



L'Amministrazione interessata, con Delibera di Giunta Comunale n. 259 del 01.12.2023 ha effettuato, ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale n. 34/92, l'adozione del *Piano particolareggiato di iniziativa privata ai sensi della L.R. 22/2009 e L.R. 9/2006 riguardante la struttura alberghiera denominata "Hotel Velia"* nel seguito diffusamente descritto.

**Gli atti tecnico amministrativi trasmessi dal Comune con nota prot. n. 39432 del 21.12.2023, acquisiti agli atti del Settore in data 05.01.2024 con prot. n. 437, sono i seguenti:**

1. Copia conforme della Delibera di Giunta Comunale n. 259 del 01.12.2023 di adozione del piano di che trattasi;
2. Copia Avviso di deposito;
3. Piano Particolareggiato Hotel Velia:
  - Relazione Tecnica Integrativa;
  - Relazione Tecnica di Asseverazione;
  - Tav.1 – Inquadramento - Planimetria - Stato Attuale;
  - Tav.2 – Prospetti - Sezioni - Stato Attuale;
  - Tav.3 – Planimetria – Piano di Recupero;
  - Tav.4 – Prospetti – Sezioni – Stato riformato;
  - Tav.5 – Calcolo dei volumi – Stato Attuale e modificato;
  - Tav.6 – Documentazione fotografica;
  - Tavola di Verifica compatibilità;
  - Progetto esecutivo - Impianto di condizionamento ampliamento;
  - Tavola n. 2 – Stato definitivo ed aree non agibili – Planimetrie e prospetti;
  - Dichiarazione di miglioramento energetico.

#### **PARERI DEGLI ENTI**

Dalla Delibera di Giunta Comunale di adozione n. 259 del 01.12.2023 si rileva che:

- la **Regione Marche – Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio ex Genio Civile**, con nota protocollo n. 34193 del 31.10.2023, ha espresso parere favorevole con prescrizioni;
- l'**ASUR Marche Area Vasta n. 5**, con nota protocollo n. 35212 del 10.11.2023, ha espresso parere favorevole con prescrizioni.

#### **DESCRIZIONE**

Si rileva preliminarmente che con nota provinciale prot. n. 23415 del 27.10.2023, agli atti del Comune con prot. com. n. 33.774 in pari data, è stata trasmessa dallo scrivente Settore al Comune di Grottammare la Determina Dirigenziale n. 1204 del 25.10.2023 con la quale il Piano Particolareggiato di che trattasi è stata escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Il presente procedimento riguarda un *Piano particolareggiato di iniziativa privata ai sensi della L.R. 22/2009 e L.R. 9/2006, della struttura alberghiera denominata "Hotel Velia"*, contraddistinto al NCEU al foglio 11 part. 48, sito in Grottammare in lungomare via A. De Gasperi 20/24.

La suddetta struttura ricettiva ricade all'interno di un'area destinata da P.R.G. vigente a Zona "Tessuto turistico alberghiero" normata dall' art. 68 delle NTA.

Nella Relazione Tecnica integrativa viene evidenziato che il Piano proposto *"fa parte di un processo di riqualificazione globale con implementazione e miglioramento dei servizi offerti e miglioramento energetico complessivo sia dell'involucro sia degli impianti, iniziato con il permesso a costruire 26/2009 del 02/07/2009 ed i cui lavori sono parzialmente terminati con la comunicazione di fine lavori prot. 16200 del 15/06/2021, a cui è seguita la richiesta di agibilità parziale prot. 2021.19627 del 15/07/2021."*

Nella suddetta relazione viene specificato inoltre che al piano seminterrato verrà realizzato un locale adibito ad ingresso, con scala di accesso alle sale riunioni, servizi igienici ed accesso al piano terra, che permetterà l'utilizzo dei suddetti spazi *"anche a persone con disabilità sensoriali (ipo e non vedenti) in piena conformità delle norme in materia e prevenzione incendi"*; al piano quinto invece è prevista la realizzazione di due nuove camere con bagno privato, allestite in modo da essere utilizzate in sicurezza da persone non vedenti.

Nella Relazione Tecnica di Asseverazione viene specificato che il volume dell'edificio esistente è pari a mc 6.100,19, l'incremento volumetrico ammissibile ai sensi delle sopraccitate normative vigenti è pari al 20%, pertanto risulta essere di mc 1.220,04.

Nella suddetta relazione viene specificato inoltre che le nuove camere previste al quinto piano avranno un volume complessivo di mc 390,29, con superficie lorda di mq 117, di cui 108,8 mq adibiti a camere con bagno privato e mq 9,21 adibiti a tettoia, l'ingresso previsto al piano terra avrà una volumetria pari a mc 102,38, superficie lorda mq 23 ed altezza netta interna di ml 4,45, pertanto, come evidenziato nella Determina n. 259 del 01.12.2023, l'incremento volumetrico globale risulta essere *"pari a mc 492,67, corrispondente all'8,08% del volume attuale del fabbricato (volume attuale mc 6.100, 19 nuovo volume di progetto mc 6.592,86).*

Nella suddetta Determina viene specificato inoltre che ai sensi della L.R. n. 22/2009 e della L.R. n. 9/2006 *"...è possibile effettuare la monetizzazione degli standard urbanistici in luogo della loro cessione, qualora sia accertata dal Comune l'impossibilità di reperire la quantità minima di aree da destinare ai suddetti standard."*

Lo scrivente Settore, dall'esame degli elaborati trasmessi, rileva che il progetto di ampliamento dell'Hotel Velia, rispetto a quello esaminato nella procedura di esenzione dalla VAS - Determina Dirigenziale n. 1204 del 25.10.2023, è stato modificato, in quanto inizialmente al piano quinto erano state previste tre nuove camere mentre dalla lettura della Relazione tecnica integrativa si rileva che le camere sono due.

Si evidenzia che la suddetta modifica non risulta supportata da alcuna motivazione tecnica e da nessun elaborato progettuale, pertanto si ritiene necessario che in sede di approvazione del presente Piano Particolareggiato relativo all'Hotel Velia venga integrata la proposta progettuale, come descritto nella Relazione tecnica integrativa, con gli opportuni elaborati tecnici.

#### **CONCLUSIONI**

Tutto quanto sopra premesso ed esposto lo scrivente Settore IV Pianificazione Territoriale è dell'avviso che, ai sensi dell'art. 24 della Legge n. 47/85 e dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii., in merito al *Piano Particolareggiato di iniziativa privata ai sensi della L.R. 22/2009 e L.R. 9/2006 riguardante la struttura alberghiera denominata "Hotel Velia"* adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 259 del 01.12.2023, vi sia da formulare la seguente osservazione:

- *si ritiene necessario che in sede di approvazione del presente Piano Particolareggiato relativo all'Hotel Velia venga integrata la proposta progettuale, come descritto nella Relazione tecnica integrativa, con gli opportuni elaborati tecnici.*

\*\*\*\*\*

**CONSIDERATO** che il citato parere del Settore Pianificazione Territoriale, possa ritenersi condivisibile e che vi sia da formulare osservazioni in merito al *"Piano Particolareggiato di iniziativa privata ai sensi della L.R. 22/2009 e L.R. 9/2006 riguardante la struttura alberghiera denominata "Hotel Velia"* per gli stessi motivi in esso contenuti;

**VISTO** l'art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 ed in attuazione delle finalità di cui all'art. 65 del vigente Statuto della Provincia di Ascoli Piceno.

### **D E T E R M I N A**

di formulare, ai sensi dell'art. 24 della Legge 28.02.1985, n. 47 e dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii., la seguente osservazione in merito al *"Piano Particolareggiato di iniziativa privata ai sensi della L.R. 22/2009 e L.R. 9/2006 riguardante la struttura alberghiera denominata "Hotel Velia"*, adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 259 del 01.12.2023:

- *si ritiene necessario che in sede di approvazione del presente Piano Particolareggiato, relativo all'Hotel Velia, venga integrata la proposta progettuale, come descritto nella Relazione tecnica integrativa, con gli opportuni elaborati tecnici.*

di comunicare il presente provvedimento al Comune di Grottammare, all'Assessore competente ed al Segretario Generale.

Si dà atto che il presente provvedimento non comporta onere diretto od indiretto a carico del bilancio provinciale.

Settore IV Pianificazione Territoriale  
Il Titolare di incarico di Elevata Qualificazione  
delegato dal Dirigente  
(Arch. Francesco Barra)

**VISTO DI REGOLARITA' TECNICA**

Il Dirigente / La Elevata Qualificazione dichiara che la sottoscrizione della presente determinazione contiene in sé l'espressione del parere favorevole di regolarità tecnica ai fini dell'avvenuto controllo preventivo ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e dell'art. 11 del Regolamento sui controlli interni.

Ascoli Piceno, lì 09/02/2024

Il Dirigente / La Elevata Qualificazione  
IL DIRIGENTE  
BARRA FRANCESCO