

COMUNE DI RIMINI

- Segreteria Generale -

ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. : 13 del 24/01/2008

Oggetto : VARIANTE NORMATIVA AL P.R.G. PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE. ADOZIONE

L'anno duemilaotto, il giorno 24 del mese di Gennaio, alle ore 18:00, con la continuazione nella sala consiliare del Comune di Rimini, previo avviso scritto notificato ai sensi e nei termini di legge a ciascun Consigliere, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta di 1° convocazione.

Per la trattazione dell'argomento all'oggetto indicato, risultano presenti:

Consiglieri Comunali		Pres./Ass.	Consiglieri Comunali		Pres./Ass.
1	RAVAIOLI ALBERTO SINDACO	assente			
2	AGOSTA MARCO	presente	22	GENNARI RITA	presente
3	ALLEGRI MASSIMO	presente	23	GIORGETTI ALESSANDRO	presente
4	ANGELINI FRANCESCO	presente	24	GIOVAGNOLI GIORGIO	presente
5	ARLOTTI TIZIANO	presente	25	GIUDICI ERALDO	presente
6	ASTOLFI ALBERTO	presente	26	LEARDINI MARIO	presente
7	BARBONI ANTONIO	assente	27	LOMBARDO GIUSEPPE	presente
8	BARONE PASQUALE	presente	28	MAGRINI JURI	presente
9	BONADONNA LUIGI	presente	29	MELUCCI MAURIZIO	presente
10	BUCCI ALBERTO	presente	30	MISEROCCHI FABRIZIO	assente
11	CAPACCI RENATO	assente	31	MORETTI GIULIANA	assente
12	CASADEI STEFANO	presente	32	PARI EUGENIO	presente
13	CASALBONI UMBERTO	assente	33	PAZZAGLIA FABIO	assente
14	CECCARELLI ANTONELLA	assente	34	PETITTI EMMA	presente
15	CERRI GIOVANNINO	presente	35	PEZZUTO GABRIELLA MARIA	presente
16	CINGOLANI LILIANA	presente	36	PICCARI VALERIA	presente
17	COCCIA LEANDRO	presente	37	PIRONI GIOVANNI	presente
18	DAU CLAUDIO	presente	38	RAVAGLIOLI ALESSANDRO	presente
19	FABIANI PACIFICO VINCENZO	presente	39	RENZI GIOENZO	presente
20	GALLO VINCENZO	assente	40	ZERBINI SAMUELE	assente
21	GALVANI SAVIO	presente	41	ZILLI ORONZO	presente

Totale presenti n. 31 - Totale assenti n. 10

Presiede il Sig. GIOVAGNOLI GIORGIO nella sua qualità di PRESIDENTE.

Partecipa LAURA CHIODARELLI in qualità di SEGRETARIO GENERALE.

OGGETTO: Variante normativa al P.R.G. per la riqualificazione delle strutture ricettive.
Adozione.

Il Presidente del Consiglio Comunale pone in trattazione l'argomento indicato in oggetto.

Dichiarata aperta la discussione si hanno i seguenti interventi: L'Assessore Gamberini, i Conss. Ravaglioli, Giudici, Casadei, Arlotti, Coccia, Pari, Barone, Renzi e Casalboni.

Nel corso degli interventi entrano i Conss. Casalboni, Ceccarelli, il Sindaco, i Conss. Gallo, Pazzaglia, Miserocchi, Moretti, Zerbini, Barboni e durante l'intervento del Cons. Casalboni, esce il Presidente del Consiglio Comunale Giovagnoli. Assume la Presidenza il Vice Presidente Moretti.

Presenti n. 39 (38 Conss. più il Sindaco).

Prosegue la discussione ed intervengono i Conss. Agosta, Zilli e Galvani.

Durante l'intervento del Cons. Galvani esce il Cons. Bucci ed entra il Presidente del Consiglio Comunale che riassume la Presidenza.

Interviene quindi il Cons. Magrini. Il Presidente del Consiglio Comunale sospende la seduta alle ore 20,39. Alla ripresa dei lavori alle ore 20,45 risultano presenti: il Sindaco Ravaioli, Agosta, Allegrini, Angelini, Arlotti, Astolfi, Barboni, Bonadonna, Ceccarelli, Cerri, Cingolani, Coccia, Fabiani, Gallo, Galvani, Gennari, Giorgetti, Giovagnoli, Giudici, Leardini, Lombardo, Magrini, Melucci, Moretti, Pari, Petitti, Pezzuto, Piccari, Pironi, Ravaglioli, Renzi e Zerbini.

Riprende l'intervento del Cons. Magrini, quindi intervengono i Conss. Astolfi, Melucci, Dau, Giudici, Ravaglioli, Barone, Magrini, l'Assessore Gamberini, e per dichiarazione di voto sugli emendamenti, il Cons. Giudici.

Nel corso degli interventi esce il Cons. Barboni, entrano i Conss. Casalboni, Barone, Bucci, Zilli, Dau, Casadei, Miserocchi, escono Piccari, Cingolani, Moretti, Bucci, Pezzuto e Fabiani.

Presenti n. 32 (31 Conss. più il Sindaco).

Il Presidente del Consiglio Comunale pone quindi singolarmente in votazione i quattro emendamenti presentati dal Cons. Casalboni alla proposta deliberativa così formulati:

Emendamento 1 (sostitutivo)

Sostituire nella prima riga dell'art. 24.5.1 la dizione "Le aree adibite almeno per il 75% della Su complessiva" con la dizione "Le aree con fabbricati aventi una quota di Su superiore al 50% della Su Complessiva".

Emendamento 2 (aggiuntivo)

a) inserire nella parte generale dell'art. 24.5.2, al punto a1), tra la 14esima e 15esima riga (e cioè tra le frasi "...destinazioni del presente articolo e "Norme particolari:") il seguente paragrafo:

“Per i lotti con edifici commerciali, prevalentemente destinati alla categoria d'uso B4, è possibile in alternativa applicare la disciplina di cui all'art. 24.7 relativa alle zone BT3, per quanto riguarda gli interventi ammessi, i parametri edificatori, le destinazioni d'uso, ecc.”

b) Aggiungere all'undicesima riga dell'art. 24.7 dopo la dizione “Le destinazioni di cui ai punti A1, B2 e B4.” la frase: “realizzabili solo ai piani fuori terra. Ai piani interrati è consentita solo la realizzazione di garage, posti auto e cantine”. Pertanto la riga undicesima recita come segue:

“Le destinazioni di cui ai punti A1, B2 e B4, realizzabili solo ai piani fuori terra. Ai piani interrati è consentita solo la realizzazione di garage, posti auto e cantine.”

Emendamento 3 (aggiuntivo)

Aggiungere nella 17esima riga dell'art. 24.5.2 dopo la parola “ristrutturazione” la frase “e la demolizione con nuova costruzione”. Pertanto la 16esima e 17esima riga recitano come segue:

“Per gli edifici aventi parametri edificatori superiori è ammessa la ristrutturazione edilizia e la demolizione con nuova costruzione con conservazione dei parametri esistenti”.

Emendamento 4 (sostitutivo)

Sostituire nel paragrafo “Destinazioni” dell'art. 24.5.1 la dizione “Il commercio al dettaglio B2 è ammesso in misura non superiore al 10% della Su ammissibile” con la dizione ***“Il commercio al dettaglio B2 è ammesso in misura non superiore al 25% della Su ammissibile”.***

Gli emendamenti vengono tutti respinti dal Consiglio Comunale con il medesimo risultato: 23 voti contrari, 5 favorevoli e 4 astenuti (i Conss. Renzi, Barone, Zilli, Casadei) espressi per alzata di mano dai n. 32 presenti (31 Conss. più il Sindaco);

Intervengono quindi per dichiarazione di voto sulla proposta deliberativa i Conss. Zilli, Giudici, Casadei, Ravaglioli e Pari.

Si omette la discussione che risulta dal verbale della seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- sono cambiate nel tempo le esigenze e le richieste che gli ospiti della nostra riviera manifestano, orientandosi nella scelta verso quelle strutture turistiche che sono dotate di attrezzature per il benessere, lo sport e la ricreazione, e che si rileva quindi l'esigenza di incrementare il livello di standard di qualità delle strutture ricettive esistenti per poter meglio rispondere ai nuovi modi di vivere la vacanza e il tempo libero;
- è intenzione dell'A.C. migliorare e qualificare l'offerta delle strutture ricettive presenti sul territorio, salvaguardando la struttura alberghiera esistente ed il modello di ospitalità basato sulle peculiarità che hanno caratterizzato nel tempo la nostra offerta turistica;
- l'obiettivo del miglioramento del livello di standard di qualità delle strutture ricettive e della salvaguardia del modello turistico basato sulla struttura alberghiera può essere perseguito attraverso una serie di modifiche agli articoli che disciplinano le strutture ricettive alla normativa del P.R.G. e di quelle relative al “Progetto integrato della zona portuale e delle aree limitrofe”, con l'intento di uniformare in tutto il territorio comunale

gli interventi sulle strutture ricettive;

PRESO ATTO quindi della necessità di modificare la vigente normativa del P.R.G. e le N.T.A. del “Progetto integrato della zona portuale e delle aree limitrofe”, si provvede con la presente variante a precisare e chiarire alcuni contenuti e a modificare le modalità d'intervento e i parametri edilizi degli edifici ricettivi;

CONSIDERATO che le modifiche alle N.T.A. del P.R.G. che chiariscono e precisano i contenuti degli articoli, riguardano gli artt. 12, 14 lett. f) e g) e punto 3), 16, 17, 30 e 31 come esposto nella relazione allegata parte integrante;

RITENUTO che, per le motivazioni esposte nella relazione allegata, le principali modifiche alle norme di P.R.G. e del “Progetto integrato della zona portuale e delle aree limitrofe” riguardano: l'aumento dei parametri edificatori delle strutture alberghiere, l'esclusione di nuove residenze turistico alberghiere o di nuovi residence, la possibilità di realizzare un'unica unità abitativa per residenza (A1) di $Su = 120$ mq. per il personale di sorveglianza, direzione, proprietà; inoltre è stato modificato l'art. 22 bis: “Strutture ricettive – modalità di rimozione del vincolo e di modifica della destinazione d'uso” facendo riferimento all'indice delle singole zone e all'art. 19 “Costruzioni esistenti in contrasto con il P.R.G.” è stata aggiunta la possibilità per gli edifici ricettivi di aumentare la Su entro le quantità ammesse dall'indice di zona, il tutto come meglio descritto nella relazione allegata parte integrante;

DATO ATTO che nelle N.T.A. del “Progetto integrato della zona portuale e delle aree limitrofe” vige la disciplina normativa del P.R.G./V'75, si è quindi provveduto con la presente variante ad uniformare, ove possibile, la normativa di questo ambito con la normativa vigente nel resto del territorio proponendo quindi gli stessi parametri edificatori e norme particolari previste dall'art. 24.5.2 modificando inoltre gli articoli 4.3.1, 4.3.3 e 4.4.1;

PRESO ATTO dei pareri espressi e depositati in atti da:

- Circoscrizione di Quartiere n. 1 con nota prot. n. 2664 del 07/01/2008;
- Circoscrizione di Quartiere n. 2 con nota prot. n. 227327 del 21/12/2007;
- Circoscrizione di Quartiere n. 3 con nota prot. n. 226470 del 20/12/2007;
- Circoscrizione di Quartiere n. 4 con nota prot. n. 221443 del 14/12/2007;
- Circoscrizione di Quartiere n. 5 con nota prot. n. 221549 del 14/12/2007;
- Circoscrizione di Quartiere n. 6 con nota prot. n. 219380 del 12/12/2007;

VISTE le richieste prot. n. 203251 e n. 203262 del 15/11/2007 per l'espressione del parere da parte dell'A.U.S.L.-A.R.P.A., ai sensi dell'art. 19, comma 1, lett. h) della L.R. n. 19/82 e s.m.i.;

VISTA la richiesta prot. n. 203239 del 15/11/2007 per l'espressione del parere da parte di H.E.R.A. s.p.a;

VALUTATO che le modifiche proposte sono apportabili ai sensi dell'art. 15, IV comma lett. c) della L.R. n. 47/78 e s.m., applicabile in forza dell'art. 41 II comma lett. b) della L.R. n. 20/2000, e che sono state riportate nella N.T.A. del P.R.G. vigente e nella N.T.A. del “Progetto integrato della zona portuale e delle aree limitrofe per la riqualificazione delle strutture ricettive”;

VISTO il parere favorevole espresso in data 06/12/2007 dal Direttore Pianificazione Territoriale ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00, in ordine alla regolarità tecnica della proposta di cui trattasi;

VISTO il parere espresso in data 11/01/2008 dalla 3° Commissione Consiliare “Territorio-Ambiente-Mobilità”;

VISTA la Legge 14 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 30 gennaio 1995 n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 25 novembre 2002 n. 31 e successive modificazioni ed integrazioni;

Il Presidente del Consiglio Comunale, esaurita la trattazione dell'argomento, pone in votazione la proposta deliberativa.

ESPERITA la votazione in forma palese, per alzata di mano, con il seguente risultato: 23 voti favorevoli, nessun contrario e 9 astenuti (i Conss. Renzi, Zilli, Barone, Casadei, Dau, Giudici, Ravaglioli, Miserochi e Casalboni) espressi dai n. 32 presenti (31 Conss. più il Sindaco);

A VOTI come sopra espressi;

DELIBERA

1) di adottare per le motivazioni sopradette, ai sensi dell'art. 15, IV comma lett. c) della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, applicabile in forza dell'art. 41, II comma lett. b) della L.R. n. 20/2000, la variante alle N.T.A. del P.R.G. per la riqualificazione delle strutture ricettive così come descritta e motivata nella relazione allegata (All. A) e come trascritta nelle N.T.A. del P.R.G. (All. B) e nelle N.T.A. del “Progetto integrato della zona portuale e delle aree limitrofe per la riqualificazione delle strutture ricettive” (All.C) che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;

2) di dare atto che gli elaborati di variante, a seguito dell'adozione del presente atto, saranno posti in pubblicazione ai sensi di legge (art. 15 della L.R. n. 47/78 e s.m.i.) e sugli stessi saranno ammissibili le sole osservazioni che riguardano le parti oggetto della variante;

3) di dare atto che il responsabile del procedimento è l'arch. Alberto Fattori Direttore Pianificazione Territoriale;

4) di dare atto che sul presente provvedimento sono stati espressi i pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00, così come dettagliatamente richiamato in premessa.

ALLEGATO A**Comune di Rimini**Direzione Pianificazione Territoriale
P.O. Pianificazione UrbanisticaVia Rosaspina, 21 - 47900 Rimini
tel. 0541 704691 - fax 0541 704810
www.alberto.fattori.comune.rimini.it**VARIANTE NORMATIVA AL PRG PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE STRUTTURE
RICETTIVE****- Relazione -**

L'A.C., sensibile alle esigenze di miglioramento della qualità delle strutture ricettive e di incrementare il livello di standard di qualità delle stesse, con l'intento quindi di fornire una risposta alle nuove esigenze degli ospiti sempre più volti alla ricerca di strutture che siano dotate di migliori servizi quali attrezzature per il benessere, lo sport, la ricreazione, e allo stesso tempo volendo salvaguardare la struttura alberghiera esistente e il modello di ospitalità basato sulla ricettività alberghiera che ha caratterizzato nel tempo la nostra offerta turistica, ha attivato una specifica variante normativa al PRG modificando e precisando nei contenuti alcuni articoli.

In particolare le modifiche alla normativa vigente si possono distinguere in due tipologie: la prima riguarda precisazioni e chiarimenti e la seconda è attinente alle modalità d'intervento e ai parametri edilizi delle strutture alberghiere.

Le modifiche riguardano i seguenti articoli:

- Art. 12 alle funzioni agricole punto "D2 - abitative" si sopprime l'agriturismo in quanto non è classificabile come funzione, ma contestualmente si modifica l'art. 31 "Zone omogenee E" precisando che nelle zone agricole è sempre ammessa tale attività.

Si adegua inoltre l'art. 30 - "zona A3: edifici o complessi isolati di interesse storico,

ambientale e paesaggistico”, disciplinando il caso di edifici che ricadono in zona E per i quali si consente l'utilizzo per attività agrituristiche. Quest'ultima variazione si ritiene non in contrasto con quanto disciplinato dall'art. 15,4° comma della L.R. n. 47/78 in quanto attinente l'uso dell'edificio.

E' stata inoltre prevista la possibilità di realizzare posti auto in interrato a seguito delle indicazioni espresse nel parere della Circostrizione n. 4.

- Art. 14 lett. f) e g) anche agli edifici a destinazione prevalentemente ricettiva viene estesa l'esclusione dal calcolo della SU, degli spazi seminterrati o completamente interrati di altezza superiore ai 2,50, al punto 3, inoltre, è stato precisato che non sono soggetti al limite di altezza i volumi tecnici purché di dimensione strettamente necessaria ad ospitare gli impianti.
- Agli art. 16 e 17 la realizzazione di scale esterne antincendio per tutti gli edifici è esclusa dall'obbligo di osservare le distanze dai confini di proprietà e dalle strade, ma non dal rispetto delle distanze prescritte dal Codice Civile e dell'art. 15 .
- All'art.19 sono stati introdotti 2 nuovi commi, uno che consente opere di adeguamento igienico per tutti gli edifici nel rispetto delle distanze di 1,50 m dalle strade, di quelle previste dal Codice Civile dai confini di proprietà, della normativa sismica e dell'art. 15 bis alle distanze.

L'altro riguarda i soli edifici ricettivi esistenti in contrasto con norme sulle altezze, distanze o altri parametri, ai quali è consentito l'aumento di SU entro le quantità ammesse, purché le parti aggiunte non superino l'altezza consentita, le distanze e le destinazioni d'uso.

Modifiche più specifiche, volte a favorire la riqualificazione delle strutture alberghiere per migliorare l'offerta turistica attraverso la realizzazione di servizi con l'intento di salvaguardare in particolare la tipicità della struttura ricettiva alberghiera che ha caratterizzato storicamente il modello turistico riminese e che è ampiamente diffusa sulla fascia costiera, riguardano:

- Art. 22 bis, che è stato ridefinito precisando che i cambi di destinazione d'uso sono soggetti al rispetto delle prescrizioni dettate dalla pianificazione sovraordinata. Sono state fatte precisazioni in fascia 1 e 2 sulle trasformazione di destinazione d'uso in residenza e attività

complementari (A1) e, in ogni caso, nel rispetto di quanto previsto dall'art.23.1.2 sulle destinazioni. Per le trasformazioni da albergo a residenza sono stati rivisti i parametri edificatori facendo riferimento all'Uf di zona e non più all'Uf < 0,9 mq /mq o all'Uf compreso tra 0,9 e 2,1 mq/mq, introducendo anche il caso di trasformazione su azzonamenti privi di Uf come le zone "B0 o BT0" e cioè "zona residenziale edificata con conservazione del carico urbanistico e della tipologia". Conseguentemente si sono adeguate le altezze e le modalità di intervento specificando che la ristrutturazione è sempre consentita.

- Art. 23.1. 2- lett. a) - norme particolari - si distinguono due casi 1) all'albergo fuori zona turistica che vuole fare interventi modesti si consentono interventi fino alla ristrutturazione, 2) all'albergo fuori zona turistica, che vuole utilizzare quanto previsto per le zone alberghiere si consente l'applicazione delle norme particolari e delle destinazioni previste dall'art. 24.5.2 previa presentazione di atto registrato e trascritto nei RR.II. che vincoli l'immobile all'uso alberghiero. Qualora nel tempo il proprietario volesse utilizzare la possibilità offerta dall'art. 22 bis e cambiare destinazione diventando residenza, dovrà ripristinare lo stato di fatto antecedente all'utilizzo dell'art. 24.5.2.
- Art. 24.5.1 riguarda aree adibite almeno per il 75% a funzioni residenziali e nel caso di interventi che trasformano la destinazione residenziale in ricettiva si potranno applicare le norme particolari dell'art. 24.5.2. Si modifica anche il paragrafo relativo alle destinazioni limitando la residenza permanente alla realizzazione di un'unica unità abitativa di 120 mq per il personale di custodia, direzione, proprietà. In particolare quest'ultima modifica vuole sottolineare l'importanza e quindi sostenere la specificità del modello turistico riminese eliminando quindi la possibilità di utilizzare il 25% della Su a residenza che il PRG vigente ammette.
- Art. 24.5.2 aumenta l'altezza fino a 25 mt, e l'UF = 2 mq/mq. Richiamate le motivazioni sopradette, tenuto conto della tendenza relativa alle trasformazioni delle strutture alberghiere e perseguendo l'obiettivo di dotare le strutture ricettive di migliori servizi senza depauperare l'entità del patrimonio alberghiero locale si escludono nuove residenze turistiche o residence, consentendo per quelle esistenti tutti gli interventi edilizi, nel rispetto

dei parametri di zona. Alle norme particolari di tale articolo si sono apportate alcune precisazioni utili a rendere più esplicito l'articolo, relativa al rispetto delle distanze del codice civile e dell'art. 15 bis, al collegamento con un unico corpo di fabbrica tra due strutture da realizzare ad un qualunque livello, chiarendo che lo spazio sottostante sarà computato come porticato.

- Nell'ambito della "variante Darsena" si è cercato di uniformare, ove possibile la normativa alberghiera a quella del resto del territorio, tenendo conto del fatto che in tale ambito si applica la normativa del PRG /V '75 e quindi si sono modificati gli indici edilizi delle zone alberghiere di tale normativa e si sono introdotte tutte le norme particolari previste dall'art. 24.5.2 del PRG oggi vigente. Nella zona della "Barafonda" si consente l'applicazione delle norme particolari e destinazioni delle zone alberghiere con conservazione della Su esistente e gli edifici esistenti a destinazione alberghiera, che ricadono in zone residenziali edificate, sono equiparati a quelli disciplinati dall'art. 23.1.2 delle norme di PRG vigente.

Il Direttore
Pianificazione Territoriale
Arch. Alberto Fattori

ALLEGATO B

COMUNE DI RIMINI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Approvate con modificazioni con delibere di Giunta Provinciale n. 351/99 e 379/99

PROGETTISTI: Prof. Arch. Leonardo Benevolo
STUDIO ARCH. BENEVOLO
Leonardo Benevolo - Alessandro Benevolo - Luigi Benevolo
in collaborazione con Arch. Stefano Piccioli

VARIANTE AL P.R.G. PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE

adottata con delibera di C.C. n. _____ del _____

approvata con delibera di C.C. n. _____ del _____

Gruppo di Progettazione:

Arch. Alberto Fattori
Arch. Mariarita Bucci
Ing. Luca Signorotti
Arch. Pasqualino Foschi

Il Direttore
Pianificazione Territoriale
Arch. Alberto Fattori

Collaboratori:
Geom. Daniela Delvecchio
Geom. Mauro Masi

L'ASSESSORE PROGRAMMAZIONE
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
Antonio Gamberini

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Laura Chiodarelli

IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE
Giorgio Giovagnoli

N.B. Il testo in neretto indica le modifiche.

Il testo fra parentesi e in minuscolo indica le parti da eliminare.

Nta prg modificata1 09/01/08

ART. 12 - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

Il PRG definisce le destinazioni d'uso consentite nelle diverse zone o sub-zone, individuandole- per categorie o sotto categorie- con le sigle o con le relative espressioni descrittive di cui all'ultimo comma del presente articolo. Le altre destinazioni si intendono non consentite.

I mutamenti di destinazione d'uso sono regolati dalle leggi statali e regionali.

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche è soggetto ad autorizzazione, il rilascio della quale è subordinato al versamento del conguaglio tra gli oneri previsti nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso già esistente e quelli per la destinazione d'uso autorizzata se questi sono maggiori.

Le modalità di rilascio dell'autorizzazione prevista al precedente comma sono disciplinate dalla legge.

Il mutamento d'uso connesso o meno a trasformazioni fisiche che comporti aumento del carico urbanistico, deve essere subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standards urbanistici previsti dalla L.R. o alla sua monetizzazione.

Al fine di esercitare il necessario controllo, la destinazione d'uso in atto nell'immobile o nell'unità immobiliare si intende quella definita a norma dell'art. 2 comma 9, della L.R. n. 46/88 e successive modifiche ed integrazioni.

Il mutamento della destinazione d'uso in atto deve comunque dar luogo ad una destinazione consentita dalle norme speciali di zona ovvero dai piani urbanistici preventivi.

L'uso difforme rispetto alle destinazioni previste dal PRG non è comunque consentito, a meno che lo stesso non risulti in atto alla data di adozione del PRG.

Gli elaborati di progetto allegati alle autorizzazioni ed alle concessioni edilizie nonché quelli approvati con piani urbanistici preventivi debbono indicare, utilizzando le sigle di cui al successivo comma, le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare.

Le categorie delle destinazioni d'uso, le sottocategorie nonché le corrispondenti tipologie d'uso sono così definite:

*A - FUNZIONE ABITATIVA**1 - residenza*

residenza permanente (e turistica), locali per affittacamere, ed eventuali attività complementari e compatibili con la funzione residenziale quali ad esempio: studi professionali e ambulatori, attività commerciali (commercio al minuto, pubblici esercizi, edicole, sale giochi), attività direzionali (uffici pubblici e privati, banche), attività di servizio (centri culturali e ricreativi, scuole private non parificate, scuole di ballo, palestre, locali di spettacolo, distributori di carburanti) artigianato di servizio compatibile con la residenza. Le funzioni complementari debbono essere contenute nel limite del 25% dell'edificio oggetto di concessione o del piano urbanistico preventivo.

*B - FUNZIONI TERZIARIE**1 - direzionali*

uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi; centri di calcolo; esposizioni; istituti di credito; studi; ambulatori;

2 - commerciali

esercizi per la vendita al minuto; grandi magazzini; istituti di credito;

3 - commerciali all'ingrosso

mercati all'ingrosso, esposizioni, depositi, magazzini;

4 - pubblici esercizi

esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

5 - artigianato di servizio

laboratori artigianali con Su non superiore a 150 mq;

6 - di servizio

attrezzature pubbliche o private per attività sociali o collettive, culturali, sanitarie (laboratori, case di cura, farmacie, centri per la salute); religiose (locali per il culto, residenza dei ministri di culto e del personale ecclesiastico, centri oratoriali); servizi tecnici; attività di spedizione o di trasporto (corrieri, autonoleggi, attrezzature ed agenzie portuali e aeroportuali); centri congressuali e centri fieristici;

7 - ricreative o di spettacolo

teatri, cinema, circoli, sale per mostre, locali da ballo, attività ricreative diverse;

8 - sportive

palestre, attrezzature sportive coperte o scoperte e relativi servizi, centri di formazione e scuole di discipline sportive;

9 - professionali

studi; ambulatori.

*C - FUNZIONI PRODUTTIVE**1 - manifatturiere*

insediamenti industriali ed artigianali ed eventuali attività complementari connesse compatibili con la funzione produttiva: magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici di natura ricreativa aziendale al servizio degli addetti all'attività, uffici ed edifici adibiti al soggiorno solo diurno di persone addette, negozi o spacci di natura commerciale, residenza notturna per il personale di sorveglianza, custodia, direzione e per la proprietà (fino ad un massimo di 300 mq. complessivi di Superficie utile, destinati alla realizzazione al massimo di 2 alloggi);

2 - agro-alimentari e zootecniche

insediamenti di tipo intensivo, così come definiti ai punti m.5) ed m.6) dell'art.2 dello Schema di regolamento edilizio tipo approvato dalla G.R. con deliberazione n. 593 del 28.02.1995.

*D - FUNZIONI AGRICOLE**1 - produttive*

stalle, silos, magazzini, ricoveri per macchine ed attrezzi; impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola; locali per la vendita dei prodotti dell'azienda agricola. Gli impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola possono essere insediati solo previa verifica della sussistenza dei requisiti previsti dalla L.R. n. 6/95, art. 24 e successive modifiche ed integrazioni;

2 - abitative

residenza dell'imprenditore agricolo e degli addetti all'attività agricola; (agriturismo);

*E - FUNZIONI RICETTIVE**1 - alberghiere*

alberghi, hotel, meublè, villaggi-albergo, residence e attrezzature per la ricettività a gestione unitaria;

2 - alberghiere sociali

case per ferie, ostelli per la gioventù, colonie;
3 - non alberghiere
villaggi turistici e campeggi.

ART. 14 - DESCRIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E GLOSSARIO DI ALCUNI TERMINI UTILIZZATI DALLE NTA

Le presenti NTA utilizzano i seguenti parametri ed usano -tra gli altri- i seguenti termini nell'accezione di seguito indicata.

Per edificio esistente si intende quello legittimo o legittimato o legittimabile alla data di adozione delle presenti norme.

Per edificio legittimo o legittimato si intende l'edificio e la relativa destinazione d'uso così come risulta da:

- 1 - concessione o licenza edilizia non annullata;
- 2 - concessione in sanatoria;
- 3 - avvenuto completo pagamento di sanzione amministrativa nel caso di costruzione abusiva;
- 4 - atti catastali per gli edifici per cui non era necessario atto abilitativo del Sindaco al momento della realizzazione.

Per edificio legittimabile si intende quello che può essere ricondotto nelle condizioni di cui ai precedenti punti 1, 2, 3.

1) *Su = Superficie utile*. E' la somma delle superfici di tutti i piani (ivi compresi quelli a soppalco), misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne. Per superficie del piano si intende il massimo ingombro delle strutture orizzontali e, in presenza di strutture portanti inclinate, la loro proiezione in pianta; per il piano terreno, la superficie di piano è quella coperta, individuata dal perimetro racchiuso dai corpi in elevazione che abbiano o meno funzione portante. Dal computo della superficie utile sono esclusi:

- a) le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, etc.);
- b) le scale aperte esistenti, o da realizzare in zona C1, non tamponate da murature o infissi e non coperte, ovvero quelle di accesso al primo solaio fuori terra, le scale di sicurezza in edifici esistenti;
- c) i balconi ed i terrazzi;
- d) i sottotetti, la cui altezza al colmo (senza considerare eventuali controsoffittature) non sia superiore a m. 2,40 e in gronda a m. 0,60, con una pendenza max del 35%, e le superfici delimitanti spazi di altezza netta interna (senza considerare eventuali controsoffittature) non superiore a m. 1,80, a condizione che non vengano realizzate al di sotto del sottotetto;
- d bis) gli spazi necessari, negli edifici a destinazione alberghiera, alla realizzazione di centrali termiche in adeguamento alla normativa vigente con altezza lorda massima di 3.50 m;
- e) le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché, fino al 10% della Su complessiva del fabbricato, le logge, e le superfici porticate private;
- e bis) negli edifici a destinazione alberghiera le superfici porticate e le logge sino al 25% della Su complessiva del fabbricato;
- f) le superfici relative a spazi completamente interrati (e, quindi, non emergenti dal piano di campagna naturale esistente) ed aventi un'altezza interna massima di m. 2,50 (incrementabile a m. 3,50 nei fabbricati a destinazione agricola, produttiva o a commercio

all'ingrosso **e negli edifici a destinazione prevalentemente ricettiva limitatamente ai locali connessi con la sola funzione ricettiva**); detti spazi (o locali) potranno essere realizzati anche fuori dal sedime del fabbricato principale; non sono soggetti a limiti di altezza gli spazi destinati ad autorimessa con vincolo di destinazione registrato e trascritto;

- f1) le superfici relative a spazi completamente interrati (e, quindi, non emergenti dal piano di campagna naturale esistente) di servizi pubblici a rete con impianti ed opere accessorie (ad es. serbatoi, centraline di pompaggio, cabine ecc...); detti spazi (o impianti) potranno essere realizzati anche fuori dal sedime dell'eventuale fabbricato principale;
- g) le superfici relative agli spazi interrati e seminterrati sottostanti i fabbricati purché emergano per una altezza non superiore a cm. 70, computata con riferimento al dislivello fra la più bassa tra la quota del piano naturale di campagna esistente e la quota del piano stradale misurata sull'asse -da un lato- e -dall'altro- l'intradosso del primo solaio fuori terra. Per l'esclusione dal calcolo della Su tali spazi non potranno avere un'altezza interna superiore a m. 2,50 (incrementabile a m. 3,50 nei fabbricati a destinazione agricola, produttiva o a commercio all'ingrosso **e negli edifici a destinazione prevalentemente ricettiva limitatamente ai locali connessi con la sola funzione ricettiva**); non sono soggetti a limiti di altezza gli spazi destinati ad autorimessa con vincolo di destinazione registrato e trascritto;
- h) i vani per gli ascensori (realizzati in adempimento della legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche) e le canne di ventilazione e fumarie, i "cappotti" termici fino a 10 cm. di spessore nelle dimensioni richieste dalle vigenti disposizioni e dalle esigenze di funzionamento;
- h1) le quote di muratura individuate e disciplinate nell'Allegato al Regolamento Edilizio denominato "Misure Volontarie in Bioedilizia" quale misura volta ad incentivare interventi edilizi eco-compatibili e bio-sostenibili ivi regolamentati;
- i) limitatamente agli edifici esistenti nella misura massima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume e a quelli da realizzare in zona C1 gli spazi con destinazione a garage al piano terreno o al piano seminterrato, anche sporgenti oltre 70 cm. dal piano di campagna per un'altezza fino a 2.50 mt., delle costruzioni, o in costruzioni indipendenti, anche distanti dal lotto dell'edificio principale da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche comprese in altri lotti o fabbricati (distanti non oltre i 500 metri), a condizione che la pertinenza sia costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II. I vani destinati a tale scopo dovranno avere una superficie netta non inferiore a 15 mq. e non superiore al rapporto prescritto dalla legge (da valutare rispetto all'unità immobiliare principale), un'altezza netta interna non superiore a m. 2,50 e una larghezza interna netta non inferiore a m. 2,20; se realizzati al piano terreno degli edifici esistenti potranno avere un'altezza netta interna non superiore a m. 3,00. Per i vani scala la superficie utile è quella determinata dalla superficie lorda in pianta moltiplicata per il numero dei piani serviti.
- 2) $V = Volume$. E' determinato dal prodotto della Su per l'altezza effettiva. Il volume da considerare per il calcolo dei parcheggi

privati sarà calcolato come prodotto della Su per l'altezza virtuale di m. 3,00.

- 3) *H* = Altezza massima degli edifici. All'interno del territorio urbanizzato è costituita dalla media delle altezze di ciascun fronte, determinata dalla distanza, espressa in m., fra il punto più alto della facciata, da individuare sul piano di appoggio della copertura, e la quota del piano stradale, misurata in asse. All'esterno del territorio urbanizzato, in caso di costruzioni in pendenza si considera la media delle altezze misurate su tutti i fronti rispetto al piano di campagna esistente. Nelle zone esterne al territorio urbanizzato, non sono soggetti al rispetto della *H* -compatibilmente con le esigenze ambientali- i manufatti tecnici, quali tralicci di elettrodotti, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni; nelle zone D non sono soggetti al rispetto della *H* -compatibilmente con le esigenze ambientali- gli impianti, quali camini, torri di raffreddamento, ciminiera e silos. Non sono comunque soggetti al rispetto della *H* i volumi tecnici (quali gli extra-corsa degli ascensori e quelli di dimensione strettamente necessaria ad ospitare impianti e/o manufatti tecnologici), i pennoni e i campanili.
- 4) *UI* = Unità immobiliare. E' la minima unità edilizia censita nel Catasto Urbano, capace di assolvere autonomamente e completamente alle funzioni secondo cui essa è censita (appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, ecc.).
- 5) *Ud* = Unità fondiaria. E' l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configurantesi dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale come entità a sé stante; nel caso di edificio, pur se costruito in aderenza ad altri edifici, essa è costituita anche dalla relativa area di pertinenza individuata catastalmente.
- 6) Unità edilizia. E' definita dall'art. 28.1 delle presenti NTA.
- 7) Tipologia edilizia. E' il modello organizzativo degli spazi, dei volumi e dello schema distributivo-funzionale, riscontrabile sistematicamente come insieme di caratteri tipici di una pluralità di organismi edilizi presenti sul territorio.
- 8) Tipologia strutturale. E' l'organizzazione statica della costruzione.
- 9) Superfetazioni. Sono le aggiunte (ad edifici residenziali o con altre destinazioni) prive di valore architettonico che non rivestano alcun interesse per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio o per la lettura filologica di un monumento (si tratta, ad esempio, di tettoie chiuse od aperte, depositi attrezzi, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad usi diversi, coperture di cortili, ecc.).
- 10) Sagoma di un edificio. E' l'involuppo delle superfici esterne racchiudenti il volume dell'edificio.
- 11) Lotto. E' l'area asservita o da asservire ad una costruzione.
- 12) Pensiline. Sono strutture di semplice copertura appoggiate su pilastri o inserite -a sbalzo- su di una parete esterna, aperte su tutti i lati tranne quello eventualmente in aderenza a costruzioni.
- 13) Parcheggi. Sono gli spazi di sosta per veicoli, anche organizzati entro costruzioni e su più piani; possono essere distinti in: parcheggi pubblici di urbanizzazione (primaria e secondaria); parcheggi destinati al pubblico anche a gestione privata; parcheggi privati asserviti alle singole unità immobiliari destinati a soddisfare le esigenze di sosta proprie delle diverse attività insediate.
- 14) Utilizzazione legittima delle aree. E' quella :
- avvenuta a seguito di concessione o licenza edilizia;

- consolidatasi in assenza di atto abilitativo del Sindaco qualora non dovuto al momento della costruzione o in assenza di normativa urbanistica al momento dei successivi passaggi di proprietà.

ART. 16 - DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETA'

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà non devono essere inferiori ai seguenti minimi:

1. nelle zone A: quelli prescritti dal Codice Civile tra costruzioni (e, quindi, divisi a metà, in mancanza di fabbricati, sul lotto confinante, a distanza inferiore ad 1,5 m. dal confine);
2. nelle zone BT, B0, B1, B2, B3, C, F e G:
 - a) m. 5 nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera b;
 - b) quelle preesistenti, con il minimo assoluto di m. 3, nelle ricostruzioni e nelle sopraelevazioni di edifici esistenti, fino ad una altezza di m. 10; per i piani eccedenti tale quota si applica il precedente punto a;
3. nelle zone D:
 - a) m. 5 nelle zone D1 e D2;
 - b) m. 10 nelle zone D3, D4 e D5;
4. nelle zone E:
 - a) m. 10 nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera b;
 - b) quelle preesistenti, con il minimo assoluto di m. 3, nelle sopraelevazioni di edifici esistenti che abbiano altezze inferiori a m. 10;
5. nei "ghetti" posti nella zona B4 e nelle zone B5:
 - a) quelle esistenti per gli interventi fino alla ristrutturazione senza demolizione integrale e ricostruzione completa del fabbricato e senza alterazioni della sagoma dello stesso;
 - b) m. 3,00 per ampliamenti delle costruzioni esistenti;
 - c) almeno m. 5,00 per gli interventi su lotti liberi.

Il limite di zona è convenzionalmente equiparato al confine di proprietà ove si tratti di zone G od F non disciplinato da strumento urbanistico attuativo cioè non ricadenti all'interno delle zone C2 e D3.

Distanze inferiori possono essere previste nei piani urbanistici preventivi con previsioni planivolumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal precedente art. 15 bis.

E' sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti a condizione che l'altezza e la larghezza della parete a confine del nuovo edificio non superi quelle dell'edificio preesistente, salve le sopraelevazioni per motivi igienico-sanitari di edifici già in aderenza sempre che il soprizzo non superi i 2 m. E' altresì consentita la costruzione sul confine di proprietà salvi i diritti dei terzi confinanti.

Per la realizzazione di scale antincendio esterne ai fabbricati in conformità ad obblighi di legge, si dovranno osservare le distanze dai confini prescritte dal Codice Civile e comunque nel rispetto dell'art. 15 bis.

ART. 17 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA

Le distanze degli edifici dalla strada non devono essere inferiori ai

seguenti minimi e comunque dovranno essere rispettate le disposizioni della vigente legislazione sismica con particolare riferimento al D.M. LL.PP. del 16/01/96 e successive modificazioni e alla L.R. n. 35/84 e successive modificazioni:

1. nelle zone A: secondo gli allineamenti prescritti nelle tavole del PRG;
2. nelle zone BT, B0, B1, B2, B3, C, F e G:
 - a) m. 5 per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti e per le sopraelevazioni, qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera b;
 - b) quelle preesistenti, con il minimo assoluto di m. 4, per le ricostruzioni e ricostruzioni e le sopraelevazioni di edifici esistenti, fino ad una altezza di m. 10; per i piani eccedenti tale quota, si applica il precedente punto a;
3. nelle zone D:
 - a) m. 5 nelle zone D1 e D2;
 - b) m. 10 nelle zone D3, D4 e D5;
4. nelle zone E:
 - a) m. 10 per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti e per le sopraelevazioni qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera b;
 - b) quelle preesistenti, con il minimo assoluto di m. 4, per le ricostruzioni e sopraelevazioni di edifici esistenti che abbiano distanze inferiori a m. 10;
5. nei "ghetti" posti nella zona B4 e nelle zone B5:
 - a) quelle esistenti per gli interventi fino alla ristrutturazione senza demolizione integrale e ricostruzione completa del fabbricato e senza alterazioni della sagoma dello stesso;
 - b) almeno m. 3,00 per tutti i tipi d'intervento non previsti al punto a) e al successivo punto c);
 - c) almeno m. 5,00 per gli interventi di nuova costruzione sui lotti liberi.

Distanze inferiori possono essere previste nei piani urbanistici preventivi con previsioni planivolumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal precedente art. 15 bis.

Per la realizzazione di scale antincendio esterne ai fabbricati in conformità ad obblighi di legge, si dovrà osservare la distanza minima pari a 1,50 mt. e comunque nel rispetto dell'art. 15 bis.

ART. 19 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PRG

Le costruzioni esistenti in contrasto con il PRG, ivi comprese quelle ricadenti in aree assoggettate a pianificazione urbanistica preventiva, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo, che non modificano la destinazione d'uso in atto come definita dal precedente art. 12 (salvo che la nuova destinazione sia tra quelle consentite nella zona in cui si trova il fabbricato), non aumentino la Su.

Per i fabbricati esistenti che abbiano, sulla rispettiva area di pertinenza, un Uf maggiore di quello ammesso dalla norma di zona sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione con conservazione della Su esistente e con una Sc non superiore al 40% della Sf, nel rispetto dell'altezza massima consentita nella zona e delle prescrizioni in materia di destinazioni d'uso.

Per gli edifici posti in zona G od in zona F od in zona per la viabilità, sono consentiti gli interventi di cui al precedente primo comma.

Per gli edifici in contrasto con le sole norme riguardanti le distanze,

sono consentiti, oltre agli interventi di cui al primo comma, anche gli interventi di ristrutturazione con aumento della Su (e di adeguamento igienico) entro le quantità ammesse nelle singole zone, purché le parti nuove rispettino le prescrizioni di zona in materia di distanze.

Sono comunque sempre consentite, opere di adeguamento igienico nel rispetto delle distanze di mt. 1,50 dalle strade e di quelle prescritte dal Codice Civile dai confini di proprietà, fermo restando il rispetto dell'art. 15 bis, della vigente normativa sismica e dell'altezza massima consentita dalle singole norme di zona.

Per gli edifici ricettivi alberghieri (E1) esistenti, anche se in contrasto con le norme riguardanti le distanze, le altezze e/o altri parametri, è comunque consentito l'aumento della Su entro le quantità ammesse dall'indice di zona in cui ricadono, purché le parti nuove non superino l'altezza massima consentita nella zona, salvo che per i volumi tecnici, e rispettino le prescrizioni in materia di distanze e destinazioni d'uso.

Per gli edifici in contrasto con le norme riguardanti le distanze dai confini o dalle strade (statali-provinciali-comunali) e compresi in fasce di rispetto (stradali, ferroviarie, fluviali, costiere, cimiteriali ecc.), oltre agli interventi di cui al primo comma sono consentiti anche interventi di ristrutturazione e/o interventi di sopraelevazione per motivi di adeguamento igienico sanitario sempre che il sopralzo non superi i metri 2.

In zona agricola è sempre ammesso il trasferimento delle costruzioni, esistenti dall'ambito delle predette fasce, in aree limitrofe poste al di fuori di esse, con conservazione della Su preesistente anche se eccedente i limiti di zona purché non sia superato l' $U_f = 0,01$ mq/mq. per la residenza colonica. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al preventivo impegno (adeguatamente garantito) alla demolizione del fabbricato esistente entro tre mesi dall'ultimazione del nuovo fabbricato.

ART. 22 BIS - STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE - MODALITA' DI RIMOZIONE DEL VINCOLO E DI MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO.

Al fine di individuare le modalità di rimozione del vincolo alberghiero il territorio comunale, compreso l'ambito denominato "progetto integrato della zona portuale e aree limitrofe", è suddiviso in due fasce:

Fascia 1 - fascia turistica individuata nelle tavole di piano serie 4 in scala 1:2000 e nelle tavole in scala 1:2000 dell'ambito denominato "progetto integrato della zona portuale e aree limitrofe";

Fascia 2 - il restante territorio comunale ad eccezione del Centro Storico per il quale la possibilità di trasformazione delle strutture ricettive sarà disciplinata da apposita normativa.

Il cambio di destinazione d'uso conseguente alla rimozione del vincolo alberghiero, dovrà in ogni caso rispettare le prescrizioni dettate dalla pianificazione sovraordinata.

Nella fascia 1: è ammessa la trasformazione di destinazione d'uso delle strutture ricettive (E1) in residenza **ed eventuali attività complementari (A1)** a condizione che la struttura sia inattiva dal 10/09/96 e, **nel rispetto di quanto previsto in tema di destinazioni dall'art. 23.1.2**

Le strutture ricettive che hanno non più di 25 camere possono trasformarsi in residenza qualora abbiano comunicato la cessata attività al 10/09/99, **con le stesse modalità delle strutture inattive di cui al**

comma precedente.

Nella fascia 2: sono sempre ammesse le trasformazioni di destinazione d'uso delle strutture ricettive alberghiere **(E1)** in residenza e **attività complementari (A1)**, nel rispetto di quanto previsto in tema di destinazioni dall'art. 23.1.2.

In entrambe le fasce valgono i seguenti parametri e prescrizioni:

Parametri edificatori:

Lotti con U_f esistente \leq (0.9 mq/mq: **Uf di zona**
 $U_f \leq 0.9$ mq/mq.) **Uf \leq Uf di zona**

Lotti con (0.9 < U_f esistente \leq 2.1 mq/mq:

$U_f = U_f$ esistente (legittimo o legittimato) meno il 20% consentendo comunque il raggiungimento dell'indice $U_f = 0.9$ mq/mq.)

Uf esistente > Uf di zona

Uf = Uf esistente meno il 20% consentendo comunque il raggiungimento dell'indice Uf = Uf di zona

(Lotti con U_f esistente > 2.1 mq/mq:

è consentita la trasformazione del 20% dell' U_f esistente con destinazione ad autorimessa (come al paragrafo che segue) consentendo comunque il raggiungimento dell' $U_{fmax} = 1.7$ mq/mq.)

In (tutti i casi) **tale caso** il 20% di superficie da ridurre, potrà essere destinato ad autorimesse al piano terra, al piano interrato o seminterrato dei fabbricati **da considerarsi comprensiva della quota dei parcheggi privati ai sensi della L. n. 122/89 e s.m., a condizione che l'uso dei locali così ricavati sia vincolato con atto registrato e trascritto nella Conservatoria dei RR.II.** (mantenendo comunque la possibilità di reperire i parcheggi privati così come disposto dall'art. 14 punto 1 lett. I; a condizione che i parcheggi così ricavati siano asserviti con atto registrato e trascritto nella Conservatoria del RR.II.)

(Prescrizioni:)

Azzonamento privo di U_f :

Su = Su esistente.

- H max = (17 m se H max esistente \leq 17 m) **H di zona o H esistente qualora non precisata.**

(- H max = preesistente se H max > 17 m.)

Modalità d'intervento:

- intervento edilizio (diretto compresa la demolizione e ricostruzione) **secondo le specifiche norme di zona. E' sempre ammessa la ristrutturazione edilizia.**

(- reperimento parcheggi privati, ex lege, a scomputo della Su con le condizioni di cui al precedente art. 14 punto 1 lett. i);)

Prescrizioni:

In tutti i casi sopracitati negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, ricostruzione dovranno essere reperiti spazi a parcheggio in conformità a quanto prescritto dal precedente art. 22; resta altresì applicabile quanto disposto dall'art. 14 punto 1 lett. i).

ART. 23 - ZONE DESTINATE PREVALENTEMENTE ALLA RESIDENZA**23.1.2 - ZONA B1: ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA**

La sub-zona B1 comprende il resto degli edifici dell'attuale periferia sorti successivamente a quelli indicati nella sub-zona B0.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

a) Intervento edilizio diretto:*Parametri edificatori:*

H = 17 m. e comunque osservando i limiti di distanza tra i fabbricati di cui all'art. 15 bis.

$U_f = 0,9$ mq/mq.

Norme particolari:

(Sugli edifici esistenti alla data di adozione del PRG ed aventi destinazione prevalentemente alberghiera (punto E1) sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione risanamento conservativo e ristrutturazione senza aumento di Su, con esclusione della demolizione con ricostruzione.)

Negli edifici esistenti alla data di adozione del PRG ed aventi destinazione prevalentemente alberghiera (E1) in alternativa a quanto previsto dall'art. 22 bis, qualora mantengano la destinazione ricettiva, sono sempre consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Sono altresì applicabili le norme particolari e destinazioni previste dall'art. 24.5.2 lett. a1), a condizione che prima del rilascio del titolo abilitativo venga presentato atto registrato e trascritto nei RR.II., che vincoli l'edificio al mantenimento della destinazione d'uso alberghiera.

L'eventuale successivo cambio di destinazione a residenza sarà ammissibile solo previo ripristino dello stato di fatto antecedente all'applicazione dell'art. 24.5.2 lett. a1).

Nel caso di intervento edilizio diretto di nuova edificazione dovrà essere ricavato lo standard minimo di 5 mq/ab. per parcheggio come stabilito dalla L.R. n. 47/78 e successive modificazioni art. 37.

Destinazioni:

E' esclusa la destinazione ricettiva alberghiera (punto E), tranne per gli edifici esistenti già alberghieri alla data di adozione del PRG. Le destinazioni relative ad attività commerciali (B2), direzionali (B1) e artigianali di servizio compatibili con la residenza (B5) sono ammesse, nel loro complesso, in ragione del 30% dell'indice di zona per ciascuna unità fondiaria, a condizione che raggiungano un minimo di 100 mq. di superficie netta per unità fondiaria. Il commercio al dettaglio (B2) non potrà superare in ogni caso il 10% della Su complessiva consentita.

b) Piano urbanistico preventivo:*Parametri edificatori:*

- H = 17 m. e comunque osservando i limiti di distanza tra i fabbricati di cui all'art. 15 bis.
- Ut = 1,1 mq/mq.
- Sm = 3.500 mq.

Norme particolari:

L'individuazione del perimetro del piano urbanistico preventivo è lasciata all'operatore.

Il piano potrà essere composto da più lotti contigui tra loro (o al massimo separati da una strada) condizione di rispettare i seguenti parametri:

- dimensione minima del lotto = 1.000 mq.
- Lo standard minimo è di 3 mq/ab. di parcheggi e 4 mq/ab. di verde.

Destinazioni:

Vale quanto previsto al precedente paragrafo a).

24.5 - BT1: Zone a destinazione residenziale o ricettiva

In queste zone si applica una normativa differenziata a seconda che l'intervento riguardi edifici aventi destinazione residenziale (punto A1) o ricettiva (E) alla data di adozione del PRG, ovvero che l'intervento sia soggetto o meno a piano urbanistico preventivo.

Qualora il richiedente opti per la redazione di piano urbanistico preventivo, in ciascun piano viene definita la quantità delle aree a

standard necessarie in relazione alle caratteristiche ed al fabbisogno della zona e dell'insediamento previsto, e comunque in misura non inferiore al minimo di legge. Le norme successive indicano la parte di dette aree che deve comunque essere ceduta in loco (gratuitamente al Comune) ed attrezzata (a cura e spese dell'operatore), costituente lo standard minimo effettivo.

(Nel caso di obbligo di legge, per la realizzazione di scale antincendio esterne ai fabbricati non si dovranno osservare le prescrizioni sulle distanze dai confini.)

24.5.1 - Lotti con edifici residenziali

Le aree adibite almeno per il 75% della Su complessiva a residenza permanente ed eventuali attività complementari connesse, di cui al punto A1, sono disciplinate come segue:

a) *interventi che mantengono la destinazione residenziale*

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi

a1) Intervento edilizio diretto:

Parametri edificatori:

H = 17 m.

Uf = 0,9 mq/mq.

Norme particolari:

Le stesse di cui alla zona B1.

Destinazioni:

Le stesse di cui alla zona B1

a2) Piano urbanistico preventivo:

Parametri edificatori:

• H = 20,5 m.

• Ut = 1,2 mq/mq. per interventi con St fino a 5.000 mq.; Ut = 1,4 mq/mq. per interventi con St superiore a 5.000 mq.

• Sm = 2.500 mq.

Norme particolari:

L'individuazione del piano urbanistico preventivo è lasciata all'operatore. Il piano potrà essere composto da più lotti contigui tra loro (o al massimo separati da una strada) a condizione di rispettare i seguenti parametri:

• dimensione minima del lotto = 750 mq.

Lo standard minimo è di 3 mq/ab. di parcheggi e 4 mq/ab. di verde pubblico.

Destinazioni:

Le stesse di cui alla zona B1.

b) *interventi che trasformano la destinazione residenziale in ricettiva.*

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

b1) intervento edilizio diretto:

Parametri edificatori(;) e norme particolari di cui all'art. 24.5.2 lett. a1).

• (H = 20,5 m.

• Uf = 1 mq/mq.

Norme particolari:

Le infrastrutture di servizio all'attività alberghiera che prevedono un uso pubblico e/o collettivo (sale congressi, ristoranti, locali da ballo, ecc.) potranno essere conteggiate al 50% nel computo della Superficie Utile, a condizione che costituiscano effettivamente una pertinenza dell'attività alberghiera risultante da un atto trascritto nei RR.II. che impegni la proprietà a mantenerne l'uso.)

Destinazioni:

Funzione ricettiva alberghiera, di cui al punto E1 **con l'esclusione di nuove residenze turistico alberghiere o nuovi residence**, funzione

ricettiva alberghiera per il turismo sociale (E2), (pubblici esercizi (B4), attrezzature ricreative e/o di spettacolo (B7), attrezzature sportive diverse (B8), nonché attrezzature di parcheggio in elevazione (autosilos) (B6).)

e tutte le funzioni terziarie B, compreso gli ambulatori, ad esclusione di B1 - B3 - B9 (studi). (E' altresì consentito) **Il commercio al dettaglio (B2) è ammesso in misura non superiore al 10% della Su ammissibile,** e la residenza permanente (A1) **limitatamente alla realizzazione di un'unica unità abitativa di Su = 120 mq per il personale di sorveglianza, custodia, direzione, proprietà** (in misura non superiore rispettivamente al 10% (e al 25%) della Su complessiva, nella ipotesi in cui una delle due destinazioni consentite sia in percentuale legittima superiore a quella ammessa dalla presente norma, l'altra può complementarsi fino al raggiungimento della percentuale massima complessiva ammessa (35%)).

Le destinazioni E1 ed E2 devono comunque essere (complessivamente) **NON inferiori al 75% della Su dell'edificio.**

b2) Piano urbanistico preventivo:

Parametri edificatori:

- H = 24 m.
- Ut = 1,3 mq/mq.
- Sm = 2.500 mq.

Norme particolari:

(Le infrastrutture di servizio all'attività alberghiera che prevedono un uso pubblico e/o collettivo (sale congressi, ristoranti, locali da ballo, ecc.) potranno essere conteggiate al 50% nel computo della Superficie Utile, a condizione che costituiscano effettivamente una pertinenza dell'attività alberghiera risultante da un atto trascritto nei RR.II. che impegni la proprietà a mantenerne l'uso.)

Si applica quanto disposto dalle norme particolari e destinazioni dell'art. 24.5.2 lett. a1).

L'individuazione del piano urbanistico preventivo è lasciata all'operatore. Il piano potrà essere composto da più lotti contigui tra loro (o al massimo separati da una strada) a condizione di rispettare i seguenti parametri:

- dimensione minima del lotto = 500 mq.

Lo standard minimo è di 20 mq/100 mq. Su a parcheggio pubblico e 20 mq/100 mq. Su a verde pubblico.

Destinazioni:

le stesse di cui al precedente punto b1.

24.5.2 - Lotti con edifici ricettivi

(Le aree adibite, almeno per il 75% della Su complessiva, a funzioni ricettive e alberghiere, con la compresenza di funzioni di supporto quali quelle commerciali, ricreative, di ristoro, di cui alle definizioni E1, E2, B2, B4 e B7,) **Ad eccezione dei casi disciplinati all'art.**

24.5.1 e dei lotti inedificati ai quali non possa essere associato un fabbricato esistente che ne condizioni destinazioni e possibilità edificatorie, le restanti aree sono disciplinate come segue:

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi

a1) Intervento edilizio diretto:

Parametri edificatori:

- (H = 20,5 m.) **H = 25 m.**
- (Uf = 1,7 mq/mq.) **Uf = 2 mq/mq**

Per gli edifici esistenti o legittimati a seguito di titolo abilitativo, destinati a residenze turistico alberghiere o residence esistenti alla data di adozione della presente variante sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei parametri edificatori delle norme particolari e delle destinazioni del presente articolo.

Norme particolari:

Per gli edifici aventi parametri edificatori superiori è ammessa la ristrutturazione edilizia con conservazione dei parametri esistenti.

Le infrastrutture di servizio all'attività alberghiera che prevedono un uso pubblico e/o collettivo (sale congressi, ristoranti, locali da ballo, ecc.) potranno essere conteggiate al 50% nel computo della Superficie Utile, a condizione che costituiscano effettivamente una pertinenza dell'attività alberghiera risultante da un atto trascritto nei RR.II. che impegni la proprietà a mantenerne l'uso.

E' consentito l'ampliamento dei bagni delle camere degli esercizi ricettivi, senza che ciò comporti aumento della SU, utilizzando parzialmente la superficie dei balconi esistenti alla data del 10/09/99, a condizione che sia eseguita una progettazione unitaria delle facciate e che sia reperita un'area di superficie pari a quella derivante dall'ampliamento, che nel caso in cui sia esterna al lotto deve essere della medesima proprietà (entro un raggio di 500 mt), da asservire a parcheggio pertinenziale con atto registrato e trascritto nei RR. II. **Per tali interventi andranno osservate le distanze minime dettate dal codice civile, nel rispetto dell'art. 15 bis.**

E' consentito il collegamento con un **unico** corpo di fabbrica ad un solo piano, di due o più strutture alberghiere esistenti, **da realizzarsi a qualsiasi livello**, su richiesta delle proprietà interessate, per la realizzazione di spazi distributivi e per la ricezione, senza che ciò comporti aumento della SU (**se realizzato a livello superiore al piano terra, lo spazio sottostante dovrà essere computato come porticato**), a condizione che sia reperita un'area di superficie pari a quella derivante dall'ampliamento, che nel caso in cui sia esterna al lotto deve essere della medesima proprietà (entro un raggio di 500 mt), da asservire a parcheggio pertinenziale con atto registrato e trascritto nei RR. II.

Possono essere accorpate strutture alberghiere adiacenti attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici ammessi dalle norme di zona (o conservando comunque le superfici e le volumetrie esistenti legittime o legittimate), realizzando autorimesse private nelle quantità previste per legge sugli interventi di accorpamento viene comunque riconosciuto un'incremento del 10% della Su della struttura che viene demolita ed accorpata.

La capacità edificatoria dell'area contrassegnata dalla lett. "A" collocata nella tav. n. 4.5 - "Prescrizioni di dettaglio da osservarsi nella fascia turistica" potrà essere utilizzata esclusivamente per interventi finalizzati alla riqualificazione della struttura alberghiera a cui appartiene.

Destinazioni:

Vale quanto indicato al punto b del precedente paragrafo 24.5.1.

a2) Piano urbanistico preventivo:

Parametri edificatori:

- H = 27 m.
- Ut = (1,9) **2,3** mq/mq. per interventi con St fino a 5.000 mq.; Ut = (2) **2,5** mq/mq. per interventi con St superiore a 5.000 mq., per la parte eccedente i 5000 mq.
- Sm = 2.500 mq.

Norme particolari:

L'indicazione del piano urbanistico preventivo è lasciata all'operatore. Il piano potrà essere composto da più lotti contigui tra loro **o anche se separati da una strada** a condizione di rispettare i seguenti parametri:

dimensione minima del lotto = 500 mq.

Lo standard minimo è di 20 mq/100 mq. Su a parcheggio pubblico e 20

mq/100 mq. Su a verde pubblico.

Si applica quanto disposto alle Norme particolari e Destinazioni di cui alla precedente lett. a1).

Tra edifici prospicienti, ed oggetto di piano urbanistico preventivo, la distanza minima ammessa al piano terra è di mt. 6.

(Destinazioni:

Vale quanto indicato al punto b del precedente paragrafo 24.5.1)

ART. 30 - ZONA A3: EDIFICI O COMPLESSI ISOLATI DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Per le costruzioni o i complessi individuati in tal modo nelle tavole di PRG valgono le seguenti prescrizioni:

La destinazione d'uso ammessa è quella residenziale rurale o no (A1 - D2), nonché le attività terziarie (B1, B2 e B4) nella quantità di Superficie utile a destinazione d'uso diversa da quella residenziale, complessivamente esistente alla data di adozione delle presenti norme, fatta salva l'estensione al 1° piano delle superfici commerciali esistenti. (La destinazione residenziale) **L'edificio può essere interamente o parzialmente** destinato ad attività di agriturismo, **qualora ricada in zona agricola E1, E2 o E3.**

La modalità d'intervento è quella del restauro e risanamento conservativo di tipo B (ai sensi dell'art. 36 della L.R. 47/1978 e successive modifiche ed integrazioni). L'altezza massima è quella esistente alla data di adozione delle presenti norme, salvo incremento per comprovate esigenze igieniche derivanti dall'insufficiente altezza interna dei locali.

La procedura d'intervento sarà l'intervento edilizio diretto, esteso alle singole unità fondiari (vedi precedente articolo 6).

La realizzazione degli interventi previsti, con la sola eccezione degli interventi manutentivi, e per tutte le destinazioni d'uso ammesse, comporta la realizzazione dei parcheggi di uso privato ai sensi della legge 122/1989 e dell'articolo 22 delle presenti norme, nella misura stabilita dalle vigenti disposizioni legislative, **anche in soluzione interrata.** (a condizione che non vengano ricavati al di sotto del piano d'imposta dell'edificio o sotto il piano di campagna, mediante volumi interrati e rampe d'accesso.

La realizzazione di parcheggi privati non dovrà comportare nuova edificazione e pertanto dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio oggetto di intervento, compatibilmente con la tipologia esistente.)

Si classificano in zona omogenea A3 gli edifici indicati con i nn. 5, 8, 9, 25, 28, 31, 32 nell'allegato 1 della Relazione e nella TP6 del P.T.C.P. (vedi appendice).

I beni culturali classificati in zona A3, corrispondenti ai nn. 1, 2, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35 nell'allegato 1 della Relazione e nella TP6 del P.T.C.P. vigente sono sottoposti, con finalità cautelative, alla modalità di intervento del Restauro scientifico (vedi appendice).

ART. 31 - ZONE OMOGENEE E

Comprendono le aree che il PRG destina all'agricoltura; esse sono suddivise in tre sub-zone E1, E2 e E3, disciplinate nei paragrafi seguenti. **In tali zone sarà sempre ammessa, nel rispetto della legislazione vigente in materia, l'attività agrituristica.**

ALLEGATO C

COMUNE DI RIMINI

VARIANTE PROGETTO INTEGRATO DELLA ZONA PORTUALE E DELLE AREE LIMITROFE PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE

adottata con delibera di C.C. n. _____ del _____

approvata con delibera di C.C. n. _____ del _____

Gruppo di Progettazione:

Arch. Alberto Fattori
Arch. Mariarita Bucci
Ing. Luca Signorotti
Arch. Pasqualino Foschi

Il Direttore
Pianificazione Territoriale
Arch. Alberto Fattori

Collaboratori:
Geom. Daniela Delvecchio
Geom. Mauro Masi

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

N.B. Il testo in neretto indica le modifiche.
Il testo fra parentesi e in minuscolo indica le parti da eliminare.

**ART. 4.3
ZONE B**

I fronti degli edifici lato porto, sono soggetti, fermo restando gli indici edificatori e le modalità di intervento sotto riportate, al dettato dell'art. 4.2 punto a.2.1.

4.3.1. ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE: B

Per queste zone, valgono integralmente le norme, gli indici, le procedure d'intervento e le destinazioni d'uso di cui all'art. 3.01 scheda 1 punto 1.1 delle Norme di P.R.G./V. vigente ad eccezione di quanto disposto per l'altezza degli edifici che dovrà risultare $H \leq 15$ m.

Agli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante ed aventi destinazione prevalentemente alberghiera (E17) anche in alternativa a quanto previsto dall'art. 22 bis delle NTA del PRG approvato con delibere di G.P. n. 351 del 3/8/99 e n. 379 del 12/8/99, qualora mantengano la destinazione ricettiva, sono altresì applicabili le norme particolari e destinazioni previste dall'art. 4.4.1, a condizione che prima del rilascio del titolo abilitativo venga presentato atto registrato e trascritto nei RR.II., che vincoli l'edificio al mantenimento della destinazione d'uso alberghiera.

L'altezza non potrà superare :
 $H = 17$ m.

L'eventuale successivo cambio di destinazione a residenza sarà ammissibile solo previo ripristino dello stato di fatto antecedente all'applicazione delle norme particolari e destinazioni dell'art. 4.4.1.

4.3.3.ZONA DI RISTRUTTURAZIONE DENOMINATA BARAFONDA

Si intende sostituito con:

**ART. 4.1.3 ADOTTATO CON DELIBERA N.2199 DEL 11.12.89 CONTRODEDOTTO CON DELIBERA N. 879 DEL 20.03.90

4.1.3. Zone di ristrutturazione:

Per questa zona perimetrata in cartografia con apposito simbolo (tav. 2.3.1)* e contenente isolati con destinazione residenziale, alberghiera e mista, valgono le norme, i tipi e le procedure d'intervento, le destinazioni d'uso e gli indici di seguito elencate:

a- tipi d'intervento:

- a1- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- a2- ristrutturazione edilizia;
- a3- demolizione e ricostruzione.

b- procedure d'intervento:

- b1- intervento edilizio diretto per a1 e a2;
- b2- intervento urbanistico preventivo tramite Piani di Recupero

attuati da proprietari singoli o riuniti in Consorzio per a3;

c- destinazioni d'uso:

- c1- residenza ed attività connesse e compatibili con la residenza.
- c2- commercio e pubblici esercizi esistenti alla data di adozione della Variante, purchè non in contrasto igienico, anche acustico ed ambientale con la destinazione residenziale.

d- indici urbanistici e/o edilizi:

- d1- nel caso b1 secondo gli indici di cui all'Art. 3.01 ed alla scheda 1 della Normativa 88 ad eccezione di quanto disposto per l'altezza degli edifici che dovrà risultare $H = 17m$.
- d2- per gli interventi di cui in b2:
 $Uf = K \times Uf$ esistente (fino ad un max $Uf = 2,0$) con $1 < K < 1,25$
 $0,5 Sc$ esistente $\leq Sc \leq Sc$ esistente.
L'aumento di K da 1 a 1,25 sarà direttamente proporzionale al decremento della superficie coperta
Sc da 1 a 0,5
 $H = 17 m$.

Per gli edifici dell'insediamento della barafonda che sono conservati e costituiscono parte integrante dell'insediamento originario di S. Giuliano Mare - individuati con specifica simbologia nella Tav. 2.3.1*, all'interno e all'esterno della zona di ristrutturazione sopra definita - valgono le seguenti prescrizioni:

a- tipi d'intervento:

- a1- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- a2- Gli interventi sull'esistente sono orientati alla valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - a2.1- Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B (Art. 36 della L.R. 47/78 integrata e modificata dalla 23/80 - (A2) e alla disciplina e dei Piani di Recupero di cui alla L. 457/78 e alla L.R. 16.2.89;
 - a2.2- Ristrutturazione edilizia;
 - a2.3- Ristrutturazione urbanistica;

Per tali edifici è consentito inoltre il recupero della superficie delle superfetazioni (purchè documentato da precisi documenti cartografici) ed un ulteriore ampliamento nella misura globale del 20% della SU dell'impianto originario, purchè attuato in maniera congruente con l'impianto originario medesimo e accompagnato da una corrispondente diminuzione della superficie coperta;

b- procedure d'intervento:

- b1- intervento edilizio diretto per i tipi di intervento di cui alle lettere a1; a2.1; a2.2 del presente articolo;
- b2- Piano di Recupero, per il tipo di intervento di cui al precedente punto a2.3 del presente articolo.

c- destinazioni d'uso:

- c1- Residenza ed attività connesse, compatibili con la residenza;
- c2- Destinazioni d'uso esistenti alla data di approvazione della variante.

d- indici urbanistici e/o edilizi

Per la procedura di tipo b1: $Su = Su$ Esistente

Per la procedura di tipo b2: Su esistente $< Su < Su$ esistente $\times 1,20$.

Se e quanto: Sc esistente $> Sc > Sc$ esistente $\times 0,80$.

L'incremento di SU sarà direttamente proporzionale al decremento della superficie coperta, Sc , ottenuto per eliminazione di superfetazioni."

*sono da intendersi le tavv. 5-8 in sc. 1:5000 e tavv. 1 in sc. 1:2000 della variante al PRG, contenente le modifiche e gli emendamenti approvati con Delibera di C.C. n. 188 del 12.08.93.

Agli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante, interni alla perimetrazione della zona di ristrutturazione denominata Barafonda, ed aventi destinazione prevalentemente alberghiera (E17), qualora mantengano la destinazione ricettiva, si applica quanto disposto dalle norme particolari e destinazioni dell'art. 4.4.1 ad eccezione dell'altezza massima che dovrà essere:

H = 17 m.

ART. 4.4

ZONE OMOGENEE D

I fronti degli edifici lato porto, sono soggetti, fermo restando gli indici edificatori e le modalità di intervento sottoriportate, al dettato dell'art. 4.2 punto a 2.1.

4.4.1 ZONE ALBERGHIERE EDIFICATE - D1.

(Per queste zone, valgono le norme, gli indici, le procedure d'intervento e le destinazioni d'uso di cui all'Art. 3.01. Scheda 2 punto 2.1 delle Norme di P.R.G. vigente.)

Le zone destinate prevalentemente a funzioni ricettive e alberghiere, con la presenza di funzioni terziarie sono disciplinate come segue:

Intervento edilizio diretto:

Parametri edificatori:

$U_f = 2$ mq/mq.

$H \leq 25$ m.

Per gli edifici esistenti o legittimati a seguito di titolo abilitativo, destinati a residenze turistico alberghiere o residenze esistenti alla data di adozione della presente variante sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei parametri edificatori delle norme particolari e delle destinazioni del presente articolo.

Norme particolari:

Per gli edifici aventi parametri edificatori superiori è ammessa la ristrutturazione edilizia con conservazione dei parametri esistenti.

Le infrastrutture di servizio all'attività alberghiera che prevedono un uso pubblico e/o collettivo (sale congressi, ristoranti, locali da ballo, ecc.) potranno essere conteggiate al 50% nel computo della Superficie Utile, a condizione che costituiscano effettivamente una pertinenza dell'attività alberghiera risultante da un atto trascritto nei RR.II. che impegni la proprietà a mantenerne l'uso.

E' consentito l'ampliamento dei bagni delle camere degli esercizi ricettivi, senza che ciò comporti aumento della SU, utilizzando parzialmente la superficie dei balconi esistenti alla data del 10/09/99, a condizione che sia eseguita una progettazione unitaria delle facciate e che sia reperita un'area di superficie pari a quella derivante dall'ampliamento, che nel caso in cui sia esterna al lotto deve essere della medesima proprietà (entro un raggio di 500 mt), da asservire a parcheggio pertinenziale con atto registrato e trascritto nei RR. II. Per tali interventi andranno osservate le distanze minime dettate dal codice civile, nel rispetto dell'art. 15 bis.

E' consentito il collegamento con un unico corpo di fabbrica ad un solo piano, di due o più strutture alberghiere esistenti, da realizzarsi a qualsiasi livello, su richiesta delle proprietà interessate, per la realizzazione di spazi distributivi e per la ricezione, senza che ciò comporti aumento della SU (se realizzato a livello superiore al piano terra, lo spazio sottostante dovrà essere computato come porticato), a condizione che sia reperita un'area di superficie pari a quella derivante dall'ampliamento, che nel caso in cui sia esterna al lotto deve essere della medesima proprietà (entro un raggio di 500 mt), da asservire a parcheggio pertinenziale con atto registrato e trascritto nei RR. II.

Possono essere accorpate strutture alberghiere adiacenti attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici ammessi dalle norme di zona (o conservando comunque le superfici e le volumetrie esistenti legittime o legittimate), realizzando autorimesse private nelle quantità previste per legge sugli interventi di accorpamento viene comunque riconosciuto un incremento del 10% della Su della struttura che viene demolita ed accorpata.

Destinazioni:

Funzione ricettiva alberghiera, di cui al punto E17 con l'esclusione di nuove residenze turistico alberghiere o nuovi residence, funzione ricettiva alberghiera per il turismo sociale (E18), e tutte le funzioni terziarie B, compresi gli ambulatori, ad esclusione di B2- B4- B10 (studi).

Il commercio al dettaglio (B3) è ammesso in misura non superiore al 10% della Su ammissibile, e la residenza permanente (A1) limitatamente alla realizzazione di un'unica unità abitativa di Su = 120 mq per il personale di sorveglianza, custodia, direzione, proprietà.

Le destinazioni E17 ed E18 devono comunque essere (complessivamente) non inferiori al 75% della Su dell'edificio.

4.4.2 ZONE RESIDENZIALI/ALBERGHIERE EDIFICATE - B/D

Per queste zone, relativamente alla residenza ed attività extra-ricettive valgono le norme, gli indici, le procedure d'intervento e la destinazione d'uso di cui all'Art. 3.01. Scheda 2 punto 2.2 delle Norme di PRG Vigente ad eccezione di quanto disposto per l'altezza degli edifici che dovrà risultare $H < 17m.$

Per le funzioni ricettive con la eventuale compresenza di funzioni terziarie si applica quanto disposto dal precedente art. 4.4.1 zone alberghiere edificate - D1 ad eccezione dell'altezza massima che dovrà essere:

H = 17 m.

ANNOTAZIONI RELATIVE ALLA PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'
Deliberazione di C.C. n. 13 del 24/01/2008

PRESIDENTE

F.to GIOVAGNOLI GIORGIO

SEGRETARIO GENERALE

F.to LAURA CHIODARELLI

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva dal 07/02/2008 ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – comma terzo – del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, per avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio per giorni 10, dal 28/01/2008

Il Segretario Generale
Dott. Laura Chiodarelli

Rimini li 13/02/2008

ATTESTATO DI COPIA CONFORME

Il sottoscritto attesta che la presente copia di deliberazione è conforme all'originale. Si rilascia in carta libera per uso interno amministrativo e d'Ufficio.

Rimini li _____
