

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE
STRUTTURE RICETTIVE DEL COMUNE DI
GABICCE MARE, AI SENSI DELLA LEGGE
REGIONALE N. 33/91
PER IL TERRITORIO ESCLUSO DALL'AMBITO TERRITORIALE
DELL'ENTE PARCO SAN BARTOLO
(approvato con Delibera di C.C. n. 24 del 27/04/2004)**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
(Testo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni)**

**ART. 1
AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Le presenti norme regolano l'attuazione degli interventi previsti per le strutture ricettive del Comune di Gabicce Mare. Le strutture ricettive disciplinate dalle presenti norme sono quelle individuate nel Piano Particolareggiato approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 124 del 31.10.1995 e successiva variante.
2. Potranno beneficiare delle disposizioni contenute negli articoli 11, 12 della Legge Regionale n. 33 del 28.10.1991, gli edifici a destinazione turistico-ricettivo inseriti nel presente Piano Particolareggiato e individuati puntualmente nelle specifiche schede progetto allegate.
3. Le schede progetto contengono una serie di informazioni relative alla consistenza edilizia dell'edificio e relativamente all'offerta alberghiera della struttura ricettiva. Al fine di definire gli interventi edilizi come disciplinati dalle presenti norme, si ritengono vincolanti i seguenti parametri:
 - il numero di stelle
 - il numero di camere
 - la presenza di vincoli di cui alla DLgs. 490/99 e successive modificazioni e integrazioni
 - l'aver usufruito di finanziamenti dovuti a leggi speciali
4. Per gli edifici a destinazione turistico-ricettivo individuati nelle schede progetto allegate, le possibilità consentite dall'art. 12 della Legge Regionale 33/91 sono già comprese negli ampliamenti concessi per ogni singola struttura alberghiera. Pertanto gli ampliamenti di Superficie Utile Lorda concessi dalle presenti norme non si possono sommare ai benefici concessi dall'art. 12 della Legge Regionale 33/91.
5. Sono esclusi dal presente Piano Particolareggiato le strutture ricettive ricadenti nel territorio del Parco San Bartolo, in quanto saranno disciplinate dallo specifico Piano Regolatore del territorio del Parco San Bartolo. In attesa dell'approvazione del Piano Regolatore del Parco San Bartolo valgono le norme di cui al Piano Particolareggiato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 124/95.

ART. 2
MODALITA' DI CALCOLO DEGLI AMPLIAMENTI DI SUPERFICIE UTILE LORDA E
VOLUMETRICI

1. Gli ampliamenti di Superficie Utile Lorda e volumetrici, individuati puntualmente nelle schede allegate per ciascuna struttura ricettiva, corrispondono agli ampliamenti già concessi dal Piano Particolareggiato originario, approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 124 del 31.10.1995 e successiva variante.
2. Le possibilità di ampliamento vanno pertanto conteggiate ed individuate con le modalità stabilite dal Piano Particolareggiato approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 124 del 31.10.1995 e successiva variante. Le stesse vanno realizzate con le modalità stabilite dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e dalle schede allegate.
3. Qualora la possibilità di ampliamento in sopraelevazione, come definita dal Piano Particolareggiato originario e successiva variante, corrisponda allo stesso numero di piani dello stato di fatto del fabbricato, e' da intendersi che l'ampliamento e' riferito al completamento dell'ultimo piano corrispondente alla sagoma dell'edificio, come definita al successivo art. 6, o alla trasformazione in Superficie Utile con adeguamento dell'altezza utile interna e/o eventuale ampliamento.
4. Qualora la possibilità di ampliamento concessa dal Piano Particolareggiato originario e successiva variante e' definita in volumetria, con eventuale altezza massima, e' da intendersi che, fermo restando l'altezza massima consentita, si possono realizzare, all'interno, piu' livelli di Superficie Utile Lorda.

ART. 3
INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

1. Sono sempre ammessi interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, secondo le definizioni del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Gabicce Mare.
2. E' sempre ammessa la realizzazione di un piano completamente interrato e/o seminterrato per tutta l'estensione del lotto fondiario da destinare a parcheggi privati o depositi e magazzini, a servizio della struttura ricettiva. I piani interrati e seminterrati non potranno avere altezze utile interna superiore a mt. 2,50. Nel caso di piani seminterrati la parte fuori terra andra' conteggiata nella Superficie Utile Lorda con le modalità di calcolo del vigente Regolamento Edilizio e rientrante quindi negli ampliamenti concessi dal presente Piano Particolareggiato.
3. E' sempre ammessa la trasformazione dell'ultimo piano delle strutture ricettive in Superficie Utile con adeguamento dell'altezza utile interna pari ad almeno mt. 2,70. In tal caso l'ampliamento risultante dall'adeguamento dell'altezza utile interna e la conseguente trasformazione in Superficie Utile rientra nell'ampliamento concesso dal presente Piano Particolareggiato.

ART. 4 TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Gli edifici inseriti nel presente Piano Particolareggiato potranno, previa richiesta di permesso di costruire, eseguire gli interventi ammessi dalle presenti norme entro 10 (dieci) anni dall'approvazione definitiva del presente Piano Particolareggiato, salvo quanto di seguito specificato:
 - a. Nel caso di cambio di destinazione d'uso già consentito dal Piano Particolareggiato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 124 del 31.10.1995 e successiva variante, gli interventi edilizi riferiti al cambio di destinazione d'uso possono essere eseguiti a condizione che il relativo permesso di costruire venga richiesto entro 2 anni dalla data di approvazione definitiva del presente Piano Particolareggiato.
 - b. Nel caso di cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva a residenza o struttura mista, di cui alle presenti norme ed alle specifiche schede progetto, gli interventi riferiti al cambio di destinazione d'uso possono essere eseguiti a condizione che il relativo permesso di costruire venga richiesto entro 2 anni dalla data di approvazione definitiva del presente Piano Particolareggiato.
 - c. Nel caso in cui le strutture oggetto di cambio di destinazione d'uso mantengano la destinazione turistico-ricettiva, e' consentito usufruire degli ampliamenti volumetrici per il superamento delle barriere architettoniche in quota non superiore al 20% della volumetria utile esistente alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato, ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale 33/91, o comunque realizzare gli ampliamenti concessi dal Piano Particolareggiato originario e successiva variante, con la possibilità di localizzarli liberamente all'interno dell'area di proprietà, fermo restando i parametri di Legge quanto a distacchi ed altezze. In tal caso non sarà più possibile effettuare il cambio di destinazione d'uso di cui ai commi a) e b) e va' prodotto, all'atto del ritiro del permesso di costruire, specifico vincolo di destinazione alberghiera della struttura per la durata di 10 anni.

ART. 5 INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI – RIFERIMENTO FONDIARIO – DESTINAZIONI D'USO

1. Gli edifici inseriti nel presente Piano Particolareggiato sono evidenziati nelle schede progetto allegate alle presenti norme con numero d'ordine e individuazione della denominazione della struttura ricettiva
2. Lo stato di fatto degli edifici e delle relative aree di pertinenza, ai fini degli interventi edilizi consentiti dalle presenti norme, e' quello risultante dalle autorizzazioni e/o concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Gabicce Mare, nonché dai condoni edilizi e relative concessioni in sanatoria, risultanti tali alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato. Nel caso si riscontrano discordanze tra le previsioni di ampliamento del presente Piano Particolareggiato e il piano originario e successiva variante, prevale il Piano Particolareggiato approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 124/95 e successiva variante.
3. Gli usi ammessi di tipo turistico-ricettivo sono quelli consentiti dagli articoli 3 e 6 della Legge Regionale 22.10.1994 n. 42, con le seguenti prescrizioni:
 - a) Tutte le strutture ricettive ricadenti nell'ambito territoriale definito dal presente Piano Particolareggiato possono trasformarsi in residenze turistiche alberghiere ai sensi dell'art. 3, punto 9, della Legge Regionale n. 42 del 22 Ottobre 1994. In tal caso gli ampliamenti volumetrici e di superficie utile lorda concessi dal Piano Particolareggiato originario e successiva variante possono essere utilizzati solo per la realizzazione di servizi. E' possibile chiedere il ripristino della destinazione d'uso alberghiera, in tal caso

gli incentivi volumetrici concessi dal Piano Particolareggiato potranno essere utilizzati anche per la capacità ricettiva della struttura. Vanno altresì reperite le quote di parcheggi pubblici e privati per la superficie oggetto di cambio di destinazione d'uso e con le modalità di cui al successivo art. 7. Il cambio di destinazione d'uso può avvenire con interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, in questo caso vanno rispettate le distanze e le altezze di cui al DM. N. 1444/68.

4. E' comunque consentito il cambio di destinazione d'uso del piano terra delle strutture ricettive per la sola realizzazione di pubblici esercizi, ad esclusione delle sale da ballo e discoteche, precisando che la possibilità di esercitare l'attività e la disciplina dell'attività medesima e' stabilita dalle norme vigenti, tempo per tempo, per ciascuna tipologia. In caso di cambio di destinazione d'uso in pubblici esercizi vanno reperite le quote di parcheggi pubblici e privati per la Superficie oggetto di cambio di destinazione d'uso e con le modalità di cui al successivo art. 7.

ART. 6 DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI

1. Ai sensi dell'art. 11 della Legge Regionale 28.10.1991 n. 33 sono di seguito elencate le seguenti definizioni e parametri edilizi ai fini degli interventi edilizi ammessi:
 - a. **Distanza minima dai confini di proprietà'**: indica la distanza minima del fabbricato dai confini con altre unità fondiarie, misurata nei punti di massima sporgenza.
 - b. **Distanza minima dalle strade**: indica la distanza minima del fabbricato dalle strade, misurata nei punti di massima sporgenza.
 - c. **Distanza minima tra i fabbricati**: indica la distanza minima fra le pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti
 - d. **Sagoma dell'edificio**: indica la proiezione a terra dei muri perimetrali dell'edificio ad esclusione di balconi, pensiline, porticati, scale, sporgenze delle falde del tetto.
 - e. **Volumetria utile**: indica la volumetria dei vani avente altezza utile interna uguale o superiore a mt. 2,70, ad esclusione anche dei locali tecnici o dei corpi scale anche se avente altezza maggiore a mt. 2,50.
2. Per tutti gli interventi e' prescritto il rispetto dei seguenti parametri edilizi:
 - a. **Distanza minima dai confini di proprietà', come individuati all'art. 4** = ml. 1,50 o filo fabbricato esistente, se inferiore, nei limiti e con le condizioni del codice civile
 - b. **Distanza minima dalle strade** = filo fabbricato esistente
 - c. **Distanza minima tra fabbricati** = ml. 3,00 o filo fabbricato esistente, se inferiore, nei limiti e con le condizioni del codice civile
 - d. **Altezza massima interna dei nuovi piani di completamento e ampliamento (ampliamento e sopraelevazione)** = mt. 2,70 per le camere e annessi servizi. E' consentita un'altezza libera, in base alle esigenze, per i servizi tecnici e di uso collettivo a servizio delle strutture ricettive.
3. Sono fatte salve le norme in materia di antisismica di cui al DM 24.01.1986 e successive modificazioni e integrazioni

ART. 7 STANDARD A PARCHEGGI

1. Ai fini del rilascio dei permessi di costruire delle superfici utili lorde in ampliamento o, in caso di cambio di destinazione d'uso della superficie utile lorda esistente, va' verificata la dotazione di parcheggi pubblici (standard urbanistico) nella quantita' di 1 mq. ogni 40 mc. di volumetria utile, come definita all'art. 5, e parcheggi privati di cui alla Legge 122/89 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di volumetria utile, come definita all'art. 5. Gli stessi devono essere realizzati dai soggetti titolari dei permessi di costruire, anche nell'ambito del territorio del Comune di Gabicce Mare con apposito atto di asservimento alla struttura del quale sono a servizio, ovvero nel caso sia dimostrata l'impossibilita' del loro reperimento, monetizzati con i criteri individuati con specifico provvedimento dell'Amministrazione Comunale.

ART. 8 POSSIBILITA' DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

1. **Possibilita' di cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva in residenza o struttura mista.**

Tale possibilita' e' consentita per le strutture ricettive aventi i seguenti requisiti alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato, salvo quanto diversamente specificato nelle schede progetto allegate:

- **Numero di camere inferiore o uguale a 25 (singola struttura o fra casa madre e dipendenza)**
- **Numero di stelle non superiore a due**
- **Non ricadere nell'area di tutela del D.Lgs. 29 Ottobre 1999 n. 490 (ex legge 1497/39)**
- **Non essere soggetto ad alcun vincolo relativo a finanziamenti, leggi speciali, etc.**
- **Non aver usufruito in tutto o in parte delle possibilita' di ampliamento derivanti dal Piano Particolareggiato delle strutture ricettive**

In tali casi e' ammessa la destinazione d'uso esclusivamente residenziale o a struttura mista con le quantita' di destinazioni d'uso definite al punto 2). La possibilita' di cambio di destinazione d'uso si applica anche ad entrambe gli edifici (casa madre e dipendenza).

2. **Possibilita' di cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva in struttura mista.**

Tale possibilita' e' consentita per le strutture ricettive aventi i seguenti requisiti:

- **Numero di camere comprese fra 25 e 28 (singola struttura o fra casa madre e dipendenza)**
- **Numero di stelle inferiore o uguale a due**
- **Non ricadere nell'area di tutela del D.Lgs. 29 Ottobre 1999 n. 490 (ex Legge 1497/39)**
- **Non essere soggetto ad alcun vincolo dovuto a finanziamenti di cui a leggi speciali, etc.**
- **Non aver usufruito in tutto o in parte delle possibilita' di ampliamento derivanti dal Piano Particolareggiato delle strutture ricettive**

In tali casi la quota di superficie utile lorda destinata esclusivamente a residenza non potrà superare il 50% della superficie utile lorda esistente. Per il rimanente 50% sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui all'art. 3 della Legge Regionale 42/94, di pubblici esercizi e terziarie ad esclusione di discoteche, sale da ballo, strutture commerciali superiori agli esercizi di vicinato. La possibilità di cambio di destinazione d'uso si applica anche ad entrambe gli edifici (casa madre e dipendenza), purché complessivamente rientranti nei requisiti di cui sopra e precisando che la possibilità di esercitare l'attività e la disciplina dell'attività medesima è stabilita dalle norme vigenti, tempo per tempo, per ciascuna tipologia.

3. Le trasformazioni da attività ricettiva in residenza o attività mista, come sopra descritte, riguardano le Superfici Utili Lorde esistenti e concessionate e/o oggetto di concessione edilizia in sanatoria, alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato, senza possibilità di incremento delle stesse.
4. Gli interventi di cui ai punti 1 e 2 sono ammessi tramite interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione delle quantità edificatorie esistenti, senza aumento della superficie utile lorda esistente e legittimamente concessionata. Nel caso di cambio di destinazione d'uso in struttura ad uso residenziale o ad uso misto, prevista dal Piano Particolareggiato originario che dal presente Piano Particolareggiato, che si intende attuare con interventi di demolizione e ricostruzione, vanno rispettate le distanze e le altezze di cui al DM n. 1444/68.
5. Per tutte le strutture turistico-ricettive le quali alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato siano state riconsegnate le licenze abilitanti all'esercizio dell'attività stessa entro il 31.12.2002, è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza o in struttura ad attività mista, con le modalità sopra descritte.

ART. 9

INTERVENTI UNITARI SU DUE O PIU' STRUTTURE RICETTIVE

1. Oltre agli ampliamenti di superficie utile lorda individuati nelle schede progetto allegate, sono consentiti:

AMPLIAMENTO DELLE SUPERFICI UTILI LORDE ESISTENTI SU STRUTTURE RICETTIVE A GESTIONE UNITARIA:

Qualora due o più strutture ricettive siano gestite dalla stessa persona fisica o giuridica, oltre ai benefici concessi dalle presenti norme e dalle schede allegate, è consentito un ulteriore incremento del 10% delle superfici utili lorde esistenti e regolarmente concessionate e/o oggetto di concessione edilizia in sanatoria, alla data di adozione del presente piano particolareggiato. Per poter beneficiare degli ampliamenti concessi dalle presenti norme in caso di gestione unitaria di due o più strutture ricettive si prescrive la presentazione di un unico progetto edilizio riguardante le strutture ricettive oggetto di gestione unitaria. I benefici oggetto delle presenti norme saranno oggetto di specifico vincolo e garanzia fidejussoria pari al valore dell'incremento del 10% di Superficie Utile Lorda, della gestione unitaria delle strutture edilizie interessate e per un periodo non inferiore a 10 (anni) anni.

AMPLIAMENTO DELLE SUPERFICI UTILI LORDE ESISTENTI SU STRUTTURE RICETTIVE CONFINANTI.

È consentito di poter usufruire dei benefici concessi dalle presenti norme in caso di presentazione di un progetto edilizio riguardante due o più strutture ricettive confinanti anche se non interessate da un'unica gestione. In tal caso il progetto dovrà essere sottoscritto dalle ditte proprietarie delle strutture ricettive interessate. È altresì consentito

presentare soluzioni unitarie di ampliamento delle Superfici Utili Lorde, in aderenza, e interessanti due o piu' strutture ricettive anche se non gestite unitariamente. Tale possibilita' e' concessa a condizione che non vengano interessate aree pubbliche o di uso pubblico e che il progetto venga sottoscritto dalle ditte proprietarie delle strutture interessate.

ART. 10 CRITERI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

1. Per le coperture dei tetti si suggerisce l'utilizzo del legno, manto in laterizio o asfalto rivestito con scaglie naturali o rame.
2. Non sono consentite sporgenze fuori della sagoma limite del tetto ad esclusione di camini, canne di ventilazione, extra corse di ascensori e montacarichi, pannelli solari e fotovoltaici. E' consentita l'installazione di pompe per il condizionamento degli ambienti purché opportunamente schermate e integrate con la tipologia del fabbricato.
3. Sono consentite sporgenze laterali della falda di copertura per un massimo di ml. 1,60.
4. Nelle coperture piane e' consentito l'utilizzo a solarium. In tal caso si suggerisce una pavimentazione in cotto, pietra naturale o legno. Nel caso di utilizzo a solarium e' consentita l'installazione di un pergolato di altezza massima mt. 2,70, per una superficie massima del 30% della superficie calpestabile. E' ammessa la copertura unicamente con teli. Sono ammessi parapetti di forma, dimensioni e materiali liberi, comunque di altezza non superiore a mt. 1,50 e purché non schermati.
5. Nei prospetti degli edifici sono consentite l'installazione di pompe per il condizionamento degli ambienti unicamente a condizione che vengano alloggiate nei balconi e opportunamente schermate.
6. Non sono ammesse le recinzioni dei lotti fondiari quando prospicienti strade e marciapiedi pubblici. Sono ammesse recinzioni fra le aree private con altezza massima di mt. 1,50 e siano di grigliato metallico o legno con forme semplici.
7. Le rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati, quando prospicienti le strade ed i marciapiedi pubblici dovranno avere una zona in piano su area privata di almeno mt. 3,50. Gli eventuali cancelli automatici, e non, potranno essere installati lasciando libera l'area di mt. 3,50 in piano, o in caso di soluzione a confine con il marciapiede o la strada pubblica dovranno avere l'apertura rivolta all'interno ed essere dotati di opportuni segnalatori lampeggianti in caso di apertura o chiusura del cancello.

ART. 11 IMPIANTI PUBBLICITARI

1. Per ciascun edificio adibito a struttura ricettiva e' consentita l'installazione di elementi pubblicitari di esercizio per un massimo di mq. 8,00 da collocarsi nell'ambito dell'area di pertinenza.
2. Nell'area tutelata dal DLgs. 490/99 non sono ammessi impianti pubblicitari di esercizio collocati sopra la copertura dell'edificio.
3. Sono ammessi impianti pubblicitari non di esercizio per un massimo di mq. 2,00 da collocarsi nel prospetto del piano terreno degli edifici.
4. Le possibilita' concesse dai punti 1 e 2 devono essere autorizzate tramite la presentazione di un progetto edilizio che dovra' tener conto del minor impatto visivo possibile degli impianti pubblicitari richiesti.

ART. 12
ALLOGGI DI CUSTODIA

1. Per ogni struttura ricettiva e' consentita la realizzazione di uno o piu' alloggi per il gestore e/o personale di custodia per una superficie massima complessiva non superiore a mq. 100 di superficie utile lorda
2. La realizzazione di alloggi per il gestore e/o il personale di custodia non incrementa la Superficie Utile Lorda e Volumetria esistente ne come derivata dalle possibilita' di ampliamento del presente Piano Particolareggiato.

ART. 13
PREVALENZA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

1. Per gli edifici a destinazione turistico-ricettiva, individuati nelle schede allegate, facenti parte di specifiche schede progetto di cui al piano regolatore generale vigente, sono prevalenti le modalita', gli indici e le destinazioni d'uso individuate dallo stesso piano regolatore generale vigente. Sono comunque ammessi interventi diretti delle strutture turistico-ricettive con le modalita' stabilite dalle presenti norme e dalle schede allegate. In tal caso la struttura e la relativa area di pertinenza non potra' contribuire e partecipare all'attuazione delle previsioni derivanti dalle schede progetto individuate dal piano regolatore vigente. Gli indici definiti dal piano regolatore generale vigente non si possono sommare agli ampliamenti concessi dal presente piano particolareggiato.
2. Gli edifici a destinazione turistico-ricettiva individuati nelle schede allegate possono far parte di aree oggetto di strumenti urbanistici preventivi, come definiti dall'art. 45 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore vigente. In tal caso gli incrementi di Superficie Utile Lorda derivanti dall'applicazione dell'art. 45 in caso di strumento urbanistico preventivo non si possono sommare agli ampliamenti concessi dal presente piano particolareggiato. Per gli edifici a destinazione turistico-ricettiva individuati nelle schede allegate, sono comunque prevalenti le destinazioni d'uso del presente piano particolareggiato.

ART. 14
NORME TRANSITORIE

1. Gli edifici che hanno gia' usufruito in parte degli incrementi di Superficie Utile Lorda derivanti dal Piano Particolareggiato originario e successiva variante possono completare gli incrementi previsti a condizione che il permesso di costruire venga richiesto entro 2 anni dalla data di approvazione definitiva del presente Piano Particolareggiato.
2. In alternativa sono consentiti gli interventi previsti dal presente Piano Particolareggiato, indicati specificatamente nelle schede progetto e con le modalita' sopra previste, detraendo le Superfici Utili Lorde gia' ampliate in precedenza.
3. Dalla data di adozione del presente Piano Particolareggiato fino alla sua approvazione definitiva sono consentiti interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sono altresì consentiti ampliamenti e/o cambi di destinazione d'uso purché coincidenti tra le previsioni del Piano Particolareggiato vigente e quello adottato.