioè quelli necessari per il superamento delle barriere architettoniche di cui alla L. n. 13/89, per adeguamenti

igienico sanitari e per servizi tecnologici, comunque nel limite del 20% dei volumi esistenti.

Intervento n. 7: LIDO

L'edificio oggetto dell'intervento è sito in località Lido di Fermo ed ospita una attività alberghiera; è costituito di n. 5 piani per una consistenza volumetrica di circa 7000 mc ed una superficie di circa 2100 mq.

La destinazione urbanistica dell'area nella quale ricade l'edificio non viene specificata nella relativa scheda ma, dalle tavole di P.R.G. trasmesse, la cui leggibilità non è delle migliori, sembrerebbe essere "B1 residenziale mista di completamento".

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico in applicazione dell'art. 1 della L. n. 431/85 (territori costieri).

Per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarato quanto segue:

- sottosistemi geologico GA;
- sottosistemi territoriali C e V;
- ambiti di tutela di emergenze geologiche (tutela integrale).

Anche in tal caso nella scheda n. 7 non viene riportato alcun intervento previsto e come per l'intervento di cui al punto precedente l'Amministrazione Comunale ha precisato, che sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 12 della L.R. n. 33/91.

Intervento n. 8: TRE ARCHI

L'intervento riguarda un campeggio sito in località Lido Tre Archi della superficie complessiva di 28700 mq, dotato di 80 piazzole di 50-60 mq per una capacità ricettiva di 154 posti.

La destinazione urbanistica dell'area è "H Attrezzature ricettive di massa" sul P.R.G. vigente soggetto a piano di lottizzazione convenzionato per nuovi interventi.

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico in applicazione dell'art. 1 della L. n. 431/85 (territori costieri).

Per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarato quanto segue:

- sottosistemi geologico GA;
- sottosistemi territoriali C e V;
- ambiti di tutela di emergenze geologiche (tutela integrale).

Gli interventi ammessi, in deroga dai volumi e dai distacchi, sono il modesto ampliamento, inferiore al 20% secondo quanto stabilito dall'art. 6 delle N.T.A., delle due strutture stabili presenti (accettazione e servizi) come definito graficamente nelle schede integrative n. 8bis e ter, nonché la realizzazione degli allestimenti stabili per pernottamento e soggiorno (bungalow) sempre consentiti dall'art. 3 delle N.T.A..

Intervento n. 9: RESIDENCE MARE

L'intervento riguarda un villaggio turistico sito in località Lido Tre Archi della superficie complessiva di 4260 mq, dotato di 18 unità abitative in strutture permanenti.

La destinazione urbanistica dell'area è "H Attrezzature ricettive di massa" sul P.R.G. vigente soggetto a piano di lottizzazione convenzionato per nuovi interventi.

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico in applicazione dell'art. 1 della L. n. 431/85 (territori costieri).

Per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarato quanto segue:

- sottosistemi geologico GA;

- sottosistemi territoriali C e V;
- ambiti di tutela di emergenze geologiche (tutela integrale).

Gli interventi ammessi, in deroga dai volumi e dai distacchi, sono la realizzazione di un nuovo volume, in misura inferiore al 20% dell'esistente secondo quanto stabilito dall'art. 6 delle N.T.A., definito graficamente nelle schede integrative n. 9bis e ter, nonché la realizzazione degli allestimenti stabili per pernottamento e soggiorno (bungalow) sempre consentiti dall'art. 3 delle N.T.A..

Intervento n. 10: CASABIANCA

L'intervento riguarda un villaggio turistico sito in località Lido Tre Archi della superficie complessiva di 3000 mq, dotato di 28 unità abitative in strutture permanenti per una capacità ricettiva di n. 84 posti.

Dal punto di vista urbanistico l'intervento ricade all'interno di un piano particolareggiato in zona definita "Aree residenziali miste già edificate di conservazione".

Gli interventi ammessi, in deroga dai volumi e dai distacchi, consistono in modesti ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti, definiti graficamente nelle schede integrative n. 10bis e ter, conformemente a quanto stabilito dagli artt. 3 e 6 delle N.T.A..

Intervento n. 11: BOOMERANG

L'intervento riguarda un villaggio turistico sito in località Lido di Fermo dotato di 50 unità abitative in strutture permanenti e n. 12 piazzole di 50-60 mq per una capacità ricettiva di n. 190 posti.

Dal punto di vista urbanistico l'intervento ricade in parte all'interno di un piano particolareggiato in zona definita "Aree residenziali miste già edificate di conservazione" ed in parte in zona "H Attrezzature ricettive di massa" del P.R.G. vigente soggetto a piano di lottizzazione convenzionato per nuovi interventi.

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico in applicazione dell'art. 1 della L. n. 431/85 (territori costieri).

Per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarato quanto segue:

- sottosistemi geologico GA;
- sottosistemi territoriali C e V;
- ambiti di tutela di emergenze geologiche (tutela integrale).

Gli interventi ammessi, in deroga dai volumi e dai distacchi, consistono nell'ampliamento, inferiore al 20% secondo quanto stabilito dall'art. 6 delle N.T.A., delle due strutture stabili presenti (accettazione e servizi) come definito graficamente nelle schede integrative n. 11bis e ter, nonché la realizzazione degli allestimenti stabili per pernottamento e soggiorno (bungalow) sempre consentiti dall'art. 3 delle N.T.A..

Intervento n. 12: QUATTRO CERCHI

L'intervento riguarda un campeggio sito in località Lido di Fermo della superficie complessiva di circa 7000 mq, dotato di 136 piazzole di 50-60 mq e di 24 unità abitative in strutture permanenti per una capacità ricettiva di 640 posti.

La destinazione urbanistica dell'area è "H Attrezzature ricettive di massa" sul P.R.G. vigente soggetto a piano di lottizzazione convenzionato per nuovi interventi.

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico in applicazione dell'art. 1 della L. n. 431/85 (territori costieri).

Per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarato quanto segue:

- sottosistemi geologico GA;
- sottosistemi territoriali C e V;
- ambiti di tutela di emergenze geologiche e litorali marini(tutela integrale).

Gli interventi ammessi, in deroga dai volumi e dai distacchi, consistono nell'ampliamento, inferiore al 20% secondo quanto stabilito dall'art. 6 delle N.T.A., di due delle strutture stabili presenti (accettazione e servizi) come definito graficamente nelle schede integrative n. 12bis e ter, nonché la realizzazione degli allestimenti stabili per pernottamento e soggiorno (bungalow) sempre consentiti dall'art. 3 delle N.T.A..

Intervento n. 13: RIVA DEI PINI

L'intervento riguarda un campeggio sito in località Lido di Fermo della superficie complessiva di circa 28000 mq, dotato di 120 piazzole di 50-60 mq e di 84 unità abitative in strutture permanenti per una capacità ricettiva di 859 posti.

La destinazione urbanistica dell'area è "H Attrezzature ricettive di massa" sul P.R.G. vigente soggetto a piano di lottizzazione convenzionato per nuovi interventi.

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico in applicazione dell'art. 1 della L. n. 431/85 (territori costieri).

Per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarato quanto segue:

- sottosistemi geologico GA;
- sottosistemi territoriali C e V;
- ambiti di tutela di emergenze geologiche e litorali marini(tutela integrale).

Gli interventi ammessi, in deroga dai volumi e dai distacchi, consistono nell'ampliamento, inferiore al 20% secondo quanto stabilito dall'art. 6 delle N.T.A., delle strutture stabili presenti (accettazione e servizi vari) come definito graficamente nelle schede integrative n. 13bis e ter, nonché la realizzazione degli allestimenti stabili per pernottamento e soggiorno (bungalow) sempre consentiti dall'art. 3 delle N.T.A..

È inoltre prevista, a seguito dell'eventuale accoglimento dell'osservazione n. 5, la possibilità di suddividere l'attuale struttura in due attività distinte con la realizzazione di un nuovo edificio su uno dei due comparti che verrebbero a costituirsi.

Intervento n. 14: GEMMA

L'intervento riguarda un campeggio sito in località Marina Palmense della superficie complessiva di circa 23500 mq, dotato di 158 piazzole di 50-60 mq e di 91 unità abitative in strutture permanenti per una capacità ricettiva di 881 posti.

La destinazione urbanistica dell'area è "H Attrezzature ricettive di massa" sul P.R.G. vigente soggetto a piano di lottizzazione convenzionato per nuovi interventi.

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui alla L. n. 1497/39 apposto con D.M. 08.03.1963.

Per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarato quanto segue:

- sottosistemi geologico GA;
- sottosistemi territoriali C e V;
- ambiti di tutela di emergenze geologiche e litorali marini(tutela integrale).

Gli interventi ammessi, in deroga dai volumi e dai distacchi, consistono nell'ampliamento, inferiore al 20% secondo quanto stabilito dall'art. 6 delle N.T.A., delle strutture stabili presenti (accettazione e servizi vari) come definito graficamente nelle schede integrative n. 14bis e ter, nonché la realizzazione degli allestimenti

stabili per pernottamento e soggiorno (bungalow) sempre consentiti dall'art. 3 delle N.T.A..

Intervento n. 15: JOHNNY

L'intervento riguarda un campeggio sito in località Marina Palmense della superficie complessiva di circa 10800 mq, dotato di 70 piazzole di 50-60 mq e di 55 unità abitative in strutture permanenti per una capacità ricettiva di 500 posti.

La destinazione urbanistica dell'area è "H Attrezzature ricettive di massa" sul P.R.G. vigente soggetto a piano di lottizzazione convenzionato per nuovi interventi.

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui alla L. n. 1497/39 apposto con D.M. 08.03.1963.

Per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarato quanto segue:

- sottosistemi geologico GA;
- sottosistemi territoriali C e V;
- ambiti di tutela di emergenze geologiche e litorali marini (tutela integrale).

Gli interventi ammessi, in deroga dai volumi e dai distacchi, consistono nell'ampliamento, inferiore al 20% secondo quanto stabilito dall'art. 6 delle N.T.A., delle strutture stabili presenti (servizi vari) come definito graficamente nelle schede integrative n. 15bis e ter, nonché la realizzazione degli allestimenti stabili per pernottamento e soggiorno (bungalow) sempre consentiti dall'art. 3 delle N.T.A..

Intervento n. 16: SPINNAKER

L'intervento riguarda un campeggio sito in località Marina Palmense della superficie complessiva di circa 60000 mq, dotato di 400 piazzole di 50-60 mq e di 47 unità abitative in strutture permanenti per una capacità ricettiva di 1240 posti.

La destinazione urbanistica dell'area è "H Attrezzature ricettive di massa" sul P.R.G. vigente soggetto a piano di lottizzazione convenzionato per nuovi interventi.

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui alla L. n. 1497/39 apposto con D.M. 08.03.1963.

Per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarato quanto segue:

- sottosistemi geologico GA;
- sottosistemi territoriali C e V;
- ambiti di tutela di emergenze geologiche e litorali marini (tutela integrale).

Gli interventi ammessi, in deroga dai volumi e dai distacchi, consistono nell'ampliamento, inferiore al 20% secondo quanto stabilito dall'art. 6 delle N.T.A., delle strutture stabili presenti (accettazione e servizi vari) come definito graficamente nelle schede integrative n. 16bis e ter, nonché la realizzazione degli allestimenti stabili per pernottamento e soggiorno (bungalow) sempre consentiti dall'art. 3 delle N.T.A..

Intervento n. 17: VERDE MARE

L'intervento riguarda un campeggio sito in località Marina Palmense della superficie complessiva di circa 39000 mq, dotato di 600 piazzole di 50-60 mq e di 208 unità abitative in strutture permanenti per una capacità ricettiva di 2312 posti.

La destinazione urbanistica dell'area è "H Attrezzature ricettive di massa" sul P.R.G. vigente soggetto a piano di lottizzazione convenzionato per nuovi interventi.

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui alla L. n. 1497/39 apposto con D.M. 08.03.1963.

Per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarato quanto segue:

- sottosistemi geologico GA;
- sottosistemi territoriali C e V;
- ambiti di tutela di emergenze geologiche, corsi d'acqua e litorali marini (tutela integrale).

Gli interventi ammessi, in deroga dai volumi e dai distacchi, consistono nell'ampliamento, inferiore al 20% secondo quanto stabilito dall'art. 6 delle N.T.A., delle strutture stabili presenti (accettazione, edificio commerciale e servizi) come definito graficamente nelle schede integrative n. 17bis e ter, nonché la realizzazione degli allestimenti stabili per pernottamento e soggiorno (bungalow) sempre consentiti dall'art. 3 delle N.T.A..

Intervento n. 18: PARADISO

L'intervento riguarda un villaggio turistico sito in località Marina Palmense della superficie complessiva di circa 30000 mq, dotato di 109 piazzole di 50-60 mq e di 120 unità abitative in strutture permanenti per una capacità ricettiva di 891 posti.

La destinazione urbanistica dell'area è "H Attrezzature ricettive di massa" sul P.R.G. vigente soggetto a piano di lottizzazione convenzionato per nuovi interventi.

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui alla L. n. 1497/39 apposto con D.M. 08.03.1963.

Per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarato quanto segue:

- sottosistemi geologico GA;
- sottosistemi territoriali B e V;
- ambiti di tutela di emergenze geologiche, corsi d'acqua e litorali marini (tutela integrale).

Gli interventi ammessi, in deroga dai volumi e dai distacchi, consistono nell'ampliamento, inferiore al 20% secondo quanto stabilito dall'art. 6 delle N.T.A., delle strutture stabili presenti (edificio direzionale - commerciale e servizi) come definito graficamente nelle schede integrative n. 18bis e ter, nonché la realizzazione degli allestimenti stabili per pernottamento e soggiorno (bungalow) sempre consentiti dall'art. 3 delle N.T.A..

Intervento n. 19: GIRASOLE

L'intervento riguarda un campeggio sito in località Marina Palmense della superficie complessiva di circa 16000 mq, dotato di 200 piazzole di 50-60 mq per una capacità ricettiva di 800 posti.

La destinazione urbanistica dell'area è "H Attrezzature ricettive di massa" sul P.R.G. vigente soggetto a piano di lottizzazione convenzionato per nuovi interventi.

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui alla L. n. 1497/39 apposto con D.M. 08.03.1963.

Per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarato quanto segue:

- sottosistemi geologico GA;
- sottosistemi territoriali B e V;
- ambiti di tutela di emergenze geologiche e litorali marini (tutela integrale).

Gli interventi ammessi, in deroga dai volumi e dai distacchi, consistono nell'ampliamento, inferiore al 20% secondo quanto stabilito dall'art. 6 delle N.T.A., delle strutture stabili presenti (edificio direzionale - commerciale e servizi) come definito graficamente nelle schede integrative n. 19bis e ter, nonché la realizzazione degli allestimenti stabili per pernottamento e soggiorno (bungalow) sempre consentiti dall'art. 3 delle N.T.A..

Intervento n. 20: MIRAGE

L'intervento riguarda un campeggio sito in località S. Biagio di cui superficie complessiva e capacità ricettiva non vengono specificati nella relativa scheda descrittiva.

È questo un caso particolare in quanto quasi per intero l'attività di cui trattasi ricade nel limitrofo comune di Altidona risultando in comune di Fermo il solo accesso al campeggio con un piccolo edificio con funzione di reception su area avente destinazione di P.R.G. agricola.

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui alla L. n. 1497/39 apposto con D.M. 08.03.1963 ed al vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/23.

Per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarato quanto segue:

- sottosistemi geologico GA;
- sottosistemi territoriali B e V;
- ambiti di tutela di emergenze geologiche, corsi d'acqua e litorali marini (tutela integrale).

L'intervento previsto pertanto riguarda esclusivamente, in deroga dai volumi e dai distacchi, l'adeguamento con possibilità di ampliamento del predetto edificio fino a raggiungere la superficie massima di mq 60 mantenendo l'attuale altezza.

Intervento n. 21: RIO ETE

L'intervento riguarda una struttura agrituristica sita in località S. Girolamo costituita di diversi edifici di cui quello principale si sviluppa su 2 piani, superficie coperta 180 mq, volume 1200 mc.; la destinazione di P.R.G. è quella agricola.

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento non ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico.

Per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarata la presenza di un ambito di tutela di corsi d'acqua (tutela integrale) mentre non viene dichiarato in quale sottosistema tematico o territoriale l'intervento ricada.

L'intervento previsto consiste, in deroga dai volumi e dai distacchi, in un ampliamento al piano terra dell'edificio principale pari a mq 60, come definito graficamente nella scheda integrativa n. 21bis.

Intervento n. 22: FONTE DI MOSÈ

L'intervento riguarda una struttura agrituristica sita in località Torre di Palme il cui edificio principale si sviluppa su 2 piani con una superficie coperta di 525 mq ed un volume di circa 2160 mc.; la destinazione di P.R.G. è quella agricola ma l'edificio ricade in zona di rispetto cimiteriale.

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui alla L. n. 1497/39 apposto con D.M. 08.03.1963.

Per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarato quanto segue:

- sottosistemi territoriali B;
- ambiti di tutela di crinali (norme specifiche).

L'intervento previsto consiste, in deroga dai volumi e dai distacchi, in un modestissimo adeguamento dell'altezza di un corpo di fabbrica al piano terra adiacente al lato nord dell'edificio principale, come definito graficamente nelle schede n. 22 e 22bis.

*Intervento n. 23: **PATRIZI IVANA***

L'intervento riguarda una struttura agrituristica sita lungo la strada Pompeiana in zona agricola di P.R.G..

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento non ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico.

Per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarata la presenza di un ambito di tutela di crinale (norme specifiche) mentre non viene dichiarato in quale sottosistema tematico o territoriale l'intervento ricada.

Nella scheda n. 23 come pure in quella integrativa 23bis relative alla struttura di cui trattasi non viene riportata alcuna previsione di intervento e come per i casi di cui ai punti 6 e 7 l'Amministrazione Comunale ha precisato che sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 12 della L.R. n. 33/91.

*Intervento n. 24: **SERENA MASSIMO***

L'intervento riguarda una struttura agrituristica sita in contrada Storno ricadente in zona agricola di P.R.G..

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento non ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico né in ambiti di tutela del P.P.A.R..

In modo analogo al caso di cui al punto precedente nelle schede relative alla struttura di cui trattasi non viene riportata alcuna previsione di intervento e l'Amministrazione Comunale ha precisato che sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 12 della L.R. n. 33/91.

*Intervento n. 25: **LAGHETTI FRUTTETO***

L'intervento riguarda una struttura agrituristica sita in contrada Camera ricadente in zona agricola di P.R.G..

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento non ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico.

Per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarato quanto segue:

- sottosistemi territoriali C;
- ambiti di tutela di zone archeologiche e strade consolari (norme specifiche).

In modo analogo al caso di cui ai punti precedenti nelle schede relative alla struttura di cui trattasi non viene riportato alcuna previsione di intervento e l'Amministrazione Comunale ha precisato che sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 12 della L.R. n. 33/91.

*Intervento n. 26: **VALLE DEL SOLE***

L'intervento riguarda una struttura agrituristica sita in località Capodarco il cui edificio principale si sviluppa su 2 piani con una superficie coperta di 245 mq ed un volume di circa 1000 mc.; la destinazione di P.R.G. è quella agricola.

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui alla L. n. 1497/39 apposto con D.M. 30.04.1973 ed al vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/23.

Per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarato quanto segue:

- sottosistemi territoriali C;
- ambiti di tutela di paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (tutela integrale).

L'intervento previsto consiste, in deroga dai volumi e dai distacchi, in un modestissimo adeguamento dell'altezza del corpo di fabbrica al piano terra, come definito graficamente nelle schede n. 26 e 26bis.

Da rilevare che nella scheda integrativa n. 26bis è stata riportata una schematica planimetria in cui sono riportate le attrezzature da realizzare a servizio dell'agriturismo e che verrebbero consentite a seguito dell'eventuale accoglimento dell'osservazione n. 2.

Intervento n. 27: CANTAGALLO

L'intervento riguarda una struttura agrituristica sita in contrada Cantagallo ricadente in zona agricola di P.R.G..

Nel certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. viene dichiarato che l'intervento ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui alla L. n. 1497/39 apposto con D.M. 08.03.1963 ed al vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/23.

Per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarato quanto segue:

- sottosistemi geologico GA;
- sottosistemi territoriali B e V;
- ambiti di tutela di crinali (norme specifiche), emergenze geologiche e litorali marini (tutela integrale).

Nella scheda relativa alla struttura di cui trattasi non viene riportato alcuna previsione di intervento e l'Amministrazione Comunale ha precisato che sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 12 della L.R. n. 33/91.

OSSERVAZIONI:

1) Prot. 3515 del 11.02.1994 Milani Antonio – Agriturismo:

L'osservante, proprietario di un fondo rustico con casa colonica, avendo ottenuto parere favorevole per l'iscrizione all'albo degli operatori turistici, chiede che la struttura di sua proprietà venga inserita nel Piano come agriturismo.

L'Amministrazione comunale, con delibera di C.C. n. 59 del 27.06.1994, esprime parere contrario all'accoglimento della predetta osservazione per il fatto che l'osservante non era in possesso delle autorizzazioni amministrative per lo svolgimento dell'attività mentre il Piano di cui trattasi può prendere in considerazione solo le attività ricettive esistenti.

2) prot. 5962 del 12.03.1994 Seghetta Sante - Agriturismo "Valle del Sole":

L'osservante, proprietario dell'attività di agriturismo Valle del Sole, già inserita nel Piano, chiede oltre all'intervento previsto di adeguamento dell'altezza di un corpo di fabbrica esistente in adiacenza dell'edificio principale, la possibilità di eseguire sul fondo di pertinenza le seguenti opere:

- 1) realizzazione, con struttura leggera, precaria e rimovibile, di mq 60 per sala ristoro (circa 20% superficie fabbricato);
- 2) portici e tettoie per mq 60 con identica struttura;
- 3) n. 3 gazebo ml. 3 x3;
- 4) servizi: spogliatoio doccia per piscina, tettoia e ricovero 2 cavalli, maneggio;
- 5) 2 vani interrati: uno per rimessa posto nella zona servizi esistenti e l'altro per garage presso il fabbricato principale;
- 6) creazione di spazi d'ombra con tensostruttura;
- 7) servizi sportivi: mini tennis, maneggio, piscina con acquascivolo, pista sintetica per sci da prato.

L'Amministrazione comunale, con delibera di C.C. n. 59 del 27.06.1994, esprime parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione.

3) prot. 6132 del 15.03.1994 Di Stefano Graziano - Club Nautico:

L'osservante, titolare di un'attività di alaggio, rimessaggio, affitto di imbarcazioni da diporto, scuola di pesca e sport nautici, chiede che la struttura di sua proprietà venga inclusa nel Piano senza peraltro avanzare alcuna specifica richiesta o proposta di intervento.

Nonostante nella proposta di deliberazione in merito alle osservazioni l'Ufficio Tecnico Comunale evidenzia che tale tipo di attività non rientra tra quelle ammesse dalla L.R. n. 33/91, il Consiglio Comunale si esprime favorevolmente circa l'accoglimento dell'osservazione stessa.

4) prot. 8386 del 12.04.1994 REHOTELS - Hotel Royal:

La società che propone l'osservazione è proprietaria dell'Hotel Royal sito in località Casabianca di Fermo, viene chiesto l'inserimento nel Piano della predetta struttura alberghiera in quanto, seppure di recente ristrutturazione, necessità di alcuni interventi quali manufatto prefabbricato sul lato est dell'edificio da utilizzare quale ristorante all'aperto nel periodo estivo, box prefabbricati sul lato sud dell'edificio per ricovero dei bidoni dei rifiuti, pensilina prefabbricata al piano attico per creazione di uno spazio coperto a servizio della piscina sul terrazzo lato est.

L'Amministrazione comunale, con delibera di C.C. n. 59 del 27.06.1994, esprime parere favorevole all'accoglimento della predetta osservazione.

È stata predisposta, su richiesta dello scrivente Settore, un'apposita scheda integrativa denominata n. 28 nella quale sono stati indicati graficamente gli interventi consentiti.

È stato altresì redatto il certificato di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. nel quale viene dichiarato che l'intervento ricade all'interno di zona sottoposta al vincolo paesaggistico in applicazione dell'art. 1 della L. n. 431/85 (territori costieri); per quanto concerne le previsioni del P.P.A.R. viene dichiarato quanto segue:

- sottosistemi geologico GA;
- sottosistemi territoriali C e V;
- ambiti di tutela di emergenze geologiche (tutela integrale).

5) prot. 8421 del 12.04.1994 Catalini Aldo - Camping "Riva dei Pini".

L'osservante proprietario di una porzione del campeggio Riva dei Pini, già inserito nel Piano, chiede, a seguito della scadenza di affitto per la gestione unitaria, la possibilità che la struttura di cui trattasi possa essere suddivisa in due attività distinte ed autonome. L'osservante chiede inoltre la possibilità di realizzare un nuovo edificio per servizi, market e ristorante (mq 375 Hmax 3.00 mt, 1125 mc) ed un manufatto per la ricezione (25 mq Hmax 3.00 mt, 75 mc) in quanto quelli esistenti rimangono a servizio dell'altra attività.

L'Amministrazione comunale, con delibera di C.C. n. 59 del 27.06.1994, esprime parere favorevole all'accoglimento della predetta osservazione.

VALUTAZIONE:

In via preliminare si rileva come il grado di dettaglio del piano particolareggiato in esame sia scarsamente rappresentativo; non può non evidenziarsi

Quindi, pur giudicando ammissibile la realizzazione del previsto piano seminterrato, si ritiene necessaria la conservazione dell'integrità del fronte lungo Via Mazzini che dovrebbe essere mantenuto e restaurato; per eventuali limitate modifiche dovrebbe preventivamente essere acquisito il parere della competente Soprintendenza.

Intervento n. 9: Residence mare

L'ubicazione del nuovo volume previsto come indicato nella scheda integrativa 9bis risulta a parere dello scrivente Settore troppo vicino alla spiaggia ed all'area demaniale.

Si ritiene quindi che lo stesso possa essere arretrato e realizzato in aderenza all'edificio esistente.

Intervento n. 22: FONTE DI MOSÈ

L'edificio interessato dalle previsioni del piano ricade in zona di rispetto cimiteriale ed è evidente che la L.R. n. 33/91 non consente di derogare all'art. 338 del T.U. sulle leggi sanitarie approvato con R.D. 27.07.1934 ed all'art. 57 del D.P.R. n. 285 del 10.09.90 che vieta di realizzare nuovi edifici od ampliare quelli esistenti entro la fascia di rispetto dei cimiteri; non sarà pertanto possibile realizzare interventi che costituiscano ampliamento dell'edificio esistente.

Art. 3 Norme Tecniche di Attuazione

L'art. 3 delle N.T.A. consente a campeggi e villaggi turistici un aumento volumetrico per allestimenti stabili per pernottamento e soggiorno (bungalow) fino ad un massimo del 25% della capacità ricettiva dell'esercizio alla data di approvazione del piano "in applicazione della Legge Regionale n. 40/84"

La formulazione della norma pone il dubbio se il limite del 25% della capacità ricettiva sia un limite assoluto che quindi può essere raggiunto ma non superato o sia invece riferito all'incremento consentito. Il richiamo alla L.R. n. 40/84 (classificazione delle strutture ricettive), peraltro abrogata e sostituita dalla L.R. n. 42/94, farebbe propendere per la prima delle due ipotesi in quanto all'art. 6 "casi consentiti di promiscuità" viene stabilito che per i campeggi è consentita la presenza di tende, caravan o allestimenti stabili minimi installati dal gestore in misura non superiore al 25% della capacità ricettiva complessiva dell'esercizio. Da evidenziare inoltre come, in mancanza di un parametro che rapporti il volume realizzabile alla capacità ricettiva, risulti in ogni caso indeterminata l'entità delle costruzioni ammesse.

L'Amministrazione interessata, a fronte delle sopra citate osservazioni formulate dallo scrivente Settore, ha provveduto a fornire, con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 29.03.99, una interpretazione autentica dell'art. 3 delle N.T.A nel senso che "il limite del 25% deve essere inteso come incremento della capacità ricettiva esistente alla data di approvazione del piano", proponendo una riformulazione dell'art. 3 che non dia luogo a dubbi o indeterminazioni, nel modo che segue:

Nei campeggi e villaggi turistici è consentito un incremento della capacità ricettiva dell'esercizio, alla data di approvazione del presente piano, in allestimenti stabili per pernottamento e soggiorno fino ad un massimo del 25% della stessa, nel rispetto per quanto riguarda la loro altezza massima, di quella prevista nella tipologia "H" delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore (H = ml. 5). Il predetto incremento in termini di volume sarà determinato nella misura di 15 mc per ogni posto letto in aumento consentito dal presente articolo.

Lo scrivente Settore, preso atto delle determinazioni del Consiglio Comunale, pur concordando circa la riformulazione dell'art. 3 delle N.T.A., ritiene tuttavia che

debba essere comunque garantito il rispetto dell'art. 6 della L.R. n. 42 del 22.10.94 recante "Norme sulla classificazione delle strutture ricettive" della quale è opportuno inserire un richiamo.

Si reputa pertanto opportuno aggiungere dopo le parole "fino ad un massimo del 25% della stessa" la frase "fermo restando quanto stabilito dall'art. 6 della L.R. n. 42 del 22.10.94".

Art. 5 Norme Tecniche di Attuazione

L'art. 5 delle N.T.A., sempre riferito a campeggi e villaggi turistici, consente "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".

Si rileva come troppo generica sia la definizione di "interventi di razionalizzazione" non essendo affatto chiaro di che tipo di intervento si tratti; inoltre il rinnovo ed adeguamento sismico di strutture legittimamente realizzate o condonate è da ritenere sempre ammissibile mentre la norma sembrerebbe limitare tali interventi alle sole strutture esistenti alla data di approvazione del piano.

Per quanto sopra lo scrivente Settore ritiene opportuno che l'art. 5 venga soppresso.

OSSERVAZIONI:

1) prot. 3515 del 11.02.1994 Milani Antonio – Agriturismo:

Lo scrivente Settore ritiene di poter concordare con il parere negativo espresso dal Consiglio Comunale nella Delibera n. 59 del 27.06.94 e quindi di respingere la presente osservazione.

2) prot. 5962 del 12.03.1994 Seghetta Sante - Agriturismo "Valle del Sole":

In merito alla presente osservazione per la quale il Consiglio Comunale con Delibera n. 59 del 27.06.94 ha espresso parere favorevole all'accoglimento, lo scrivente Settore, in considerazione del fatto che l'art. 12 della L.R. n. 33/91 fa riferimento agli edifici aventi bisogno di completamento volumetrico e deroga dai distacchi e non già alla realizzazione di nuove opere, ritiene che le infrastrutture di nuova realizzazione richieste, seppure inquadrabili in un'ottica di riqualificazione dell'offerta turistica e quindi inseribili nel presente piano, non possono usufruire di deroghe di alcun tipo né di esenzione dalle prescrizioni di base del P.P.A.R..

Pertanto si ritengono assentibili gli interventi sull'edificio principale, purché diano luogo ad ampliamenti non superiori al 50% della superficie utile esistente per poter usufruire della esenzione dell'art. 60, punto 1c delle N.T.A. del P.P.A.R., mentre per il resto il Comune dovrà verificare la conformità degli interventi alla normativa urbanistica della zona agricola, alle prescrizioni di base del P.P.A.R. ed alla vigente legislazione in materia di agriturismo.

In definitiva quindi si ritiene, contrariamente a quanto espresso dal Consiglio Comunale, che l'osservazione di cui trattasi possa essere parzialmente accolta nei termini sopra specificati.

3) prot. 6132 del 15.03.1994 Di Stefano Graziano - Club Nautico:

Con riferimento alla presente osservazione per il cui accoglimento il Consiglio Comunale si è espresso favorevolmente con Delibera n. 59 del 27.06.94 nonostante l'Ufficio Tecnico Comunale avesse evidenziato che struttura in

questione non presentava i requisiti richiesti dalla L.R. n. 33/91 per essere inserita nel piano, lo scrivente Settore ha richiesto al Comune una formale attestazione in merito.

L'Ufficio Tecnico Comunale in risposta ha ribadito come dalla documentazione presentata dall'interessato, l'attività svolta nella struttura di cui si chiede l'inserimento nel piano non rientra tra quelle di cui all'art. 6 della L. 217/83, come richiamato dall'art. 3 della L.R. n. 33/91.

Pertanto si ritiene, contrariamente a quanto espresso dal Consiglio Comunale, che l'osservazione di cui trattasi debba essere respinta.

4) prot. 8386 del 12.04.1994 REHOTELS - Hotel Royal:

Lo scrivente Settore ritiene di poter concordare con il parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale nella Delibera n. 59 del 27.06.94 e quindi di accogliere la presente osservazione.

5) prot. 8421 del 12.04.1994 Catalini Aldo - Camping "Riva dei Pini".

Lo scrivente Settore ritiene di poter concordare con il parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale nella Delibera n. 59 del 27.06.94 e quindi di accogliere la presente osservazione.

Infine da rilevare che, per quanto riguarda le norme di salvaguardia del Piano Territoriale di Coordinamento, adottato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 23 del 25.03.1999, le stesse non si applicano al piano in oggetto in quanto la pratica è stata presentata precedentemente alla data di adozione (la pratica è stata acquisita al protocollo dello scrivente Settore in data 06.10.94, n. 5671), come stabilito dall'art. 4, comma 2 delle N.T.A. del P.T.C. stesso.

CONCLUSIONI:

Per tutto quanto sopra premesso ed esposto, lo scrivente Settore Urbanistica e Protezione BB. NN., è dell'avviso che possa essere espresso parere favorevole all'approvazione, ai sensi degli artt. 3 e 37 della L.R. 05.08.1992, n. 34, del Piano Particolareggiato adottato dal Comune di Fermo con Delibera del Commissario Straordinario n. 50 del 12.11.1993 a seguito dell'emanazione della L.R. 33/91 in materia di riqualificazione dell'offerta turistica regionale, con le seguenti prescrizioni:

- con riferimento all'intervento n. 2 "Casina delle Rose" venga mantenuto e restaurato il fronte in muratura prospiciente via Mazzini; eventuali limitate modifiche potranno essere apportate previo preliminare parere della competente Soprintendenza;
- con riferimento all'intervento n. 9 "Residence Mare" il nuovo volume previsto, come indicato nella scheda integrativa 9bis, venga arretrato rispetto alla spiaggia e realizzato in aderenza all'edificio esistente;
- con riferimento all'intervento n. 22 "Fonte di Mosè" vengano ammessi solo quegli interventi che non costituiscono ampliamento dell'edificio esistente in quanto ricadente in zona di rispetto cimiteriale;
- l'art. 3 delle N.T.A. venga riformulato nel modo seguente:

Nei campeggi e villaggi turistici è consentito un incremento della capacità ricettiva dell'esercizio, alla data di approvazione del presente piano, in allestimenti stabili per pernottamento e soggiorno fino ad un massimo del 25% della stessa fermo restando quanto stabilito dall'art. 6 della L.R. n. 42 del 22.10.94, nel rispetto per quanto riguarda la loro altezza massima, di quella prevista nella tipologia "H" delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore (H = ml. 5). Il predetto incremento in termini di volume sarà determinato nella misura di 15 mc per ogni posto letto in aumento consentito dal presente articolo.

- venga soppresso l'art. 5 delle N.T.A.;
- vengano respinte le seguenti osservazioni:
 - 1) prot. 3515 del 11.02.1994 Milani Antonio – Agriturismo;
 - 3) prot. 6132 del 15.03.1994 Di Stefano Graziano - Club Nautico;
- vengano accolte le seguenti osservazioni:
 - 4) prot. 8386 del 12.04.1994 REHOTELS - Hotel Royal;
 - 5) prot. 8421 del 12.04.1994 Catalini Aldo - Camping "Riva dei Pini".
- venga accolta parzialmente l'osservazione n. 2, prot. 5962 del 12.03.1994, Seghetta Sante - Agriturist "Valle del Sole", nel senso di ritenere ammissibili gli interventi sull'edificio principale, purché diano luogo ad ampliamenti non superiori al 50% della superficie utile esistente per poter usufruire della esenzione dell'art. 60, punto 1c delle N.T.A. del P.P.A.R., mentre per il resto il Comune dovrà verificare la conformità degli interventi alla normativa urbanistica della zona agricola, alle prescrizioni di base del P.P.A.R. ed alla vigente legislazione in materia di agriturismo;
- vengano rispettate le prescrizioni contenute nei pareri del Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo di Ascoli Piceno prot. n. 271 del 22.02.1995 e prot. n. 6484 del 13.10.1998, nonché quelle contenute nel parere del Corpo Forestale dello Stato prot. n. 11703 del 30.01.1995), da intendersi qui integralmente riportate;
- il Comune dovrà verificare prima del rilascio di ogni Concessione la regolarità urbanistica delle opere esistenti ed ai fini della esenzione dalle N.T.A. del P.P.A.R. che la superficie utile assentita non ecceda il 50% di quella esistente;
- particolare attenzione andrà posta nella progettazione architettonica, al fine di rispettare il principio informatore della L.R. 33/91, che mira ad una riqualificazione delle strutture ricettive anche sotto il profilo tipologico e formale; occorrerà quindi, per quanto possibile, cogliere l'occasione fornita dalla legge per incidere in maniera significativa sulle caratteristiche esteriori degli edifici e sulle sistemazioni esterne dell'area di pertinenza, in termini sia di tipologie che di materiali e finiture. Il Comune pertanto, in sede di rilascio della concessione edilizia e dell'autorizzazione paesaggistica ponga particolare attenzione agli aspetti sopra richiamati.

CONSIDERATO che il citato parere del Settore Urbanistica e Protezione BB. NN. possa ritenersi integralmente condivisibile e che pertanto si possa procedere alla approvazione del piano particolareggiato in oggetto per gli stessi motivi ed alle stesse condizioni in esso contenute;

Visto che in merito è stato acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica;

Vista la votazione eseguita per alzata di mano, il cui esito, proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori è il seguente:

Presenti n.23

Votanti n.17

Voti favorevoli n. 17

Astenuti n.6 (Marinangeli, Siliquini, Castelli, Crescenzi, Piunti e Lanciotti).

DELIBERA

1) di approvare, ai sensi degli artt. 3 e 37 della L.R. 05.08.1992, n. 34, del Piano Particolareggiato adottato dal Comune di Fermo con Delibera del Commissario Straordinario n. 50 del 12.11.1993 a seguito dell'emanazione della L.R. 33/91 in materia di riqualificazione dell'offerta turistica regionale, con le seguenti prescrizioni:

a) • con riferimento all'intervento n. 2 "Casina delle Rose" venga mantenuto e restaurato il fronte in muratura prospiciente via Mazzini; eventuali limitate modifiche potranno essere apportate previo preliminare parere della competente Soprintendenza;

b) • con riferimento all'intervento n. 9 "Residence Mare" il nuovo volume previsto, come indicato nella scheda integrativa 9bis, venga arretrato rispetto alla spiaggia e realizzato in aderenza all'edificio esistente;

c) • con riferimento all'intervento n. 22 "Fonte di Mosè" vengano ammessi solo quegli interventi che non costituiscono ampliamento dell'edificio esistente in quanto ricadente in zona di rispetto cimiteriale;

d) • l'art. 3 delle N.T.A. venga riformulato nel modo seguente:

Nei campeggi e villaggi turistici è consentito un incremento della capacità ricettiva dell'esercizio, alla data di approvazione del presente piano, in allestimenti stabili per pernottamento e soggiorno fino ad un massimo del 25% della stessa fermo restando quanto stabilito dall'art. 6 della L.R. n. 42 del 22.10.94, nel rispetto per quanto riguarda la loro altezza massima, di quella prevista nella tipologia "H" delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore (H = ml. 5). Il predetto incremento in termini di volume sarà determinato nella misura di 15 mc per ogni posto letto in aumento consentito dal presente articolo.

d) • venga soppresso l'art. 5 delle N.T.A.;

• vengano respinte le seguenti osservazioni:

1) prot. 3515 del 11.02.1994 Milani Antonio – Agriturismo;

3) prot. 6132 del 15.03.1994 Di Stefano Graziano - Club Nautico;

• vengano accolte le seguenti osservazioni:

4) prot. 8386 del 12.04.1994 REHOTELS - Hotel Royal;

5) prot. 8421 del 12.04.1994 Catalini Aldo - Camping "Riva dei Pini".

- venga accolta parzialmente l'osservazione n. 2, prot. 5962 del 12.03.1994, Seghetta Sante - Agriturismo "Valle del Sole", nel senso di ritenere ammissibili gli interventi sull'edificio principale, purché diano luogo ad ampliamenti non superiori al 50% della superficie utile esistente per poter usufruire della esenzione dell'art. 60, punto 1c delle N.T.A. del P.P.A.R., mentre per il resto il Comune dovrà verificare la conformità degli interventi alla normativa urbanistica della zona agricola, alle prescrizioni di base del P.P.A.R. ed alla vigente legislazione in materia di agriturismo;
 - vengano rispettate le prescrizioni contenute nei pareri del Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo di Ascoli Piceno prot. n. 271 del 22.02.1995 e prot. n. 6484 del 13.10.1998, nonché quelle contenute nel parere del Corpo Forestale dello Stato prot. n. 11703 del 30.01.1995), da intendersi qui integralmente riportate;
 - il Comune dovrà verificare prima del rilascio di ogni Concessione la regolarità urbanistica delle opere esistenti ed ai fini della esenzione dalle N.T.A. del P.P.A.R. che la superficie utile assentita non ecceda il 50% di quella esistente;
 - particolare attenzione andrà posta nella progettazione architettonica, al fine di rispettare il principio informatore della L.R. 33/91, che mira ad una riqualificazione delle strutture ricettive anche sotto il profilo tipologico e formale; occorrerà quindi, per quanto possibile, cogliere l'occasione fornita dalla legge per incidere in maniera significativa sulle caratteristiche esteriori degli edifici e sulle sistemazioni esterne dell'area di pertinenza, in termini sia di tipologie che di materiali e finiture. Il Comune pertanto, in sede di rilascio della concessione edilizia e dell'autorizzazione paesaggistica ponga particolare attenzione agli aspetti sopra richiamati.
- 2) di dare mandato al Dirigente del Settore di comunicare agli interessati l'esito della presente deliberazione e di provvedere alla pubblicazione per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche.

BB/bb

Handwritten scribbles and marks at the top left corner.

Small handwritten mark.

Small handwritten mark.

Handwritten marks and symbols on the left side.

Small handwritten mark.

Handwritten marks and symbols at the bottom left corner.