

VARIANTE AL PIANO DI SETTORE PER LE STRUTTURE RICETTIVE ESISTENTI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- **DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 23 DEL 19.04.2002 - APPROVAZIONE
PUBBLICATO SUL BURT N.26 DEL 26.06.2002**
- **DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 72 DEL 17.10.2005 - MODIFICA ART. 14
PUBBLICATO SUL BURT N. 48 DEL 30.11.2005**

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità e campo di applicazione

La presente Variante disciplina, in variante al P.R.G.C. ed al piano di settore per le strutture ricettive esistenti, tutte le strutture collocate sul territorio comunale.

Ai fini della presente Variante, per Strutture Ricettive si intendono gli alberghi così come definiti dall'art. 26 della L.R. n° 42 del 23/03/2000.

Art. 2 - Elaborati del Piano di Settore delle Strutture Ricettive Esistenti

Il piano è costituito dalle presenti N.T.A., dalla relazione tecnica, nonché dagli elaborati grafici di seguito specificati:

- a) Tav. 7/1 di P.R.G.C. - stato modificato;
- b) Tav. 7/3 di P.R.G.C. - stato modificato;
- c) Tav. 10/1 di P.R.G.C. - stato modificato;
- d) Tav. 10/2 di P.R.G.C. - stato modificato;
- e) Tav. 10/4 di P.R.G.C. - stato modificato;
- f) Tav. 11/2 di P.R.G.C. - stato modificato;
- g) Tav. 11/4 di P.R.G.C. - stato modificato;
- h) Tav. 1 - elaborato in scala 1:2000 con individuate le strutture ricettive;
- i) Tav. 2 - elaborato in scala 1:2000 con individuate le strutture ricettive;
- j) Tav. 3 - elaborato in scala 1:2000 con individuate le strutture ricettive;
- k) Tav. 4 - elaborato in scala 1:2000 con individuate le strutture ricettive;
- l) schede relative agli edifici di pregio architettonico – ambientale.

Art. 3 - Modalità e procedure di intervento per l'attuazione della presente variante

Le previsioni del presente piano si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

Art. 4 - Concessioni e attestazioni di conformità rilasciate o presentate prima dell'adozione della presente Variante

Le concessioni e le autorizzazioni rilasciate o le D.I.A. presentate in data antecedente l'adozione della presente variante conservano effetto fino alle scadenze dei termini di inizio e ultimazione lavori previste negli atti stessi e comunque previste dalla legislazione urbanistica vigente.

Tali termini non possono essere prorogati o rinnovati.

Art. 5 - P.R.G.C. e Regolamento edilizio

La presente Variante si intende integrata del TITOLO II – (Parametri urbanistici ed edilizi) - in quanto compatibile, e ove non previsto diversamente dalla stessa, dal TITOLO IV – (Interventi previsti e loro modalità) delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

Sono riportate rispettivamente:

D1 - Distanza dei fronti del fabbricato e dei portici dal bordostradale. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista dai vigenti strumenti urbanistici.

Per gli interventi di nuova costruzione, le demolizioni integrali o gli ampliamenti fronteggianti le strade, salvo distanze maggiori imposte da fabbricati antistanti, le distanze da tenersi sono quelle previste dal P.U.T.

Per gli interventi di cui al comma precedente all'interno dei centri abitati le distanze minime da osservarsi dalle strade di tipo E ed F, salvo distanze maggiori imposte da fabbricati antistanti, sono:

- **ml.5,00 per strade di larghezza inferiore a ml.7,00**
- **ml.7,50 per strade di larghezza compresa tra ml.7,00 e ml.15,00**
- **ml.10,00 per strade di larghezza superiore a ml.15,00.**

Sono ammesse distanze diverse nei casi cui siano definite dagli allineamenti edilizi prescritti nelle tavole di piano 1:2.000 o specificate dalle N.T.A. nelle singole zone.

Nel caso di edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale l'ampliamento non dovrà comportare avanzamento verso il bordo stradale.

D2 - Distanza dai confini di proprietà, zona e lotti per nuova edificazione

Interventi di N.E. così come definiti dalle N.T.A.: minimo ml.5,00.

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dalle N.T.A.: minimo ml.5,00.

Per i soli interventi di ristrutturazione edilizia, quando la situazione del terreno di pertinenza non permetta la verifica delle distanze minime, è concesso applicare i disposti del C.C.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di sopraelevazione di edifici isolati per fabbricati che si trovino ad una distanza minore di 5 metri dal confine è concesso ricostruire alla distanza preesistente o sopraelevare sugli stacchi esistenti.

In caso di presenze di edifici costruiti a muro cieco su confine, gli ampliamenti in superficie possono essere edificati in aderenza. Nel caso di edifici costruiti su lotti contigui, l'ampliamento in aderenza è concesso a condizione che sia presentato in accordo tra i proprietari un progetto unitario. In questo caso il vincolo reciproco di costruzione in aderenza deve essere trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Si applicano distanze diverse a quelle indicate dai commi precedenti nei casi in cui siano specificatamente definite dagli allineamenti edilizi prescritti nelle tavole di piano 1:2.000 o specificate dalle N.T.A. nelle singole zone.

D3 - Distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro.

D4- distanza tra edifici.

Si applicano i disposti di cui all'art.9 D.M. 2.04.68 n°1444 ad esclusione degli interventi di straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica senza modifiche planivolumetriche.

Le presenti norme sono da intendersi prevalenti su quelle contenute nel vigente R.E. comunale. In difetto di disciplina espressa si applicano le norme contenute nel suddetto regolamento.

Art. 6 - Zonizzazione

Le singole strutture ricettive individuate nelle tavole di P.R.G.C. con apposito simbolo assumono la destinazione prevista dalle tavole di P.R.G.C. vigente per le aree in cui ricadono.

TITOLO II - NORME GENERALI D'INTERVENTO

Art. 7 - Edifici di pregio architettonico o ambientale

Per le strutture ricettive esistenti ubicate in edifici di particolare pregio architettonico, o ambientale, distinte con apposita simbologia negli elaborati grafici, la tipologia di intervento ammessa è quella riportata nelle apposite schede.

In ogni scheda è stata evidenziata la parte di edificio da conservare e la parte da ristrutturare, è inoltre riportata la modalità di ampliamento nel caso che sia consentito.

I fronti principali dovranno essere oggetto di restauro e risanamento conservativo, mentre saranno possibili addizioni volumetriche.

Gli ampliamenti ammessi potranno essere realizzati:

- a) nei limiti indicati nelle piante e sezioni;
- b) secondo i criteri fissati per gli edifici di valore nullo al successivo art.8.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno rispettare solo le distanze previste dalle N.T.A. del P.R.G.C. e i limiti di altezza massima, in ogni caso non dovranno comportare aumento di superficie coperta.

La tipologia architettonica dei "fronti principali", dovrà guidare la progettazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica o in altro modo nominati, di ampliamento, affinché questo comporti una coerenza architettonica dell'intero complesso.

Art. 8 - Edifici di valore nullo

Per le strutture ricettive esistenti ubicate in edifici di valore nullo individuati con apposite simbologie negli elaborati grafici, oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente definiti al TITOLO IV - CAP. 1 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., sono consentiti:

- 1) l'ampliamento in superficie fino al raggiungimento del 45% del R.c. e di una S.U.L. max di mq 2500.
- 2) la sopraelevazione fino al raggiungimento dei limiti di altezza massima di seguito indicati. Nel caso in cui l'attuale Rc sia superiore al 45% la sopraelevazione dovrà comunque essere limitata al Rc max del 45%.

La sopraelevazione non deve eccedere i seguenti limiti massimi di altezza che costituiscono vincoli in rapporto alle caratteristiche ambientali del territorio:

- a) per le strutture ubicate a mare di viale Morin, via Carducci, via Versilia, via Tripoli, e della linea ideale che congiunge il prolungamento di via Versilia con via Tripoli: Hmax = 14 mt;
- b) per le strutture ubicate nel restante territorio: Hmax = 16 mt.

I limiti di altezza di cui sopra, possono essere superati fino ad un massimo di cm 50 solo nel caso in cui l'aumento sia indispensabile per il raggiungimento dell'altezza minima interna di metri 2.70 dell'ultimo piano.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno rispettare solo le distanze previste dalle N.T.A. del P.R.G.C. e i limiti di altezza massima, in ogni caso non dovranno comportare aumento di superficie coperta.

E' cumulabile l'intervento di ristrutturazione urbanistica con gli altri interventi previsti di ampliamento e sopraelevazione.

Art. 9 - Atto unilaterale d'obbligo

I proprietari delle strutture ricettive censite negli elaborati della presente variante sottoscrivono specifico atto, il cui schema sarà approvato dal **Consiglio Comunale**, contenente impegno unilaterale al rispetto della destinazione nonché le ulteriori condizioni da osservare per il cambio di destinazione, oltre a quelle previste dal successivo art. 10.

Art. 10 - Destinazione d'uso

La destinazione dei fabbricati e relative aree di pertinenza, individuati negli elaborati grafici della presente variante, salvo quanto disposto nei commi seguenti, è vincolata ad uso struttura ricettiva come definita dal secondo comma dell'art. 1.

Le strutture ricettive che non possono adeguarsi a rinnovate esigenze di gestione ricettiva possono richiedere ai sensi dell'art. 8 della L. 17/05/1983 n° 217, il cambio di destinazione ad uso: residenza, attività commerciale/esercizi di vicinato limitatamente al solo piano terra, attrezzature di interesse collettivo e/o sociale.

In tal caso l'edificio potrà essere frazionato in più unità immobiliari.

Le unità ad uso residenziale dovranno avere una superficie minima di **mq 80** di S.U.N.

Le strutture ricettive che usufruiscono degli ampliamenti previsti dall'art.8 delle presenti norme rimanendo al di sotto dei parametri a) - b) - c) del comma 6 del presente articolo, in caso di successiva richiesta di cambio di destinazione d'uso, dovranno prevedere la demolizione della porzione di fabbricato ampliato ai sensi della vigente normativa.

Non possono adeguarsi a rinnovate esigenze di gestione le strutture che si trovano alla data di adozione delle presenti norme nelle seguenti condizioni concorrenti, che costituiscono ai sensi dell'art. 8 della L. n° 217/1983 prova della mancanza della convenienza economico produttiva:

- a) capacità ricettiva uguale o inferiore a 50 posti letto;
- b) S.U.L. uguale o inferiore a 800 mq;
- c) terreno di pertinenza, compresa la superficie coperta, inferiore o uguale a 1000 mq., **ammettendo una tolleranza massima del 5%.**
- d) dimostrare l'impossibilità di superare le condizioni di cui ai punti a) e b) sfruttando interamente gli aumenti di volume previsti dalla variante.

Il cambio di destinazione è in ogni caso subordinato alla restituzione dei contributi ed agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti e rivalutati.

Al di fuori delle ipotesi previste dal presente articolo non è in alcun modo consentito il cambio di destinazione d'uso.

All'interno della struttura ricettiva è consentita la ristorazione anche per clienti non ospiti dell'albergo, limitatamente a quelle strutture ricettive che rimangono aperte per l'intero periodo dell'anno.

Art. 11 - Opere costituenti arredo nelle aree di pertinenza

Sono da considerarsi opere edilizie tese alla realizzazione di quanto attiene l'arredo di aree pertinenti strutture ricettive, e quindi consentite:

- a) vasche ornamentali;
- b) sistemazione giardino con viabilità, muretti, ecc... ;
- c) attrezzature per lo svago e lo sport (tennis, bocce, piscine, ecc...) ovviamente ad uso dei clienti ospitati nella struttura;
- c) gazebi e strutture ombreggianti per il soggiorno degli ospiti;
- d) opere costituenti impianti tecnologici a servizio degli edifici già esistenti;
- e) parcheggi anche completamente interrati.

Art. 12 - Piani seminterrati

Compatibilmente con quanto previsto dalla vigente disciplina in materia di pericolosità e fattibilità idraulica, nei limiti della Sc della struttura ricettiva e sottostante la Sc del piano terra è consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato da utilizzare in conformità alle norme d'igiene per la collocazione dei locali di servizio (lavanderia, locali per impianti tecnologici, spogliatoio, servizi igienici per il personale, dispensa, rimessaggio, parcheggio).

Tale possibilità è sempre esclusa per le strutture ricettive ubicate in edifici di particolare pregio architettonico o ambientale limitatamente alla parte soggetta a restauro conservativo.

Art. 13 - Modalità comuni per tutti gli interventi sulle strutture ricettive

1. Stato di fatto

La superficie delle singole strutture, la consistenza volumetrica, il terreno di pertinenza che risultano dagli atti ufficiali entro la data del 28/01/1999 (delibera n° 20 del 28/01/1999 - Avvio del Procedimento) costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle stesse.

Per ogni struttura ricettiva gli interventi ammissibili di ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica o di cambio di destinazione d'uso, secondo le specifiche disposizioni contenute nelle presenti norme, saranno in ogni caso consentiti previa considerazione dell'unità funzionale e architettonica originaria dell'edificio stesso, o del complesso di edifici compresa l'area di pertinenza, ai fini di verificare la compatibilità dell'intervento sotto l'aspetto funzionale, architettonico ed ambientale.

2. Abbattimento essenze arboree

L'abbattimento è consentito solo per la realizzazione degli interventi edilizi previsti dalle presenti norme.

L'abbattimento ed il reimpianto sono possibili quando sia dimostrato deperimento organico o di attacco da agenti patogeni laddove precludono il recupero delle essenze.

3. Interventi edilizi

Ogni intervento edilizio di ristrutturazione urbanistica o di addizione volumetrica dovrà essere eseguito in conformità ai disposti relativi alla carta della pericolosità e della fattibilità idraulica - geologica. Le superfici, oltre quella dell'edificio che si intende pavimentare, ad eccezione dei marciapiedi, dovranno essere realizzate con materiali e tecniche in grado di garantire la loro permeabilità.

Deve essere evitato il convogliamento delle acque meteoriche in fognatura o in corsi d'acqua, quando sia possibile dirigere le stesse in aree adiacenti con superficie permeabile, senza creare danni dovuti al ristagno o compromettere la sicurezza dei luoghi.

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti e di nuova costruzione dovranno attenersi ai caratteri dell'edilizia tradizionale, per forma, per materiali e per opere di rifinitura.

Gli interventi dovranno essere architettonicamente coerenti con le caratteristiche dell'edificio oggetto di ampliamento o ristrutturazione.

Nelle demolizioni e ricostruzioni si dovranno realizzare forme semplici e regolari, sia nei volumi che nelle aperture.

Per gli edifici che si trovano in zona ad alta densità di traffico e nelle vicinanze di strutture fonti di rumore molesto, nella realizzazione dei muri si dovranno impiegare materiali fonoassorbenti e fonoisolanti, capaci di mantenere un livello sonoro interno all'edificio che consenta il riposo degli ospiti ed il rispetto dei limiti di intensità acustica previsti dalla normativa vigente.

Le condizioni climatico-ambientali del sito dovranno guidare la progettazione affinché questa comporti la esecuzione di interventi sull'edificio tali da realizzare condizioni di comfort ambientale.

Si dovrà prediligere l'utilizzo di materiali consigliati dalle norme "UNI bioedilizia" al fine di realizzare edifici a "basso consumo" e quindi a "bassa emissione di inquinanti".

4. Zone a parcheggio

Ogni struttura ricettiva deve dotarsi di spazi ad uso parcheggio nel rispetto degli standards previsti dal P.R.G.C. (art. 8 delle N.T.A.).

Dette superfici possono essere reperite all'interno delle aree di pertinenza delle strutture ricettive ovvero nelle immediate vicinanze (**previo parere della commissione urbanistica**) o ancora acquisendo posti auto nel parcheggio di cui al successivo art. 14.

I parcheggi realizzati nelle immediate vicinanze all'area sulla quale la struttura ricettiva insiste, non potranno essere oggetto di atti di disposizione o di costituzione di diritti reali separatamente dalla struttura stessa alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, che dovrà risultare da atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari prima dell'esecuzione dell'opera.

Art. 14 - Parcheggio scambiatore

Nelle tavole di piano sono individuate tre aree da destinare a parcheggio scambiatore nella quale troveranno sistemazione i bus e le auto dei turisti, clienti delle varie strutture ricettive.

Area 1

Tale area dovrà essere dotata di servizi quali informazioni turistiche, informazioni sulle disponibilità di alloggio nelle strutture ricettive del Comune, disponibilità di biciclette e/o ciclomotori e di servizi navetta a chiamata, da utilizzare da parte degli utenti per raggiungere la struttura ricettiva nelle quali sono ospitati.

L'area, completamente recintata, dovrà essere inoltre dotata di:

- a) impianto autolavaggio auto e pullman;
- b) servizio per scarico acque nere dai pullman turistici;
- c) casa del custode;
- d) punto informazioni e prima accoglienza turisti;
- e) strutture ombreggianti destinate alla protezione dei veicoli in sosta realizzate in ferro o legno e coperte con cannicci o con piante rampicanti.

L'intera area dovrà essere pavimentata con materiali drenanti e opportunamente alberata.

Indici edilizi:

S.U.L. max 300 mq così utilizzabili:

- mq 110 S.U.L. casa custode;
- mq 30 S.U.L. punto informazioni e prima accoglienza turisti;
- mq 160 S.U.L. locali di servizio da utilizzare per ricovero impianti, rimesse attrezzi, ricovero bici, ciclomotori, ecc...
- h. max = 4.50 m

La casa di guardianaggio potrà inoltre essere dotata delle pertinenze previste per le abitazioni ricadenti in zona B del vigente P.R.G.C.

E' vietata la vendita frazionata e qualsiasi atto di disposizione che comporti comunque una diversa destinazione delle strutture e manufatti realizzati nell'area a parcheggio.

Il parcheggio dovrà avere uno spazio sufficiente ad ospitare i pullman turistici, inoltre dovrà ospitare spazi per il parcheggio di auto, che opportunamente individuati potranno essere assegnati alle varie strutture ricettive che non hanno una superficie di pertinenza sufficiente al rispetto degli standards a parcheggio.

L'intera attrezzatura può essere realizzata dal Comune e successivamente interamente ceduta agli albergatori (quote parcheggio ed attrezzature varie) o da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione pubblica, purchè sia rispettata la stessa finalità sopra descritta compreso l'uso pubblico del parcheggio pulman.

Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto subordinato alla approvazione di P.I.O.d.C. redatto ai sensi dell'art. 14 della N.T.A. vigenti, che dovrà individuare le quote percentuali di spazio a parcheggio da assegnare alle strutture ricettive in proporzione agli standards.

Area 2 Viale Apua

Il parcheggio dovrà avere uno spazio sufficiente ad ospitare i pullman turistici, inoltre dovrà ospitare spazi per il parcheggio di auto, che opportunamente individuati potranno essere assegnati alle varie strutture ricettive che non hanno una superficie di pertinenza sufficiente al rispetto degli standards a parcheggio.

L'intera attrezzatura può essere realizzata dal Comune e successivamente interamente ceduta agli albergatori (quote parcheggio ed attrezzature varie) o da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione pubblica, purchè sia rispettata la stessa finalità sopra descritta compreso l'uso pubblico del parcheggio pulman.

Area 3 Ex scuola elementare di Focette

Area per circa 5700 mq.

Art. 15 - Norme finali e transitorie

La presente Variante sostituisce il Piano di Settore per le Strutture Ricettive Esistenti adottato con deliberazione di C.C. n° 13 del 22/01/1985 e approvato con deliberazione di G.R. n° 7573 del 27/07/1987, il quale deve intendersi abrogato nella sua interezza.

Le strutture ricettive utilizzate come R.T.A. ovvero le strutture ricettive extralberghiere esistenti potranno, se regolarmente autorizzate, continuare ad esercitare tale attività ovvero chiedere la trasformazione in albergo ai sensi della presente Variante.

La presente variante fa salve quelle richieste di trasformazione in fase di istruttoria o già istruite e comunque presentate prima del 07/05/2001 data di adozione della variante.