

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA TURISTICO-RICETTIVO DEL CENTRO URBANO (AR-DT)

(Estratto dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale entrato in vigore il 22/08/2007)

ART. 36 – Ambiti di Riqualificazione del Sistema Turistico-Ricettivo del Centro Urbano (AR-DT)

1. Caratteristiche generali

Corrisponde agli ambiti interessati da strutture alberghiere di rilevanza turistica esistenti all'interno del Comune ed agli spazi esterni, di pertinenza, o individuati per il potenziamento della capacità ricettiva. In relazione alle condizioni di tali strutture che solo parzialmente corrispondono alla domanda turistico-ricettiva diversificata del Comune si ritiene indispensabile la permanenza delle stesse all'interno del circuito turistico.

2. Destinazioni funzionali ammesse

abitativa diretta	RE-A	■
pertinenze alla funzione abitativa	RE-P	■
altre funzioni assimilate alla res/za	RE-C	×
att. commerc. e artig. minori	CU-A	×
pubblici esercizi	CU-P	●
attività ricreative e di spettacolo	CU-R	×
servizi a gestione privata	CU-S	×
alberghi tradizionali	TU-A	●
residenze turistico alberghiere	TU-R	■
ricettività all'aria aperta	TU-V	×
case di riposo - convitti	TU-S	×
ricettive extralberghiere	TU-C	×
sostegno att. escursionistiche	TU-E	×
att. industriali ed artigianali	PR-D	×
depositi commerciali > 250 mq.	PR-C	×
medi esercizi di vendita non alim.	PR-N	×
medi esercizi di vendita alimentari	PR-A	×
attività e depositi agricoli	AG-E	×
abitazioni conduttori agricoli	AG-A	×
attività agrituristiche	AG-T	×
servizi collettivi	F	●

- destinazione ammessa senza condizioni
- destinazione ammessa con condizioni
- × destinazione non ammessa

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali.

RE-A, RE-P – nei limiti della preesistenza o dell'accessorio alla funzione alberghiera

TU-R – nei limiti di quanto disposto nel Programma delle attività turistico-ricettive

2.1. Disposizioni generali e sulla densità fondiaria

All'interno dell'ambito (articolato in diversi plessi) non è ammessa la formazione di nuovi edifici autonomi contenenti Superfici Agibili, salvo nel caso disposto al successivo punto 3.1.

In ragione della promiscuità esistente tra funzioni d'uso all'atto dell'adozione delle presenti norme viene determinata disciplina differenziata tra le quote di solaio già destinate alla funzione alberghiera od a pertinenza della stessa, e altre funzioni eventualmente preesistenti all'adozione delle presenti Norme.

3. Disposizioni sulle S.A. con funzione alberghiera

Sugli edifici esistenti o sulle porzioni degli stessi aventi al momento dell'adozione delle presenti Norme funzione d'uso alberghiera o pertinenziale all'alberghiera, sono ammessi gli interventi che seguono nella obbligatoria conservazione delle destinazioni d'uso in essere al momento dell'adozione delle presenti Norme.

- a) Manutenzione straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione con il rispetto di quanto sotto indicato:
 - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non debbono produrre variazione delle destinazioni d'uso in essere al momento dell'adozione del Piano, se non per l'attribuzione alla funzione principale delle superfici rispettivamente ad essa pertinenti.
 - Osservanza, nel caso di modifica dell'involucro volumetrico originario e relativamente alle parti fuoriuscenti da tale involucro dei seguenti parametri edilizi:

H	< o pari a quella massima preesistente con un minimo comunque ammesso di m.
12,50	
D	> m. 10,00
DC	> m. 5,00
DSC	> m. 6,00 o minore se conforme a quella preesistente
DSP	> m. 5,00 o minore se conforme a quella preesistente
- d) Ampliamento del fabbricato con aumento della S.A. esistente con funzione alberghiera in assenza di asservimento di aree, con l'osservanza di quanto segue:
 - gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree, sono limitati ad un massimo del 10 % della quota di S.A. pre-esistente già destinata a funzioni TU-A (alberghi tradizionali) .
Osservanza, nel caso di modifica dell'involucro volumetrico originario e relativamente alle parti fuoriuscenti da tale involucro dei seguenti parametri edilizi :

H	< o pari a quella massima preesistente con un minimo comunque ammesso di m.
12,50	
D	> m. 10,00
DC	> m. 5,00
DSC	> m. 6,00 o minore se conforme a quella preesistente
DSP	> m. 5,00 o minore se conforme a quella preesistente
 - Gli interventi comportanti incremento volumetrico sono condizionati al rilascio da parte del concessionario di impegno da trasciversi nelle forme di legge a conservare la categoria ad "Albergo tradizionale" per un periodo non inferiore a dieci anni.

3.1. Nuove strutture alberghiere

Ove il plesso d'ambito AR-DT contenga una superficie continua disponibile per l'asservimento di almeno mq. 3000, è applicabile sulla stessa un I.U.I. = 0,10 mq/mq. utilizzabile esclusivamente per la formazione di una nuova struttura alberghiera appartenente alla categoria dell'albergo tradizionale, con l'osservanza dei parametri edilizi che seguono:

H	< mt 10,50
D	> mt 10,00
DC	> mt 5,00
DSC	> mt 6,00 o minore se conforme a quella preesistente
DSP	> mt 5,00 o minore se conforme a quella preesistente

L'attuazione dell'intervento è subordinato al rilascio da parte del concessionario di impegno, da trasciversi nelle forme di legge, alla conservazione del nuovo fabbricato alla categoria dell'Albergo tradizionale come individuato dalla L.R. 11/82 e s.m.

4. Disposizioni sulle S.A. aventi funzione diversa da quella alberghiera

Sugli edifici esistenti o sulle porzioni degli stessi aventi al momento dell'adozione delle presenti Norme funzione d'uso diversa da quella alberghiera sono ammessi gli interventi che seguono:

- a) Manutenzione straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione con il rispetto di quanto sotto indicato:
 - divieto di mutamento della destinazione d'uso esistente salva la attribuzione alle funzioni d'uso ammesse nell'ambito
 - Osservanza, nel caso di modifica dell'involucro volumetrico originario e relativamente alle parti fuoriuscenti da tale involucro dei seguenti parametri edilizi:

H	< m. 12,50 o maggiore sino all'altezza massima preesistente
D	> m. 10,00

DC	> m. 5,00
DSC	> m. 6,00 o minore se conforme a quella preesistente
DSP	> m. 5,00 o minore se conforme a quella preesistente

d) Ristrutturazione con conversione della destinazione d'uso verso quella alberghiera e contestuale ampliamento del fabbricato con aumento della S.A. esistente trasformata alla funzione alberghiera in assenza di asservimento di aree, con l'osservanza di quanto segue:

- l'intervento è limitato al caso di attribuzione di nuova destinazione d'uso del tipo TU-A a superfici di piano non aventi in precedenza tale destinazione,
- l'entità dell'incremento ammesso è pari a quella definita al precedente punto 3 sub. d) limitatamente alla superficie di solaio già esistente che viene convertita a destinazione TU-A.
- Osservanza, nel caso di modifica dell'involucro volumetrico originario e relativamente alle parti fuoriuscenti da tale involucro dei seguenti parametri edilizi:

H	< m. 12,50 o maggiore sino all'altezza massima presistente
D	> m. 10,00
DC	> m. 5,00
DSC	> m. 6,00 o minore se conforme a quella preesistente
DSP	> m. 5,00 o minore se conforme a quella preesistente

5. Richiamo ai settori insistenti all'interno dell'Ambito

All'interno dell'ambito di cui al presente articolo insistono i settori portante codice identificativo, "Q" (albergo Elena), "Z" (La Giara) all'interno dei quali operano, con carattere di prevalenza, le specificazioni e le integrazioni della disciplina elencate al titolo III delle presenti Norme.

6. Disciplina delle strutture turistico-ricettive

Per tutti gli interventi aventi per oggetto la ristrutturazione, l'ampliamento o il mutamento da una categoria all'altra di strutture turistico-ricettive, è obbligatoria l'osservanza delle prescrizioni operative contenute nel documento recante la "Disciplina delle strutture ricettive" in conformità alle disposizioni regionali in materia.