

Assessore Daniele Mazzoni	Sindaco Massimo Mallegni Dirigente Alessandra Mazzei	Assessore Cinzia Crivelli
-------------------------------------	---	-------------------------------------

Oggetto: Piano per le alienazioni e valorizzazione del patrimonio comunale
Approvazione e contestuale adozione di variante ai sensi dell'art. 6
della L.R. 8/2012

Progetto urbanistico: Arch. Eugenia Bonatti
Ing. Lorenzo Bertucelli

Estratto Norme Tecniche di Attuazione PUA - stato comparato

Luglio 2016

STATO ATTUALE

ART.4 -PARAMETRI MINIMI CONTENUTI NEL P.U.A.

[..]

f) Servizi collettivi ed edifici commerciali e di interesse collettivo e per la fruizione comune: tale fascia

funzionale comprende la parte di arenile del Demanio Comunale occupata dagli edifici di proprietà comunale ed arriva fino al cordolo del marciapiede lato mare del Viale Roma. E' caratterizzata dalla presenza di:

- parcheggi pubblici;
- verde pubblico;
- percorsi pedonali e ciclabili;
- sono presenti edifici a destinazione commerciale e di interesse collettivo e per la fruizione comune;
- manufatti al servizio di reti tecnologiche.

STATO MODIFICATO

ART.4 -PARAMETRI MINIMI CONTENUTI NEL P.U.A.

[..]

f) Servizi collettivi ed edifici **prevalentemente commerciali e di interesse collettivo e per la fruizione comune: tale fascia**

funzionale comprende la parte di arenile del Demanio Comunale occupata dagli edifici di proprietà comunale ed arriva fino al cordolo del marciapiede lato mare del Viale Roma. E' caratterizzata dalla presenza di:

- parcheggi pubblici;
- verde pubblico;
- percorsi pedonali e ciclabili;
- sono presenti edifici a destinazione commerciale e di interesse collettivo e per la fruizione comune **nonché a destinazione residenziale**;
- manufatti al servizio di reti tecnologiche.

STATO ATTUALE

ART.7 – DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso ammessa per gli stabilimenti balneari è quella definita dalla L.R. n° 42 del 23/03/2000 e s.m.i., e dal Capo III del Regolamento d'attuazione del T.U. delle Leggi regionali in materia di turismo, connessa all'utilizzo e la fruizione dell'arenile e del mare.

I manufatti e le loro pertinenze non possono essere destinate ad un uso diverso da quello strettamente legato alla gestione e alle necessità dello stabilimento balneare.

Le case di guardianaggio devono essere utilizzate unicamente come abitazione del gestore o del guardiano.

Per gli altri edifici indicati nella cartografia sono confermate le specifiche destinazioni d'uso esistenti legittimamente assentite.

Per edifici commerciali, edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune di cui all'art.10, è consentito il cambio di destinazione d'uso alle seguenti condizioni:

- per i manufatti situati all'interno della zona destinata a "Servizi di spiaggia" è ammesso il cambio di destinazione ad uso turistico ricreativo con utilizzazione a stabilimento balneare;

- per i manufatti situati nella fascia destinata a "Servizi collettivi" è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso commerciale limitatamente all'utilizzo di: bar, ristorante, pizzeria, pub; oltre alla destinazione ad uso pubblico o di interesse pubblico, fatto salvo che per gli edifici individuati nelle tavole di piano con lettera "E" e "K", ed inseriti nel Piano di valorizzazione degli immobili di proprietà comunale ai sensi della LR 8/2012, per i quali è ammessa, in aggiunta alle suddette destinazioni, la destinazione d'uso a commerciale di vicinato, direzionale e artigianale di servizio, per attività di servizio. Non è consentita la realizzazione di nuove discoteche e locali di intrattenimento con ballo, né è consentita altresì l'utilizzazione ed il cambio di destinazione ad uso discoteca o locali di intrattenimento con ballo per i manufatti esistenti.

Per le discoteche e per gli edifici per lo spettacolo è consentito il cambio di destinazione d'uso nel rispetto dell'art.10, lettera A) delle presenti norme.

STATO MODIFICATO

ART.7 – DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso ammessa per gli stabilimenti balneari è quella definita dalla L.R. n° 42 del 23/03/2000 e s.m.i., e dal Capo III del Regolamento d'attuazione del T.U. delle Leggi regionali in materia di turismo, connessa all'utilizzo e la fruizione dell'arenile e del mare.

I manufatti e le loro pertinenze non possono essere destinate ad un uso diverso da quello strettamente legato alla gestione e alle necessità dello stabilimento balneare.

Le case di guardianaggio devono essere utilizzate unicamente come abitazione del gestore o del guardiano.

Per gli altri edifici indicati nella cartografia sono confermate le specifiche destinazioni d'uso esistenti legittimamente assentite.

Per edifici **prevalentemente** commerciali, edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune di cui all'art.10, è consentito il cambio di destinazione d'uso alle seguenti condizioni:

- per i manufatti situati all'interno della zona destinata a "Servizi di spiaggia" è ammesso il cambio di destinazione ad uso turistico ricreativo con utilizzazione a stabilimento balneare;

- per i manufatti situati nella fascia destinata a "Servizi collettivi" è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso commerciale limitatamente all'utilizzo di: bar, ristorante, pizzeria, pub; oltre alla destinazione ad uso pubblico o di interesse pubblico, fatto salvo che:

- per gli edifici individuati nelle tavole di piano con lettera "E" e "K", ed inseriti nel Piano di valorizzazione degli immobili di proprietà comunale ai sensi della LR 8/2012, per i quali è ammessa, in aggiunta alle suddette destinazioni, la destinazione d'uso a commerciale di vicinato, direzionale e artigianale di servizio, per attività di servizio;
- **per l'edificio individuato nelle tavole di piano con lettera "I", ed inserito nel Piano di valorizzazione degli immobili di proprietà comunale ai sensi della LR 8/2012, per il quale è ammessa, in aggiunta alle suddette destinazioni, la destinazione d'uso a residenziale.**

Non è consentita la realizzazione di nuove discoteche e locali di intrattenimento con ballo, né è consentita altresì l'utilizzazione ed il cambio di destinazione ad uso discoteca o locali di intrattenimento con ballo per i manufatti esistenti.

Per le discoteche e per gli edifici per lo spettacolo è consentito il cambio di destinazione d'uso nel rispetto dell'art.10, lettera A) delle presenti norme.

STATO ATTUALE

ART.8 – FRAZIONAMENTO CONCESSIONI DEMANIALI - FORMAZIONE DI NUOVE UNITA' IMMOBILIARI

STABILIMENTI BALNEARI: Non è consentito il frazionamento del *Comparto Urbanistico* in più concessioni demaniali.

EDIFICI COMMERCIALI, EDIFICI TURISTICO-RICETTIVI E/O EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E PER LA FRUIZIONE COMUNE: Non è consentito il frazionamento di questi edifici in più unità immobiliari, fatto salvo che per gli edifici individuati nelle tavole di piano con lettera "E" e "K", ed inseriti nel Piano di valorizzazione degli immobili di proprietà comunale ai sensi della LR 8/2012, per i quali il frazionamento è consentito fino ad un massimo di 3 u.i.; per quest'ultimi edifici, in caso di attività commerciali, la superficie di vendita di ciascuna unità non deve superare i 250 mq. nel rispetto della LR n. 28/2005 e del relativo regolamento di attuazione (DPGR n. 15/R/2009).

STATO MODIFICATO

ART.8 – FRAZIONAMENTO CONCESSIONI DEMANIALI - FORMAZIONE DI NUOVE UNITA' IMMOBILIARI

STABILIMENTI BALNEARI: Non è consentito il frazionamento del *Comparto Urbanistico* in più concessioni demaniali.

EDIFICI COMMERCIALI, EDIFICI TURISTICO-RICETTIVI E/O EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E PER LA FRUIZIONE COMUNE: Non è consentito il frazionamento di questi edifici in più unità immobiliari, fatto salvo che:

- per gli edifici individuati nelle tavole di piano con lettera "E" e "K", ed inseriti nel Piano di valorizzazione degli immobili di proprietà comunale ai sensi della LR 8/2012, per i quali il frazionamento è consentito fino ad un massimo di 3 u.i.; per quest'ultimi edifici, in caso di attività commerciali, la superficie di vendita di ciascuna unità non deve superare i 250 mq. nel rispetto della LR n. 28/2005 e del relativo regolamento di attuazione (DPGR n. 15/R/2009);
- per la porzione di edificio individuato nelle tavole di piano con lettera "I", ed inserito nel Piano di valorizzazione degli immobili di proprietà comunale ai sensi della LR 8/2012, per il quale è consentito il frazionamento purché, in caso di destinazione residenziale, le nuove unità abbiano una SUN non inferiore a 65mq.

STATO ATTUALE

ART.10 – INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI COMMERCIALI, EDIFICI TURISTICO-RICREATIVI E/O EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E PER LA FRUIZIONE COMUNE

[..]

B) Per edifici a destinazione commerciale di vicinato, direzionale, artigianale di servizio in genere e ristoranti, bar, pizzerie, pubs: è consentito un incremento un tantum della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) secondo la modalità ed il dimensionamento specificato nelle schede allegate il cui contenuto è prescrittivo. Laddove è prevista la demolizione di parti di edifici e l'ampliamento come previsto nella schedatura, l'interventi da effettuare devono formare oggetto di richiesta dello stesso titolo autorizzativo.

Il massimo ampliamento previsto nella schedatura – definito *ambito di espansione* – deve comunque essere contenuto all'interno del perimetro definito come *Superficie Coperta Massima*. Le verande coperte indicate nelle schede non si possono chiudere neppure a titolo precario.

Dove non è esplicitamente indicato, l'altezza (Hmax) dei manufatti ampliati non deve superare quella massima dei **fabbricati esistenti**.

[..].

STATO MODIFICATO

ART.10 – INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI **PREVALENTEMENTE COMMERCIALI, EDIFICI TURISTICO-RICREATIVI E/O EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E PER LA FRUIZIONE COMUNE**

[..]

B) Per edifici a destinazione commerciale di vicinato, direzionale, artigianale di servizio in genere e ristoranti, bar, pizzerie, pubs, **residenziale** : è consentito un incremento un tantum della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) secondo la modalità ed il dimensionamento specificato nelle schede allegate il cui contenuto è prescrittivo. Laddove è prevista la demolizione di parti di edifici e l'ampliamento come previsto nella schedatura, l'interventi da effettuare devono formare oggetto di richiesta dello stesso titolo autorizzativo.

Il massimo ampliamento previsto nella schedatura – definito *ambito di espansione* – deve comunque essere contenuto all'interno del perimetro definito come *Superficie Coperta Massima*. Le verande coperte indicate nelle schede non si possono chiudere neppure a titolo precario.

Dove non è esplicitamente indicato, l'altezza (Hmax) dei manufatti ampliati non deve superare quella massima dei **fabbricati esistenti**.

[..].