COMUNE DI SAN BARTOLOMEO AL MARE
PROVINCIA DI IMPERIA

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE
(ANNO 2011)

VARIANTE AL P.R.G.
STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE
AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE
N. 1 DEL 07-02-2008

IL PRESENTE ELABORATO, RELATIVO ALLA VARIANTE APPROVATA CON D.G.R. N. 1479 IN DATA 6.12.2011, VALE PER QUANTO NON IN CONTRASTO CON I CONTENUTI DELLA RELAZIONE TECNICA N. 38 DEL 21.11.2011, ALLEGATA ALLA MEDESIMA DELIBERAZIONE N. 1479/2011

12 DIC. 2011

F.TO IL DIRIGENTE
(Arch. Antonio Gorgoni)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Indagini Urbanistiche e Redazione
Arch. Enrica Fresia

Coordinamento Ufficio Tecnico Comunale
Arch. Marina Senarega

ALLEGATO A

RELAZIONE ALLA VARIANTE DI P.R.G. DELLE STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE REDATTA AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 07.02.2008

Premessa

A seguito dell'entrata in vigore della - L.R. 7 febbraio 2008, n. 1 "Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali " (B.U. 13 febbraio 2008, n. 1) l'Amministrazione Comunale di San Bartolomeo al Mare, al fine di garantire la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi per soddisfare le esigenze qualitative e quantitative del mercato turistico, nonché assicurare la organica programmazione e disciplina della complessiva offerta turistico-ricettiva nello strumento urbanistico comunale, ha effettuato il censimento delle strutture ricettive come definite dall' art . 2 comma 1 della L.R.1/08.

Il censimento ha individuato le strutture ricettive classificate "albergo" ed ha raccolto le proposte avanzate dagli imprenditori alberghieri, comprendenti le esigenze di miglioramento e/o ampliamento delle strutture medesime nonchè le eventuali richieste di dismissione.

Le analisi dello stato di fatto sono sostanziate, oltre che dalle note seguenti, anche da schede di indagine rivolte a tutte le strutture, ma compilate e restituite solo da una parte degli esercenti.

Il contenuto della Variante, in ottemperanza a quanto indicato al comma 10, art 2 della LR 01/08, è stato concordato con le Organizzazioni sindacali dei lavoratori, le Associazioni di categoria e i Sistemi Turistici Locali interessati convocate in data 14 dicembre 2010.

I documenti di progetto sono costituiti dalla presente Relazione completa di schede di analisi e di progetto, dalle tavole di variante della zonizzazione del PRG e dalla Variante alle Norme Tecniche di Attuazione.

Obiettivi

Obiettivo della Legge Regionale è quello di salvaguardare, valorizzare, potenziare le strutture alberghiere, ciò attraverso un censimento delle stesse e l'apposizione del relativo vincolo di destinazione d'uso ed eventualmente assentire interventi di riqualificazione. A tal fine si prevede una variante integrativa al Piano Regolatore Generale in cui effettuare il censimento degli alberghi esistenti, identificando gli interventi di miglioramento per rendere gli alberghi competitivi e individuare quelle strutture per cui possa essere prevista l'eliminazione del vincolo alberghiero.

Finalità

A) La presente disciplina in ottemperanza all'art.1 della L.R. n. 1/2008 ha la finalità di garantire la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi per soddisfare le esigenze qualitative e quantitative del mercato turistico, nonché assicurare la organica programmazione e disciplina della complessiva offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali.
B) Al fine di quanto al punto A) i comuni devono adeguarsi alle prescrizioni della Legge Regionale di settore dotandosi di specifica normativa, necessaria affinché gli strumenti urbanistici comunali dettino la disciplina pertinente per perseguire tali obiettivi.
C) Dalla data di entrata in vigore della legge n. 1/2008, le strutture ricettive classificate "albergo" e le relative aree asservite e di pertinenza, ai sensi della normativa vigente in materia, quelle la cui attività sia cessata e non ancora oggetto di interventi di trasformazione in una diversa destinazione assentiti con titoli abilitativi edilizi già rilasciati in data anteriore all'esecutività della Legge, quelle in corso di realizzazione e quelle realizzate successivamente o divenute successivamente tali, sono soggette a specifico vincolo di destinazione d'uso ad albergo, con divieto di modificare tale destinazione, se non alle condizioni previste dai commi 4 e 5 della Legge Regionale di settore.

Quadro Dispositivo

La presente variante di P.R.G. è redatta in ottemperanza ai dispositivi delle Leggi
Regionali n. 1 e 2 del 07-02-2008.
A tal fine la disciplina allegata alla presente (allegato B) sostituirà i dispositivi delle N.T.A.
allegate al P.R.G. approvato con D.P.G.R. n°1202 de l 24/10/1994 (e s.m.i.)

Dati sulla potenzialità ricettiva del Comune di San Bartolomeo al Mare

La potenzialità ricettiva del comune, nel 1990, era data da un complesso di 4562 posti letto, così suddivisi:
1252, pari al 27,44 % in alberghi;
0 , pari al 0 % in residenze turistico-alberghiere;
2180, pari al 47,79% in campeggi e villaggi turistici;
1130, pari al 24,77% in case per ferie, affittacamere, mini aree di sosta o altri esercizi.

La potenzialità ricettiva del comune, nel 2007, era data da un complesso di 4100 posti letto, così suddivisi:
1058, pari al 25,80 % in alberghi;
20, pari al 0,49 % in residenze turistico-alberghiere;
2316, pari al 56,49 % in campeggi e villaggi turistici;
706, pari al 17,22 % in alloggi cav, agriturismo, case per ferie, affittacamere, o altri esercizi.

Consistenza degli esercizi alberghieri nel comune

		1988	1993	2007
***	ESERCIZI	13	14	18
	CAMERE	497	883	555
	LETTI	867	505	980
	BAGNI	492	526	573
**	ESERCIZI	8	8	2
	CAMERE	138	239	25
	LETTI	236	137	44
	BAGNI	119	131	25
*	ESERCIZI	7	10	2
	CAMERE	84	205	19
	LETTI	157	118	34
	BAGNI	22	80	19
TOTALE	ESERCIZI	28	32	22
	CAMERE	719	1327	599
	LETTI	1260	760	1058
	BAGNI	633	737	617

Dati PROVINCIA IMPERIA

Dati sui flussi turistici

Per quanto riguarda il Flusso turistico dal 1999 al 2007 nel Comune di San Bartolomeo al Mare si rileva:

ITALIANI

un forte aumento negli arrivi e una sostanziale tenuta nelle presenze , infatti gli arrivi sono aumentati circa del 18% e le presenze del 1% (da ciò si legge una diminuzione della lunghezza della vacanza che è passata da 9 giorni ad arrivo a 7,50 giorni ad arrivo)

STRANIERI

una forte diminuzione negli arrivi e nelle presenze , infatti gli arrivi sono diminuiti circa del 20% e le presenze del 35% (da ciò si legge anche in questo una diminuzione della lunghezza della vacanza che è passata da 6 giorni ad arrivo a 5 giorni)

ITALIANI

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
Arrivi	37164	34000	30185	31015	34428	36737	41151	42267	43977	+18%
presenze	332249	354920	324782	303625	298343	323200	321398	321617	335558	+1%

Dati PROVINCIA IMPERIA

STRANIERI

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
Arrivi	19072	15760	14064	13769	14193	12185	12473	12426	15144	- 20%
presenze	116199	109191	109087	103415	95031	71750	77808	75533	75980	- 35 %

Dati PROVINCIA IMPERIA

PERMANENZA MEDIA

Permanenza media = presenze : n° arrivi	Permanenza media italiani 1993	Permanenza media italiani 2007	Permanenza media stranieri 1993	Permanenza media stranieri 2007
San Bartolomeo al Mare	10,87	7,50	7,54	5

Dati PROVINCIA IMPERIA

Per contro, se confrontato con analoghi valori provinciali il rapporto fra il numero delle presenze ed il numero degli arrivi rivela che il Comprensorio di San Bartolomeo è uno degli ambiti in cui il turista si ferma più a lungo.

Cronologia degli atti preparatori alla variante al P.R.G.

Il censimento si è svolto seguendo la procedura schematizzata di seguito:

- maggio-giugno 2008
  a) censimento delle strutture ricettive classificate “albergo”
  b) consultazione preliminare con le Organizzazioni sindacali dei lavoratori, con le Associazioni di categoria e con i Sistemi Turistici Locali interessati;

- luglio 2008 -gennaio 2009
  invio (tramite raccomandata con ricevuta di ritorno) alle strutture ricettive classificate "albergo" ai sensi della normativa vigente in materia, della scheda di rilevazione alberghi, scheda per proposte di miglioramento delle strutture nonchè di istanza di eliminazione del vincolo, scheda gestione finanziaria;

- gennaio 2009 – aprile 2011
  raccolta dati e tabulazione delle proposte avanzate dagli imprenditori alberghieri, individuando le esigenze di miglioramento e/o ampliamento delle strutture medesime nonchè le eventuali richieste di dismissione;

- predisposizione contestuale della Variante.

Seguono il modello della lettera di accompagnamento ed il modello della “ Scheda di rilevazione alberghi e relative aree asservite e di pertinenza”, precisando che in allegato a tale scheda è stata inviata agli imprenditori copia della Circolare regionale (prot.PG/2008/146889) “Indicazioni operative

per l’applicazione della normativa regionale di cui alla L.R. n. 1/2008”.

Alla c.a. Sig. ……

HOTEL ……..

Via…….

San Bartolomeo al Mare

Oggetto :

trasmissione scheda di rilevazione alberghi- scheda per proposte di miglioramento e o ampliamento delle strutture nonchè di istanza di eliminazione del vincolo – scheda gestione finanziaria

Facendo seguito a quanto già comunicato durante le riunioni preliminari di settore convocate nel mese di maggio c.a., l'Amministrazione Comunale di San Bartolomeo al Mare, in ottemperanza a quanto disposto dalla L.R. n. 1 del 7 febbraio 2008: "Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali" che obbliga Comuni, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della legge:

- ad effettuare il censimento delle strutture ricettive sulle quail è scattato ope legis il vincolo alberghiero;
- ad individuare le esigenze di miglioramento e/o ampliamento delle strutture medesime, anche sulla scorta delle proposte avanzate dagli imprenditori alberghieri;
- a proporre, su richiesta esplicita del proprietario e acquisito il parere del gestore, il non assoggettamento al vincolo di cui al comma 1 delle strutture esistenti censite per le quali non sia più esercitabile l'attività alberghiera in relazione alla sopravvenuta inadeguatezza a mantenere la presenza sul mercato dell'offerta ricettiva e alla non sostenibilità economica della stessa;

si è attivato a predisporre quanto di sua competenza ed invita gli imprenditori ad esplicitare le loro proposte di miglioramento o, se lo ritengono opportuno, a proporre l'eventuale dismissione del vincolo .

A tale fine è stata predisposta la allegata scheda di rilevamento.

Si invitano i destinatari a restituire la scheda entro e non oltre il giorno 7 gennaio 2009 , raccomandando una attenta lettura della L.R. 1/08.

Si allega copia della circolare Regionale esplicativa (prot. PG/2008/146889)

Per informazioni e delucidazioni è possibile contattare

Comune di San Bartolomeo al Mare

Arch. Fresia Enrica - Consulente in materia turistica per la redazione del PUC-

Tel. 0183 297848

Firmato

Il Sindaco

Adriano Ragni

SCHEDA DI RILEVAZIONE ALBERGHI E RELATIVE AREE ASSERVITE E DI PERTINENZA

DENOMINAZIONE ALBERGO

INDIRIZZO

PROPRIETA’

GESTIONE

PERIODO/I DI APERTURA

NUMERO CAMERE	NUMERO POSTI LETTO	CLASSIFICAZIONE
SUPERFICIE COMPLESSIVA		

ANNO DI COSTRUZIONE
ANNO/I DI MANUTENZIONE E/O DI RISTRUTTURAZIONE

E’ FACILMENTE RAGGIUNGIBILE CON • AUTO • PULLMAN •

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI - AUTO N.

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI - PULLMAN N.

E’ DOTATO DI • SPIAGGIA PRIVATA • PISCINA • CAMPO DA TENNIS • CENTRO FITNESS

- SAUNA
- BAGNO TURCO
- TALASSOTERAPIA
- GIARDINO PRIVATO
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

DISTANZA DAL MARE

DISTANZA DALL'AURELIA

SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO	
SUPERFICIE LIBERA DEL LOTTO	
DISTANZA DAI FABBRICATI	
DISTANZA DAI CONFINI	
ALTEZZA DEL FABBRICATO	
N. PIANI FUORI TERRA	
N. PIANI INTERRATI	
TETTO • PIANO • COPERTURA A FALDE	
NUMERO PIANI FUORI TERRA DEI FABBRICATI VICINI • LATO NORD • LATO EST • LATO SUD • LATO OVEST	

SCHEDA RICHIESTE

SEGNALARE PROPOSTE DI MIGLIORAMENTO E/O AMPLIAMENTO DELLE STRUTTURE NONCHE' ED VENTUALE ISTANZA DI ELIMINAZIONE DEL VINCOLO ALBERGHIERO (in quest'ultimo caso dimostrare la presenza delle situazioni di cui alle lettere a) e b) dell'art. 2 comma 4 della LR 01/08)

SCHEDA GESTIONE FINANZIARIA

SEGNALARE EVENTUALI PROBLEMATICHE INERENTI LA GESTIONE.
Se, valutate le problematiche, si ritiene necessario, è possibile allegare copia di estratti di bilancio o copia di bilanci.

Data	
Firma del proprietario dell'immobile	
Firma del gestore	

Numero degli allegati

Elenco degli allegati

Tipo	*Nome*	*Indirizzo*	*Città*	*Lettera prot. n°*	*del*	*ritirata in data*
Albergo	Europa	Via Malta 32	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	15150	27/11/2008	02/12/2008
Case per ferie	AEM Torino	Lungomare delle Nazioni 74	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	15150	27/11/2008	02/12/2008
Proprietaria Case per ferie AEM Torino	Società Iride spa	Via Bertola 48	10122 Torino (TO)	16550	24/12/2008	08/01/2009
Albergo	San Giacomo	Via Moreno 2	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	15150	27/11/2008	17/12/2008
Proprietario Albergo San Giacomo	Sig.ra Martignoni Marta	Via XX Settembre 29/19	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	16550	24/12/2008	28/12/2008
Albergo	Villa San Giuseppe	Via Aurelia 207	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	15150	27/11/2008	02/12/2008
Proprietario Albergo San Giuseppe	Curia Vescovile	Borghetto 6 – CP 5382	6901 Lugano (Svizzera)	16550	24/12/2008	20/01/2009
Albergo	delle Rose	Via C. Colombo 28	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	15150	27/11/2008	02/12/2008
Albergo	Piccolo Hotel Le Palme	Lungomare delle Nazioni 59	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	15150	27/11/2008	02/12/2008
Albergo	Mayola	Via Corsica 20	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	15150	27/11/2008	04/12/2008
Albergo e Dipendenza	Stella Maris	Lungomare delle Nazioni 50	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	15150	27/11/2008	02/12/2008
Proprietari Albergo e Dipendenza Stella Maris	Sig.ra Adolfo Francesca	Corso Galileo Ferrari 137	10128 Torino (TO)	16550	24/12/2008	03/01/2009
Proprietari Albergo e Dipendenza Stella Maris	Sig. Montanaro Camillo	Via Giacinto Menotti Serrati 25	18100 Imperia (IM)	16550	24/12/2008	02/01/2009
Proprietari Albergo e Dipendenza Stella Maris	Sig. Montanaro Marcello	Strada degli Alberoni 5	10133 Torino (TO)	16550	24/12/2008	02/01/2009
Albergo	Adrimer	Via Sicilia 36	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	15150	27/11/2008	03/12/2008
Albergo	Fortuna	Via Aurelia 119	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	15150	27/11/2008	03/12/2008
Proprietari Alberghi Fortuna e Mayola	Sig.ra Blandamura Ramondo Magda	Via Colombo 3	10128 Torino (TO)	16550	24/12/2008	07/12/2008
Proprietari Alberghi Fortuna e Mayola	Sig. Ramondo Giovanni	Via Colombo 9	10128 Torino (TO)	16550	24/12/2008	03/12/2008
Proprietario Albergo Lido	GS Costruzioni srl	Via Aurelia 72/1	17023 Ceriale (SV)	15150	27/11/2008	03/12/2008
Proprietaria Dipendenza Lido	Sig.ra Ariagno Rosangela	Via Suor Vincenza B. 22	10072 Caselle Torinese (TO)	15150	27/11/2008	05/12/2008
Proprietari Albergo Ondina	Parodi Ornella	Lungomare delle Nazioni 27	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	15150	27/11/2008	03/12/2008
Proprietari Albergo Ondina	Parodi Concetta	Via Faraldi 12	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	15150	27/11/2008	03/12/2008
Proprietari Albergo Ondina	Furfari Caterina	Via Faraldi 12	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	15150	27/11/2008	
Proprietari Albergo Ondina	Parodi Domenico	via A. Manzoni 17	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	15150	27/11/2008	20/12/200
Proprietari Albergo Ondina	Parodi Alfredo	Via delle Cappelle 15	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	15150	27/11/2008	02/12/2008
Proprietari Albergo La Perla	Sigg.re Martignoni Marina, Palola e Silvia	Via Aurelia 49	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	15949	09/12/2008	16/12/2008
Albergo	Bergamo	Via Aurelia 15	18016 San	15150	27/11/2008	02/12/2008

			Bartolomeo al Mare (IM)			
Albergo e Dipendenza	Piera	Via Sicilia 28	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	15150	27/11/2008	02/12/2008
Albergo	Villa Daniela	Via Aurelia 223	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	15150	27/11/2008	
Albergo e Dipendenza	Anita	Lungomare delle Nazioni 38	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	15150	27/11/2008	02/12/2008
Albergo	Bellavista	Via Mazzini 6	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	15150	27/11/2008	02/12/2008
Proprietario Albergo Bellavista	Sig.ra Pettazzoni Carmelina	Via Mazzini 6	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	16550	24/12/2008	02/01/2009
Albergo e Dipendenza	San Matteo	Via Faraldi 77	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	15150	27/11/2008	02/12/2008
Albergo	Bruna	Via Garibaldi 8 – frazione Pairola	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	15150	27/11/2008	02/12/2008
Albergo e Dipendenza	Romana	Via C. Colombo 14/8	18016 San Bartolomeo al Mare (IM)	15150	27/11/2008	02/12/2008
Proprietaria Albergo e Dipendenza Romana	Sig.ra Sabatini Roberta	Strada Privata Casale 28	18100 Imperia (IM)	16550	24/12/2008	31/12/2008
Proprietaria Albergo e Dipendenza Romana	Sig.ra Sabatini Marina	Strada Privata Casale 28	18100 Imperia (IM)	16550	24/12/2008	31/12/2008
Proprietaria Albergo e Dipendenza Romana	Sig.ra Canepa Ughes Caterina	Strada Privata Casale 28	18100 Imperia (IM)	16550	24/12/2008	31/12/2008

Sintesi dei dati rilevati e delle richieste avanzate

Nel rispetto della normativa vigente sono state preliminarmente individuate 19 strutture ricettive classificabili come “albergo”.

Le comunicazioni informative sono state inviate sia ai gestori delle strutture, sia ai proprietari degli immobili.

L’Amministrazione Comunale ha ricevuto 16 richieste / risposte di cui:

- N. 2 comunicazioni esplicative della situazione attuale dell’Azienda con nessuna richiesta (Hotel Bruna – Hotel San Giacomo)
- N. 1 richiesta di dismissione del vincolo dell’intera struttura:

  a) Albergo Ondina : chiede l’eliminazione del vincolo in quanto la struttura alberghiera, di piccole dimensioni e ormai chiusa, si trova in un immobile ad uso promiscuo e la struttura abitativa interferisce in modo pesante con la struttura alberghiera;
- N. 2 richieste di dismissione del vincolo della sola dipendenza:

  a) Hotel Lido dipendenza: chiede l’eliminazione del vincolo in quanto la struttura alberghiera, ormai chiusa e di proprietà diversa da quella della struttura madre, si trova in un immobile ad uso promiscuo ed interferisce in modo pesante con la struttura abitativa;

  b) Hotel Ex Stella Maris dipendenza: chiede l’eliminazione del vincolo ai piani terzo e quarto in quanto la struttura alberghiera si trova in un immobile ad uso promiscuo ed interferisce in modo pesante con la struttura abitativa; I posti letto

dismessi verranno recuperati mediante ristrutturazione totale della “casa madre”

- N. 1 richiesta di miglioramenti o, in alternativa, se questi non possibili, richiesta di dismissione del vincolo (Piccolo Hotel delle Palme)
- N. 1 richiesta di ampliamento volumetrico finalizzato al miglioramento qualitativo della struttura con passaggio da tre a quattro stelle (Hotel Ex Stella Maris);
- N. 8 richieste di ampliamento per aumento della capacità ricettiva e/o miglioramento dei servizi (Albergo delle Rose, Albergo Mayola, Hotel Bergamo, Hotel Bellavista, Hotel San Matteo, Albergo Anita, Hotel Fortuna, Hotel Europa)
- N. 1 richiesta di avvalersi dell’Art. 8. (Norma transitoria) comma 2 della L.R. 1/2008 - trattandosi di struttura classificata albergo, la cui attività è cessata da almeno quattro anni alla data di entrata in vigore della L.R. citata - secondo il quale i Comuni possono prevedere la parziale trasformazione della destinazione d’uso in funzioni non turistico-ricettive, entro la percentuale massima del trenta per cento della superficie complessiva, subordinatamente all’impegno del proprietario ad eseguire contestualmente alla suddetta trasformazione parziale la complessiva riqualificazione della struttura alberghiera, da assentire mediante titolo edilizio convenzionato recante l’obbligo di mantenimento della destinazione alberghiera per almeno vent’anni. (Hotel Lido casa madre)

Dati - Stato di fatto con - indicazioni - proposte - richieste

PRG tab A	denominazione		STELLE	risposta alla lettera inviata dal Comune	Indicazioni, proposte e richieste inviate all'Amministrazione da proprietari e/o gestori
TA1	ALBERGO EUROPA	Via Malta 32	3	Si	Si chiede un ampliamento volumetrico per migliorare le suite al piano attico, per creare una zona soggiorno sulla la terrazza al piano primo, per chiudere il porticato di ingresso e lo spazio antistante la cucina a piano terra
TA4	ALBERGO SAN GIACOMO	Via Moreno 2	3	si	Nessuna richiesta
TA5	ALBERGO VILLA SAN GIUSEPPE	Via Aurelia 107	3	no	
TA6	ALBERGO DELLE ROSE	Via C. Colombo 26	3	si	Si chiede un ampliamento volumetrico di circa 1350 mc per le camere e di circa 1500 mc per la costruzione di una piscina coperta.Per poter procedere sarà necessario un puntuale esame della situazione in quanto il lotto ha una manica molto ridotta e si dovranno valutare e normare ad hoc le distanze dai confini.Si chiede inoltre di modificare la disposizione dei parcheggi angolo Via Moreno/ Via Colombo per consentire un miglior passaggio dei pulman. Infine si propone di vincolare ad uso alberghiero terreni limitrofi, ora incolti, posti a nord della proprietà. Allega bilancio.
TA7	PICCOLO HOTEL DELLE PALME	Lungomare delle Nazioni 59	3	si	Sono pervenute 2 richieste RICHIESTA 1 : altezza massima almeno 10,50 ml / incremento SLP di circa 450 mq di cui 90 mq a piano terra per ampliamento sala ristorante e 360 mq nuovo secondo piano per camere / aumento Rcf ad almeno 0,80 mq/mq in modo da poter realizzare una autorimessa interrata - RICHIESTA 2 : si ribadiscono le richieste come precedente, stante invece l'attuale configurazione urbanistica si chiede l'annullamento del vincolo alberghiero
TA8	ALBERGO MAYOLA	Lungomare delle Nazioni 56	3	si	Si chiede la possibilità di realizzare un locale di sgombero di circa 41 mq sul lastrico solare. E' agli atti uno schema planivolumetrico.
TA10	ALBERGO Ex STELLA MARIS	Lungomare delle Nazioni 50	3	si	Progetto di ampliamento e trasformazione in hotel 4 stelle RICHIESTA : Altezza massima 24,00 ml, incremento Sa 2108 mq, Rcf= 100 mq/mq passaggio da 3 a 4 stelle. Aumento dei posti letto da 105 a 110
	ALBERGO Ex STELLA MARIS DIPENDENZA		2		RICHIESTA DI DISMISSIONE DEL VINCOLO Il vincolo alberghiero insiste sui piani Terra, terzo e quarto della struttura. I piani secondo e terzo (serviti da scala in comune con la struttura stessa), non sono soggetti a vincolo e risultano in proprietà ad estranei. Si chiede lo svincolo dei piani terzo e quarto trattandosi di struttura promiscua
TA11	ALBERGO ADRIMER	Via Sicilia 30	3	no	
TA12	ALBERGO FORTUNA	Via Aurelia 119	3	si	Richiesta di ampliamento: altezza massima almeno 20,10 ml. Incremento Sa di circa 415 mq

TA13	HOTEL LIDO	Lungomare delle Nazioni 36 chiuso ante 2004		si	La richiesta è ampia e complessa. Si propone di applicare l'art.8 comma 2 della L.R.1/2008. Si prevede pertanto lun ampliamento di 1400 mc, la trasformazione del 30% in abitazioni, la riqualificazione della struttura con vincolo ventennale. Per una miglior comprensione è necessario prendere visione della documentazione illustrativa inviata al Comune in data 9 gennaio 2009.
	HOTEL LIDO DIPENDENZA	Via Aurelia 117 chiuso ante 2004		si	RICHIESTA DI DISMISSIONE DEL VINCOLO (se operante) e proposta di recupero totale dell'area.
TA15	ALBERGO ONDINA	Lungomare delle Nazioni chiuso novembre 2004	2	si	RICHIESTA DI DISMISSIONE DEL VINCOLO da parte di tre dei proprietari. Motivazioni nella lettera prot. 121 del 7 gennaio 2009. La struttura alberghiera si trova in un immobile ad uso promiscuo.
TA17	ALBERGO BERGAMO	Via Aurelia 15	3	si	Modifica della normativa relativa alle distanze per consentire la costruzione di una scala di sicurezza (fondamentale per la messa a norma dei locali) inoltre ampliamento di circa 1300 mq (possibile su solettone di copertura della zona comune)
TA19	BELLAVISTA	Via Mazzini 6	3	si	La capacità ricettiva è insufficiente. Si ipotizza un ampliamento di almeno 1000 mc per aumentare i servizi e portare la ricettività ad almeno 80 posti letto. Si auspica un intervento economico a fondo perso da parte del "pubblico". Si chiede di coinvolgere l'area sottostante la proprietà in una progettualità turistica.
TA21	BRUNA	Via Garibaldi 8 fraz. Pairola	1	si	nessuna richiesta
TA22	SAN MATTEO	Strada Provinciale Villa Faraldi 77	3	si	Si propone l'ampliamento della struttura "casa madre" con sopraelevazione di un piano, innalzamento del piano sottotetto e posa in opera di ascensore allo scopo di aumentare la capacità ricettiva di almeno di 15 camere (per un totale di circa 1000 mc aggiunti)
	SAN MATTEO DIPENDENZA		3		La sopraelevazione di un piano del fabbricato è in corso di esecuzione.
TA23	ALBERGO VILLA DANIELA	Via Aurelia 223	2	no	
TA24	ALBERGO PIERA	Via Sicilia 28	3	no	
	ALBERGO PIERA DIPENDENZA		2		
Csf	ANITA	Lungomare delle Nazioni 38	2	si	Realizzazione di una chiusura del dehor esistente di tipo rimovibile per diverso utilizzo estate/inverno.
Csf	ANITA DIPENDENZA		1		
Csf	ROMANA	Via Romana 8	3	no	
Csf	ROMANA DIPENDENZA	Via Romana 14	3		

Riepilogo dati/richieste:

Strutture ricettive alberghiere	19	
Dipendenze	6	
Richiesta di dismissioni strutture ricettive	1	Albergo Ondina
Richiesta di dismissioni della sola dipendenza	2	Hotel Lido Dipendenza Hotel Ex Stella Maris Dipendenza
Richiesta di avvalersi art. 8 LR 01/08	1	Hotel Lido

TABELLE RIASSUNTIVE DELLE RICHIESTE DI DISMISSIONE IN BASE ALLA CLASSIFICAZIONEED ALLA CAPACITA' RICETTIVA ATTUALE
Legenda :
RICHIESTE DI DISMISSIONE
RICHIESTE DI AVVALERSI art.8 L.R.01/08

ALBERGHI CON CLASSIFICAZIONE UNA STELLA	PRG tab A	denominazione struttura	note	STELLE	camere	posti letto
dip		HOTEL LIDO DIPENDENZA	chiuso ante 2004	1	20	39
1	TA21	BRUNA		1	10	16
dip	Csf	ANITA DIPENDENZA		1	9	18
1 stella	totale				39	73
	richiesta di dismissione	1 dipendenza			20	39
	Richiesta di avvalersi art 8 LR 01/08	NESSUNA				

ALBERGHI CON CLASSIFICAZIONE DUE STELLE	PRG tab A	denominazione struttura	note	STELLE	camere	posti letto
dip		ALBERGO Ex STELLA MARIS DIPENDENZA		2	16	30
1	TA13	HOTEL LIDO	chiuso ante 2004	2	35	64
2	TA15	ALBERGO ONDINA	chiuso nov 2004	2	14	27
3	TA23	ALBERGO VILLA DANIELA		2	15	25
dip		ALBERGO PIERA DIPENDENZA		2	9	15
4	Csf	ANITA		2	20	35
2 stelle	totale				109	196
	richiesta di dismissione	1 dipendenza 1 albergo			16	30
	Richiesta di avvalersi art 8 LR 01/08	1 albergo			35	64

ALBERGHI CON CLASSIFICAZIONE TRE STELLE	PRG tab A	denominazione struttura	note	STELLE	camere	posti letto
1	TA1	ALBERGO EUROPA		3	37	71
2	TA4	ALBERGO SAN GIACOMO		3	44	72
3	TA5	ALBERGO VILLA SAN GIUSEPPE		3	61	95
4	TA6	ALBERGO DELLE ROSE		3	27	54
5	TA7	PICCOLO HOTEL DELLE PALME		3	18	30
6	TA8	ALBERGO MAYOLA		3	80	128
7	TA10	ALBERGO Ex STELLA MARIS		3	42	75
8	TA11	ALBERGO ADRIMER		3	37	70
9	TA12	ALBERGO FORTUNA		3	30	51
10	TA17	ALBERGO BERGAMO		3	52	98
11	TA19	BELLAVISTA		3	16	30
12	TA22	SAN MATTEO		3	24	44
		SAN MATTEO DIPENDENZA		3	16	32
13	TA24	ALBERGO PIERA		3	8	12
14	Csf	ROMANA		3	17	30
	Csf	ROMANA DIPENDENZA		3	16	28
3 stelle	totale				525	920
	richiesta dismissione	NESSUNA			/	/
	Richiesta di avvalersi art 8 LR 01/08	NESSUNA			35	64

Dati generali e obiettivi della Variante al P.R.G.

Premesso che negli ultimi 20 anni nell'ambito comunale si è verificato un calo del numero delle strutture ricettive alberghiere, l'Amministrazione Comunale di San Bartolomeo al Mare, cogliendo l'opportunità istituita dalla L.R.01/08, si prefigge lo scopo di rilanciare lo sviluppo turistico del territorio mirando anche all'attuazione di un'organizzazione turistica come sistema in cui convergano la componente pubblica, che indirizza, disciplina e promuove lo sviluppo ambientale, e la componente privata che predispone, distribuisce, vende i servizi, pertanto:

- intende svolgere la sua importante funzione di indirizzo e di coordinamento attraverso gli strumenti dell'analisi, della programmazione e della concertazione,
- conferma il proprio impegno in quello che è il settore economico trainante del Comune di San Bartolomeo al Mare, certa che i risultati in campo turistico non si misurano solo in termini di affluenza e di redditività delle strutture alberghiere, ma anche di un più ampio impatto e ricaduta intersettoriale e sociale. A tale scopo risultà importante sviluppare le capacità di autofinanziamento e di adeguamento alle esigenze del nuovo mercato turistico anche mediante il rinnovamento e la riqualificazione dei servizi offerti,
- si propone di creare le condizioni per la più ampia diversificazione possibile in modo da concedere all'offerta il grado di libertà sufficiente a rispondere alle mutevoli esigenze della clientela ritenendo che focalizzarsi su un unico genere di utenza rischi di ingenerare un irrigidimento del sistema con conseguente perdita di quote di mercato.

L'indagine e la rilevazione effettuate permettono di tracciare un quadro della situazione complessiva dell'offerta ricettiva in essere.
Tale offerta non appare oggi sufficientemente diversificata in quanto manca la fascia delle categorie superiori a quattro, cinque stelle e lusso.
Si rileva come dato generale che la dotazione di servizi interni alle strutture è solo sufficiente.
Dato negativo ricorrente risulta il mancato adeguamento di molte strutture ai requisiti di accessibilità delle persone con ridotta capacità motoria; inoltre la data di edificazione delle strutture ricettive, poste per la maggior parte sul Lungomare – area di pregio della cittadina – risalente agli anni sessanta è causa principale sia dell'inadeguatezza strutturale degli alberghi censiti sia dell'insufficiente dotazione dei parcheggi, per i quali mancano nelle immediate vicinanze aree disponibili da destinare all'uopo, pertanto il numero dei posti riservabili risulta largamente insufficiente al numero delle camere.
E' pur vero che ciò è parzialmente compensato da una consistente disponibilità di parcheggi pubblici che l'Amministrazione Comunale cerca di gestire garantendo sia forme di rotazione (parcheggi a disco orario e a pagamento), sia spazi liberi. Ma ciò comunque non risolve il problema della necessità delle strutture di cui sopra di avere parcheggi riservati. Infine si intende consentire alle strutture alberghiere, per le loro esigenze specifiche, il reperimento di spazi da destinare a parcheggio anche al di fuori delle strutture stesse in un congruo ambito sul territorio comunale. Un altro percorso per soddisfare questa esigenza può essere individuato nell'assentibilità che il Comune intende dare alle più ampie forme di riqualificazione anche mediante aumento della cubatura con sopraelevazione consentendo in tal

modo di liberare interrati e seminterrati da destinare a parcheggio.
Tra gli ulteriori elementi di difficoltà nell'adeguamento di alcune delle strutture ricettive, si rileva la non coincidenza tra la proprietà e la gestione che limita eventuali progetti di investimento.
In ultimo si rileva che l'offerta congressuale non risulta adeguatamente supportata.
Per altro dalle richieste degli operatori è emersa chiaramente la necessità di consolidare ed ampliare l'offerta sia rispetto alla capacità ricettiva in termini di numero di posti letto che rispetto alle dotazioni connesse: parcheggi, servizi congressuali, adeguamento e inserimento di dotazioni accessorie.
L'Amministrazione Comunale pertanto, confermando la dotazione attualmente esistente, asseconda i processi emersi di rafforzamento dell'offerta sia in termini qualitativi che quantitativi.
Tale sforzo sarà duplice e la variante dovrà darsene carico per quanto possibile, rimandando al P.U.C. in elaborazione le scelte definitive, non tanto per ciò che attiene il primo tema che riguarda la specifica disciplina, ove il quadro tecnico risulta esaustivo, ma per le ulteriori scelte strategiche di ordine generale.
L'ascolto della categoria fa emergere una generale volontà di radicamento sul territorio con l'espressa richiesta di dotare e potenziare le strutture di supporto alla ricettività al fine di permettere un allungamento della stagione turistica secondo le capacità imprenditoriali degli operatori locali.

Dall'analisi condotta è pertanto emersa la necessità che la presente variante preveda quanto segue:

1. La cancellazione del vincolo su due dipendenze (una facente parte di una struttura chiusa ante 2004, una collegata ad una struttura che presenta parallelamente un progetto di ampliamento che qualifica la capacità ricettiva globale del Comune) e su un piccolo albergo (struttura chiusa nel 2004) alla luce di motivazioni, come risulta dalle richieste dai proprietari, che rientrano nella fattispecie della casistica prevista dalla Legge Regionale.
   Nota: La chiusura di tali strutture non incide sulla capacità ricettiva complessiva del Comune essendo ampiamente riequilibrata dalle richieste di ampliamento e di riqualificazione.

2. L'applicazione dell'art.8 della LR 01/08 per una struttura che ne ha fatto richiesta.

3. Il mantenimento della previsione di struttura alberghiera prevista dal P.R.G. vigente sugli immobili che non rientrano nelle maglie della LR 01/08, demandando alla elaborazione del PUC l'individuazione di eventuali diverse previsioni urbanistiche delle aree.

4. Per le restanti strutture alberghiere è stata data la possibilità di un ampliamento consistente tale da consentire operazioni di adeguamento e riqualificazione, nonché un rilevante abbattimento del contributo concessorio.

Dall'operazione così articolata si può ritenere che complessivamente non si avrà una diminuzione della dotazione attuale del numero di posti letto e dalle richieste degli operatori si presume che in futuro l'attuale offerta potrà essere potenziata all'interno delle strutture già radicate sul territorio.
Si rileva che le analisi dello stato di fatto hanno evidenziato la forte carenza di servizi e di spazi verdi

ad uso delle strutture esistenti, risulta però evidente che tali carenze non possono essere colmate, tranne in rarissimi casi, nelle aree di pertinenza, ma devono essere risolte attraverso la creazione di opportunità generali ad opera del redigendo PUC.

In questa fase si ritiene opportuno favorire nella maggior misura possibile l'adeguamento e l'ampliamento delle strutture esistenti assogettate a destinazione alberghiera, rinviando al redigendo PUC la ricerca delle aree da destinare a servizi.

In conclusione l'Amministrazione si propone di cogliere l'opportunità data dalla L.R.01/08 per promuovere il consolidamento del settore alberghiero passando attraverso la tutela e la valorizzazione delle risorse, perseguendo un'approfondita e diffusa azione di riqualificazione, di adeguamento dimensionale e funzionale delle strutture ricettive.

In particolare si ritiene opportuno impostare una politica di riorganizzazione turistica in funzione di un target obiettivo di maggiore qualificazione, attraverso il potenziamento delle infrastrutture e delle attrezzature complementari interne agli alberghi e la contemporanea riqualificazione delle strutture ricettive stesse.

Per consentire il potenziamento complessivo del sistema ricettivo in sintesi si prevede:

- l'accoglimento delle richieste di dismissione solo ed esclusivamente per quelle situazioni che dimostrano in modo palese ed inconfutabile l'impossibilità di esercitare l'attività alberghiera in relazione alla sopravvenuta inadeguatezza a mantenere la presenza sul mercato dell'offerta ricettiva e alla non sostenibilità economica della stessa, motivate dalle cause previste nella normative regionale, (in modo particolare si valuta come inadeguata la situazione di promisquità in immobili a destinazione abitativa)

  sono state accolte le richieste di dismissione di :

DENOMINAZIONE	**SCHEDA**
Ex STELLA MARIS DIPENDENZA	SCHEDA 2
LIDO DIPENDENZA	SCHEDA 3
ONDINA	SCHEDA 4

  non è stata accolta la richiesta di dismissione di :

DENOMINAZIONE	**SCHEDA**
PICCOLO HOTEL DELLE PALME	SCHEDA 1

- il mantenimento della destinazione per tutti gli immobili con suscettività di destinazione d'uso alberghiera, in relazione alle caratteristiche tipologiche, posizionali e dimensionali,
  la possibilità di incremento per le strutture ricettive confermate,
  il mantenimento/implementazione del numero totale dei posti letto esistenti;
  attraverso:
  - l'analisi delle strutture ricettive esistenti,
  - l'individuazione di quelle che sono in grado di rimanere sul mercato,
  - la progettazione degli adeguamenti necessari.

Sono state valutate le istanze di :

PRG tab A	DENOMINAZIONE	SCHEDA
TA1	ALBERGO EUROPA	SCHEDA 5
TA4	ALBERGO SAN GIACOMO	SCHEDA 6
TA5	ALBERGO VILLA SAN GIUSEPPE	SCHEDA 7
TA6	ALBERGO DELLE ROSE	SCHEDA 8
TA7	PICCOLO HOTEL DELLE PALME	SCHEDA 1
TA8	ALBERGO MAYOLA	SCHEDA 9
TA10	ALBERGO ex STELLA MARIS	SCHEDA 10
TA11	ALBERGO ADRIMER	SCHEDA 11
TA12	ALBERGO FORTUNA	SCHEDA 12
TA13	HOTEL LIDO	SCHEDA 13
TA17	ALBERGO BERGAMO	SCHEDA 14
TA19	BELLAVISTA	SCHEDA 15
TA21	BRUNA	SCHEDA 16
TA22	SAN MATTEO	SCHEDA 17
TA23	ALBERGO VILLA DANIELA	SCHEDA 18
TA24	ALBERGO PIERA	SCHEDA 19
Csf	PIERA DIPENDENZA	SCHEDA 19
Csf	ANITA e ANITA DIPENDENZA	SCHEDA 20
Csf	ROMANA e ROMANA DIPENDENZA	SCHEDA 21

VALUTAZIONE DELLE ISTANZE E DETERMINAZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

SCHEDA 1

Piccolo Hotel delle Palme, Via Lungomare delle Nazioni 59

ZONA PRG		STELLE	Camere	Posti letto	RICHIESTE
TA7	PICCOLO HOTEL DELLE PALME	3	18	30	RICHIESTA : Svincolo / Ampliamento - altezza massima almeno 10,50 ml / incremento SLP di circa 450 mq di cui 90 mq a piano terra per ampliamento sala ristorante e 360 mq nuovo secondo piano per camere / aumento Rcf ad almeno 0,80 mq/mq in modo da poter realizzare una autorimessa interrata -



Richieste

La richiesta dei proprietari prevede lo svincolo, stante l'attuale situazione urbanistica.
In alternativa, per poter continuare ad operare come struttura alberghiera, si richiede un ampliamento planimetrico e una sopraelevazione del fabbricato.
Distanza proprietà pubblica : a confine
Altezza massima 13,50 ml
Sa aggiuntiva 360 mq
Rcf : 1 mq/mq

Valutazione dell'istanza e determinazioni dell'Amministrazione

art. 2 comma 4 l.r. n. 1/2008	Non è più esercitabile l'attività alberghiera in relazione alla sopravvenuta inadeguatezza a mantenere la presenza sul mercato dell'offerta ricettiva e alla non sostenibilità economica della stessa, motivate da almeno una delle seguenti cause:	Parere *Comune*
a)	oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero, a causa dell'esistenza di vincoli paesaggistici, monumentali od urbanistico-edilizi non superabili;	Non rientra
b)	collocazione della struttura in un contesto le cui caratteristiche urbanistiche o territoriali determinino la incompatibilità o la insostenibilità della funzione alberghiera.	Non rientra

Si premette che i proprietari richiedono lo svincolo, stante l'attuale situazione urbanistica, o in alternativa di poter continuare ad operare come struttura alberghiera a condizione di veder riconosciuto un ampliamento della struttura medesima.

Si valuta che l'immobile **non rientri** nelle fattispecie previste dalla sopra citata tabella per le quali la norma prevede la possibilità di eliminazione del vincolo alberghiero in quanto la richiesta di svincolo non è riconducibile alle lettere a), b) dell'art.2 comma 4 della L.R. n° 1/2008.

Posto che l'esercizio è in attività, che si trova in un immobile ad uso esclusivo, **si ritiene non accoglibile la richiesta di eliminazione del vincolo,** mentre si ritiene di accogliere la richiesta di ampliamento secondo i parametri dell'allegato A

Con riferimento a quanto prevede la normativa regionale di riferimento:

- (riferimento art 2, comma 4, lett. a): Si ritiene che l'immobile possa adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero in quanto non esistono, pur essendo la zona vincolata, condizioni ostative tali da impedirne adeguamenti anche volumetrici al fine recuperare situazioni di carenze pregresse, sono ammesse inoltre modifiche interne ed ai prospetti. Nella pertinente scheda (allegato A) vengono ammesse le condizioni per gli interventi di ampliamento;
- (riferimento art 2, comma 4, lett. b): L'immobile è ubicato nel centro urbano, in un sistema edilizio che non determina caratteristiche urbanistiche o territoriali incompatibili con la funzione alberghiera.

Il Comune, con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, valutate positivamente le richieste di ampliamento, ammette un ampliamento volumetrico di 1900 mc, secondo i parametri della tabella A

Volume max aggiuntivo : 1900 mc
Rcf : 1,00 mq/mq
H : 13,50 ml
De : 10,00 ml fra pareti finestrate
Dc : codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
Modalità di attuazione : Permesso di Costruire convenzionato

PICCOLO HOTEL DELLE PALME

Immobile		
Toponomastica:	Via Lungomare delle Nazioni	n. 59
	Località San Bartolomeo	
	Condominio	int

Vincoli			
Nessun vincolo	XX Art 136 D. Lgs. 42/2004	XX Art 142 D. Lgs. 42/2004	□ Beni Culturali
Fascia di rispetto corsi d'acqua art. 14 comma 5 NTA Piano di Bacino	Alveo indagato	□ Elettrodotto	□ Ferrovia
	Alveo non indagato	□ L.R. 4/1999	□ Legge 64/1974
		art. 19 D. Lgs. 374/1990	XX art. 55 cod. della navigazione

Zone del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	TU
Assetto Geomorfologico	MO B
Assetto Vegetazionale	COL ISS MA

Piano di Bacino			
□ VNI	□ MO □ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2	XX AINT-TRZ	□ Alveo Attuale □ Tratti Tombinati □ Riassetto Fluviale Amp. < 3 mt □ Riassetto Fluviale da definirsi □ fascia A □ fascia A * □ fascia AA □ fascia B □ fascia BB XX fascia B0 □ fascia C
□ VU	□ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2		
□ FI	□ MO		
□	□ MA		
XX FU	XX MA		
□ VI	□ MO		
□	□ MA	□	□
□	□ MA-1	□	□

Zona di Piano Regolatore Generale vigente			
Zona	**TA 7**	Art.	**27**

Zona di Piano Regolatore Generale - variante			
Zona	**TA 7**	Art.	**27**

SCHEDA 2

Hotel EX Stella Maris dipendenza, Via Lungomare delle Nazioni

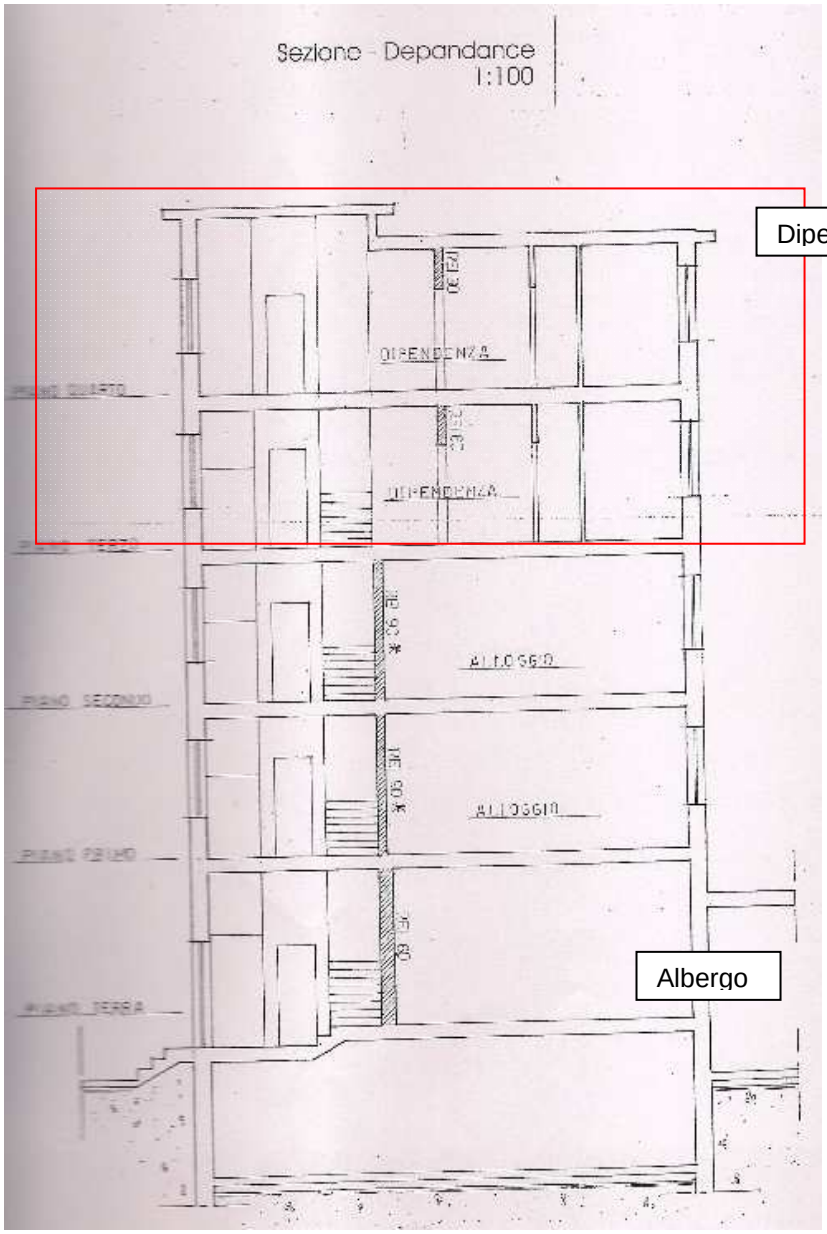
ZONA PRG		STELLE			RICHIESTA
TA10	ALBERGO EX STELLA MARIS DIPENDENZA	2	16	P. L. n°30	Richiesta di eliminazione del vincolo alberghiero sui due piani vincolati trattandosi di struttura promiscua



Richieste

I proprietari chiedono l'eliminazione del vincolo ad uso alberghiero ai piani terzo e quarto.
La dipendenza ha accesso attraverso una scala in comune con la porzione di edificio a destinazione residenziale. I piani primo e secondo hanno destinazione abitativa (i proprietari sono estranei ai proprietari dell'albergo).
Si chiede il cambio di destinazione d'uso da alberghiero a residenziale di una superficie agibile al netto delle muratura perimetrale 343,72 (superficie lorda 380,50), calcolata relativamente ai soli piani terzo e quarto. Si intende che il cambio di destinazione d'uso comprenda anche i locali tecnici posti al piano terra/seminterrato a servizio dell'attuale ascensore.

Sezione



Valutazione dell'istanza e determinazioni dell'Amministrazione

art. 2 comma 4 l.r. n. 1/2008	Non è più esercitabile l'attività alberghiera in relazione alla sopravvenuta inadeguatezza a mantenere la presenza sul mercato dell'offerta ricettiva e alla non sostenibilità economica della stessa, motivate da almeno una delle seguenti cause:	Parere *Comune*

a)	oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero, a causa dell'esistenza di vincoli paesaggistici, monumentali od urbanistico-edilizi non superabili;	**Rientra**
b)	collocazione della struttura in un contesto le cui caratteristiche urbanistiche o territoriali determinino la incompatibilità o la insostenibilità della funzione alberghiera.	Non rientra

Si ritiene che il fabbricato, limitatamente al vano scala, al vano ascensore al servizio delle unità abitative e limitatamente al piano terzo ed al piano quarto (i piani primo e secondo hanno destinazione abitativa) **rientri** nelle fattispecie previste dalla tabella sopra riportata per le quali è ammissibile l'eliminazione del vincolo alberghiero, in quanto la richiesta di svincolo è riconducibile alla lettera a), dell'art.2 comma 4 della L.R. n° 1/20008

Poiché la proprietà chiede contestualmente alla richiesta di dismissioni l'ampliamento dell'albergo (che si intende concedere secondo le indicazioni e le modalità spiegate nella scheda 10

Si ritiene di accogliere la richiesta a condizione che venga concesso l'ampliamento dell'albergo, subordinando l'autorizzazione alla dismissione della dipendenza all'inizio dei lavori dell'ampliamento stesso, o in alternativa, qualora il progetto di ampliamento richiesto non risulti approvabile dagli Enti preposti nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia urbanistica/paesaggistica, nonché nel rispetto del diritto di terzi, il cambio di destinazione d'uso della dipendenza viene subordinato all'inizio dei lavori della ristrutturazione dell'immobile nella sua attuale conformazione con contestuale passaggio di categoria da tre a quattro stelle e conseguentemente si propone alla Regione di eliminare il vincolo prevedendo l'inserimento del fabbricato nella zona urbanistica prevalente posta al contorno - Contenimento allo stato di fatto - (Csf) – assoggettata all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, pur mantenendo la destinazione alberghiera al piano interrato ed al piano terra che sono in diretto collegamento con l'adiacente Albergo Ex Stella Maris.

Con riferimento a quanto prevede la normativa regionale di riferimento:

- (riferimento art 2, comma 4, lett. a): Si ritiene che l'immobile limitatamente ai piani terzo e quarto, non possa adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero poiché le condizioni di promiscuità e la presenza di proprietà immmobiliari ad uso abitativo estranee alla struttura alberghiera non ne consente l'adeguamento.
- (riferimento art 2, comma 4, lett. b): L'immobile è collocato in un contesto le cui caratteristiche urbanistiche o territoriali non determinano la incompatibilità o la insostenibilità della funzione alberghiera.

TA 10 HOTEL EX STELLA MARIS DIPENDENZA >>> ricompreso in zona Csf

Il Comune, vista la situazione di promiscuità e la volontà di ampliare e ristrutturare l'hotel, con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, propone, **a condizione che venga concesso l'ampliamento dell'albergo, subordinando l'autorizzazione alla dismissione della dipendenza all'inizio dei lavori dell'ampliamento stesso, o in alternativa, qualora il progetto di ampliamento**

richiesto non risulti approvabile dagli Enti preposti nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia urbanistica/paesaggistica, nonché nel rispetto del diritto di terzi, il cambio di destinazione d'uso della dipendenza viene subordinato all'inizio dei lavori della ristrutturazione dell'immobile nella sua attuale conformazione con contestuale passaggio di categoria da tre a quattro stelle**,** su richiesta del proprietario/gestore, il non assoggettamento al vincolo di cui al comma 1 della L.R, 01/08 per la porzione di edificio comprendente gli ultimi due piani (piano terzo e piano quarto) della struttura denominata Hotel Ex Stella Maris dipendenza compreso le eventuali pertinenze poste al piano terra/seminterrato a servizio del locale ascensore, poiché ritiene non sia più esercitabile l'attività alberghiera in relazione alla sopravvenuta inadeguatezza a mantenere la presenza sul mercato di questa porzione dell'offerta ricettiva e alla non sostenibilità economica della stessa, motivata da:

a) oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero, a causa dell'esistenza di vincoli edilizi non superabili: la struttura occupa gli ultimi due piani di un edificio ad uso residenziale ed alberghiero, la scala di accesso alle camere da letto viene utilizzata promiscuamente per l'accesso agli appartamenti privati (proprietà estranee alla gestione dell'albergo), la commistione fra le diverse funzioni è assolutamente inadeguata.

L'edificio mantiene la funzione alberghiera al piano terra ed al piano interrato connessi con la struttura alberghiera "casa madre".

La diminuzione di posti letto dovuta alla dismissione della dipendenza viene ampiamente riequilibrata grazie alla totale riqualificazione ed ampliamento della casa madre.

La struttura sopra citata verrà ricompresa in una zona Csf – Zone residenziali di contenimento allo Stato di fatto - e assoggettata all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG. Per tale variazione dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 2 comma 6 e 7 della LR 01/08 (disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia).

ALBERGO EX STELLA MARIS DIPENDENZA

Immobile		
Toponomastica:	Via Lungomare delle Nazioni	n.
	Località San Bartolomeo	
	Condominio	int

Vincoli			
Nessun vincolo	XX Art 136 D. Lgs. 42/2004	XX Art 142 D. Lgs. 42/2004	□ Beni Culturali
Fascia di rispetto corsi d'acqua art. 14 comma 5 NTA Piano di Bacino	Alveo indagato	□ Elettrodotto	□ Ferrovia
	Alveo non indagato	□ L.R. 4/1999	□ Legge 64/1974
		art. 19 D. Lgs. 374/1990	XX art. 55 cod. della navigazione

Zone del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	TU
Assetto Geomorfologico	MO B
Assetto Vegetazionale	COL ISS MA

Piano di Bacino			
□ VNI	□ MO □ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2	XX AINT-TRZ	□ Alveo Attuale □ Tratti Tombinati □ Riassetto Fluviale Amp. < 3 mt □ Riassetto Fluviale da definirsi □ fascia A □ fascia A * □ fascia AA □ fascia B □ fascia BB XX fascia B0 □ fascia C
□ VU	□ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2		
□ FI	□ MO		
□	□ MA		
XX FU	XX MA		
□ VI	□ MO		
□	□ MA	□	□
□	□ MA-1	□	□

Zona di Piano Regolatore Generale vigente			
Zona	**TA10**	Art.	**27**

Zona di Piano Regolatore Generale - variante			
Zona	**Csf**	Art.	**22**

SCHEDA 3

Hotel Lido Dipendenza, Via Aurelia, 117

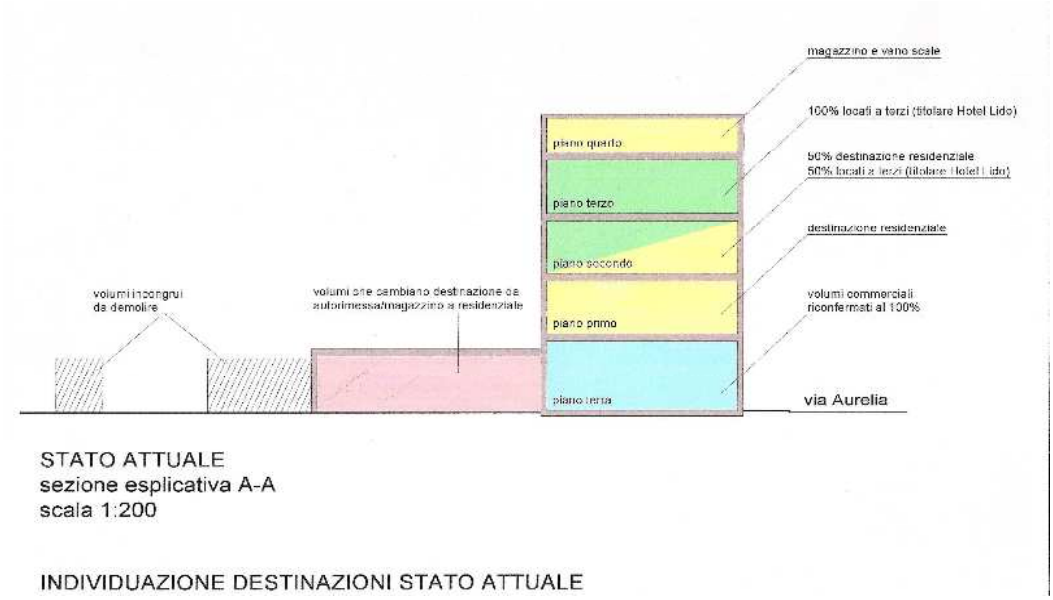
ZONA PRG			STELLE	camere	Posti letto	RICHIESTE
TA13	HOTEL LIDO DIPENDENZA	chiuso ante 2004	1	20	P.L. n°39	Richiesta di dismisione del vincolo (se comprovato) Progetto di riqualificazione dell'immobile con cessione al Comune di una strada e di parcheggi.



Richieste

I proprietari chiedono l'eliminazione del vincolo sulle porzioni di edificio ad esso assogettate e contestualmente presentano un progetto di riqualificazione dell'intera area.
La struttura non ha mai avuto parti destinate ai servizi comuni in quanto è sempre stata utilizzata come dipendenza dell'Hotel Lido, ed occupa - su piani sfalsati - parte di un edificio ad uso prevalentemente residenziale e commerciale.
Il progetto proposto prevede:

- costruzione di un nuovo tratto di strada pubblica che collega Via Elba con Via Sicilia
- demolizione e ricostruzione del fabbricato con prevalente destinazione commerciale al piano terra e totale destinazione residenziale ai piani soprastanti
- cambio di destinazione d'uso da autorimessa/magazzino (in precedenza utilizzata per gli ospiti dell'albergo) a residenziale (circa 70 mq)
- incremento volumetrico, a totale destinazione commerciale, utilizzando i 900 mc a destinazione alberghiera oggi realizzabili sull'area
- costruzione di un parcheggio interrato
- cessione di aree a parcheggio e/o verde pubblico
- creazione di camminamenti pubblici e/o di uso pubblico



Valutazione dell'istanza e determinazioni dell'Amministrazione

art. 2 comma 4 l.r. n. 1/2008	Non è più esercitabile l'attività alberghiera in relazione alla sopravvenuta inadeguatezza a mantenere la presenza sul mercato dell'offerta ricettiva e alla non sostenibilità economica della stessa, motivate da almeno una delle seguenti cause:	Parere *Comune*
a)	oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero, a causa dell'esistenza di vincoli paesaggistici, monumentali od urbanistico-edilizi non superabili;	**Rientra**
b)	collocazione della struttura in un contesto le cui caratteristiche urbanistiche o territoriali determinino la incompatibilità o la insostenibilità della funzione alberghiera.	Non rientra

Si ritiene che l'immobile **rientri** nelle fattispecie previste dalla tabella sopra riportata per le quali è ammissibile l'eliminazione del vincolo alberghiero, in quanto la richiesta di svincolo è riconducibile alla lettera a), dell'art.2 comma 4 della L.R. n° 1/2008 .

Inoltre essendo l'attività cessata in data antecedente al 2004, **si ritiene di accogliere la richiesta** e conseguentemente si propone alla Regione di eliminare il vincolo prevedendo l'inserimento dell'immobile nella zona urbanistica R - R32 - zone residenziali di Ristrutturazione - assoggettata alle norme ed alle prescrizioni riportate nella presente scheda. L'intervento sarà soggetto a Permesso di costruire convenzionato nel rispetto degli indici e dei parametri di cui alla tabella A allegata alla presente variante. Per tale variazione dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 2 comma 6 e 7 della LR 01/08 (disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia).

Con riferimento a quanto prevede la normativa regionale di riferimento:

- (riferimento art 2, comma 4, lett. a): Si ritiene che l'immobile non possa adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore

alberghiero poiché le condizioni di promisquità e la presenza di proprietà immmobiliari ad uso abitativo e ad uso commerciale estranee alla struttura alberghiera non ne consente l'adeguamento.
- (riferimento art 2, comma 4, lett. b): L'immobile è collocato in un contesto le cui caratteristiche urbanistiche o territoriali non determinano la incompatibilità o la insostenibilità della funzione alberghiera.

TA 13 HOTEL LIDO DIPENDENZA >>> ricompreso in zona R32

Il Comune, con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, propone, su richiesta del solo proprietario e senza aver acquisito alcun ulteriore parere in quanto la struttura risulta chiusa ante 2004, il non assoggettamento al vincolo di cui al comma 1 della L.R, 01/08 poichè ritiene non sia più esercitabile l'attività alberghiera in relazione alla sopravvenuta inadeguatezza a mantenere la presenza sul mercato dell'offerta ricettiva e alla non sostenibilità economica della stessa, motivata da:

a) oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero, a causa dell'esistenza di urbanistico-edilizi non superabili:

- la struttura non ha mai avuto parti destinate ai servizi comuni in quanto è sempre stata utilizzata come dipendenza dell'Hotel Lido,
- la dipendenza occupa - su piani sfalsati - parte di un edificio ad uso prevalentemente residenziale e commerciale,
- la scala di accesso alle camere da letto viene utilizzata promiscuamente per l'accesso agli appartamenti privati,
- la commistione fra le diverse funzioni è assolutamente inadeguata.

b) collocazione della struttura in un contesto le cui caratteristiche urbanistiche e territoriali, determinano un forte interesse pubblico alla dismissione in quanto:

- l'edificio è in pessime condizioni di manutenzione e trovandosi sulla strada di attraversamento principale dell'abitato di San Bartolomeo al Mare crea un'immagine degradata di tutto l'intorno;
- la demolizione e ricostruzione dell'edificio consente il recupero di una vasta area ubicata a valle dell'Aurelia inquadrata in un ampio progetto di riqualificazione urbana della viabilità sia carrabile che pedonale (la cessione di parte del terreno annesso alla struttura consente l'apertura di una strada di collegamento, la creazione di un percorso ad anello e l'aumento dei posti auto della zona, in forte carenza).

Si ammette la trasformazione d'uso alle seguenti condizioni:
Allineamento del fabbricato e costruzione di una nuova strada di collegamento secondo lo schema grafico allegato
Volume complessivo - V - = Volume esistente + 900 mc
Realizzazione di posti auto esterni ad uso pubblico: Permesso di Costruire convenzionato
Altezza massima - h max - = 16,30 ml
Rapporto d copertura massimo - Rc max - = 1,00 mq/mq

Distanza minima dai confini = codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
Distanza minima dai fabbricati = 10 ml fra pareti finestrate
Distanza minima dale strade pubbliche carrabili = come da schema planimetrico allegato
Destinazione d'uso esclusivamente commerciale dei 900 mc in ampliamento già previsti dal P.R.G vigente
Destinazione d'uso esclusivamente commerciale del piano terreno e destinazione residenziale ai piani superiori
Creazione del collegamento carrabile fra Via Elba e Via Sicilia
Destinazione ad uso pubblico dell'area pedonale e dell'area destinata a parcheggio situata al piano terra
Modalità attuative = Permesso di Costruire convenzionato

- la struttura sopra citata verrà ricompresa in una zona R - R32 - zone residenziali di Ristrutturazione - e assoggettata alle prescrizioni sopra riportate. L'intervento sarà soggetto a Permesso di costruire convenzionato nel rispetto degli indici e dei parametri di cui alla tabella A allegata alla presente variante. Per tale variazione dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 2 comma 6 e 7 della LR 01/08 (disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia).

HOTEL LIDO DIPENDENZA

Immobile		
Toponomastica:	Via Aurelia	n. 117
	Località San Bartolomeo	
	Condominio	int

Vincoli			
Nessun vincolo	XX Art 136 D. Lgs. 42/2004	XX Art 142 D. Lgs. 42/2004	□ Beni Culturali
Fascia di rispetto corsi d'acqua art. 14 comma 5 NTA Piano di Bacino	Alveo indagato	□ Elettrodotto	□ Ferrovia
	Alveo non indagato	□ L.R. 4/1999	□ Legge 64/1974
		Art. 19 D. Lgs. 374/1990	art. 55 cod. della navigazione

Zone del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	TU
Assetto Geomorfologico	MO B
Assetto Vegetazionale	COL ISS MA

Piano di Bacino			
□ VNI	□ MO □ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2	■ AINT-TRZ	□ Alveo Attuale □ Tratti Tombinati □ Riassetto Fluviale Amp. < 3 mt □ Riassetto Fluviale da definirsi □ fascia A □ fascia A * □ fascia AA □ fascia B □ fascia BB XX fascia B0 XX fascia C
□ VU	□ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2		
□ FI □	□ MO □ MA		
XX FU	XX MA		
□ VI □ □	□ MO □ MA □ MA-1	□ □	□ □

Zona di Piano Regolatore Generale vigente			
Zona	**TA13**	Art.	**27**

Zona di Piano Regolatore Generale - variante			
Zona	**R 32**	Art.	**23**

SCHEDA 4

Albergo Ondina, Via Lungomare delle Nazioni

ZONA PRG			STELLE	camere	Posti letto	RICHIESTE
TA15	ALBERGO ONDINA	chiuso novembre 2004	2	14	27	RICHIESTA DI DISMISSIONE DEL VINCOLO da parte di tre dei proprietari. Motivazioni nella lettera prot. 121 del 7 gennaio 2009. La struttura alberghiera si trova in un immobile ad uso promiscuo.



Richieste

I proprietari chiedono l'eliminazione del vincolo sulle porzioni di edificio ad esso assogettate.
La struttura occupa - su piani sfalsati - parte di un edificio ad uso prevalentemente residenziale e commerciale.

Valutazione dell'istanza e determinazioni dell'Amministrazione

art. 2 comma 4 l.r. n. 1/2008	Non è più esercitabile l'attività alberghiera in relazione alla sopravvenuta inadeguatezza a mantenere la presenza sul mercato dell'offerta ricettiva e alla non sostenibilità economica della stessa, motivate da almeno una delle seguenti cause:	Parere *Comune*
a)	oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero, a causa dell'esistenza di vincoli paesaggistici, monumentali od urbanistico-edilizi non superabili;	**Rientra**
b)	collocazione della struttura in un contesto le cui caratteristiche urbanistiche o territoriali determinino la incompatibilità o la insostenibilità della funzione alberghiera.	Non rientra

Si ritiene che il fabbricato **rientri** nelle fattispecie previste dalla tabella sopra riportata le quali è ammissibile l'eliminazione del vincolo alberghiero, in quanto la richiesta di svincolo è riconducibile alla lettera a), dell'art.2 comma 4 della L.R. n° 1/2008 .

Inoltre essendo l'attività cessata in data antecedente alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 1/2008 **si ritiene di accogliere la richiesta alle condizioni riportate nella successive scheda** e conseguentemente si propone alla Regione di eliminare il vincolo prevedendo l'inserimento del fabbricato nella zona urbanistica di ristrutturazione – (R33).

Con riferimento a quanto prevede la normativa regionale di riferimento:

- (riferimento art 2, comma 4, lett. a): Si ritiene che l'immobile non possa adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero poiché le condizioni di promisquità e la presenza di proprietà immmobiliari ad uso abitativo e commerciale estranee alla struttura alberghiera non ne consente l'adeguamento.
- (riferimento art 2, comma 4, lett. b): L'immobile è collocato in un contesto le cui caratteristiche urbanistiche o territoriali non determinano la incompatibilità o la insostenibilità della funzione alberghiera.

TA 15 ALBERGO ONDINA >>> ricompreso in zona R33

Il Comune, con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, propone, su richiesta del solo proprietario e senza aver acquisito alcun ulteriore parere in quanto la struttura risulta chiusa dal 2004, il non assoggettamento al vincolo di cui al comma 1 della L.R, 01/08 poichè ritiene non sia più esercitabile l'attività alberghiera in relazione alla sopravvenuta inadeguatezza a mantenere la presenza sul mercato dell'offerta ricettiva e alla non sostenibilità economica della stessa, motivata da:

a) oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero, a causa dell'ubicazione in immobile ad uso promisquo; la struttura, di piccole dimensioni, ha 12 camere in parte sprovviste di bagno, occupa - su piani sfalsati - la minima parte di un edificio ad uso residenziale e commerciale, l'immobile risulta frazionato in diverse unità facenti capo a più proprietari, la scala di accesso alle camere da letto viene utilizzata promiscuamente per l'accesso agli appartamenti privati, la commistione fra le diverse funzioni è assolutamente inadeguata, non è possibile trovare soluzioni distributive alternative a causa dell'assetto proprietario attuale, inoltre il Comune di San Bartolomeo

possiede una quota dell'immobile stesso (in zona TBN1C).

b) collocazione della struttura in un contesto le cui caratteristiche urbanistiche, territoriali, paesistiche e ambientali determinano un forte interesse pubblico alla dismissione in quanto l'edificio è in pessime condizioni di manutenzione, risulta disassato rispetto a tutti gli allineamenti stradali e di visuale rilevabili al contorno, si inserisce trasversalmente sulla passeggiata a mare che è stata recentemente oggetto di lavori di manutenzione ed ampliamento e confina con un'ampia area recentemente riqualificata e destinata ad uso pubblico - parcheggio, percorsi pedonali, zone di sosta – opere entrambe realizzate con il contributo di fondi CEE.

Il Comune, individua la possibilità di svincolare la porzione di immobile con destinazione alberghiera, poichè, subordinando la dismisissione del vincolo alla demolizione e traslazione dell'intero fabbricato, da attuare mediante SUA, si ha la possibilità di riqualificare totalmente l'ambito e di ottimizzare la rete dei percorsi pubblici, sia pedonali che carrabili dell'intera area ubicata fra l'Aurelia ed il mare.

Si ammette la trasformazione d'uso alle seguenti condizioni:

Traslazione ed allineamento del fabbricato e costruzione di una nuova strada di collegamento secondo lo schema grafico allegato

Volume Massimo aggiuntivo = 1320 mc

Superficie destinata a parcheggio pubblico - P - >= SUA

Altezza massima - h max - <= altezza edifici al contorno e comunque <= 15,00 ml

Altezza media interna netta ultimo piano = si applica l'art 78 comma 3 della LR 16/08 recepito dall'art. 73 del Regolamento edilizio comunale

Rapporto di copertura massimo - Rc max - = 1,00 mq/mq

Distanza minima dai confini = codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante

Distanza minima dai fabbricati = 10,00 ml (tra pareti finestrate)

Distanza minima dalle strade pubbliche carrabili = come da schema planimetrico allegato

Destinazione d'uso del piano terreno per servizi di carattere pubblico o privato, attività ricreative per lo spettacolo escluso sala giochi, discoteche, sale da ballo anche appartenenti a circoli privati e destinazione residenziale ai piani superiori.

Il commercio al dettaglio, con superficie di vendita non superiore a 100 mq, è ammesso al piano terreno nei limiti di cui alla LR 1/2007. Da questa limitazione della superficie sono esclusi i locali che somministrano alimenti e bevande.

Destinazione ad uso pubblico dell'area pedonale situata al piano terra.

Percentuale di volume da cedere al Comune e modalità di cessione = SUA

Nelle aree libere al piano terreno potrà essere assentita la costruzione di dehor come definiti dalla normativa comunale.

Nella redazione dello SUA dovrà essere salvaguardato e mantenuto l'esistente accesso al Lungomare sulla striscia di terreno facente parte della proprietà condominale del Condominio Emilia catastalmente censita F. 12 S.B. mapp.le n. 640 e sul terreno F. 12 S.B. mapp.le n. 1542 posto al limite ovest della zona interessata dallo SUA stesso.

Modalità attuative = SUA DI INIZIATIVA PUBBLICA, finalizzato all'eliminazione della situazione di

degrado urbanistico esistente ed alla valorizzazione delle proprietà pubbliche in una zona di particolare pregio ambientale e turistico, lo SUA dovrà essere esteso all'intero immobile e alle sue pertinenze, comprese le proprietà pubbliche facenti parte dell'immobile stesso ma attualmente ricomprese in zona TBN1C e quindi al di fuori della Zona R33.

Nelle more di attuazione dello SUA sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria con divieto di aumento delle unità immobiliari e di cambio di destinazione d'uso.

La struttura sopra citata verrà ricompresa in una zona R - R33 - zone residenziali di Ristrutturazione - e assoggettata alle prescrizioni della presente scheda e a quelle della Tabella A allegata alla Variante.

- L'intervento sarà soggetto alla preventiva approvazione di S.U.A. nel rispetto delle superfici minime e dei limiti e dei rapporti di cui alla tabella A allegata alla presente variante. Per tale variazione dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 2 comma 6 e 7 della LR 01/08 (disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia).

ALBERGO ONDINA

Immobile		
Toponomastica:	Via Lungomare delle Nazioni	n.
	Località San Bartolomeo	
	Condominio	int

Vincoli			
Nessun vincolo	XX Art 136 D. Lgs. 42/2004	XX Art 142 D. Lgs. 42/2004	□ Beni Culturali
Fascia di rispetto corsi d'acqua art. 14 comma 5 NTA Piano di Bacino	Alveo indagato	□ Elettrodotto	□ Ferrovia
	Alveo non indagato	□ L.R. 4/1999	□ Legge 64/1974
		art. 19 D. Lgs. 374/1990	XX art. 55 cod. della navigazione

Zone del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	TU
Assetto Geomorfologico	MO B
Assetto Vegetazionale	COL ISS MA

Piano di Bacino			
□ VNI	□ MO □ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2	XX AINT-TRZ	□ Alveo Attuale □ Tratti Tombinati □ Riassetto Fluviale Amp. < 3 mt □ Riassetto Fluviale da definirsi □ fascia A □ fascia A * □ fascia AA □ fascia B □ fascia BB □ fascia B0 XX fascia C
□ VU	□ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2		
□ FI □	□ MO □ MA		
XX FU	XX MA		
□ VI □ □	□ MO □ MA □ MA-1	□ □	□ □

Zona di Piano Regolatore Generale vigente			
Zona	**TA 15 parte – TBN1C parte**	Art.	**27 - 29**

Zona di Piano Regolatore Generale - variante			
Zona	**R 33 – TBN1C parte**	Art.	**23**

Valutazione delle istanze di ampliamento – riqualificazione

SCHEDA 5

Albergo Europa, Via Malta 32

ZONA PRG		STELLE	Camere	Posti letto	RICHIESTE
TA1	ALBERGO EUROPA	3	37	71	Si chiede un ampliamento volumetrico per migliorare le suite al piano attico, per creare una zona soggiorno sulla la terrazza al piano primo, per chiudere il porticato di ingresso e lo spazio antistante la cucina a piano terra



Richieste

Distanza proprietà pubblica : codice civile o a confine
Distanza proprietà privata : codice civile o a confine
V aggiuntivo : 580 mc
Rcf : 1 mq/mq

Valutazione dell'istanza e determinazioni dell'Amministrazione

Il Comune, con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, valutate positivamente le richieste, ammette un ampliamento volumetrico del 15%, secondo i parametri della tabella A
Volume max aggiuntivo : 15%
Rcf : 1,00 mq/mq
H : <= esistente
De : 10,00 ml fra pareti finestrate
Dc : codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
Modalità di attuazione : Permesso di Costruire convenzionato

ALBERGO EUROPA

Immobile		
Toponomastica:	Via Malta	n. 32
	Località San Bartolomeo	
	Condominio	int

Vincoli			
Nessun vincolo	XX Art 136 D. Lgs. 42/2004	XX Art 142 D. Lgs. 42/2004	□ Beni Culturali
Fascia di rispetto corsi d'acqua art. 14 comma 5 NTA Piano di Bacino	Alveo indagato	□ Elettrodotto	□ Ferrovia
	Alveo non indagato	□ L.R. 4/1999	□ Legge 64/1974
		art. 19 D. Lgs. 374/1990	art. 55 cod. della navigazione

Zone del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	TU
Assetto Geomorfologico	MO B
Assetto Vegetazionale	COL ISS MA

Piano di Bacino			
□ VNI	□ MO □ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2	XX AINT-TRZ	□ Alveo Attuale □ Tratti Tombinati □ Riassetto Fluviale Amp. < 3 mt □ Riassetto Fluviale da definirsi □ fascia A □ fascia A * □ fascia AA □ fascia B □ fascia BB XXfascia B0 □ fascia C
□ VU	□ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2		
□ FI □	□ MO □ MA		
XX FU	XX MA		
□ VI □ □	□ MO □ MA □ MA-1	□ □	□ □

Zona di Piano Regolatore Generale vigente			
Zona	**TA 2**	Art.	**27**

Zona di Piano Regolatore Generale – variante			
Zona	**TA 2**	Art.	**27**

SCHEDA 6

Albergo San Giacomo, Via Moreno 2

ZONA PRG		STELLE	camere	Posti letto	RICHIESTE
TA4	ALBERGO SAN GIACOMO	3	44	72	NESSUNA



Richieste

I proprietari ed i gestori non avanzano proposte.

Valutazione dell'istanza e determinazioni dell'Amministrazione

Il Comune, con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, nonostante non siano state avanzate richieste da parte dei proprietari, ritiene che la riqualificazione dell'immobile, ed in particolare degli ultimi due piani, sia possibile utilizzando un ampliamento volumetrico del 15%, secondo i parametri della tabella A
Volume max aggiuntivo : 15%
Rcf : 1,00 mq/mq
H : <= esistente
De : 10,00 ml fra pareti finestrate
Dc : codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
Modalità di attuazione : Permesso di Costruire convenzionato

ALBERGO SAN GIACOMO

Immobile		
Toponomastica:	Via Moreno	n. 2
	Località San Bartolomeo	
	Condominio	int

Vincoli			
Nessun vincolo	XX Art 136 D. Lgs. 42/2004	XX Art 142 D. Lgs. 42/2004	□ Beni Culturali
Fascia di rispetto corsi d'acqua art. 14 comma 5 NTA Piano di Bacino	Alveo indagato	□ Elettrodotto	□ Ferrovia
	Alveo non indagato	□ L.R. 4/1999	□ Legge 64/1974
		art. 19 D. Lgs. 374/1990	art. 55 cod. della navigazione

Zone del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	TU
Assetto Geomorfologico	MO B
Assetto Vegetazionale	COL ISS MA

Piano di Bacino			
□ VNI	□ MO □ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2	XX AINT-TRZ	□ Alveo Attuale □ Tratti Tombinati □ Riassetto Fluviale Amp. < 3 mt □ Riassetto Fluviale da definirsi □ fascia A □ fascia A * □ fascia AA □ fascia B □ fascia BB XX fascia B0 □ fascia C
□ VU	□ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2		
□ FI □	□ MO □ MA		
XX FU	XX MA		
□ VI □ □	□ MO □ MA □ MA-1	□ □	□ □

Zona di Piano Regolatore Generale vigente			
Zona	**TA 4**	Art.	**27**

Zona di Piano Regolatore Generale - variante			
Zona	**TA 4**	Art.	**27**

SCHEDA 7

Albergo Villa San Giuseppe, Via Aurelia 107

ZONA PRG		STELLE	camere	Posti letto	RICHIESTE
TA5	ALBERGO VILLA SAN GIUSEPPE	3	61	95	Nessuna richiesta





Richieste

I proprietari ed i gestori non avanzano proposte.

Valutazione dell'istanza e determinazioni dell'Amministrazione

Il Comune, con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, nonostante non siano state avanzate richieste da parte dei prorietari, ritiene che la riqualificazione degli immobili, salvaguardando l'integrità della Villa, sia possibile utilizzando un ampliamento volumetrico del 35%, secondo i parametri della tabella A
Volume max aggiuntivo : 35% da non utilizzare né sull'edificio censito a catasto mapp. 432 Foglio 12 San Bartolomeo, né in aderenza ad esso
Rcf : 0,40 mq/mq
H : 13,00 ml
De : 10,00 ml fra pareti finestrate
Dc : codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
Modalità di attuazione : Permesso di Costruire convenzionato

ALBERGO VILLA SAN GIUSEPPE

Immobile		
Toponomastica:	Via Aurelia	n. 107
	Località San Bartolomeo	
	Condominio	int

Vincoli			
Nessun vincolo	XX Art 136 D. Lgs. 42/2004	XX Art 142 D. Lgs. 42/2004	□ Beni Culturali
Fascia di rispetto corsi d'acqua art. 14 comma 5 NTA Piano di Bacino	Alveo indagato	□ Elettrodotto	□ Ferrovia
	Alveo non indagato	□ L.R. 4/1999	□ Legge 64/1974
		art. 19 D. Lgs. 374/1990	art. 55 cod. della navigazione

Zone del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	TU
Assetto Geomorfologico	MO B
Assetto Vegetazionale	COL ISS MA

Piano di Bacino			
□ VNI	□ MO □ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2	XX AINT-TRZ	□ Alveo Attuale □ Tratti Tombinati □ Riassetto Fluviale Amp. < 3 mt □ Riassetto Fluviale da definirsi □ fascia A □ fascia A * □ fascia AA □ fascia B □ fascia BB XX fascia B0 □ fascia C
□ VU	□ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2		
□ FI □	□ MO □ MA		
XX FU	XX MA		
□ VI □ □	□ MO □ MA □ MA-1	□ □	□ □

Zona di Piano Regolatore Generale vigente			
Zona	**TA 5**	Art.	**27**

Zona di Piano Regolatore Generale - variante			
Zona	**TA 5**	Art.	**27**

SCHEDA 8

Albergo delle Rose, Via C. Colombo 26

ZONA PRG		STELLE	camere	Posti letto	RICHIESTE
TA6	ALBERGO DELLE ROSE	3	27	P.L. n° 54	RICHIESTA : ampliamento volumetrico di circa 1350 mc per le camere e di circa 1500 mc per la costruzione di una piscina coperta.



Richieste

Il proprietario ha preso contatto con il confinante per accordi sulla costruzione in aderenza.
E' sicuramente possibile, dal punto di vista urbanistico, una sopraelevazione sia del fabbricato originario, sia delle porzioni più recenti del fabbricato.
Distanza proprietà pubblica : codice civile o a confine
Distanza proprietà privata : codice civile o a confine
Altezza massima 15 ml
Sa aggiuntiva 950 mq
Rcf : 1 mq/mq

Valutazione dell'istanza e determinazioni dell'Amministrazione

Il Comune, con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, valutate positivamente le richieste, ammette un ampliamento volumetrico del 35%, secondo i parametri della tabella A
Volume max aggiuntivo : 35%
Rcf : 0,80 mq/mq
H : 14 ml
De : 10,00 ml
De : 10,00 ml fra pareti finestrate
Dc : codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
Modalità di attuazione : Permesso di Costruire convenzionato

ALBERGO DELLE ROSE

Immobile		
Toponomastica:	Via C. Colombo	n. 26
	Località San Bartolomeo	
	Condominio	int

Vincoli			
Nessun vincolo	XX Art 136 D. Lgs. 42/2004	XX Art 142 D. Lgs. 42/2004	□ Beni Culturali
Fascia di rispetto corsi d'acqua art. 14 comma 5 NTA Piano di Bacino	Alveo indagato	□ Elettrodotto	□ Ferrovia
	Alveo non indagato	□ L.R. 4/1999	□ Legge 64/1974
		art. 19 D. Lgs. 374/1990	□ art. 55 cod. della navigazione

Zone del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	TU
Assetto Geomorfologico	MO B
Assetto Vegetazionale	COL ISS MA

Piano di Bacino			
□ VNI	□ MO □ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2	XX AINT-TRZ	□ Alveo Attuale □ Tratti Tombinati □ Riassetto Fluviale Amp. < 3 mt □ Riassetto Fluviale da definirsi □ fascia A □ fascia A * □ fascia AA □ fascia B □ fascia BB XX fascia B0 □ fascia C
□ VU	□ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2		
□ FI □	□ MO □ MA		
XX FU	XX MA		
□ VI □ □	□ MO □ MA □ MA-1	□ □	□ □

Zona di Piano Regolatore Generale vigente			
Zona	**TA 6**	Art.	**27**

Zona di Piano Regolatore Generale - variante			
Zona	**TA 6**	Art.	**27**

SCHEDA 9

Albergo Mayola, Via Lungomare delle Nazioni 56

ZONA PRG		STELLE	Camere	Posti letto	RICHIESTE
TA8	ALBERGO MAYOLA	3	80	P.L. n°128	RICHIESTA : realizzazione di un locale di sgombero di circa 41 mq sul lastrico solare. E' agli atti uno schema planivolumetrico.



Richiesta

Si chiede la possibilità di realizzare un locale di sgombero di circa 41 mq sul lastrico solare. E' agli atti uno schema planivolumetrico.

Valutazione dell'istanza e determinazioni dell'Amministrazione

Il Comune, con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, valutate positivamente le richieste, ipotizza un aumento di volume utilizzabile sia per la costruzione di una zona wellness o di suite sul lastrico solare, sia per l'armonizzazione della facciata fronte mare, mediante una creazione di vuoti/pieni, logge. Si ammette pertanto un ampliamento volumetrico del 10%, secondo i parametri della tabella A
Volume max aggiuntivo : 10%
Rcf :< = esistente
H : <= altezza locali presenti sul lastrico solare + 40 cm
De : 10,00 ml fra pareti finestrate
Dc : codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
Modalità di attuazione : Permesso di Costruire convenzionato

ALBERGO MAYOLA

Immobile		
Toponomastica:	Via Lungomare delle Nazioni	n. 50
	Località San Bartolomeo	
	Condominio	int

Vincoli			
Nessun vincolo	XX Art 136 D. Lgs. 42/2004	XX Art 142 D. Lgs. 42/2004	□ Beni Culturali
Fascia di rispetto corsi d'acqua art. 14 comma 5 NTA Piano di Bacino	Alveo indagato	□ Elettrodotto	□ Ferrovia
	Alveo non indagato	□ L.R. 4/1999	□ Legge 64/1974
		Art. 19 D. Lgs. 374/1990	XX art. 55 cod. della navigazione

Zone del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	TU
Assetto Geomorfologico	MO B
Assetto Vegetazionale	COL ISS MA

Piano di Bacino			
□ VNI	□ MO □ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2	XX AINT-TRZ	□ Alveo Attuale □ Tratti Tombinati □ Riassetto Fluviale Amp. < 3 mt □ Riassetto Fluviale da definirsi □ fascia A □ fascia A * □ fascia AA □ fascia B □ fascia BB XX fascia B0 □ fascia C
□ VU	□ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2		
□ FI □	□ MO □ MA		
XX FU	XX MA		
□ VI □ □	□ MO □ MA □ MA-1	□ □	□ □

Zona di Piano Regolatore Generale vigente			
Zona	**TA 8**	Art.	**27**

Zona di Piano Regolatore Generale - variante			
Zona	**TA 8**	Art.	**27**

SCHEDA 10

Albergo EX Stella Maris, Via Lungomare delle Nazioni 50

ZONA PRG		STELLE	camere	Posti letto	RICHIESTE
TA10	ALBERGO EX STELLA MARIS	3	42	P.L. n°75	RICHIESTA : Ampliamento per passaggio da 3 a 4 stelle



Richieste

Il progetto prevede:

- la realizzazione di piccoli ampliamenti volumetrici ai vari piani e ricomposizione delle facciate dell'edificio esistente, mediante impiego di logge e terrazzi, per una migliore connotazione sotto il profilo architettonico dell'aspetto del fabbricato;
- la realizzazione di una nuova volumetria posta sul retro dell'immobile di cui al punto precedente e ad esso collegata funzionalmente tramite un piccolo volume;
- l'ampliamento del garage interrato per aumento del numero dei posti auto disponibili a servizio della struttura ricettiva;
- la ristrutturazione completa della struttura alberghiera con richiesta di classificazione a 4 stelle;
- la riqualificazione della struttura destinata a bar/ristorante collocata al piano terra dell'immobile di altra proprietà rispetto a quella dell'attività alberghiera.

Parametri edilizi.
Ai fini di una corretta interpretazione dei parametri edilizi riguardanti le distanze tra fabbricati va precisato che i due corpi di fabbrica, uno destinato alla funzione turistico-ricettiva e l'altro residenziale, si elevano a partire da un'unica piattaforma situata al piano terra interamente destinata alla funzione turistica, ad eccezione del vano scala e del vano ascensore di accesso alla porzione di volume destinata a civile abitazione.

- Superficie lotto a disposizione: 1488 mq (circa);
- Superficie coperta a seguito dell'intervento: 100% della superficie a disposizione;

- Distanza dalle costruzioni: Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (10 ml tra pareti finestrate e tra pareti di edifici antistanti);
- Distanza dai confini di proprietà: codice civile, possibilità di costruire a confine o a minor distanza da esso, anche nei confronti della pubblica proprietà;
- dalle strade: codice civile, possibilità di costruire a confine o a minor distanza da esso, anche nei confronti della pubblica proprietà;
- rampe di accesso ai garage: codice civile, possibilità di costruire a confine o a minor distanza da esso, anche nei confronti della pubblica proprietà;
- locali interrati/garage interrati: codice civile, possibilità di costruire a confine o a minor distanza da esso, anche nei confronti della pubblica proprietà.
- Superficie hotel esistente da mantenere: 1.843,80 mq
- Superficie hotel in ampliamento: 1.178,33 mq
- Superficie totale hotel a seguito ampliamento: 3.022,13 mq
- Superficie logge hotel: 365,84 mq (in aggiunta alla superficie totale dell'albergo)
- Superficie agibile residenziale interessata dal cambio di destinazione d'uso (S.A. al netto della muratura perimetrale, al lordo di tutte le murature interne): 343,72 mq (superficie lorda 380,50);
- Volume hotel esistente da mantenere: 6.497,40 mc
- Volume hotel in ampliamento: 3.809,02 mc
- Volume totale hotel a seguito ampliamento: 10.306,42 mc
- Volume logge hotel: 1.182,70 mc (in aggiunta al volume totale dell'albergo)
- Altezza massima del corpo di fabbrica: 24,00 ml
- Modalità di attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato.

Valutazione

Vista la situazione di promiscuità della dipendenza, la volontà di ampliare e ristrutturare l'albergo su immobile di proprietà, di evitare la diminuzione del numero dei posti letto mediante tale proposta di ampliamento e riqualificazione in una struttura a quattro stelle, il Comune con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, valuta positivamente le richieste, e sostiene la proposta di ampliamento, subordinando l'autorizzazione alla dismissione della dipendenza all'inizio dei lavori dell'ampliamento stesso, o in alternativa, qualora il progetto di ampliamento richiesto non risulti approvabile dagli Enti preposti nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia urbanistica/paesaggistica, nonché nel rispetto del diritto di terzi, il cambio di destinazione d'uso della dipendenza viene subordinato all'inizio dei lavori della ristrutturazione dell'immobile nella sua attuale conformazione con contestuale passaggio di categoria da tre a quattro stelle. Alle condizioni sopra indicate si ammette pertanto un ampliamento volumetrico, secondo i parametri della tabella A e secondo quanto riportato nella presente scheda

Volume max aggiuntivo : 3.809,02 mc + 1.182,70 mc esclusivamente per la realizzazione di logge a servizio della struttura alberghiera

Rcf : 1,00

H : <= 24 ml

De : 10,00 ml tra pareti finestrate e tra pareti di edifici antistanti, codice civile in tutti gli altri casi

Dc : codice civile o a confine o a minor distanza con l'assenso del proprietario confinante

Ds : a confine o a minor distanza

Modalità di attuazione : Permesso di Costruire Convenzionato

ALBERGO EX STELLA MARIS

Immobile		
Toponomastica:	Via Lungomare delle Nazioni	n. 50
	Località San Bartolomeo	
	Condominio	int

Vincoli			
Nessun vincolo	XX Art 136 D. Lgs. 42/2004	XX Art 142 D. Lgs. 42/2004	□ Beni Culturali
Fascia di rispetto corsi d'acqua art. 14 comma 5 NTA Piano di Bacino	Alveo indagato	□ Elettrodotto	□ Ferrovia
	Alveo non indagato	□ L.R. 4/1999	□ Legge 64/1974
		art. 19 D. Lgs. 374/1990	XX art. 55 cod. della navigazione (parte)

Zone del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	TU
Assetto Geomorfologico	MO B
Assetto Vegetazionale	COL ISS MA

Piano di Bacino			
□ VNI	□ MO □ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2	XX AINT-TRZ	□ Alveo Attuale □ Tratti Tombinati □ Riassetto Fluviale Amp. < 3 mt □ Riassetto Fluviale da definirsi □ fascia A □ fascia A * □ fascia AA □ fascia B □ fascia BB XX fascia B0 □ fascia C
□ VU	□ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2		
□ FI	□ MO		
□	□ MA		
XX FU	XX MA		
□ VI	□ MO		
□	□ MA	□	□
□	□ MA-1	□	□

Zona di Piano Regolatore Generale vigente			
Zona	**TA 10**	Art.	**27**

Zona di Piano Regolatore Generale - variante			
Zona	**TA 10**	Art.	**27**

SCHEDA 11

Albergo Adrimer, Via Sicilia 36

ZONA PRG			STELLE	camere	Posti letto	RICHIESTE
TA11	ALBERGO ADRIMER	Via Sicilia 36	3	37	70	NESSUNA



Richieste

I proprietari ed i gestori non avanzano proposte.

Valutazione dell'istanza e determinazioni dell'Amministrazione

Il Comune, con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, nonostante non siano state avanzate richieste da parte dei prorietari, ritiene che per la riqualificazione dell'immobile, sia possibile concedere un ampliamento volumetrico del 20%, secondo i parametri della tabella A
Volume max aggiuntivo : 20%
Rcf : 1,00 mq/mq
H : <= esistente
De : 10,00 ml fra pareti finestrate
Dc : codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
Ds : PdiCc
Modalità di attuazione : Permesso di Costruire convenzionato

ALBERGO ADRIMER

Immobile		
Toponomastica:	Via Sicilia	n. 30
	Località San Bartolomeo	
	Condominio	int

Vincoli			
Nessun vincolo	XX Art 136 D. Lgs. 42/2004	XX Art 142 D. Lgs. 42/2004	□ Beni Culturali
Fascia di rispetto corsi d'acqua art. 14 comma 5 NTA Piano di Bacino	Alveo indagato	□ Elettrodotto	□ Ferrovia
	Alveo non indagato	□ L.R. 4/1999	□ Legge 64/1974
		art. 19 D. Lgs. 374/1990	XX art. 55 cod. della navigazione (parte)

Zone del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	TU
Assetto Geomorfologico	MO B
Assetto Vegetazionale	COL ISS MA

Piano di Bacino			
□ VNI	□ MO □ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2	XX AINT-TRZ	□ Alveo Attuale □ Tratti Tombinati □ Riassetto Fluviale Amp. < 3 mt □ Riassetto Fluviale da definirsi □ fascia A □ fascia A * □ fascia AA □ fascia B □ fascia BB XX fascia B0 □ fascia C
□ VU	□ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2		
□ FI □	□ MO □ MA		
XX FU	XX MA		
□ VI □ □	□ MO □ MA □ MA-1	□ □	□ □

Zona di Piano Regolatore Generale vigente			
Zona	**TA 11**	Art.	**27**

Zona di Piano Regolatore Generale - variante adottata con D.C.C. n. 17 del 26/03/2009			
Zona	**TA 11**	Art.	**27**

SCHEDA 12

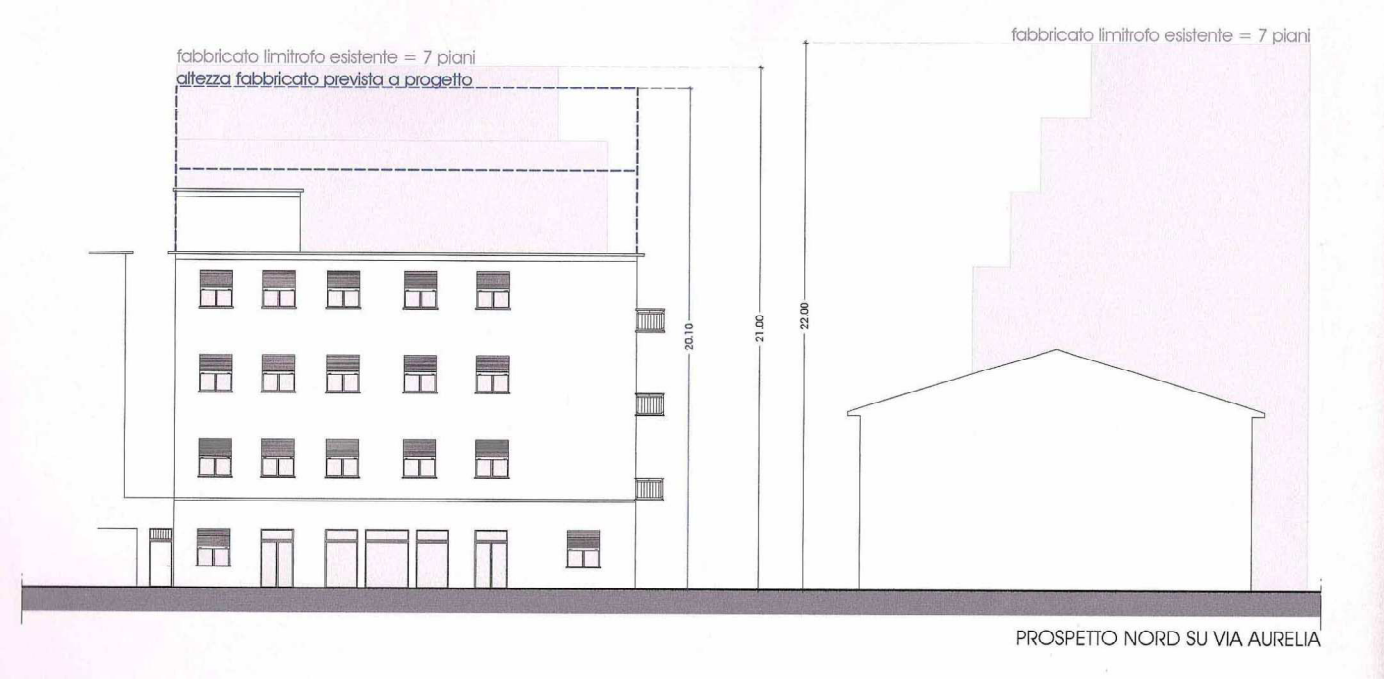
Hotel Fortuna, Via Aurelia 119

ZONA PRG		STELLE	Camere	Posti letto	RICHIESTE
TA12	ALBERGO FORTUNA	3	30	51	RICHIESTA : altezza massima almeno 20,10 ml / incremento Sa di circa 415 mq



Richiesta

- Superficie agibile alberghiera dopo l'intervento: 1.650,76 mq
- Altezza massima del corpo di fabbrica del dopo intervento: 22,00 ml
- Distanze: possibilità di sopraelevare sul filo dei muri perimetrali preesistenti
  - Modalità di attuazione: Permesso di Costruire o Permesso di Costruire Convenzionato;
  - Norma per consentire la realizzazione di logge e terrazze.
  - Possibilità di demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato esistente, ai sensi dell'articolo 10, comma 2, lettera e) della LR 16 /2008 e smi



Valutazione dell'istanza e determinazioni dell'Amministrazione

Vista la situazione di estremo degrado della struttura, la volontà di ampliare e ristrutturare l'albergo, di promuovere la riqualificazione della struttura e di aumentare il numero dei posti letto, il Comune con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, valuta positivamente le richieste, sostiene la proposta di ampliamento, ammette un ampliamento volumetrico del 35%, anche tramite demolizione e ricostruzione, secondo i parametri della tabella A e secondo quanto riportato nella presente scheda
Volume max aggiuntivo : 35%
Rcf : 1,00 mq/mq
H : <= 22 ml
Distanza minima dai fabbricati = 10 ml fra pareti finestrate
Dc : codice civile o a confine con assenso dei proprietari confinanti
Ds : a confine mantenendo comunque l'allineamento con gli edifici esistenti
Modalità di attuazione : Permesso di Costruire convenzionato

ALBERGO FORTUNA

Immobile		
Toponomastica:	Via Aurelia	n. 119
	Località	
	Condominio	int

Vincoli			
Nessun vincolo	XX Art 136 D. Lgs. 42/2004	XX Art 142 D. Lgs. 42/2004	□ Beni Culturali
Fascia di rispetto corsi d'acqua art. 14 comma 5 NTA Piano di Bacino	Alveo indagato	□ Elettrodotto	□ Ferrovia
	Alveo non indagato	□ L.R. 4/1999	□ Legge 64/1974
		art. 19 D. Lgs. 374/1990	art. 55 cod. della navigazione

Zone del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	TU
Assetto Geomorfologico	MO B
Assetto Vegetazionale	COL ISS MA

Piano di Bacino			
□ VNI	□ MO □ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2	XX AINT-TRZ	□ Alveo Attuale □ Tratti Tombinati □ Riassetto Fluviale Amp. < 3 mt □ Riassetto Fluviale da definirsi □ fascia A □ fascia A * □ fascia AA □ fascia B □ fascia BB XX fascia B0 □ fascia C
□ VU	□ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2		
□ FI □	□ MO □ MA		
XX FU	XX MA		
□ VI □ □	□ MO □ MA □ MA-1	□ □	□ □

Zona di Piano Regolatore Generale vigente			
Zona	**TA 12**	Art.	**27**

Zona di Piano Regolatore Generale - variante adottata con D.C.C. n. 17 del 26/03/2009			
Zona	**TA 12**	Art.	**27**

SCHEDA 13

Hotel Lido, Via Lungomare delle Nazioni 36

ZONA PRG			STELLE	Camere	Posti letto	RICHIESTE
TA13	HOTEL LIDO	chiuso ante 2004	2	35	P.L. n°64	RICHIESTA : applicazione dell'art.8 comma 2 della L.R.1/2008. Ampliamento di 1400 mc, trasformazione del 30% in abitazioni, riqualificazione della struttura in una residenza turistico - alberghiera con vincolo ventennale.



Richieste

Applicazione Art. 8. (Norma transitoria) L.R. 01/08
Art. 8. (Norma transitoria) L.R. 01/08

1. …..

2. Nei confronti delle strutture classificate albergo, la cui attività sia cessata da almeno quattro anni alla data di entrata in vigore della presente legge, i Comuni possono prevedere nel nuovo PUC o nell'ambito della modifica al vigente strumento urbanistico di cui all'articolo 2, comma 2 e in alternativa al regime previsto al comma 8 del medesimo articolo, la parziale trasformazione della destinazione d'uso in funzioni non turistico-ricettive, entro la percentuale massima del trenta per cento della superficie complessiva, subordinatamente all'impegno del proprietario ad eseguire contestualmente alla suddetta trasformazione parziale la complessiva riqualificazione della struttura alberghiera, da assentire mediante titolo edilizio convenzionato recante l'obbligo di mantenimento della destinazione alberghiera per almeno vent'anni.

3. …….

Ai sensi della LR 01/08, stante:

- La cessata attività da oltre 6 anni
- Le precarie condizioni dello stabile
- La necessità di procedere all'attuazione di radicale ristrutturazione e ricomposizione volumetrica

La proprietà propone:

- L'attuazione di interventi di ricomposizione volumetica ed ampliamento con destinazione Struttura Ricettiva Alberghiera con al piano terreno attività connesse alla struttura turistica ricettiva stessa
- Ai sensi del comma 2 art 8 L.R.01/08 realizzazione di quota parte della volumetria (30%) con destinazione residenziale
- Realizzazione di 2 piani di garage interrati
- Realizzazione di 16 posti auto esterni ad uso pubblico

- Altezza massima 21 ml
- Distanze: - da edifici: Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (10 ml tra pareti finestrate e tra pareti di edifici antistanti)
  - da confini di proprietà: codice civile, possibilità di costruire a confine o a minor distanza da esso, anche nei confronti della pubblica proprietà;
  - dalle strade: codice civile, possibilità di costruire a confine o a minor distanza da esso, anche nei confronti della pubblica proprietà;
  - rampe di accesso ai garage: codice civile, possibilità di costruire a confine o a minor distanza da esso, anche nei confronti della pubblica proprietà;
  - locali interrati/garage interrati: codice civile, possibilità di costruire a confine o a minor distanza da esso, anche nei confronti della pubblica proprietà.
- Superficie (compresi muri perimetrali): + 668 mq
- Modalità di attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato;
- Superficie impermeabile: 100%.

Valutazione dell'istanza e determinazioni dell'Amministrazione

Vista la richiesta di applicazione dell'art . della LR 01/08,vista la situazione di estremo degrado della struttura, vista la volontà di ampliare e ristrutturare l'albergo, di promuovere la riqualificazione della struttura e di aumentare il numero dei posti letto, il Comune con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, valuta positivamente le richieste, sostiene la proposta di ampliamento, ammette un ampliamento volumetrico di 1600 mc, secondo i parametri della tabella A e secondo quanto riportato nella presente scheda
Volume max aggiuntivo : 1600 mc
Rcf : 1,00 mq/mq
H : <= 21 ml
De : 10,00 ml fra pareti finestrate
Dc : codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
Ds : a confine
Parziale trasformazione della destinazione d'uso in funzioni non turistico-ricettive, entro la percentuale massima del trenta per cento della superficie complessiva esistente.
Realizzazione di garage interrati
Realizzazione di 16 posti auto esterni ad uso pubblico.
Si prescrive inoltre di rilasciare la certificazione di abitabilità della porzione di edificio destinata ad abitazione contestualmente alla certificazione relativa alla porzione con destinazione alberghiera.
Modalità di attuazione : Permesso di Costruire convenzionato

HOTEL LIDO

Immobile		
Toponomastica:	Via Lungomare delle Nazioni	n. 36
	Località San Bartolomeo	
	Condominio	int

Vincoli			
Nessun vincolo	XX Art 136 D. Lgs. 42/2004	XX Art 142 D. Lgs. 42/2004	□ Beni Culturali
Fascia di rispetto corsi d'acqua art. 14 comma 5 NTA Piano di Bacino	Alveo indagato	□ Elettrodotto	□ Ferrovia
	Alveo non indagato	□ L.R. 4/1999	□ Legge 64/1974
		art. 19 D. Lgs. 374/1990	XX art. 55 cod. della navigazione (parte)

Zone del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	TU
Assetto Geomorfologico	MO B
Assetto Vegetazionale	COL ISS MA

Piano di Bacino			
□ VNI	□ MO □ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2	XX AINT-TRZ	□ Alveo Attuale □ Tratti Tombinati □ Riassetto Fluviale Amp. < 3 mt □ Riassetto Fluviale da definirsi □ fascia A □ fascia A * □ fascia AA □ fascia B □ fascia BB XX fascia B0 ■ fascia C
□ VU	□ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2		
□ FI □	□ MO □ MA		
XX FU	XX MA		
□ VI □ □	□ MO □ MA □ MA-1	□ □	□ □

Zona di Piano Regolatore Generale vigente			
Zona	**TA 13**	Art.	**27**

Zona di Piano Regolatore Generale - variante adottata con D.C.C. n. 17 del 26/03/2009			
Zona	**TA 13**	Art.	**27**

SCHEDA 14

Albergo Bergamo, Via Via Aurelia 15

ZONA PRG		STELLE	Camere	Posti letto	RICHIESTE
TA17	ALBERGO BERGAMO	3	52	P-L-n°98	Modifica della normativa relativa alle distanze per consentire la costruzione di una scala di sicurezza (fondamentale per la messa a norma dei locali) ampliamento Sa di circa 1300 mq (possibile su solettone di copertura della zona comune)



Richiesta

- Ampliamento superficie agibile alberghiera : + 1300 mq
- Altezza massima del corpo di fabbrica del dopo intervento: = altezza fabbricato esistente
- Distanze: possibilità di sopraelevare sul filo dei muri perimetrali preesistenti
- Modalità di attuazione: Permesso di Costruire o Permesso di Costruire Convenzionato;

- Distanze:
  - da confini di proprietà: codice civile, possibilità di costruire a confine o a minor distanza da esso, anche nei confronti della pubblica proprietà;
  - dalle strade: codice civile, possibilità di costruire a confine o a minor distanza da esso, anche nei confronti della pubblica proprietà.

Valutazione dell'istanza e determinazioni dell'Amministrazione

Vista la conformazione planovolumetrica, la volontà di ampliare e ristrutturare l'albergo e di promuovere la riqualificazione della struttura il Comune con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, valuta positivamente le richieste, sostiene la proposta di ampliamento, ammette un ampliamento volumetrico del 15%, secondo i parametri della tabella A e secondo quanto riportato nella presente scheda
Volume max aggiuntivo : 15%
Rcf : 0,75 mq/mq
H : <= esistente
De : 10,00 ml fra pareti finestrate
Dc : codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
Ds : a confine
Modalità di attuazione : Permesso di Costruire convenzionato

ALBERGO BERGAMO

Immobile		
Toponomastica:	Via Aurelia	n. 15
	Località San Bartolomeo	
	Condominio	int

Vincoli			
Nessun vincolo	XX Art 136 D. Lgs. 42/2004	XX Art 142 D. Lgs. 42/2004	□ Beni Culturali
Fascia di rispetto corsi d'acqua art. 14 comma 5 NTA Piano di Bacino	Alveo indagato	□ Elettrodotto	□ Ferrovia
	Alveo non indagato	□ L.R. 4/1999	□ Legge 64/1974
		art. 19 D. Lgs. 374/1990	art. 55 cod. della navigazione

Zone del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	TU
Assetto Geomorfologico	MO B
Assetto Vegetazionale	COL ISS MA

Piano di Bacino			
□ VNI	□ MO □ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2	XX AINT-TRZ	□ Alveo Attuale □ Tratti Tombinati □ Riassetto Fluviale Amp. < 3 mt □ Riassetto Fluviale da definirsi □ fascia A □ fascia A * □ fascia AA □ fascia B □ fascia BB □ fascia B0 XX fascia C
□ VU	□ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2		
□ FI □	□ MO □ MA		
XX FU	XX MA		
□ VI □ □	□ MO □ MA □ MA-1	□ □	□ □

Zona di Piano Regolatore Generale vigente			
Zona	**TA 17**	Art.	**27**

Zona di Piano Regolatore Generale - variante			
Zona	**TA 17**	Art.	**27**

SCHEDA 15

Albergo Bellavista, Via Mazzini 6

ZONA PRG		STELLE	Camere	Posti letto	RICHIESTE
TA19	BELLAVISTA	3	16	30	La capacità ricettiva è insufficiente. Si ipotizza un ampliamento di almeno 1000 mc per aumentare i servizi e portare la ricettività ad almeno 80 posti letto. Si auspica un intervento economico a fondo perso da parte del "pubblico". Si chiede di coinvolgere l'area sottostante la proprietà in una progettualità turistica. Manca la firma del gestore.



Richieste

La capacità ricettiva è insufficiente. Si ipotizza un ampliamento di almeno 1000 mc per aumentare i servizi e portare la ricettività ad almeno 80 posti letto. Si auspica un intervento economico a fondo perso da parte del "pubblico". Si chiede di coinvolgere l'area sottostante la proprietà in una progettualità turistica.

Valutazione dell'istanza e determinazioni dell'Amministrazione

Premesso che in questa sede non è possibile intervenire su aree non attualmente destinate ad albergo, la richiesta di coinvolgimento di un'area sottostante la proprietà verrà valutata nell'opportuna sede (redigendo PUC), Il Comune, con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, valutate positivamente le altre richieste, ipotizza un aumento di volume. Si ammette pertanto un ampliamento volumetrico del 20%, secondo i parametri della tabella A
Volume max aggiuntivo : 20%
Rcf :0,75
H : <= 19,00 ml
De : 10,00 ml fra pareti finestrate
Dc : codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
Ds : a confine
Modalità di attuazione : Permesso di Costruire convenzionato

ALBERGO BELLAVISTA

Immobile		
Toponomastica:	Via Mazzini	n. 6
	Località San Bartolomeo	
	Condominio	int

Vincoli			
Nessun vincolo	Art 136 D. Lgs. 42/2004	XX Art 142 D. Lgs. 42/2004	□ Beni Culturali
Fascia di rispetto corsi d'acqua art. 14 comma 5 NTA Piano di Bacino	Alveo indagato	□ Elettrodotto	□ Ferrovia
	Alveo non indagato	□ L.R. 4/1999	□ Legge 64/1974
		art. 19 D. Lgs. 374/1990	art. 55 cod. della navigazione

Zone del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	TU
Assetto Geomorfologico	MO B
Assetto Vegetazionale	COL ISS MA

Piano di Bacino			
□ VNI	□ MO □ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2	□ AINT-TRZ	□ Alveo Attuale □ Tratti Tombinati □ Riassetto Fluviale Amp. < 3 mt □ Riassetto Fluviale da definirsi □ fascia A □ fascia A * □ fascia AA □ fascia B □ fascia BB □ fascia B0 □ fascia C
XX VU	XX MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2		
□ FI	□ MO		
□	□ MA		
□ FU	□ MA		
□ VI	□ MO		
□	□ MA	□	□
□	□ MA-1	□	□

Zona di Piano Regolatore Generale vigente			
Zona	**TA 19**	Art.	**27**

Zona di Piano Regolatore Generale - variante			
Zona	**TA 19**	Art.	**27**

SCHEDA 16

Albergo Bruna, Via Garibaldi 8, Pairola

ZONA PRG		STELLE	camere	Posti letto	RICHIESTE
TA21	BRUNA	1	10	16	nessuna richiesta



Richieste

I proprietari non avanzano proposte.

Valutazione dell'istanza e determinazioni dell'Amministrazione

Il Comune, con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, nonostante non siano state avanzate richieste da parte dei prorietari, ritiene che per la riqualificazione dell'immobile, sia possibile concedere un ampliamento volumetrico del 1000 mc, secondo i parametri della tabella A
Volume max aggiuntivo : 1000 mc
Rcf : 0,30
H : 13,00 ml
De : 10,00 ml fra pareti finestrate
Dc : codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
Ds : a confine
Modalità di attuazione : Permesso di Costruire convenzionato

ALBERGO BRUNA

Immobile		
Toponomastica:	Via Garibaldi	n. 8
	Località Pairola	
	Condominio	int

Vincoli			
XX Nessun vincolo	Art 136 D. Lgs. 42/2004	Art 142 D. Lgs. 42/2004	□ Beni Culturali
Fascia di rispetto corsi d'acqua art. 14 comma 5 NTA Piano di Bacino	Alveo indagato	□ Elettrodotto	□ Ferrovia
	Alveo non indagato	□ L.R. 4/1999	□ Legge 64/1974
		art. 19 D. Lgs. 374/1990	art. 55 cod. della navigazione

Zone del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	TU
Assetto Geomorfologico	MO B
Assetto Vegetazionale	COL ISS MA

Piano di Bacino			
□ VNI	□ MO □ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2	□ AINT-TRZ	□ Alveo Attuale □ Tratti Tombinati □ Riassetto Fluviale Amp. < 3 mt □ Riassetto Fluviale da definirsi □ fascia A □ fascia A * □ fascia AA □ fascia B □ fascia BB □ fascia B0 □ fascia C
XX VU	XX MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2		
□ FI □	□ MO □ MA		
□ FU	□ MA		
□ VI □ □	□ MO □ MA □ MA-1	□ □	□ □

Zona di Piano Regolatore Generale vigente			
Zona	**TA 21**	Art.	**27**

Zona di Piano Regolatore Generale - variante			
Zona	**TA 21**	Art.	**27**

SCHEDA 17

Hotel San Matteo e dipendenza, Strada Provinciale Villa Faraldi 77

ZONA PRG		STELLE	Camere	Posti letto	RICHIESTE
TA22	SAN MATTEO	3	24	44	Si propone l'ampliamento della struttura "casa madre" con sopraelevazione di un piano, innalzamento del piano sottotetto e posa in opera di ascensore allo scopo di aumentare la capacità ricettiva di almeno di 15 camere (per un totale di circa 1000 mc aggiunti)
	SAN MATTEO DIPENDENZA	3	16	32	Per la sopraelevazione di un piano del Fabbricato è già stata inoltrata istanza presso il S.U.A.P. con la richiesta di variante al P.R.G.. L'iter relativo è in corso.



Richieste

Si propone l'ampliamento della struttura "casa madre" con sopraelevazione di un piano, innalzamento del piano sottotetto e posa in opera di ascensore allo scopo di aumentare la capacità ricettiva di almeno di 15 camere (per un totale di circa 1000 mc aggiunti)

Valutazione dell'istanza e determinazioni dell'Amministrazione

Vista la conformazione planovolumetrica, la volontà di ampliare e ristrutturare l'albergo e di promuovere la riqualificazione della struttura il Comune con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, valuta positivamente le richieste, sostiene la proposta di ampliamento, ammette un ampliamento volumetrico di 1000 mc, secondo i parametri della tabella A e secondo quanto riportato nella presente scheda
Volume max aggiuntivo : 1000 mc
Rcf : 0,20
H : <= 13,10 ml
De : 10,00 ml o in aderenza
Dc : codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
Ds : codice della strada
Modalità di attuazione : Permesso di Costruire convenzionato

ALBERGO SAN MATTEO E SAN MATTEO DIPENDENZA

Immobile		
Toponomastica:	Via Strada Provinciale Villa Faraldi	n. 7
	Località Strada Provinciale Villa Faraldi	
	Condominio	int

Vincoli			
Nessun vincolo	Art 136 D. Lgs. 42/2004	XXArt 14 2 D. Lgs. 42/2004	□ Beni Culturali
Fascia di rispetto corsi d'acqua art. 14 comma 5 NTA Piano di Bacino	Alveo indagato	□ Elettrodotto	□ Ferrovia
	Alveo non indagato	□ L.R. 4/1999	□ Legge 64/1974
		art. 19 D. Lgs. 374/1990	art. 55 cod. della navigazione

Zone del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	TU
Assetto Geomorfologico	MO B
Assetto Vegetazionale	COL ISS MA

Piano di Bacino			
□ VNI	□ MO □ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2	□ AINT-TRZ	□ Alveo Attuale □ Tratti Tombinati □ Riassetto Fluviale Amp. < 3 mt □ Riassetto Fluviale da definirsi □ fascia A □ fascia A * □ fascia AA □ fascia B □ fascia BB □ fascia B0 □ fascia C
□ VU	□ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2		
□ FI	□ MO		
□	□ MA		
□ FU	□ MA		
XXVI	XX MO		
□	□ MA	□	□
□	□ MA-1	□	□

Zona di Piano Regolatore Generale vigente			
Zona	**TA 22**	Art.	**27**

Zona di Piano Regolatore Generale - variante			
Zona	**TA 22**	Art.	**27**

SCHEDA 18

Albergo Villa Daniela, Via Aurelia 223

ZONA PRG		STELLE	camere	Posti letto	RICHIESTE
TA23	ALBERGO VILLA DANIELA	2	15	25	Nessuna richiesta



Richieste

I proprietari non avanzano proposte.

Valutazione dell'istanza e determinazioni dell'Amministrazione

Il Comune, con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, nonostante non siano state avanzate richieste da parte dei prorietari, ritiene che per la riqualificazione dell'immobile, sia possibile concedere un ampliamento del 20% , secondo i parametri della tabella A
Volume max aggiuntivo : 20%
Rcf : 0,30
H : 1,00
De : 10,00 ml fra pareti finestrate
Dc : codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
Ds : a confine
Modalità di attuazione : Permesso di Costruire convenzionato

ALBERGO VILLA DANIELA

Immobile		
Toponomastica:	Via Aurelia	n. 223
	Località Strada Provinciale Villa Faraldi	
	Condominio	int

Vincoli			
Nessun vincolo	XX Art 136 D. Lgs. 42/2004	XX Art 142 D. Lgs. 42/2004	□ Beni Culturali
Fascia di rispetto corsi d'acqua art. 14 comma 5 NTA Piano di Bacino	Alveo indagato	□ Elettrodotto	□ Ferrovia
	Alveo non indagato	□ L.R. 4/1999	□ Legge 64/1974
		art. 19 D. Lgs. 374/1990	art. 55 cod. della navigazione

Zone del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	TU
Assetto Geomorfologico	MO B
Assetto Vegetazionale	COL ISS MA

Piano di Bacino			
□ VNI	□ MO □ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2	XX AINT-TRZ	□ Alveo Attuale □ Tratti Tombinati □ Riassetto Fluviale Amp. < 3 mt □ Riassetto Fluviale da definirsi □ fascia A □ fascia A * □ fascia AA □ fascia B □ fascia BB XX fascia B0 □ fascia C
□ VU	□ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2		
□ FI □	□ MO □ MA		
XX FU	XX MA		
□ VI □ □	□ MO □ MA □ MA-1	□ □	□ □

Zona di Piano Regolatore Generale vigente			
Zona	**TA 23**	Art.	**27**

Zona di Piano Regolatore Generale - variante			
Zona	**TA 23**	Art.	**27**

SCHEDA 19

Albergo Piera e dipendenza, Via Sicilia 28

ZONA PRG		STELLE	camere	Posti letto	RICHIESTE
TA24	ALBERGO PIERA	3	8	12	Nessuna richiesta
Csf	ALBERGO PIERA DIPENDENZA	2	9	15	



Richieste

I proprietari non avanzano proposte.

Valutazione dell'istanza e determinazioni dell'Amministrazione

Il Comune, con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, nonostante non siano state avanzate richieste da parte dei prorietari, ritiene che per la riqualificazione dell'immobile, sia possibile concedere un ampliamento del 35% , secondo i parametri della tabella A
Volume max aggiuntivo : 35%
Rcf : 0,60 mq/mq
H : <= edifici al contorno
De : 10,00 ml fra pareti finestrate
Dc : codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
Ds : a confine
Modalità di attuazione : Permesso di Costruire convenzionato

ALBERGO PIERA E PIERA DIPENDENZA

Immobile		
Toponomastica:	Via Sicilia	n. 38
	Località Strada Provinciale Villa Faraldi	
	Condominio	int

Vincoli			
Nessun vincolo	XX Art 136 D. Lgs. 42/2004	XX Art 142 D. Lgs. 42/2004	□ Beni Culturali
Fascia di rispetto corsi d'acqua art. 14 comma 5 NTA Piano di Bacino	□ Alveo indagato	□ Elettrodotto	□ Ferrovia
	Alveo non indagato	□ L.R. 4/1999	□ Legge 64/1974
		art. 19 D. Lgs. 374/1990	art. 55 cod. della navigazione

Zone del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	TU
Assetto Geomorfologico	MO B
Assetto Vegetazionale	COL ISS MA

Piano di Bacino			
□ VNI	□ MO □ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2	XX AINT-TRZ	□ Alveo Attuale □ Tratti Tombinati □ Riassetto Fluviale Amp. < 3 mt □ Riassetto Fluviale da definirsi □ fascia A □ fascia A * □ fascia AA □ fascia B □ fascia BB XX fascia B0 □ fascia C
□ VU	□ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2		
□ FI □	□ MO □ MA		
XX FU	XX MA		
□ VI □ □	□ MO □ MA □ MA-1	□ □	□ □

Zona di Piano Regolatore Generale vigente			
Zona	**TA 24 e Dip Csf**	Art.	**27 e dip art 22**

Zona di Piano Regolatore Generale - variante			
Zona	**TA 24 e Dip Csf**	Art.	**27 e dip art 22**

SCHEDA 20

Albergo Anita, Via Lungomare delle Nazioni 38

ZONA PRG		STELLE	Camere	Posti letto	RICHIESTE
Csf	ANITA	2	20	35	Realizzazione di una chiusura del dehor esistente di tipo rimovibile per diverso utilizzo estate/inverno. Il dehor si trova in zona TBN1 con incarico ad Arch. Dolmetta. E' agli atti uno schema progettuale di massima di quanto richiesto a firma del Geom. Sandro Fedozzi.
Csf	ANITA DIPENDENZA	1	9	18	



Richiesta

Si chiede la possibilità di realizzare una chiusura del dehor esistente di tipo rimovibile per diverso utilizzo estate/inverno.



Valutazione dell'istanza e determinazioni dell'Amministrazione

Il Comune, con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, valutate positivamente le richieste, ipotizza un aumento di volume del 20% per la riqualificazione dell'albergo nel rispetto delle condizioni e delle indicazioni inserite nell'art.22 delle NTA
Nelle aree libere al piano terreno è inoltre consentita la costruzione di dehor
Modalità di attuazione : Permesso di Costruire convenzionato

ALBERGO ANITA E ANITA DIPENDENZA

Immobile		
Toponomastica:	Via Lungomare delle Nazioni	n. 38
	Località Strada Provinciale Villa Faraldi	
	Condominio	int

Vincoli			
Nessun vincolo	XX Art 136 D. Lgs. 42/2004	XX Art 142 D. Lgs. 42/2004	□ Beni Culturali
Fascia di rispetto corsi d'acqua art. 14 comma 5 NTA Piano di Bacino	Alveo indagato	□ Elettrodotto	□ Ferrovia
	Alveo non indagato	□ L.R. 4/1999	□ Legge 64/1974
		art. 19 D. Lgs. 374/1990	XX art. 55 cod. della navigazione

Zone del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	TU
Assetto Geomorfologico	MO B
Assetto Vegetazionale	COL ISS MA

Piano di Bacino			
□ VNI	□ MO □ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2	XX AINT-TRZ	□ Alveo Attuale □ Tratti Tombinati □ Riassetto Fluviale Amp. < 3 mt □ Riassetto Fluviale da definirsi □ fascia A □ fascia A * □ fascia AA □ fascia B □ fascia BB XX fascia B0 □ fascia C
□ VU	□ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2		
□ FI □	□ MO □ MA		
XX FU	XX MA		
□ VI □ □	□ MO □ MA □ MA-1	□ □	□ □

Zona di Piano Regolatore Generale vigente			
Zona	**CSF**	Art.	**22**

Zona di Piano Regolatore Generale - variante			
Zona	**CSF**	Art.	**22**

SCHEDA 21

Hotel Romana e dipendenza, Via Romana 8 e 14

ZONA PRG		STELLE	camere	Posti letto	RICHIESTE
Csf	ROMANA	3	17	30	Nessuna richiesta
Csf	ROMANA DIPENDENZA	3	16	28	



Richieste

I proprietari non avanzano proposte.

Valutazione dell'istanza e determinazioni dell'Amministrazione

Il Comune, con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, nonostante non siano state avanzate richieste, ipotizza un aumento di volume del 20% per la riqualificazione dell'albergo
Nelle aree libere al piano terreno è inoltre consentita la costruzione di dehor.
Modalità di attuazione : Permesso di Costruire convenzionato

ALBERGO ROMANA E ROMANA DIPENDENZA

Immobile		
Toponomastica:	Via	n.
	Località	
	Condominio	int

Vincoli			
Nessun vincolo	XX Art 136 D. Lgs. 42/2004	XX Art 142 D. Lgs. 42/2004	□ Beni Culturali
Fascia di rispetto corsi d'acqua art. 14 comma 5 NTA Piano di Bacino	Alveo indagato	□ Elettrodotto	□ Ferrovia
	Alveo non indagato	□ L.R. 4/1999	□ Legge 64/1974
		art. 19 D. Lgs. 374/1990	art. 55 cod. della navigazione

Zone del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	TU
Assetto Geomorfologico	MO B
Assetto Vegetazionale	COL ISS MA

Piano di Bacino			
□ VNI	□ MO □ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2	XX AINT-TRZ	□ Alveo Attuale □ Tratti Tombinati □ Riassetto Fluviale Amp. < 3 mt □ Riassetto Fluviale da definirsi □ fascia A □ fascia A * □ fascia AA □ fascia B □ fascia BB XX fascia B0 □ fascia C
□ VU	□ MA □ MA-1 □ TRZ-1 □ TRZ-2		
□ FI □	□ MO □ MA		
XX FU	XX MA		
□ VI □ □	□ MO □ MA □ MA-1	□ □	□ □

Zona di Piano Regolatore Generale vigente			
Zona	**CSF**	Art.	**22**

Zona di Piano Regolatore Generale - variante			
Zona	**CSF**	Art.	**22**

L'articolato normativo: indicazioni conclusive

Analizzata la situazione attuale e viste le richieste pervenute, l'Amministrazione Comunale di San Bartolomeo al Mare, valutate le esigenze di miglioramento e di ampliamento delle strutture, ha predisposto la modifica al vigente strumento urbanistico comunale individuando gli interventi e le norme tecnico-urbanistiche idonei alla soddisfazione delle esigenze riscontrate, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e del contesto urbanistico e paesistico in cui gli stessi sono collocati;

- in ottemperanza all'art.2 comma 4 della LR 01/08, con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, **ha ritenuto di accogliere, con i vincoli e le prescrizioni sopra indicate, la richiesta** e conseguentemente **proporre alla Regione l'eliminazione del vincolo** di cui all'art.2 comma 1 della LR01/08 delle strutture esistenti sotto elencate:
- Hotel Ex Stella Maris dipendenza
- Hotel Lido dipendenza
- Hotel Ondina
    - nelle zone TA zone sono consentiti gli interventi specificati nella variante nel rispetto degli indici e delle modalità attuative di cui alle schede sopra descritte, alle norme e alla tabella A allegate alla Variante stessa.
    - La zona TA 13 è oggetto di duplice normativa con indirizzi diversificati poichè in essa si applica l'art.8 comma 2 della L.R.1/2008.
    - Per le attività collocate in zona Csf si è prevista una normativa specifica integrativa all'interno dell'art. 22 delle NTA che disciplina le Csf stesse.

RIEPILOGO
CAPACITA' RICETTIVA COMUNALE Stato di fatto / Progetto

	STATO DI FATTO					PROGETTO					VARIAZIONE
STELLE	strutture	posti letto	n. dipendenze	posti letto	totale posti letto	n. strutture	posti letto	n. dipendenze	posti letto	totale posti letto	posti letto
4						2	200			200	200
3	14	860	2	60	920	13	921	2	60	981	61
2	4	151	2	45	196	2	60	1	15	75	-121
1	1	16	2	57	73	1	16	1	18	34	-39
TOTALE	19	1027	6	162	**1189**	18	1197	4	93	**1290**	101

VARIANTI AL PRG VIGENTE

In conseguenza di quanto sopra la zonizzazione del PRG è variata come segue:

a) Parte della zona TA10 è riclassificata come Csf;
b) la zona TA13 è divisa in due zone, una riclassificata come TA13 e una riclassificata come R32 ;
c) la zona TA15 è riclassificata come R33;
d) le zone TAx relative alle strutture ricettive classificate "albergo" soggette a specifico vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art 2 comma 1 della LR01/08, di seguito elencate, mantengono la classificazione originaria TAx (x=numero d'ordine relativo)

PRG tab A	DENOMINAZIONE	SCHEDA
TA1	ALBERGO EUROPA	SCHEDA 5
TA4	ALBERGO SAN GIACOMO	SCHEDA 6
TA5	ALBERGO VILLA SAN GIUSEPPE	SCHEDA 7
TA6	ALBERGO DELLE ROSE	SCHEDA 8
TA7	PICCOLO HOTEL DELLE PALME	SCHEDA 1
TA8	ALBERGO MAYOLA	SCHEDA 9
TA10	ALBERGO ex STELLA MARIS	SCHEDA 10
TA11	ALBERGO ADRIMER	SCHEDA 11
TA12	ALBERGO FORTUNA	SCHEDA 12
TA13	HOTEL LIDO	SCHEDA 13
TA17	ALBERGO BERGAMO	SCHEDA 14
TA19	BELLAVISTA	SCHEDA 15
TA21	BRUNA	SCHEDA 16
TA22	SAN MATTEO	SCHEDA 17
TA23	ALBERGO VILLA DANIELA	SCHEDA 18
TA24	ALBERGO PIERA	SCHEDA 19

e) zone Csf all'interno delle quali si trovano, in situazione promiscua con abitazioni, le strutture ricettive classificate "albergo" soggette a specifico vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art 2 comma 1 della LR01/08 di seguito elencate, sono soggette alla normativa specifica inserita ad integrazione dell'art 22 delle NTA

PRG tab A	DENOMINAZIONE	SCHEDA
Csf	ANITA e ANITA DIPENDENZA	SCHEDA 20
Csf	ROMANA e ROMANA DIPENDENZA	SCHEDA 21
Csf	Ex STELLA MARIS DIPENDENZA	SCHEDA 2
Csf	PIERA DIPENDENZA	SCHEDA 19