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

VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Modificato sulla base dell'accoglimento di osservazioni

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)

Indagini Urbanistiche e Redazione
Arch. Enrica Fresia

Coordinamento Ufficio Tecnico Comunale
Arch. Marina Senarega

ALLEGATO B

agosto 2011

VARIANTI AL PRG VIGENTE

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 ; (si allega schema planimetrico)
c) la zona TA15 è riclassificata come R33; (si allega schema planimetrico)
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) le 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

f) le zone R32 e R33 sono soggette alla normativa specifica inserita ad integrazione dell'art 23 delle NTA

PRG tab A	DENOMINAZIONE	SCHEDA
R32	LIDO DIPENDENZA	SCHEDA 3
R33	ONDINA	SCHEDA 4

Disposizioni in materia di ricettività turistica

Sono assoggettate alla presente disciplina tutte le strutture e gli impianti destinati alla ricettività turistica, rubricate alla Legge Regionale 07 Febbraio 2008 n. 1 e succ. mod. ed int.
Sono altresì comprese nel sistema per le loro connessioni funzionali tutte le strutture destinate ad assolvere compiti accessori alle funzioni ricettive.

1.1. Modalità di evoluzione

Obiettivo del Piano per il sistema alberghiero, centrale rispetto all'economia di San Bartolomeo al Mare, è quello di favorire una generale riqualificazione ed un potenziamento dell'offerta ricettiva che abbia la capacità di confermare il ruolo primario storicamente ricoperto nel turismo, adeguandone il modello, anche attraverso le necessarie diversificazioni, in termini capaci di corrispondere ai nuovi e diversi segmenti di domanda.
All'interno di questo obiettivo, componente primaria è assegnata al ruolo delle strutture alberghiere tradizionali.
L'evoluzione attesa pertanto è volta a salvaguardare la conservazione e la sempre maggior qualificazione delle strutture alberghiere storicamente presenti e a potenziare la capacità ricettiva attraverso l'ampliamento ed il consolidamento delle strutture esistenti, fornendole soprattutto delle dotazioni accessorie maggiormente qualificanti ove assenti.

1.2. Disposizioni a carattere generale in materia alberghiera. Identificazione

a) Sono alberghi le strutture ricettive determinate ai sensi della LR 01/08
b) La tavola 2 allegata identifica con apposito contrassegno TAx - Csf e colorazione gli edifici in cui sono presenti funzioni d'uso di tipo alberghiero e le aree gravate dal vincolo di destinazione a struttura turistico ricettiva.
c) E' stato necessario altresì individuare le strutture per le quali è stata effettuata la richiesta di eliminazione del vincolo alberghiero e valutare se ricadenti nella casistica di cui all'art. 2 n. 4 lettere a) e b) della Legge Regionale 07 Febbraio 2008 n.1. I previsti cambi della destinazione d'uso degli edifici le cui caratteristiche rientrano nella citata casistica sono espressamente dichiarati nella scheda di appartenenza degli stessi.

2. Disposizioni sugli edifici classificati al precedente punto

Sui fabbricati esistenti identificati con apposito contrassegno nelle tavole del piano quali appartenenti al sistema turistico ricettivo sono ammessi gli interventi richiamati nelle presenti

norme, nelle schede inserite nella Relazione e nella tabella A.
Nella cartografia allegata, in caso di discrepanza fra la zona di PRG e la reale conformazione catastale del lotto di proprietà si intende valida quest'ultima.

3. Principi interpretativi ed efficacia

Nella cartografia allegata, in caso di non perfetta corrispondenza tra la perimetrazione della Tavola di Variante al PRG e la reale conformazione su base catastale del lotto di proprietà, prevale questa ultima, pertanto l'intero lotto si intende ricompreso nella zona di appartenenza.

Le NTA del PRG sono modificate come segue:

a) l'art 22 - ZONE RESIDENZIALI DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO (CSF) viene integrato con le seguenti disposizioni:

Gli alberghi regolarmente censiti ed esistenti ai sensi della L.R.01/08 e ricadenti in zona Csf possono essere ampliati mediante l'acquisizione di S.A. esistente compresa nello stesso fabbricato.
E' consentito un ampliamento volumetrico del 20% per la riqualificazione dell'albergo.
Tali interventi di ampliamento volumetrico saranno attuati mediante permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- H non può superare l'altezza degli edifici circostanti
- Gli interventi ammissibili dovranno tendere ad inserirsi nel tessuto circostante, con allineamenti congruenti, migliorando le condizioni di soleggiamento, di prospettazione e migliorando il rapporto con i percorsi pedonali e veicolari pubblici.
- L'utilizzo delle percentuali di volume in ampliamento comportano l'obbligo – da sottoscrivere mediante atto pubblico di vincolo – di mantenimento del vincolo alberghiero per almeno venti anni
- Le convenzioni facenti parte di permessi di costruire convenzionati saranno redatte e stipulate ai sensi della l.r. n°3 6/1997 ed i eventuali nuove disposizioni legislative modificative o sostitutive di eguale contenuto
- Distanza minima dai confini: codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
- Distanza minima tra pareti finestrate, oppure tra pareti di cui una finestrata: 10,00 ml
- Distanza minima tra fabbricati (tra pareti non finestrate): in aderenza o come da Codice Civile
- Distanza dalla strada: in aderenza con assenso della P.A.

- Si applica integralmente l'Articolo 18 della L.R. 16/08 (Distanze tra edifici da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione).

Nelle aree libere di pertinenza dell'albergo, al piano terreno, è inoltre consentita la costruzione di dehor con le modalità attuative stabilite dall'Amministrazione Comunale.

b) l'art 23 - ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE (R) viene integrato con le seguenti disposizioni valide unicamente per le zone R32 e R33:

Nelle zone R32 e R33 sono ammessi interventi di Ristrutturazione urbanistica secondo i parametri, le indicazioni degli schemi planimetrici allegati e delle schede inserite nella relazione di variante e nella tabella A.
Per la zona R32 non si applica quanto stabilito nei commi 4-5-6 dell'Art. 23 NTA vigenti
Per la zona R33 non si applica applica quanto stabilito nei commi 5-6 dell'Art. 23 NTA vigenti

c) l'art 27- ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE ALBERGHIERE ESISTENTI (TA) viene confermato nella stesura del testo già vigente per le zone TA2, TA3, TA9, TA25 (non soggette a vincolo alberghiero ai sensi della LR 01/08) ed integrato con le seguenti disposizioni per le zone TA1, TA4, TA5, TA6, TA7, TA8, TA10, TA11, TA12, TA13, TA17, TA19, TA21, TA22, TA23, TA24

Caratteristiche e modalità di attuazione

1. Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n°36/19 97, le parti di territorio di cui al presente articolo sono classificate, ai sensi del DM n°1444/1968 come zone D.

2. Gli interventi ammissibili dovranno tendere ad inserirsi nel tessuto circostante, con altezze ed allineamenti congruenti, migliorando le condizioni di soleggiamento, di prospettazione e migliorando il rapporto con i percorsi pedonali e veicolari pubblici.

3. Dal punto di vita tipologico, i rapporti edificio-lotto, edificio-percorso, le modalità aggregative ed i caratteri funzionali degli edifici, devono, per quanto consentito dalla dimensione dell'intervento, conformarsi, a quelli degli edifici situati sul medesimo lato del percorso, dell'isolato, di un conveniente intorno.

4. Le zone di cui al presente articolo sono destinate esclusivamente al mantenimento

ed al consolidamento degli alberghi.

5. In tali zone sono ammessi - ferma restando la destinazione d'uso della zona stessa, cui debbono conformarsi tutti gli immobili - interventi di MO, MS, R, RC, RS, RE e RU, nonchè incremento del volume, come riportato dall'Allegato A, secondo i parametri e le indicazioni dell'allegato A stesso e delle schede inserite nella relazione alla variante.

6. Gli interventi di ampliamento saranno attuati mediante permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- H non può superare l'altezza degli edifici circostanti e, in ogni caso, i limiti stabiliti nell'allegato A
- fatto salvo il rispetto di tutto quanto sopra, incremento massimo ammissibile entro i limiti stabiliti nell'allegato A, nel caso di incremento percentuale questo va calcolato rispetto al Volume regolarmente esistente alla data di approvazione della presente variante
- assunzione degli obblighi di cui di cui al comma 9 nel caso di permesso di costruire convenzionato
- le convenzioni facenti parte di permessi di costruire convenzionati saranno redatte e stipulate ai sensi della l.r. n°3 6/1997 ed i eventuali nuove disposizioni legislative modificative o sostitutive di eguale contenuto
- **le convenzioni dovranno prevedere la monetizzazione delle aree a standard pubblici non reperite. La monetizzazione dovrà essere finalizzata al finanziamento di parcheggi pubblici in programma o previsti dal vigente PRG, con specifica indicazione della consistenza e del posizionamento di questi ultimi.**

7. Gli interventi sono assentibili alle condizioni previste dalle presenti norme, entro i seguenti limiti di distanza:

- Distanza minima dai confini: codice civile o a confine con l'assenso del proprietario confinante
- Distanza minima tra pareti finestrate, oppure tra pareti di cui una finestrata: 10,00 ml
- Distanza minima tra fabbricati (tra pareti non finestrate): in aderenza o come da Codice Civile
- Distanza dalla strada: in aderenza con assenso della P.A. o comunque come da schemi planimetrici allegati.

8. Nelle presenti zone si applica integralmente l'Articolo 18 della L.R. 16/08 (Distanze tra edifici da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione).

9. L'utilizzo degli indici e/o delle percentuali di volume in ampliamento comportano l'obbligo – da sottoscrivere mediante atto pubblico di vincolo – di mantenimento del vincolo alberghiero per almeno venti anni.

10. Gli schemi planimetrici ed i parametri inseriti nella relazione alla variante definiscono lo sviluppo planivolumetrico della zona TA10

11. Nella zona TA13 è possibile applicare l'art. 8 comma 2 LR 01/08 (Norma transitoria). E' ammessa la parziale trasformazione della destinazione d'uso attuale in residenza, entro la percentuale massima del trenta per cento della superficie esistente complessiva (come definito dall'art 8 comma 2 della LR 01/08), subordinatamente all'impegno del proprietario ad eseguire contestualmente alla suddetta trasformazione parziale, la complessiva riqualificazione dell'albergo, da assentire mediante titolo edilizio convenzionato Gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto delle seguenti condizioni:

- H non può superare l'altezza dell' edificio in aderenza e, in ogni caso, i limiti stabiliti nell'allegato A
- fatto salvo il rispetto di tutto quanto sopra, incremento massimo ammissibile di 1600 mc esclusivamente a destinazione di albergo come indicato nell'allegato A
- realizzazione di un albergo con requisiti minimi non inferiori al livello richiesto per la classificazione a quattro stelle
- assunzione dell'obbligo di mantenimento della destinazione ad albergo per almeno vent'anni da sottoscrivere mediante atto di vincolo di cui al comma 9
- Resta ferma la non assentibilità al piano terra di unità abitative o di camere da letto.

12. E' consentito reperire parcheggi al servizio della struttura nell'ambito dell'intero territorio comunale in tutte le zone di PRG, nel rispetto della specifica normativa di zona, e ad una congrua distanza dalla struttura stessa. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire in un congruo intorno la quantità minima di tali parcheggi, è ammessa la corresponsione al comune della somma equivalente stabilita con delibera di giunta.

13. Al fine di assicurare l'opportuna contestualità nell'esame di istruttoria e di

decisione di eventuali successive richieste di svincolo ai sensi dell'art.2 comma 4 della L.R. 01/08 presentate nell'anno entro il 30 settembre, tali richieste saranno istruite entro I successive 90 giorni, salvo che un termine più lungo non si renda necessario in relazione all' esigenza di acquisire documentazione supplettiva o per altre esigenze particolari.

La Tabella A facente parte delle NTA risulta modificata come da Allegato C.

Vengono allegati alla presente variante ed inseriti nella Relazione illustrativa (Allegato A) gli schemi planimetrici relativi alle nuove zone di ristrutturazione R32 e R33 ed alla Zona TA10.