

REV. 0A	23.07.2015	PRIMA EMISSIONE	Ing. Roberto Santarelli	Ing. Roberto Santarelli	Ing. Roberto Santarelli	-
REV.	DATA Date	DESCRIZIONE - Description	DISEGNATO Prep'd	CONTROLLATO Chk'd	VERIFICATO Chk'd	APPROVATO Appr'd

**PROGETTO DI SOPRAELEVAZIONE ED AMPLIAMENTO
 DI STRUTTURA ALBERGHIERA (HOTEL ROSA MEUBLE)
 SITA IN VIALE N. SAURO n°2,
 in base al D.P.R. n°160/2010 (Sportello Unico Attività Produttive)**



OGGETTO PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA		PROPRIETA' ALOCCO Alfredo ALOCCO Carla ALOCCO Giacomo ALOCCO Francesco	
Ing. ROBERTO SANTARELLI 		TIMBRO e FIRMA	
V.le dei Pini n.181 - 63822 - Porto San Giorgio (FM) Tel/fax. +39 0734/673649 www.studiotecnicosantarelli.it - info@studiotecnicosantarelli.it			
SOCIETA' EMITTENTE Ing. R. SANTARELLI	DISEGNO/DRAWING N° -	TAVOLA N°	SCALA/SCALE

**STRALCIO DA P.R.G. (r. 1:1000)
e N.T.A. VIGENTI**

Art. 57 - La Marina: Tessuti edilizi completamente trasformati (sottozona A 3.4)

- 1 Nelle sottozone A 3.4 gli interventi di ristrutturazione edilizia senza vincoli (d.2) sono possibili in tutte le unità edilizie, a parità di S.U.L., attraverso intervento edilizio diretto. Sono inoltre consentiti interventi di sostituzione edilizia previa demolizione di un edificio e nuova edificazione sullo stesso sedime, nel rispetto degli allineamenti preesistenti o con modifiche, finalizzate alla ricostituzione del fronte edilizio continuo lungo la strada, secondo il disegno originario della zona.
In ogni caso, l'intervento di sostituzione deve essere finalizzato al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, anche per quanto riguarda l'accessibilità e la dotazione di posti auto.
- 2 Sono inoltre ammessi, nel rispetto degli artt. 38, 39, 40, 41 delle presenti Norme, previa approvazione di piano attuativo esteso all'intera sottozona A 3.4 perimetrata nella tavola 1:1.000 (Tav. P4) o ad un comparto urbanisticamente significativo, comprendente almeno 4 unità edilizie contigue, anche sui due fronti di un tratto stradale, gli interventi di:
sostituzione edilizia (e.1),
ristrutturazione urbanistica (e.2),
demolizione senza ricostruzione (e.3)
nuova edificazione (f).
- 3 Nei casi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica (per cui è richiesto il piano attuativo) e nuova edificazione gli interventi non dovranno alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico, come prescritto dall'art.39 delle N.T.A. del P.P.A.R.
- 4 Nello schema di convenzione che formerà parte integrante del relativo strumento urbanistico attuativo o del Progetto Unitario saranno individuati i contenuti specifici delle prestazioni che gli operatori si impegnano a fornire alla Pubblica Amministrazione, da definire tassativamente all'interno delle tipologie individuate al comma 7 dell'art.28 delle presenti Norme.
- 5 L'entità delle opere da realizzare o dei servizi da fornire sarà determinata in misura proporzionale a quella degli interventi complessivamente previsti.
Per quanto riguarda l'ipotesi di monetizzazione degli standard, valgono anche per questi interventi le stesse prescrizioni riportate al comma 6 dell'art. 28 delle presenti Norme.

Art. 118 - Attrezzature alberghiere e turistico-ricreative (SA)

- 1 La zona comprende le parti del territorio destinate alla ricettività alberghiera e ad attività turistico-ricreative, sia esistenti che di nuova previsione.
Le sedi di tali attività si possono convenzionalmente articolare secondo le seguenti tipologie:
AA - Alberghi, pensioni, locande
AR - Residenze turistico-alberghiere, con gestione unitaria e servizi connessi, ostelli, pensionati, attrezzature ricreative
CA - Campeggi e strutture accessorie.

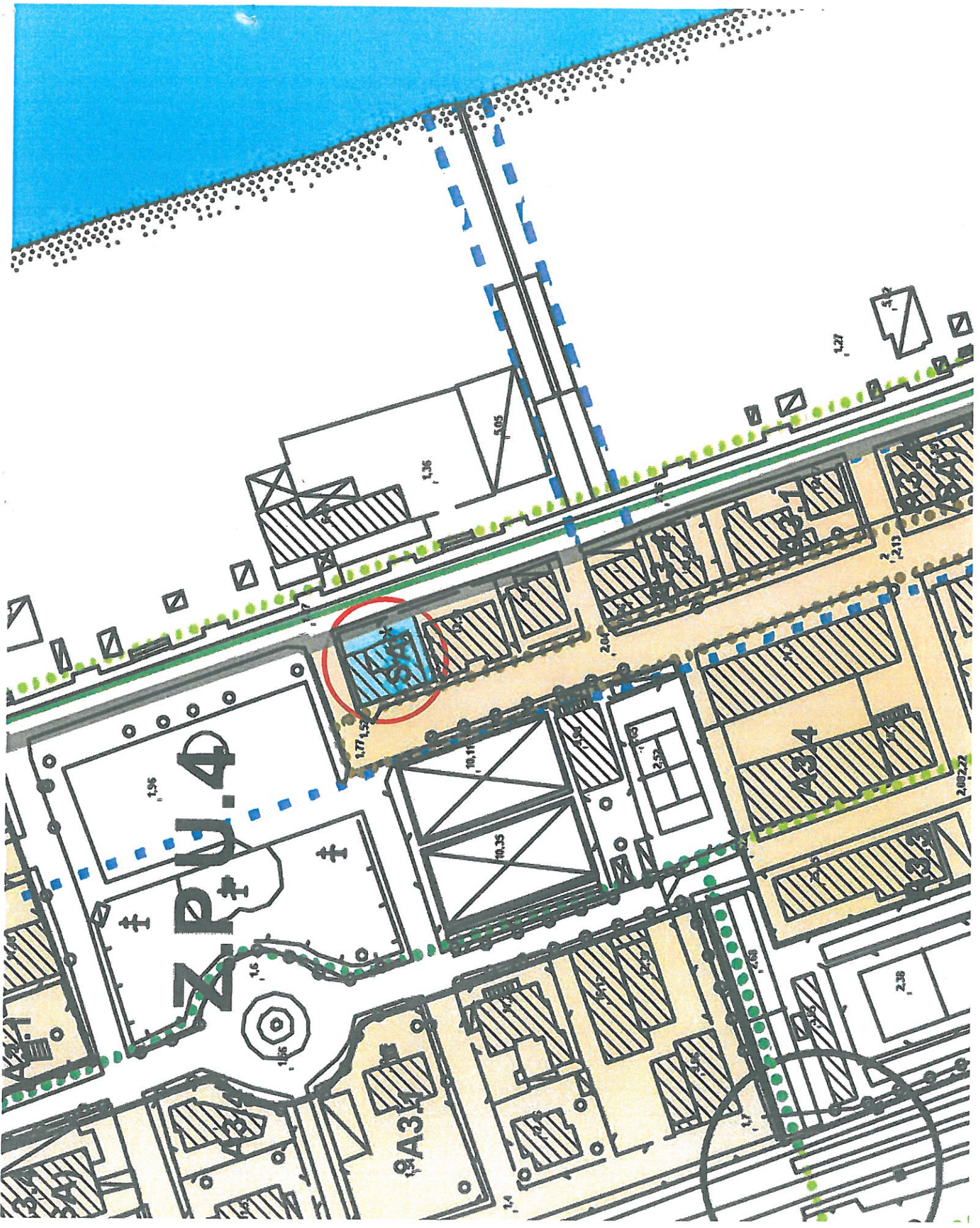
- 2 Per i nuovi interventi edilizi e gli interventi di trasformazione complessiva dell'esistente, in sede di Progetto Unitario sarà redatto un progetto planivolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto e saranno, ove necessario ulteriormente specificati i parametri edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri:
Indice di utilizzazione fondiaria $I_f = 0,60 \text{ mq./mq.}$
Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,40
Superficie permeabile 50%
Numero massimo dei livelli fuori terra: 5
Altezza massima di ciascun fronte: m. 16,00
Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;
Distanza minima tra gli edifici: m. 10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;
Distanza minima dalle strade: m. 8,00 dal filo stradale; la sagoma del fabbricato deve essere comunque compresa entro la linea tracciata a 45° a partire dal filo stradale;
Standard di parcheggio:
 - 1 posto auto privato ogni due posti letto convenzionali dichiarati; almeno un posto auto su due va previsto interrato;
 - 6 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq. di S.U.L. destinata a bar o ristorante.3 Gli interventi sugli edifici e complessi edilizi esistenti, di cui al presente articolo, di entità superiore alla manutenzione ordinaria, sono vincolati al rispetto dell'unità minima d'intervento costituita dall'intero complesso, al fine di salvaguardare la gestione unitaria del complesso turistico e dei servizi comuni in esso inclusi.

- 4 Le attrezzature alberghiere e turistico-ricreative esistenti o di progetto che rientrano in zone Z.P.U. sono soggette alle prescrizioni generali e specifiche (contenute nelle schede normative) relative a dette zone.

**STRALCIO DA P.R.G. (r. 1:1000)
e N.T.A. MODIFICATI**



AREA INTERESSATA



Art. 118 bis - Attrezzature alberghiere e turistico-ricreative - sottozona SA*

1 La sottozona comprende un'area del territorio comunale dove è già presente una struttura alberghiera in attività denominata Hotel Rosa Meublè, appartenente alla seguente tipologia di attività:

AA - Alberghi, pensioni, locande

2 Per interventi sulla struttura esistente, volti ad un miglioramento qualitativo finalizzato all'ottenimento di un livello di classificazione superiore, saranno applicabili le deroghe di cui al comma 1 dell'art. 19 della L.R. 11 luglio 2006 n°9 (Testo Unico delle Norme Regionali in Materia di Turismo), riguardanti in particolare i distacchi, le altezze e l'incremento volumetrico, che dovrà comunque essere contenuto entro il limite del 20% della volumetria esistente.

Vengono mantenuti i seguenti parametri, già previsti per le restanti zone SA:

Numero massimo dei livelli fuori terra: 5

Altezza massima di ciascun fronte: m. 16,00

3 Sulla base di quanto previsto al comma 2 dell'art.19 della sopra citata L.R. 9/2006, gli interventi di cui al punto 2 sono consentiti, fatti salvi i diritti di terzi, a condizione che venga rispettata la dotazione minima di spazi da destinare a standard urbanistici prevista dal D.M. 1444/1968.

Qualora fosse impossibile reperire tali aree, dovrà essere corrisposta al Comune di Porto San Giorgio una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che si sarebbero dovute cedere, e comunque non inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione riferiti all'incremento volumetrico da realizzare.