



COMUNE DI PORTO CESAREO

Provincia di Lecce

SETTORE IX

URBANISTICA e S.U.A.P.

Prot. Gen. n° 11828 del 12 LUG 2016

CIRCOLARE INTERPRETATIVA

OGGETTO: Problematica a carico delle strutture alberghiere esistenti. Indirizzi interpretativi delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG vigente.

Le N.T.A. del PUG vigente prevedono la possibilità di un aumento del 20% della volumetria. In particolare la parte strutturale delle predette NTA, per tutti i contesti territoriali (urbani e rurali), all'art. 2.5.1.3 recita come appresso:

TITOLO V - CONTESTI TERRITORIALI

CAPO I - CONTESTI TERRITORIALI - NORME GENERALI DA RIFERIRSI A TUTTI I CONTESTI TERRITORIALI

ART. 2.5.1.3 NORME RELATIVE AD ALBERGHI, VILLAGGI ALBERGO, E STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE ALBERGHIERE ESISTENTI

1. Per le strutture turistico-ricettive di tipo alberghiero legittimamente esistenti è consentito, ai fini di un miglioramento della ricettività e dei servizi ad essa connessi (sala ristorante, sala congressi, emeroteca, videoteca, ecc.), un aumento del 20% della volumetria di tali ambienti.

--- ---

La norma, intanto, è rivolta alle “*strutture turistico-ricettive di tipo alberghiero legittimamente esistenti*”, in quanto queste, per virtù di essa, assumono la facoltà di poter migliorare:

- *la ricettività*
- *i servizi ad essa connessi*

Tale facoltà migliorativa, può essere esercitata con un “*aumento del 20% della volumetria di tali ambienti*”.

Pare chiaro che i soggetti aventi titolo sulle *strutture turistico-ricettive di tipo alberghiero legittimamente esistenti* possono proporre progetti di ampliamento al preciso ed unico fine di migliorare la ricettività (il numero di stanze, per esempio) e/o migliorare i servizi (per esempio il ristorante, ecc.) delle strutture stesse, e possono farlo a condizione che sia rispettato il limite imposto dalla norma per l'aumento che è fissato nel 20% della volumetria.

--- ---

La Parte Programmatica delle NTA del PUG, all'art. 3.2.2.2, rimanda alla previsione della Parte Strutturale suddetta, ovvero:

PARTE III – PARTE PROGRAMMATICA

TITOLO II - PREVISIONI PROGRAMMATICHE

CAPO II - ZONE PRODUTTIVE

ART. 3.2.2.2 ZONA D5 – ALBERGHI, VILLAGGI ALBERGO E STRUTTURE

ALBERGHIERE TURISTICO RICETTIVE ESISTENTI

1. Tale zona interessa tutte le strutture turistico ricettive esistenti. Gli interventi di trasformazione sono regolati dalle "Norme relative ad Alberghi, villaggi-albergo e strutture turistico - ricettive alberghiere esistenti" di cui alle "Norme generali da riferirsi a tutti i contesti territoriali" contenute nella Parte Strutturale delle presenti NTA.

Ciò premesso, quindi, la specificata problematica evidenziata per le strutture esistenti di che trattasi è la seguente.

La facoltà di ampliare il volume, purché sia legittimamente esistente, è legata solamente ed esclusivamente alla finalità del miglioramento della ricettività e dei servizi ad essa connessi. E difatti, la norma Strutturale di cui all'art. 2.5.1.3 non riporta alcun'altra limitazione di sorta. Si soggiunge che la Norma Programmatica di cui all'art. 3.2.2.2 rimanda unicamente a quella Strutturale e non riporta alcun riferimento, né alcun rimando, alla disciplina della specifica zona. **Tale lettura porta a dedurre che trattasi di un 'bonus una tantum concesso', solo a favore delle strutture di che trattasi e senza limitazioni di alcun genere.**

Si vuol far notare che non è questo l'unico caso in cui le NTA del PUG introducono siffatta tipologia di 'bonus volumetrico'. La disciplina di cui al comma 6 dell'art. ART. 2.5.2.2 relativo al CONTESTO URBANO DA TUTELARE prevede che: " *Al fine di migliorare l'omogeneità percettiva delle quinte stradali ed al contempo limitare il consumo di suolo, in deroga a quanto previsto dal precedente comma, sono consentiti interventi di ampliamento in sopraelevazione di edifici legittimamente esistenti, limitatamente al piano primo. Per tali interventi di sopraelevazione la superficie di piano realizzabile al piano primo potrà raggiungere il 100% della superficie coperta (Sc) legittimamente esistente al piano terra. Nella progettazione di tali interventi si dovranno rigorosamente rispettare gli allineamenti stradali e le bucatore esistenti.* "

L'interpretazione della norma, per una corretta applicazione della stessa, tiene presente che – *sebbene si tratta di situazioni diverse tra di loro (per cui è diversa la finalità che ha determinato l'introduzione del bonus volumetrico nell'uno e nell'altro caso)* – di fatto l'istituto che consente l'ampliamento, quale 'bonus eccezionalmente concesso', ha la medesima architettura.

Il Responsabile del Settore IX
(ing. Paolo Stefanelli)

