



Città di Fano

Settore Governo del Territorio
U.O.C. Pianificazione Territoriale e Demanio Marittimo

“VARIANTE AGLI ARTT. 8-47 e 48 DELLE NTA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE E ALL’ ART. 30 DELLE NTA DEL PIANO REGOLATORE ADOTTATO DEFINITIVAMENTE, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL’ART. 33 COMMA 8 DELLA L.R. 19/2023 E DEGLI ART. 15 c. 5 E 30 DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II”

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E COMPARAZIONE NTA VIGENTI E VARIANTE

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale intende promuovere ogni azione possibile per dare un nuovo impulso e slancio al settore turistico ricettivo, settore fondamentale per rilanciare l'economia complessiva della città prevedendo nuovi interventi di trasformazione, fornire strumenti che garantiscano una fluidità di funzione delle strutture alberghiere rivolgendosi a tutti gli imprenditori nel settore del turismo nell'accezione più ampia del termine.

Per perseguire gli obiettivi in premessa l'Amministrazione Comunale ha individuato un gruppo di lavoro e costituito un tavolo tecnico.

Con D.G.C. n. 15 del 23/01/2025 è stato approvato un "Atto di indirizzo per uno sviluppo del Settore Turistico-Ricettivo nel Comune di Fano", che in sintesi si articola attraverso i seguenti punti direttivi:

"STRATEGIE

Valorizzazione delle peculiarità locali promuovendo un turismo sostenibile e incentivando l'innovazione dei servizi puntando all'incremento di una offerta ricettiva capace di soddisfare il mercato turistico nei suoi vari ambiti: Culturale - Balneare - Sportivo - Naturalistico - Religioso - Enogastronomico - Enoturistico - Cantieristica - Porto turistico - Termale.

AZIONI OPERATIVE

Aggiornamento delle normative urbanistiche e di settore per favorire interventi di trasformazione degli edifici.

Avviare le procedure per l'individuazione di nuove aree da destinare a strutture ricettive.

Inserimento della previsione dei Condhotel (che combina le caratteristiche di un hotel con quelle di una residenza privata), dei Glamping (una nuova forma di ricettività emozionale) da prevedere nelle strutture di agriturismo, enoturismo, aziende agricole, centri ippici, laghi artificiali di cava esistenti.

Attivazione di un confronto con la Regione Marche perché valuti l'opportunità di integrare e aggiornare le normative vigenti in materia di turismo, agriturismo e enoturismo rispetto questa nuova tendenza quale il Glamping;

Previsione della possibilità di un Cambio di destinazione d'uso a residenza di strutture alberghiere o di residenza turistica-alberghiera al netto di mantenere e garantire la capacità ricettiva complessiva (posti letto), degli edifici interessati all'intervento di trasformazione attraverso Piani di Recupero o Piani Particolareggiati di iniziativa privata.

Attivazione di una partnership con enti e aziende turistiche, operatori nazionali e internazionali di settore per sviluppare una promozione internazionale e nazionale operando attraverso l'intensificazione di campagne di promozione turistica, con particolare attenzione ai mercati emergenti e all'offerta di turismo esperienziale, per sviluppare pacchetti turistici che includano esperienze diversificate al fine di ottenere una destagionalizzazione turistica.

INDIRIZZI PER VARIANTE NORMATIVA

Attivazione di una "Variante non sostanziale alle Norme tecniche attuative del Piano regolatore generale vigente ed adottato definitivamente che consenta di:

- *conservare quanto più possibile la destinazione turistico-ricettiva delle strutture esistenti;*
- *consentire il cambio di destinazione d'uso a residenza di strutture alberghiere o di residenza turistica-alberghiera al netto di mantenere e garantire la capacità ricettiva complessiva (posti letto) degli edifici interessati all'intervento di trasformazione attraverso P.P. di iniziativa pubblica o privata"*

Caratteristiche della Variante al PRG

La proposta di variante in oggetto rientra tra gli ambiti di attuazione di quanto previsto dall'atto di indirizzo approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 15 del 23.01.2025 ad oggetto: "APPROVAZIONE ATTO DI INDIRIZZO PER UNO SVILUPPO DEL SETTORE TURISTICO-RICETTIVO NEL COMUNE DI FANO"

Il procedimento in esame è relativo all'approvazione di una variante relativa agli artt. 8-47-48 delle NTA del PRG vigente (PRG2009) ed all'art. 30 delle NTA del PRG adottato definitivamente (PRG2023), finalizzata sia ad incentivare il recupero del tessuto edilizio esistente "costruendo sul costruito", al fine di aumentare la capacità ricettiva delle strutture turistico-alberghiere, di evitare situazioni di abbandono e degrado favorendo la riqualificazione dei fabbricati esistenti oltre che ad incentivare anche la costruzione di nuove strutture ricettive dove le norme di piano già lo consentono.

In particolare la variante consente il cambio di destinazione d'uso a residenza di Alberghi e Residenze turistico-alberghiere esistenti, a condizione di mantenere e garantire la capacità ricettiva complessiva (posti letto) degli edifici interessati all'intervento di trasformazione attraverso il ricorso a Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata o di ambiti di Progettazione urbanistica di dettaglio ai sensi dell'art. 15 c. 4 della L.R. 34/1992, previa stipula di una convenzione urbanistica o atto unilaterale d'obbligo che ne regoli i tempi e modalità di attuazione (si veda **la comparazione tra le NTA vigenti e di Variante contenuta in calce alla presente relazione**).

Con la variante si prevede inoltre di stralciare il comma 8 dell'art. 30 del PRG2023, che stabilisce quanto segue:

"Per gli edifici e i complessi a destinazione turistico-ricettiva, dopo 5 anni di inattività della funzione, è possibile la loro riclassificazione di destinazione d'uso a residenziale e compatibile, purché abbiano almeno due delle seguenti caratteristiche:

- a) non siano posizionati sul fronte mare;*
- b) abbiano meno di 20 camere;*
- c) risultino della classe 1 o 2 stelle."*

Tale stralcio è proposto in quanto l'applicazione del comma 8 dell'art. 30 del PRG2023, comportando una riduzione della capacità ricettiva esistente, risulta in contrasto con la volontà dell'Amministrazione comunale di incentivare e dare nuovo impulso al settore turistico ricettivo della Città di Fano.

Ambito di riferimento

La variante in oggetto non individua puntualmente gli ambiti di trasformazione in quanto trattasi di variante normativa generica, che sarà applicabile nelle zone D di completamento e di previsione identificate dai rispettivi piani regolatori (PRG2009 e PRG2023) quali "Zone a carattere turistico-alberghiero" e nelle zone B, sempre di completamento, dove i piani regolatori ammettono già l'insediamento di destinazioni d'uso a strutture ricettive turistico-alberghiere.

Le norme oggetto di variante riguardano pertanto le suddette zone di completamento e sono riferite all'intero territorio comunale.

Conclusioni

Le modifiche proposte non incidono in modo diretto sul dimensionamento globale del PRG, modificando le Norme Tecniche di Attuazione e valutando la variazione delle destinazioni d'uso attraverso Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata o Progettazione Urbanistica di dettaglio, in cui saranno valutati la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/1968;

In definitiva la proposta di variante in oggetto, pur comportando l'aggiornamento delle NTA di PRG vigente e adottato definitivamente, si configura come variante non sostanziale ai rispettivi PRG, poiché non incide sul dimensionamento globale dei PRG, non modifica la distribuzione del carico insediativo e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 e pertanto può essere approvata secondo l'iter procedimentale di cui agli artt. 15 comma 5, e 30 della L.R. Marche n. 34/1992 e s.m.i..

COMPARAZIONE NTA VIGENTI E VARIANTE

ESTRATTO NTA PIANO REGOLATORE VIGENTE – PRG2009

PRG 2009 VIGENTE	PRG 2009 VARIANTE																		
<p style="text-align: center;">Art. 8 Categorie funzionali e dotazioni di parcheggi (...)</p> <p style="text-align: center;">U2 - FUNZIONI RICETTIVE</p> <p>U2.1 – Alberghi, Strutture ricettive aperte al pubblico a gestione unitaria, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in camere e suite.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">P1</td> <td style="width: 70%;">Parcheggio pubblico</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">0,40 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>PP</td> <td>Parcheggio privato</td> <td style="text-align: right;">0,40 mq/mq</td> </tr> </table> <p>I valori P1 e PP devono complessivamente garantire almeno 1,5 posti auto per camera; in caso di presenza di sale riunioni o sale congressi tale valore sale a 2.</p> <p>U2.1.1 – Residenze turistico-alberghiere, Strutture ricettive aperte al pubblico a gestione unitaria, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in unità abitative dotate di servizio autonomo di cucina o posto cottura.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">P1</td> <td style="width: 70%;">Parcheggio pubblico</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">0,40 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>PP</td> <td>Parcheggio privato</td> <td style="text-align: right;">0,40 mq/mq</td> </tr> </table> <p>I valori P1 e PP devono garantire almeno 1 posto auto per alloggio.</p> <p>Non è ammesso il frazionamento del complesso ricettivo per singole unità immobiliari allo scopo di determinare la parcellizzazione della proprietà ovvero di realizzarne la suddivisione in multiproprietà. (...)</p>	P1	Parcheggio pubblico	0,40 mq/mq	PP	Parcheggio privato	0,40 mq/mq	P1	Parcheggio pubblico	0,40 mq/mq	PP	Parcheggio privato	0,40 mq/mq	<p style="text-align: center;">Art. 8 Categorie funzionali e dotazioni di parcheggi (...)</p> <p style="text-align: center;">U2 - FUNZIONI RICETTIVE</p> <p>U2.1 – Alberghi, Residenze turistico-alberghiere, Residenze d’epoca, Alberghi diffusi, Condhotel: Strutture definite come da L.R. n. 9/2006 art. 10 I Condhotel sono disciplinati ai sensi del: Art. 31 “Misure per la riqualificazione degli esercizi alberghieri” del D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164; Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri pubblicato in data 22 gennaio 2018 n. 13; D.G.R.M. del 16.09.2019 n. 1086 e s.m.ii</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">P1</td> <td style="width: 70%;">Parcheggio pubblico</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">0,40 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>PP</td> <td>Parcheggio privato</td> <td style="text-align: right;">0,40 mq/mq</td> </tr> </table> <p>Alberghi: I valori P1 e PP devono complessivamente garantire almeno 1,5 posti auto per camera; in caso di presenza di sale riunioni o sale congressi tale valore sale a 2.</p> <p>Residenze turistico-alberghiere: I valori P1 e PP devono garantire almeno 1 posto auto per alloggio.</p> <p>Non è ammesso il frazionamento del complesso ricettivo per singole unità immobiliari allo scopo di determinare la parcellizzazione della proprietà ovvero di realizzarne la suddivisione in multiproprietà (...)</p>	P1	Parcheggio pubblico	0,40 mq/mq	PP	Parcheggio privato	0,40 mq/mq
P1	Parcheggio pubblico	0,40 mq/mq																	
PP	Parcheggio privato	0,40 mq/mq																	
P1	Parcheggio pubblico	0,40 mq/mq																	
PP	Parcheggio privato	0,40 mq/mq																	
P1	Parcheggio pubblico	0,40 mq/mq																	
PP	Parcheggio privato	0,40 mq/mq																	
PRG 2009 VIGENTE	PRG 2009 VARIANTE																		
<p style="text-align: center;">Art. 47</p> <p>D5 – Zone a carattere turistico-alberghiero esistenti</p> <p>1 Le zone D5 sono le zone esistenti a carattere turistico-alberghiero, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti esistenti.</p> <p>2 Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme: <i>U2.1 Alberghi</i></p>	<p style="text-align: center;">Art. 47</p> <p>D5 – Zone a carattere turistico-alberghiero esistenti</p> <p>1. Le zone D5 sono le zone esistenti a carattere turistico-alberghiero, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti esistenti.</p> <p>2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme: <i>U2.1 – Alberghi, Residenze turistico-alberghiere, Residenze d’epoca, Alberghi diffusi, Condhotel</i></p>																		

<p>3 In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.</p> <p>4 Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione dei singoli interventi sono di seguito riportati.</p>	<p>3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.</p> <p>4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione dei singoli interventi sono di seguito riportati.</p>																																
<table border="1"> <tr> <td>UF</td> <td>=</td> <td>esistente mq/mq</td> <td>Utilizzazione fondiaria</td> </tr> <tr> <td>IPE</td> <td>=</td> <td>0,20 mq/mq</td> <td>Indice di permeabilità</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td>Altezza massima degli edifici</td> </tr> <tr> <td>HMAX</td> <td>=</td> <td>libera ml</td> <td></td> </tr> </table>	UF	=	esistente mq/mq	Utilizzazione fondiaria	IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità				Altezza massima degli edifici	HMAX	=	libera ml		<table border="1"> <tr> <td>UF</td> <td>=</td> <td>esistente mq/mq</td> <td>Utilizzazione fondiaria</td> </tr> <tr> <td>IPE</td> <td>=</td> <td>0,20 mq/mq</td> <td>Indice di permeabilità</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td>Altezza massima degli edifici</td> </tr> <tr> <td>HMAX</td> <td>=</td> <td>libera ml</td> <td></td> </tr> </table>	UF	=	esistente mq/mq	Utilizzazione fondiaria	IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità				Altezza massima degli edifici	HMAX	=	libera ml	
UF	=	esistente mq/mq	Utilizzazione fondiaria																														
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità																														
			Altezza massima degli edifici																														
HMAX	=	libera ml																															
UF	=	esistente mq/mq	Utilizzazione fondiaria																														
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità																														
			Altezza massima degli edifici																														
HMAX	=	libera ml																															
<p>5 I suddetti parametri potranno essere aumentati con Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 19 della L.R. 9/2006, concessioni in deroga, SUAP in variante ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 440/98.</p>	<p>5. I suddetti parametri potranno essere aumentati con Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 19 della L.R. 9/2006, concessioni in deroga, SUAP in variante ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 440/98.</p> <p>5.1 E' consentito il cambio di destinazione d'uso a residenza di Alberghi e Residenze turistico-alberghiere a condizione di mantenere e garantire la capacità ricettiva complessiva (posti letto) degli edifici interessati all'intervento di trasformazione attraverso P.P. di iniziativa pubblica o privata o Progettazione urbanistica di dettaglio ai sensi dell'art. 15 c. 4 della L.R. 34/1992, <u>da sottoporre a procedure di VAS – secondo la Determinazione dell'Amministrazione Provinciale n. 790 del 27.06.2025 – previa stipula di una convenzione urbanistica o atto unilaterale d'obbligo che ne regoli i tempi e modalità di attuazione.</u></p>																																
<p>6 Il 30% della SUL esistente nell'ambito di un intervento di riqualificazione dell'intero edificio, può essere destinata agli usi: U2.5 (Attrezzature ricreative e pubblici esercizi), U 2.6 (Attrezzature termali), U3.1 (Terziario diffuso, uffici e studi professionali), U3.2 (Attività artigianali di servizio non moleste), U3.4 (Attività commerciali di vicinato), U5.4 (attrezzature sportive) Tali superfici possono essere alienate o comunque gestite in maniera autonoma rispetto alla struttura alberghiera.</p>	<p>6. Il 30% della SUL esistente nell'ambito di un intervento di riqualificazione dell'intero edificio, può essere destinata agli usi: U2.5 (Attrezzature ricreative e pubblici esercizi), U 2.6 (Attrezzature termali), U3.1 (Terziario diffuso, uffici e studi professionali), U3.2 (Attività artigianali di servizio non moleste), U3.4 (Attività commerciali di vicinato), U5.4 (attrezzature sportive) Tali superfici possono essere alienate o comunque gestite in maniera autonoma rispetto alla struttura alberghiera.</p>																																
<p>7 Per l'ex colonia Billi in via lago Maggiore, il 40% della SUL esistente, nell'ambito di un intervento di riqualificazione dell'intero edificio, può essere destinata agli usi: U2.5 (Attrezzature ricreative e pubblici esercizi), U3.1 (Terziario diffuso), U3.2 (Attività artigianali di servizio non moleste), U3.4 (Attività commerciali di vicinato), U5.5 Attrezzature sanitarie ed ospedaliere.</p>	<p>7. Per l'ex colonia Billi in via lago Maggiore, il 40% della SUL esistente, nell'ambito di un intervento di riqualificazione dell'intero edificio, può essere destinata agli usi: U2.5 (Attrezzature ricreative e pubblici esercizi), U3.1 (Terziario diffuso), U3.2 (Attività artigianali di servizio non moleste), U3.4 (Attività commerciali di vicinato), U5.5 Attrezzature sanitarie ed ospedaliere.</p>																																

PRG 2009 VIGENTE	PRG 2009 VARIANTE																																																								
Art. 48	Art. 48																																																								
D6 - Zone a carattere turistico-alberghiero di nuova formazione	D6 - Zone a carattere turistico-alberghiero di nuova formazione																																																								
<p>1. Le zone D6 sono le zone di nuova formazione a carattere turistico-alberghiero, e cioè sono quelle prive di strutture e destinate dallo e presenti Norme:</p> <p>2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:</p> <p style="margin-left: 20px;"><i>U2.1 Alberghi</i></p> <p style="margin-left: 20px;"><i>U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi</i></p> <p style="margin-left: 20px;"><i>U5.4 Attrezzature sportive</i></p> <p style="margin-left: 20px;"><i>U2.6 Attrezzature termali</i></p> <p>3. In tali zone il Piano si attua attraverso Piani di attuazione, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano per le aree non ricadenti all'interno del comparto unitario il piano attuativo dovrà essere esteso all'intera zona omogenea.</p> <p>4. Prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo per gli edifici esistenti è ammessa soltanto la ristrutturazione edilizia senza modificazione della destinazione d'uso.</p> <p>5. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione dei singoli Comparti sono di seguito riportati.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;"><u>UF</u></td> <td style="width: 10%;"><u>=</u></td> <td style="width: 30%;"><u>0,70 mq/mq</u></td> <td style="width: 50%;"><u>Utilizzazione fondiaria</u></td> </tr> <tr> <td><u>IPE</u></td> <td><u>=</u></td> <td><u>0,20 mq/mq</u></td> <td><u>Indice di permeabilità</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;"><u>Altezza massima degli edifici</u></td> </tr> <tr> <td><u>HMAX</u></td> <td><u>=</u></td> <td><u>16,50 ml</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td><u>DC</u></td> <td><u>=</u></td> <td><u>5,00 ml</u></td> <td style="text-align: center;"><u>Distacco dai confini</u></td> </tr> <tr> <td><u>DF</u></td> <td><u>=</u></td> <td><u>10,00 ml</u></td> <td style="text-align: center;"><u>Distacco tra gli edifici</u></td> </tr> <tr> <td><u>DS</u></td> <td><u>=</u></td> <td><u>8,00 ml</u></td> <td style="text-align: center;"><u>Distanza dalle strade</u></td> </tr> </table> <p>6. Al fine di una riqualificazione del settore turistico, usi diversi da U2.1 saranno consentiti a attraverso la redazione di un piano particolareggiato.</p>	<u>UF</u>	<u>=</u>	<u>0,70 mq/mq</u>	<u>Utilizzazione fondiaria</u>	<u>IPE</u>	<u>=</u>	<u>0,20 mq/mq</u>	<u>Indice di permeabilità</u>				<u>Altezza massima degli edifici</u>	<u>HMAX</u>	<u>=</u>	<u>16,50 ml</u>		<u>DC</u>	<u>=</u>	<u>5,00 ml</u>	<u>Distacco dai confini</u>	<u>DF</u>	<u>=</u>	<u>10,00 ml</u>	<u>Distacco tra gli edifici</u>	<u>DS</u>	<u>=</u>	<u>8,00 ml</u>	<u>Distanza dalle strade</u>	<p>1. Le zone D6 sono le zone di nuova formazione a carattere turistico-alberghiero, e cioè sono quelle prive di strutture e destinate dallo e presenti Norme:</p> <p>2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:</p> <p style="margin-left: 20px;"><i>U2.1 – Alberghi, Residenze turistico-alberghiere, Residenze d'epoca, Alberghi diffusi, Condhotel</i></p> <p style="margin-left: 20px;"><i>U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi</i></p> <p style="margin-left: 20px;"><i>U5.4 Attrezzature sportive</i></p> <p style="margin-left: 20px;"><i>U2.6 Attrezzature termali</i></p> <p>3. In tali zone il Piano si attua attraverso Piani di attuazione, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano per le aree non ricadenti all'interno del comparto unitario il piano attuativo dovrà essere esteso all'intera zona omogenea.</p> <p>4. Prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo per gli edifici esistenti è ammessa soltanto la ristrutturazione edilizia senza modificazione della destinazione d'uso.</p> <p>5. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione dei singoli Comparti sono di seguito riportati.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;"><u>UF</u></td> <td style="width: 10%;"><u>=</u></td> <td style="width: 30%;"><u>0,70 mq/mq</u></td> <td style="width: 50%;"><u>Utilizzazione fondiaria</u></td> </tr> <tr> <td><u>IPE</u></td> <td><u>=</u></td> <td><u>0,20 mq/mq</u></td> <td><u>Indice di permeabilità</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;"><u>Altezza massima degli edifici</u></td> </tr> <tr> <td><u>HMAX</u></td> <td><u>=</u></td> <td><u>16,50 ml</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td><u>DC</u></td> <td><u>=</u></td> <td><u>5,00 ml</u></td> <td style="text-align: center;"><u>Distacco dai confini</u></td> </tr> <tr> <td><u>DF</u></td> <td><u>=</u></td> <td><u>10,00 ml</u></td> <td style="text-align: center;"><u>Distacco tra gli edifici</u></td> </tr> <tr> <td><u>DS</u></td> <td><u>=</u></td> <td><u>8,00 ml</u></td> <td style="text-align: center;"><u>Distanza dalle strade</u></td> </tr> </table> <p>6. Al fine di una riqualificazione del settore turistico, usi diversi da U2.1 saranno consentiti a attraverso la redazione di un piano particolareggiato.</p>	<u>UF</u>	<u>=</u>	<u>0,70 mq/mq</u>	<u>Utilizzazione fondiaria</u>	<u>IPE</u>	<u>=</u>	<u>0,20 mq/mq</u>	<u>Indice di permeabilità</u>				<u>Altezza massima degli edifici</u>	<u>HMAX</u>	<u>=</u>	<u>16,50 ml</u>		<u>DC</u>	<u>=</u>	<u>5,00 ml</u>	<u>Distacco dai confini</u>	<u>DF</u>	<u>=</u>	<u>10,00 ml</u>	<u>Distacco tra gli edifici</u>	<u>DS</u>	<u>=</u>	<u>8,00 ml</u>	<u>Distanza dalle strade</u>
<u>UF</u>	<u>=</u>	<u>0,70 mq/mq</u>	<u>Utilizzazione fondiaria</u>																																																						
<u>IPE</u>	<u>=</u>	<u>0,20 mq/mq</u>	<u>Indice di permeabilità</u>																																																						
			<u>Altezza massima degli edifici</u>																																																						
<u>HMAX</u>	<u>=</u>	<u>16,50 ml</u>																																																							
<u>DC</u>	<u>=</u>	<u>5,00 ml</u>	<u>Distacco dai confini</u>																																																						
<u>DF</u>	<u>=</u>	<u>10,00 ml</u>	<u>Distacco tra gli edifici</u>																																																						
<u>DS</u>	<u>=</u>	<u>8,00 ml</u>	<u>Distanza dalle strade</u>																																																						
<u>UF</u>	<u>=</u>	<u>0,70 mq/mq</u>	<u>Utilizzazione fondiaria</u>																																																						
<u>IPE</u>	<u>=</u>	<u>0,20 mq/mq</u>	<u>Indice di permeabilità</u>																																																						
			<u>Altezza massima degli edifici</u>																																																						
<u>HMAX</u>	<u>=</u>	<u>16,50 ml</u>																																																							
<u>DC</u>	<u>=</u>	<u>5,00 ml</u>	<u>Distacco dai confini</u>																																																						
<u>DF</u>	<u>=</u>	<u>10,00 ml</u>	<u>Distacco tra gli edifici</u>																																																						
<u>DS</u>	<u>=</u>	<u>8,00 ml</u>	<u>Distanza dalle strade</u>																																																						

PRG 2023 ADOTTATO DEFINITIVAMENTE	PRG 2023 VARIANTE																																																																						
<p>Art. 30 – Zone a carattere turistico-alberghiero: zone D3</p> <p>1. Comprendono le zone esistenti e previste a carattere turistico-alberghiero.</p> <p>2. In tali zone il Piano si attua:</p> <p>a) per intervento diretto per le parti esistenti (Ife = esistente)</p> <p>b) attraverso Piani di attuazione, per le parti di nuova formazione, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano. (IFp= 0,7 mq/mq).;</p> <p>3. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione dei singoli interventi sono riportati nella seguente tabella:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">IFe</td> <td style="width: 10%;">=</td> <td style="width: 10%;">esistente</td> <td style="width: 10%;">mq/mq</td> <td style="width: 10%;">Utilizzazione fondiaria esistente</td> </tr> <tr> <td>IFp</td> <td>=</td> <td>0,7</td> <td>mq/mq</td> <td>Utilizzazione fondiaria di progetto</td> </tr> <tr> <td>IPF</td> <td>=</td> <td>0,20</td> <td>mq/mq</td> <td>Indice di permeabilità</td> </tr> <tr> <td>HMAX</td> <td>=</td> <td>libera</td> <td>ml</td> <td>Altezza dell'edificio</td> </tr> <tr> <td>DC</td> <td>=</td> <td>5,00</td> <td>ml</td> <td>Distacco dai confini</td> </tr> <tr> <td>DF</td> <td>=</td> <td>10,00</td> <td>ml</td> <td>Distacco tra gli edifici</td> </tr> <tr> <td>DS</td> <td>=</td> <td>8,00</td> <td>ml</td> <td>Distanza dalle strade</td> </tr> </table> <p>4. I suddetti parametri potranno essere aumentati con Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale 11 luglio 2006, n. 9 "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo", concessioni in deroga, SUAP in variante ai sensi dell'art. 8 del DPR 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive".</p> <p>5. Il 30% della ST esistente nell'ambito di un intervento di riqualificazione dell'intero edificio, può essere destinata agli usi: Attrezzature ricreative e pubblici esercizi, Attrezzature termali, Terziario diffuso, uffici e studi professionali, Attività artigianali di servizio non moleste, Attività commerciali di</p>	IFe	=	esistente	mq/mq	Utilizzazione fondiaria esistente	IFp	=	0,7	mq/mq	Utilizzazione fondiaria di progetto	IPF	=	0,20	mq/mq	Indice di permeabilità	HMAX	=	libera	ml	Altezza dell'edificio	DC	=	5,00	ml	Distacco dai confini	DF	=	10,00	ml	Distacco tra gli edifici	DS	=	8,00	ml	Distanza dalle strade	<p>Art. 30 – Zone a carattere turistico-alberghiero: zone D3</p> <p>1. Comprendono le zone esistenti e previste a carattere turistico-alberghiero.</p> <p>2. In tali zone il Piano si attua:</p> <p>a) per intervento diretto per le parti esistenti (Ife = esistente)</p> <p>b) attraverso Piani di attuazione, per le parti di nuova formazione, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano. (IFp= 0,7 mq/mq).;</p> <p>3. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione dei singoli interventi sono riportati nella seguente tabella:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">IFe</td> <td style="width: 10%;">=</td> <td style="width: 10%;">esistente</td> <td style="width: 10%;">mq/mq</td> <td style="width: 10%;">Utilizzazione fondiaria esistente</td> </tr> <tr> <td>IFp</td> <td>=</td> <td>0,7</td> <td>mq/mq</td> <td>Utilizzazione fondiaria di progetto</td> </tr> <tr> <td>IPF</td> <td>=</td> <td>0,20</td> <td>mq/mq</td> <td>Indice di permeabilità</td> </tr> <tr> <td>HMAX</td> <td>=</td> <td>libera</td> <td>ml</td> <td>Altezza dell'edificio</td> </tr> <tr> <td>DC</td> <td>=</td> <td>5,00</td> <td>ml</td> <td>Distacco dai confini</td> </tr> <tr> <td>DF</td> <td>=</td> <td>10,00</td> <td>ml</td> <td>Distacco tra gli edifici</td> </tr> <tr> <td>DS</td> <td>=</td> <td>8,00</td> <td>ml</td> <td>Distanza dalle strade</td> </tr> </table> <p>4. I suddetti parametri potranno essere aumentati con Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale 11 luglio 2006, n. 9 "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo", concessioni in deroga, SUAP in variante ai sensi dell'art. 8 del DPR 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive".</p> <p>4.1 E' consentito il cambio di destinazione d'uso a residenza di Alberghi e Residenze turistico-alberghiere a condizione di mantenere e garantire la capacità ricettiva complessiva (posti letto) degli edifici interessati all'intervento di trasformazione attraverso P.P. di iniziativa pubblica o privata o Progettazione urbanistica di dettaglio ai sensi dell'art. 15 c. 4 della L.R 34/1992, <u>da sottoporre a procedure di VAS – secondo la Determinazione dell'Amministrazione Provinciale n. 790 del 27.06.2025</u> – previa stipula di una convenzione urbanistica o atto unilaterale d'obbligo che ne regoli i tempi e modalità di attuazione.</p> <p>5. Il 30% della ST esistente nell'ambito di un intervento di riqualificazione dell'intero edificio, può essere destinata agli usi: Attrezzature ricreative e pubblici esercizi, Attrezzature termali, Terziario diffuso, uffici e studi professionali, Attività artigianali di servizio non moleste, Attività commerciali di</p>	IFe	=	esistente	mq/mq	Utilizzazione fondiaria esistente	IFp	=	0,7	mq/mq	Utilizzazione fondiaria di progetto	IPF	=	0,20	mq/mq	Indice di permeabilità	HMAX	=	libera	ml	Altezza dell'edificio	DC	=	5,00	ml	Distacco dai confini	DF	=	10,00	ml	Distacco tra gli edifici	DS	=	8,00	ml	Distanza dalle strade
IFe	=	esistente	mq/mq	Utilizzazione fondiaria esistente																																																																			
IFp	=	0,7	mq/mq	Utilizzazione fondiaria di progetto																																																																			
IPF	=	0,20	mq/mq	Indice di permeabilità																																																																			
HMAX	=	libera	ml	Altezza dell'edificio																																																																			
DC	=	5,00	ml	Distacco dai confini																																																																			
DF	=	10,00	ml	Distacco tra gli edifici																																																																			
DS	=	8,00	ml	Distanza dalle strade																																																																			
IFe	=	esistente	mq/mq	Utilizzazione fondiaria esistente																																																																			
IFp	=	0,7	mq/mq	Utilizzazione fondiaria di progetto																																																																			
IPF	=	0,20	mq/mq	Indice di permeabilità																																																																			
HMAX	=	libera	ml	Altezza dell'edificio																																																																			
DC	=	5,00	ml	Distacco dai confini																																																																			
DF	=	10,00	ml	Distacco tra gli edifici																																																																			
DS	=	8,00	ml	Distanza dalle strade																																																																			

<p>vicinato, attrezzature sportive. Tali superfici possono essere alienate o comunque gestite in maniera autonoma rispetto alla struttura alberghiera.</p> <p>6. Per l'ex colonia Billi in via lago Maggiore, il 40% della ST esistente, nell'ambito di un intervento di riqualificazione dell'intero edificio, può essere destinata agli usi: Attrezzature ricreative e pubblici esercizi, Terziario diffuso, Attività artigianali di servizio non moleste, Attività commerciali di vicinato, Attrezzature sanitarie ed ospedaliere.</p> <p>7. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività con le limitazioni di cui al comma 5:</p> <p>a) strutture ricettive alberghiere: Tr1 comprensiva eventualmente di una quota di ST pari al 30% per usi diversi dall'alberghiero;</p> <p>b) aree per spazi pubblici attrezzati a parchi, per il gioco e per lo sport: V;</p> <p>c) attività commerciale al dettaglio: esercizi di vicinato Tc1 e destinazioni compatibili di cui al comma 10 lett. a) dell'art.7;</p> <p>d) servizi culturali, sociali e ricreativi: Sd.</p> <p>8. Per gli edifici e i complessi a destinazione turistico-ricettiva, dopo 5 anni di inattività della funzione, è possibile la loro riclassificazione di destinazione d'uso a residenziale e compatibile, purché abbiano almeno due delle seguenti caratteristiche:</p> <p>a) non siano posizionati sul fronte mare;</p> <p>b) abbiano meno di 20 camere;</p> <p>c) risultino della classe 1 o 2 stelle.</p> <p>9. Attività diverse da Tr1 sono da considerarsi complementari e pertanto potranno essere realizzate solo in presenza di quella principale.</p>	<p>vicinato, attrezzature sportive. Tali superfici possono essere alienate o comunque gestite in maniera autonoma rispetto alla struttura alberghiera.</p> <p>6. Per l'ex colonia Billi in via lago Maggiore, il 40% della ST esistente, nell'ambito di un intervento di riqualificazione dell'intero edificio, può essere destinata agli usi: Attrezzature ricreative e pubblici esercizi, Terziario diffuso, Attività artigianali di servizio non moleste, Attività commerciali di vicinato, Attrezzature sanitarie ed ospedaliere.</p> <p>7. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività con le limitazioni di cui al comma 5:</p> <p>a) strutture ricettive alberghiere: Tr1 comprensiva eventualmente di una quota di ST pari al 30% per usi diversi dall'alberghiero;</p> <p>b) aree per spazi pubblici attrezzati a parchi, per il gioco e per lo sport: V;</p> <p>c) attività commerciale al dettaglio: esercizi di vicinato Tc1 e destinazioni compatibili di cui al comma 10 lett. a) dell'art.7;</p> <p>d) servizi culturali, sociali e ricreativi: Sd.</p> <p>8. comma stralciato Per gli edifici e i complessi a destinazione turistico-ricettiva, dopo 5 anni di inattività della funzione, è possibile la loro riclassificazione di destinazione d'uso a residenziale e compatibile, purché abbiano almeno due delle seguenti caratteristiche:</p> <p>a) non siano posizionati sul fronte mare;</p> <p>b) abbiano meno di 20 camere;</p> <p>c) risultino della classe 1 o 2 stelle.</p> <p>9. Attività diverse da Tr1 sono da considerarsi complementari e pertanto potranno essere realizzate solo in presenza di quella principale.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Il Funzionario E.Q.
U.O.C. Pianificazione Urbanistica
e Demanio Marittimo
(Arch. Michele Adelizzi)

Il Dirigente
Settore IV – Governo del Territorio
(Arch. Adriano Giangolini)

Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005, in sostituzione del documento cartaceo e della firma autografa.