



**RELAZIONE TECNICA E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**



dicembre 2011



Gruppo di lavoro:

Arch. Adriano Giangolini

Dott. Gabriele Fossi

Arch. Michele Adelizzi

Geom. Andrea Bernardi

Geom. Marino Calcatelli

Ing. Marco Ferri

Ing. Laura Olivelli

Arch. Paola Panaroni



Piano Particolareggiato delle Strutture Ricettive

L.R. 9/2006 TESTO UNICO DELLE NORME REGIONALI IN MATERIA DI TURISMO

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI**

### INDICE

INTRODUZIONE

1. OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO
2. L'INDAGINE SULLE STRUTTURE RICETTIVE
3. I RISULTATI
4. I PRECEDENTI PIANI PARTICOLAREGGIATI
5. LINEE PROGETTUALI
6. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO
7. PROCEDURA OPERATIVA PER LA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
8. RAPPORTI CON LA V.A.S. E LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

ALLEGATO (parere Uff. Leg. Regione Marche)



## INTRODUZIONE

Il presente piano particolareggiato denominato "Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica delle strutture ricettive" si configura nella normativa regionale vigente come uno strumento urbanistico attuativo conforme al vigente PRG approvato con D.C.C. n.34 del 19/02/2009 e individua le strutture ricettive esistenti che possono beneficiare degli ampliamenti previsti dalla L.R. 9/2006 "Testo unico in materia di turismo".

In particolare l'Amministrazione ha avviato le procedure di redazione del piano particolareggiato con deliberazione della Giunta Comunale n. 523 del 29/12/2008 ponendo tra gli indirizzi come prioritaria la questione che vede gli incrementi volumetrici, finalizzati agli ampliamenti dei servizi delle strutture alberghiere esistenti al fine di incentivare e rendere economicamente convenienti le operazioni di riqualificazione dell'offerta e di incentivazione al turismo.

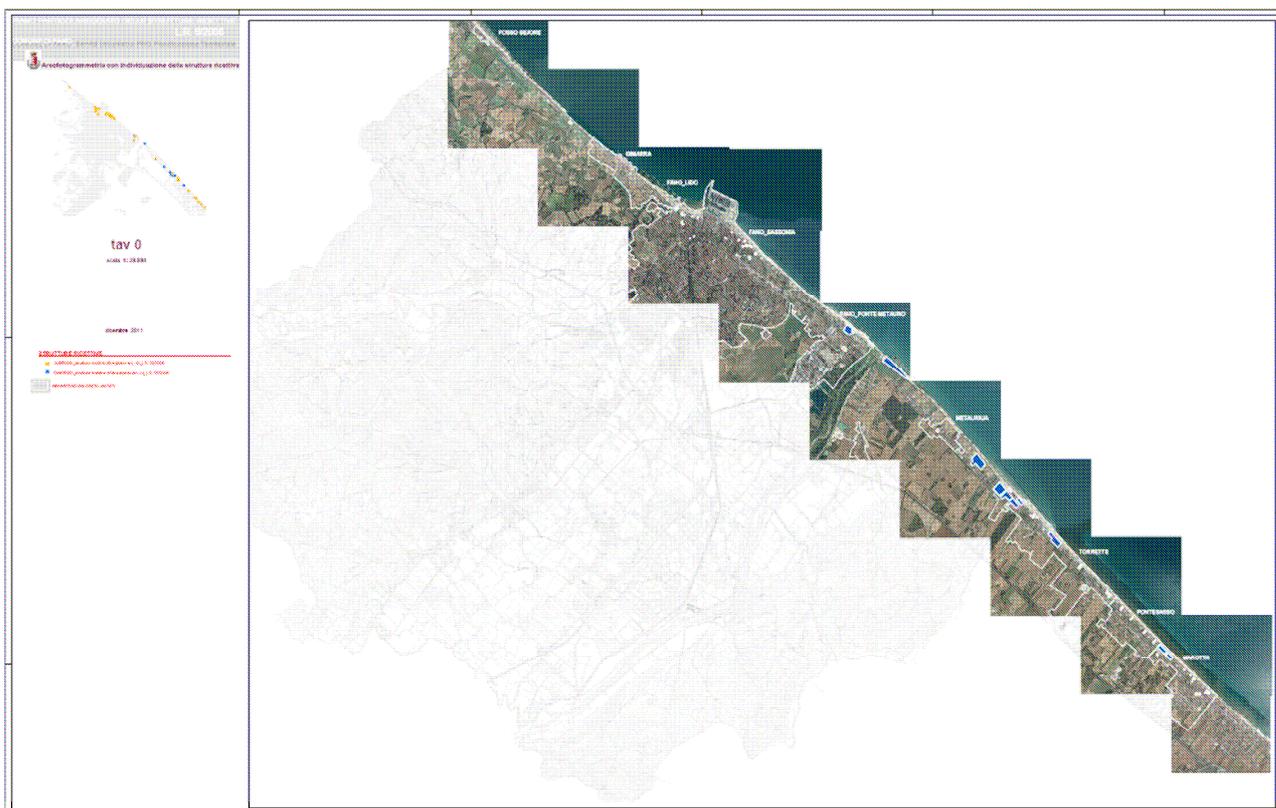
Il progetto interessa le strutture alberghiere e i campeggi esistenti ad esclusione di quelli ricadenti in zona omogenea A e di quelli ricadenti in piani attuativi, tutti inseriti in un contesto urbanizzato e già indicati nelle previsioni urbanistiche del vigente PRG.

Il suo ambito di applicazione riguarda la zona costiera del territorio comunale compresa tra la località Fosso Sejore a nord e la località Marotta a sud. In particolare la maggior parte degli alberghi esistenti pari a 21 unità sono ubicati in "zona urbana" comprendente Lido e Sassonia. Una sola struttura alberghiera è situata in località Fosso Sejore (MARINELLA SR\_A01) e un'altra struttura alberghiera oggi chiusa (RIVIERA SR\_A02) è ubicata in prossimità di Gimarra. Verso sud in località Metaurilia sono presenti 2 campeggi (MADONNA PONTE\_C01 e FANO\_C02) e 2 alberghi (EURO\_A24 e METAURO\_A25). Le località di Metaurilia, Torrette, Ponte Sasso e Marotta sono caratterizzate dalla numerosa presenza di campeggi e alberghi situati tra la statale adriatica sud e la ferrovia e tra questa e la costa. In particolare sono presenti 10 strutture alberghiere tra Metaurilia e Ponte Sasso e altre 18 presenti in località Marotta. I restanti campeggi sono ubicati prevalentemente tra Metaurilia e Torrette (7) e uno in località Pontessaso.

Attraverso le analisi preliminari si sono evidenziati i rapporti intercorrenti tra la vincolistica e le strutture ricettive, la conoscenza delle componenti ambientali presenti ha messo in luce le problematiche connesse alle strutture seguenti:

- I lotti delle strutture A03\_EXCELSIOR, A25\_METAURO, CO1\_MADONNA PONTE, C02\_FANO, ricadono nelle zone tutelate dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) il quale disciplina le azioni riguardanti la difesa idrogeologica del territorio e della rete idrografica regionale attraverso l'individuazione delle linee generali di assetto idraulico ed idrogeologico. Come si evince dalla *TAV C Rapporto del PP con il Piano di Assetto Idrogeologico\_analisi* i lotti delle strutture sopra elencate sono interessate del tutto o in parte dalla presenza di aree classificate dal PAI a rischio esondazioni R4.

- I lotti delle strutture A01\_MARINELLA, A02\_RIVIERA, ricadono nelle Aree SIC-ZPS appartenenti alla Aree Rete Natura 2000 tutelate ai sensi dell'art.14 del Sistema Paesistico Ambientale delle norme tecniche di attuazione del vigente PRG.( TAV 1.1 PRG vigente\_Progetto Urbanistico e Ambiti di Tutela).
- I lotti delle strutture A01\_MARINELLA, A02\_RIVIERA, A16\_CRISTALLO, A20\_ANGELA, A21\_MARINELLA, C02\_FANO, C03\_MARE BLU, A27\_PLAYA, A35\_PRESTIGE, interferiscono con le aree tutelate dal D.lgs 42/2004 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio", come si evince dalla TAV D Rapporto del PP con le aree di vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004\_analisi. Tali ambiti di tutela non costituiscono vincolo di inedificabilità, pertanto gli interventi potranno essere attuati previa verifica della compatibilità degli stessi con il vincolo presenti sull'area secondo quanto disposto dall'art. 146 D.lgs 42/2004.



**Individuazione delle strutture ricettive sul territorio comunale**

## 1) OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO

Il Piano Particolareggiato delle Strutture Ricettive del Comune di Fano è redatto ai sensi dell'art. 19 della L.R. 9/2006 ed ha come obiettivo primario la riqualificazione delle strutture ricettive esistenti sia alberghiere che all'aria aperta (campeggi), così come definite dal Capo I del testo unico delle norme regionali in materia di turismo.

In particolare l' **art.19 disciplina urbanistica** introduce la possibilità di ampliamento fino ad un massimo del **20% del volume esistente** per particolari tipi di interventi finalizzati all'ammodernamento e alla riqualificazione degli edifici ed impianti delle strutture ricettive. Cosa importate è che tali interventi possono essere eseguiti in deroga sia ad alcune prescrizioni della normativa locale (strumenti urbanistici vigenti) che nazionale (D.M. 1444/68) relativamente ad altezze, distacchi e ampliamenti volumetrici, subordinando gli interventi stessi (per i comuni costieri) all'approvazione di **un piano particolareggiato**.

Il comma 1 dell'art. 19 della L.R. 9/2006 recita quanto segue: *Negli edifici e negli impianti esistenti delle strutture ricettive..possono essere effettuati, anche in deroga a quanto stabilito dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e dagli strumenti urbanistici vigenti in ordine ad altezze, ai distacchi e agli ampliamenti volumetrici, gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche, al rispetto delle norme di sicurezza e igienico sanitarie, al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, al raggiungimento di innovativi standard ambientali....., nonché al miglioramento qualitativo necessario per l'ottenimento del livello di classificazione superiore.*

Ne consegue che ai fini dell'ottenimento dell'incremento volumetrico gli interventi sulle strutture ricettive dovranno rientrare tra quelli il cui fine è indicato al comma 1 dell'art. 19 della L.R.9/2006.

Gli **interventi** previsti dal comma 1 dell'art. 19 della L.R. 9/2006 sono consentiti con salvezza dei diritti dei terzi e a condizione che :

- resti ferma la dotazione minima inderogabile per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio;
- siano rispettate le norme vigenti per le costruzioni nelle zone dichiarate sismiche.

Gli **ampliamenti volumetrici** consentiti:

- non possono superare il 20% della **volumetria esistente**;
- non sono cumulabili con il 10% previsti dall'art. 68, comma2, lettera c), della L.R. 34/1992.

Il beneficio degli ampliamenti in deroga è possibile per 1 sola volta e le strutture ricettive in cui sono stati realizzati gli interventi sono vincolate alla specifica destinazione turistico ricettiva per 20 anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori. Il vincolo risulta da apposito atto d'obbligo alla suddetta destinazione, sottoscritto dal richiedente, registrato e trascritto. Copia dell'atto è trasmessa al Comune dal richiedente.(ART. 19 comma 5).

Su tale piano non è richiesto il parere della Provincia e ai sensi dell' art. 30 della L.R. 34/1992 è adottato dal Comune e successivamente approvato dopo l'avvenuto deposito presso la sede comunale per trenta giorni consecutivi(ART. 19 comma 3).

Tale incremento volumetrico è mirato anche al raggiungimento di innovativi **standard ambientali** che sono stati individuati con apposito Regolamento Regionale 1 marzo 2007, n.2 *Criteria ambientali per le strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, in attuazione dell'art. 10, comma 1, della legge regionale 11 luglio 2006, n.9 (Testo unico in materia di turismo)*.

Il regolamento tende alla sensibilizzazione degli operatori del settore turistico al rispetto ambientale ed alla cultura del risparmio energetico nell'ambito della politica del turismo sostenibile, attuata in ambito europeo e nazionale nella consapevolezza di dover garantire uno sviluppo compatibile con la salvaguardia dell'ambiente e del territorio. I criteri per il raggiungimento di standard ambientali innovativi nelle strutture ricettive mirano in particolare a *limitare i consumi energetici e idrici, a razionalizzare la produzione e la raccolta dei rifiuti, a favorire l'utilizzo di fonti rinnovabili e a ridurre l'uso di sostanze pericolose per l'ambiente*, promuovere la formazione del personale, nonché la comunicazione e l'educazione ambientale rivolta agli utenti dei servizi offerti.

Per la Regione Marche infatti la tendenza su cui investire nel settore del turismo è quella legata allo sviluppo sostenibile. Con L.R. 9/2006 Testo Unico delle norme regionali in materia di turismo e attraverso il regolamento Regionale n.2/2007, la normativa vigente ha dimostrato di credere nella sostenibilità e nella tutela dell'ambientale, nella qualità dell'offerta turistica. La recente pubblicazione dell'Eco-guida, a cura dell'Istituto Nazionale Ricerche Turistiche, va in questa direzione, connotandosi come uno strumento di informazione ma, nello stesso tempo, come un incentivo a fare di meglio e di più per realizzare l'obiettivo della sostenibilità ambientale. Si legge nelle premesse *che lo sviluppo sostenibile, inteso come integrazione tra risorse naturali, culturali e turistiche, è indispensabile per un futuro di nuova crescita economica e culturale dell'intera comunità marchigiana*.

L'introduzione nelle strutture ricettive dei criteri ambientali (artt.4/5/6/7 del regolamento regionale n.2 del 01/03/2007) permette agli operatori di offrire servizi legati al benessere e qualità e insieme dà loro la possibilità di incrementare la prosperità economica delle singole realtà turistiche e di ottenere una serie di benefici legati ai minori costi di gestione.

Nel dettaglio i criteri per limitare il consumo energetico sono dettati dall'art.4; questo fornisce indicazioni circa l'energia elettrica consumata all'interno della struttura ricettiva, che deve per una percentuale almeno pari al 22 per cento essere prodotta da fonti di energia rinnovabili. Inoltre, sempre secondo le indicazioni fornite dalla direttiva 2001/77/CE almeno il 22 per cento dell'energia elettrica utilizzata per il riscaldamento dei locali o delle aree comuni delle strutture ricettive e per l'ottenimento di acqua calda sanitaria deve provenire da fonti di energia rinnovabili. Ulteriori indicazioni vengono fornite rispetto all'impiego di adeguati livelli di isolamento termico ed acustico delle finestre dei locali, in base alle condizioni climatiche locali e al livello di inquinamento acustico della zona interessata.

Circa la limitazione del consumo idrico e l'inquinamento (art.5) i criteri sono basati sulla limitazione del flusso dell'acqua dei rubinetti, facilmente ottenibile attraverso l'installazione di erogatori a basso flusso e rompigetto aerati nei rubinetti o nella doccia. Relativamente alla limitazione dell'inquinamento le acque devono essere adeguatamente trattate anche attraverso un proprio sistema di trattamento conforme alle disposizioni della normativa in materia.

I criteri per razionalizzare la produzione e la raccolta dei rifiuti (art.6) impongono la separazione dei rifiuti all'interno della struttura ricettiva eventualmente garantendo anche il trasporto fino al sito appropriato più vicino.

Gli ulteriori criteri dettati dall'art. 7 riguardano la formazione del personale della struttura ricettiva e l'informazione verso gli ospiti allo scopo di garantire e pubblicizzare le politiche ambientali intraprese.

L'attestazione e il controllo (art.3 ) circa il raggiungimento degli standard ambientali previsti dal regolamento viene attestato dal Comune su richiesta delle strutture alberghiere. Ai fini di quanto previsto dall'art.19 comma 1 della L.R. 9/2006 l'attestato è rilasciato ove sia verificato il rispetto di tutti i criteri previsti dagli articoli 4-5-6-7 del regolamento.

Successivamente con DGR 479 del 14 maggio 2007 ("Determinazione delle caratteristiche e delle tipologie nonché dei livelli, delle procedure e dei requisiti di classificazione delle strutture ricettive alberghiere art.10 comma 7 e art.13 comma 2 della L.R.9/2006"), la Regione ha definito nuove norme in materia di turismo, redatte secondo criteri e metodologie più rispondenti alla realtà e alle esigenze del mercato turistico, ponendosi come obiettivo il miglioramento qualitativo delle strutture e dei servizi. La DGR 479 , e in particolare l'allegato A1, hanno definito i parametri dimensionali e prestazionali che devono essere obbligatoriamente rispettati sia dalle nuove strutture alberghiere, sia dalle strutture esistenti, sia per quelle che saranno oggetto di ristrutturazione e/o di ampliamento. Quindi le strutture ricettive che intenderanno usufruire del presente Piano, sono obbligate a rispettare tali parametri. In particolare si rileva il dimensionamento delle camere, che comunque non potranno essere inferiori a 7 mq per le singole e a 11 mq per le doppie, anche per le strutture

esistenti dal 1998; comunque nel caso di ristrutturazioni i parametri definiti al p.to 2.10 dell'Allegato A1, dovranno essere rispettati solo per la parte interessata. Inoltre un altro elemento degno di nota è il fattore silenziosità; infatti sia la legge regionale che quella nazionale, in materia di acustica non definiscono le singole unità presenti nelle strutture alberghiere come singole unità immobiliari, pertanto molto spesso vi è il dubbio se sia obbligatorio trattare gli elementi verticali di separazione delle camere come elementi di divisione tra proprietà differenti. Ora con la precisazione inserita nella DGR 479, non vi sono più dubbi, ovvero nel caso di nuove strutture alberghiere di categoria pari a 5 stelle, vi è l'obbligo di insonorizzare le stanze, mentre per quelle a 4 stelle l'obbligo vale solo per le strutture realizzate dopo l'entrata in vigore della DGR stessa, quindi dopo il 14.05.2007. Inoltre sono stati inseriti gli obblighi prestazionali nell'ambito impiantistico definiti dal Regolamento regionale 1 marzo 2007, n. 2.

Il Piano vuole dare particolare importanza a tali tematiche fornendo attraverso la divulgazione della normativa vigente indicazioni in merito alla sostenibilità ambientale. A questo proposito si ricorda anche la pubblicazione dell'Eco-guida 2011, a cura dell'Istituto Nazionale Ricerche Turistiche, connotandosi come uno strumento di informazione ma, nello stesso tempo, come un incentivo a fare di meglio e di più per realizzare l'obiettivo della sostenibilità ambientale nel settore della ricettività turistica.

## 2) L'INDAGINE SULLE STRUTTURE RICETTIVE

Allo scopo di ottenere la completa conoscenza del patrimonio edilizio legato alla ricettività di Fano è stata fatta un'indagine preliminare sulle strutture esistenti articolata in diverse fasi così susseguitesì:

- Acquisizione ed esame dei dati provenienti dal quadro normativo comunale (piani particolareggiati del 1994 e del 1997) e sovracomunale (testo unico delle norme regionali in materia di turismo) inerente il settore.
- Interfaccia attraverso incontri con le varie associazioni di categoria, nonché con ogni singola struttura ricettiva al fine di pubblicizzare l'intrapreso lavoro e consegnare una scheda-questionario. In particolare il data 1 luglio 2010 sono stati invitati i rappresentanti di categoria (ALBERGHI CONSORZIATI SOC. COOPERATIVA, ASSHOTEL CONFESERCENTI, UNION CAMPING FAITA-MARCHE campeggi centri vacanza associati) a partecipare al tavolo tecnico finalizzato all'illustrazione degli orientamenti dell'Amministrazione e le prospettive di sviluppo del piano. In data 23 luglio 2010 al fine di rendere partecipato il processo di formazione del piano particolareggiato sono stati chiamati alla compilazione di una scheda tecnica tutti gli operatori (albergatori e campeggiatori) allo scopo di reperire i dati di ogni struttura e valutare al meglio le opportunità offerte dal piano. A questo proposito sono state inviate n. 66 schede tecniche e 26 operatori hanno trasmesso le loro proposte attraverso la sua compilazione o la presentazione di elaborati di progetto.
- Definizione degli elenchi delle strutture attualmente attive sul territorio comunale; onde stabilire con certezza il contesto di azione, sono state censite n.55 strutture alberghiere e n.9 campeggi. In particolare nel presente piano particolareggiato rientrano n.53 alberghi e n.9 campeggi.
- Analisi delle pratiche giacenti presso l'archivio dei servizi urbanistici onde determinare per ogni struttura l'entità degli eventuali interventi edilizi, realizzati a seguito della data di adozione dei precedenti piani particolareggiati delle strutture ricettive (1994-1997).
- Sopralluogo sul territorio presso le strutture ricettive esaminate e contestuale analisi dello stato di fatto attraverso l'indagine fotografica e verifica del contesto.

Le strutture ricomprese nel piano particolareggiato sono quelle indicate nell'elenco contenuto nell'elaborato "Schede identificative delle strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta".

La localizzazione degli alberghi e dei campeggi presenti nel PP è stata inoltre rappresentata sulla serie di tavole intitolate " PRG vigente\_ Progetto Urbanistico" e su quella intitolata " PRG vigente\_ Progetto Urbanistico e Ambiti di Tutela" .

Per la redazione degli elenchi delle strutture ricettive alberghiere e campeggi di seguito riportati si è tenuto conto sia dell'elenco fornito dall'Assessorato al Turismo, sia della "Lista degli alberghi" fornita dalla Provincia, ovvero l'Ente preposto alla classificazione delle strutture stesse.

## Elenco Strutture Ricettive

### ALBERGHI

N.RIF.TAV.	NOME	INDIRIZZO
A01	MARINELLA	S.S. Adriatica Nord 107
A02	RIVIERA	S.S. Adriatica Nord. 43
A03	EXCELSIOR	Lungomare Simonetti 57
A04	GRACE	Piazzale Amendola 4
A05	ELISABETH DUE	Piazzale Amendola 2
A06	EUROPA	Viale Carducci 11
A07	ELISABETH	Viale Carducci 12
A08	PLAZA	Viale Cairoli 112
A09	ASTORIA	Viale Cairoli 86
A10	AMELIA	Viale Cairoli 80
A11	DE LA VILLE	Viale Cairoli 1
A12	AUGUSTUS	Via Puccini 2
A13	MARE	Viale C.Colombo 20
A14	SASSONIA	Viale Adriatico 88
A15	CORALLO	Viale Leonardardo da Vinci 3
A16	CRISTALLO	Viale Battisti 49
A17	ROMA	Viale Dante Alighieri 128
A18	BEAURIVAGE	Viale Adriatico 124
A19	PARADISE	Viale Adriatico 126
A20	ANGELA	Viale Adriatico 13
A21	MARINA	Viale Adriatico 15
A22	CONTINENTAL	Viale Adriatico 148
A23	LEILA	Viale Adriatico 164
A24	EURO	Via delle Brecce 25
A25	METAURO	Viale Piceno 178/A
A26	ALLA LANTERNA	S.S. Adriatica Sud 78
A27	PLAYA	Via Buonincontri 65
A28	EDELWEISS	Via Buonincontri 27
A29	MARIA	Via Belvedere 5
A30	WERTHER	Via Stelle di Mare 14
A31	EKO	Via Buonincontri 26
A32	OASI	Via Stella di Mare 10
A33	CASADEI	Via Cappellini 53
A34	INTERNAZIONALE	Via Cappellini 85
A35	PRESTIGE	Via Cappellini 94
A36	RUHIG	Via Faà di Bruno 165
A37	CARAVEL	Via Faà di Bruno 135
A38	IMPERIAL	Via Faà di Bruno 119
A39	SOLE	Via Faà di Bruno 103
A40	MARCO POLO	S.S. Adriatica Sud 292
A41	SPIAGGIA D'ORO	Via Faà di Bruno 54

A42	MIRAMARE INN	Via Faà di Bruno 48
A43	SAN MARCO	Via Faà di Bruno 43
A44	DINARICA	Via Faà di Bruno 42
A45	BIANCANEVE	Via D.Chiesa 53
A46	GARDEN	Via Daniele Manin 4
A47	IL GABBIANO	Via Corfù
A48	LILLY	Via Faà di Bruno 22
A49	MIRAMARE	Via Chiesa 15
A50	TOSCANA	Via Faà di Bruno 19
A51	NIAGARA	Via Chiesa 22/B
A52	FLORENCE	Via Faà di Bruno 15
A53	TRIESTE	Via Esino 15

### CAMPEGGI

N.RIF.TAV.	NOME	INDIRIZZO
CE1	MADONNA PONTE	Via delle Brecce 25
CE2	FANO	Foce del Metauro 1
CE3	MARE BLU	STR.NAZ.ADR.SUD. 203
CE4	CAMPING METAURO	STR.NAZ.ADR.SUD. 241
CE5	LA MIMOSA	STR.NAZ.ADR.SUD. 259
CE6	TORRETTE	Via Buonincontri 50
CE7	STELLA MARIS	Via Cappellini 5
CE8	VERDE LUNA	S.S.A.S. 251
CE9	DEL GABBIANO	Via Faa' di Bruno 95

### 3) I RISULTATI

Dall'analisi dei dati raccolti e contenuti nel precedente paragrafo, si deduce che la ricettività fanese è costituita per la maggior parte da strutture a 3 stelle, quindi un'offerta di livello qualitativo medio, caratterizzato dalla presenza di 9 campeggi. Analizzando più dettagliatamente i dati raccolti si rileva che i fabbricati hanno altezze differenti con almeno 3 piani fuori terra, e quelli posti in prima fila mare definiscono uno skyline abbastanza irregolare, con salti di quote tra gli edifici residenziali esistenti e gli alberghi, più bassi. Tale considerazione trova la sua giustificazione nelle fasi di ampliamento degli alberghi incentivate negli anni da bonus volumetrici ad hoc, per favorire l'attività turistica. Pertanto gli edifici destinati ad attività alberghiera hanno aumentato sia il numero dei piani per realizzare spazi destinati a servizi (secondo previsioni del piano del 1997) sia la superficie coperta usufruendo di deroghe speciali necessarie anche per l'adeguamento normativo in materia di sicurezza e abbattimento delle barriere architettoniche. Inoltre l'occupazione quasi totale del lotto per tante strutture ha determinato la carenza di parcheggi in sito, e talvolta di servizi sportivi o ricreativi come piscina, campo da tennis, giardino etc.

Sintomatica è l'assenza di alberghi a 5 stelle mentre la presenza di alberghi a 4 stelle è limitata a 3 strutture di cui solo 1 aperta nell'ultimo quinquennio. Gli alberghi a 3 stelle sono 29 e rappresentano la prevalenza rispetto a quelli a 2 stelle che sono 12, mentre sole 5 strutture sono ad 1 stella.

Dal punto di vista ricettivo il Comune di Fano dispone di totali 3.077 posti letto e n. 1.602 camere così distribuite: nella zona urbana quindi a Fano si contano 27 alberghi esistenti di cui 2 chiusi, 732 camere e 1.355 posti letto, in località Torrette si contano 9 alberghi, 317 camere e 599 posti letto, in località Marotta si contano 19 alberghi, 553 camere e 1.123 posti letto.

La suddivisione per segmenti di stanze è la seguente: la maggior parte delle strutture alberghiere ha una capacità media; in particolare sono 14 gli alberghi che hanno un numero di camere compreso tra 20 e 30 e lo stesso numero di alberghi hanno tra le 30 e 40 camere. Gli alberghi che hanno meno di 20 camere sono 15: 2 hanno meno di 10 camere e 13 alberghi un numero compreso tra 10 e 20.

#### 4) I PRECEDENTI PIANI PARTICOLAREGGIATI

La Regione Marche ha, negli anni più volte affrontato le problematiche relative alle strutture ricettive, cercando di classificare le strutture stesse e di incentivare l'economia turistica attraverso una serie di leggi che permettevano la ristrutturazione mirata all'ammodernamento e all'ampliamento per dotarle di maggiori servizi.

\_ L.R. 39/84

\_ L.R. 33/91

\_ L.R. 31/94 e 42/94

\_ L.R. 36/96

- Il Comune di Fano approva nel 1994 il Piano Particolareggiato delle Strutture Ricettive per il miglioramento dell'offerta turistico ricettiva ai sensi della L.R. 33/91, individuando le strutture ricettive che necessitavano di deroghe dai distacchi a ampliamenti volumetrici.
- Nel 1996 la L.R. 36/96 concede nuovi finanziamenti per gli interventi di riqualificazione dell'offerta turistica regionale, oltre a riaprire i termini ai Comuni per individuare *"gli edifici aventi bisogno di deroga dai distacchi, gli edifici aventi bisogno sia di completamento volumetrico che di deroga dei distacchi"* e quindi il Comune di Fano aggiorna il precedente piano approvato nel 1994, attraverso una *"Variante al Piano Particolareggiato delle Strutture Ricettive"* (LL.RR. N.RO 33/1991 e 36/96).

Durante l'iter di redazione del piano particolareggiato del 1994 erano state esaminate circa 50 richieste allora pervenute e tenuto conto dei criteri e delle finalità dei progetti proposti, erano stati individuati attraverso apposita documentazione gli interventi ammessi.

In sede di esame del progetto esecutivo da parte della commissione edilizia nel corso degli anni fino ad oggi, sono stati precisati i completamenti volumetrici e le deroghe dai distacchi necessari per la realizzazione degli interventi, sempre e comunque nel rispetto delle seguenti norme di carattere generale:

#### **COMPLETAMENTO VOLUMETRICO**

- Max 50% della SU esistente
- Nessuna limitazione fino a 50 posti letto (25 camere)
- In ogni caso UT max. = 4mq/mq

### **ALTEZZA MASSIMA**

- 15 ml (4 piani fuori terra)
- 16 ml solo Ponte Metauro – Marotta
- 19 ml solo Hotel Vittoria – zona Lido

### **DISTANZA DAI CONFINI**

- 3 ml (escluso vie e spazi pubblici)
- per ampliamenti del solo piano terra o la sopraelevazione su corpi di fabbrica esistenti si applicano le norme del Codice Civile

Negli elaborati grafici erano stati inseriti tutti gli alberghi e i campeggi esistenti, al fine di procedere eventualmente a ulteriori inserimenti, successivi all'adozione.

Ne deriva che le strutture nel 1994 inserite nella fase di adozione del piano erano 48, mentre 35 furono le osservazioni pervenute che hanno riguardato sia le strutture già presenti nel piano sia quelle proposte in seguito alla sua adozione.

A seguito delle controdeduzioni sono state 50 tra campeggi e alberghi, le strutture che hanno potuto beneficiare degli ampliamenti e delle deroghe derivanti dalla sua approvazione.

Nel 97 in seguito alla L.R. 36/96, emanata dalla Regione per rifinanziare la precedente L.R. 33/91 il Comune di Fano ha proceduto all'aggiornamento del precedente piano particolareggiato attraverso una variante.

L'Amministrazione Comunale, sulla scorta della nuova legislazione e sulla base del piano particolareggiato approvato nel 1994, le cui norme non sono state modificate, aveva nuovamente invitato i titolari delle strutture ricettive presenti sul territorio a presentare nuove proposte, ricevendo 23 richieste che in maniera puntuale indicavano i completamenti volumetrici e le deroghe dai distacchi degli edifici.

Relativamente ai fabbricati ricadenti in zone vincolate successivamente alla discussione in consiglio comunale relativa alla discussione delle controdeduzioni da inviare all'approvazione della Provincia di Pesaro-Urbino, ai sensi degli artt. 3 e 4 della L.R. 34/92, si era proceduto alla trasmissione di uno stralcio del piano comprendente gli edifici ricadenti in zone di vincolo paesaggistico che la Provincia ha poi stralciato dal Piano.

## 5) LINEE PROGETTUALI

Il presente piano particolareggiato è il frutto dell'aggiornamento della normativa comunale relativa alle strutture ricettive, attraverso il recepimento della L.R. n. 9 del 11/07/2006 Testo Unico delle norme regionali in materia di turismo.

L'applicazione dell'art. 19 della sopraccitata legge, consente l'ampliamento delle strutture ricettive alberghiere con un massimo del 20% del volume esistente ai quali il presente piano particolareggiato introduce la possibilità di sommare l'ampliamento delle strutture ricettive esistenti alle previsioni di completamento volumetrico previste dai precedenti piani particolareggiati non ancora sfruttate.

La cumulabilità degli interventi consentiti dai vari piani particolareggiati consente di rispondere sia alle esigenze degli imprenditori turistici offrendo loro maggior possibilità di intervento, sia al perseguimento di qualità dell'offerta turistica e di sostenibilità ambientale auspicate dall'Amministrazione Comunale.

La volontà di sommare le potenzialità edificatoria derivanti da piani precedentemente approvati con quelle derivanti della L.R. 9/2006 deriva dalla necessità di incentivazione del settore turistico anche attraverso l'ammodernamento delle strutture esistenti e dall'esigenza da parte degli albergatori di poter realizzare nuove camere o servizi anche adeguandoli ai nuovi standard sempre più spesso legati alla sostenibilità ambientale.

L'ampliamento delle strutture ricettive permette la possibilità di ampliamento anche della superficie delle camere e del numero dei posti letto in generale.

I criteri da utilizzare per il calcolo della volumetria esistente e le possibilità di utilizzare le previsioni di completamento volumetrico non utilizzato e derivante dai precedenti piani sono di seguito esemplificate:

Primo caso: strutture ricettive che non hanno esaurito la capacità edificatoria in aumento prevista dalla variante al piano particolareggiato delle strutture ricettive ai sensi della L.R. 36/96. Possono usufruire sia dell'ampliamento del 20% del volume esistente ai sensi dell'art. 19 della L.R. 9/2006, che dell'ampliamento previsto dalla variante al piano particolareggiato delle strutture ricettive L.R. 36/96.

Gli interventi possono essere sommati quando l'intervento è unitario e persegue le finalità della L.R. 9/2006.

In particolare:

1. Possono usufruire della capacità edificatoria che non è stata utilizzata derivante dalla variante al P.P. ai sensi della L.R. 36/96 indipendentemente dalla L.R. 6/2009 e dalle sue finalità;
2. Possono usufruire dell'ampliamento del 20% del volume esistente in deroga, esclusivamente per le specifiche finalità della L.R. 9/2006 anche in tempi diversi;

3. Possono usufruire dell'ampliamento del 20% del volume esistente in deroga sommato all'ampliamento previsto dal piano particolareggiato in caso di intervento unitario che persegua le finalità della L.R. 6/2009.

Secondo caso: strutture ricettive che hanno esaurito la capacità edificatoria in aumento prevista dalla variante al piano particolareggiato delle strutture ricettive L.R. 36/96.

In questo caso è possibile usufruire dell'ampliamento del 20% del volume esistente in deroga, esclusivamente per le specifiche finalità della L.R. 9/2006.

Il beneficio degli ampliamenti in deroga è possibile per 1 sola volta e le strutture ricettive in cui sono stati realizzati gli interventi sono vincolate alla specifica destinazione turistico ricettiva per 20 anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori.(ART. 19 comma 5).

Per quanto riguarda le strutture ricettive all'aria aperta, gli ampliamenti potranno riguardare solamente le strutture relative ai servizi e non gli allestimenti stabili minimi ovvero i Bungalow. Nei campeggi è consentita, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 9/2006, la presenza di allestimenti stabili minimi installati dal gestore nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 25% di quella complessiva dell'esercizio.

Su tale piano non è richiesto il parere della Provincia e ai sensi dell' art. 30 della L.R. 34/1992 è adottato dal Comune e successivamente approvato dopo l'avvenuto deposito presso la sede comunale per trenta giorni consecutivi.(ART. 19 comma 5).

L'ampliamento delle strutture ricettive alberghiere con un massimo del 20% del volume esistente, può essere realizzato in deroga sia al D.M.1444/68 sia agli strumenti urbanistici vigenti.

Le strutture ricettive alberghiere si trovano in un tessuto densamente costruito. Per le strutture alberghiere gli ampliamenti previsti dal presente Piano definiti nell'elaborato "Schede identificative delle strutture ricettive: alberghi e campeggi" sono vincolanti.

Per le strutture ricettive all'aria aperta trovandosi in un tessuto scarsamente edificato in cui non sono previste deroghe alle distanze dai confini, non sono previsti interventi vincolanti, ma la scelta del posizionamento dell'ampliamento è lasciato ai proprietari in funzione alle esigenze dell'attività.

Poiché l'ampliamento degli alberghi comporta un aumento del carico urbanistico e conseguentemente delle aree a standard, si è provveduto alla loro verifica attraverso il documento di seguito riportato "Verifica degli Standard Urbanistici" in cui è stata definita la consistenza della dotazione minima inderogabile per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio da garantire nel presente piano particolareggiato.

**VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI**

(D.M. 2/04/1968 n.1444)  
(INTERO TERRITORIO COMUNALE)

FABBISOGNO DI STANDARD (mq)

		Istruzione 4,5/ab	Attrezzature comuni 2,0/ab	Verde 12,0/ab	Parcheggi 2,5/ab	Totale 21,0/ab
<b>ABITANTI</b>						
<b>Residenti</b>	61.352	276.084	122.704	736.224	153.380	1.288.392
<b>Previsti*</b> (da PRG vigente Approvato con D.C.C. n.34 del 19/02/2009)	18.943	85.244	37.886	227.316	47.358	397.803
<b>Previsti*</b> (con Approvazione Piano Particolareggiato B5 )	614	2.763	1.228	7.368	1.535	12.894
* calcolati considerando 25 mq/ab di standard (ai sensi dell'art.3 del D.M 1444/1968)						
<b>Totale</b>	<b>80.909</b>	<b>364.091</b>	<b>161.818</b>	<b>970.908</b>	<b>202.273</b>	<b>1.699.089</b>

Per quanto riguarda la verifica degli standard ai sensi del D.M.1444/1968 le strutture ricettive sono state assimilate alle strutture di carattere commerciale e direzionale e pertanto il fabbisogno di standard è stato calcolato ai sensi dell'art.5 del suddetto D.M. considerando 0,8 mq (mq di SUL).

In particolare sommando gli incrementi volumetrici massimi (pari al 20% della volumetria esistente ai sensi di quanto previsto dalla L.R.9/2006) per le strutture ricettive individuate dal Piano è stata stimata una volumetria aggiuntiva pari a circa 44.282 mc che tradotta in termini di SUL è pari all'incirca a 15.000 mq.

Considerando che il D.M.1444/1968 stabilisce che per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, lo standard da verificare risulta pari a :

**15.000mq (SUL)x0,80 = 12.000 mq (di cui almeno 6.000mq destinati a parcheggio, ripartendo i restanti 6.000 mq tra verde e attrezzature comuni)**

**Previsti**  
(con Approvazione Piano  
Particolareggiato delle  
strutture ricettive  
L.R.9/2006)

	<b>6.000</b>	<b>6.000</b>	
--	--------------	--------------	--

STANDARD PREVISTI DAL PRG (mq)

<b>Esistenti</b>	158.664	205.185	1.564.103	257.141	2.185.093
<b>Progetto</b>	77.115	20.374	1.996.101	670.411	2.764.001
<b>Totale</b>	235.779	225.559	3.560.204	927.552	4.949.094
<b>Scarto tra fabbisogno e previsione</b>	<b>-128.312</b>	<b>63.741</b>	<b>2.589.296</b>	<b>726.280</b>	<b>3.250.005</b>

Dalla tabella precedente si deduce che lo standard richiesto ai sensi del D.m.1444/1968 per gli ampliamenti previsti dal Piano delle strutture ricettive è abbondantemente soddisfatto in base alle previsioni del PRG vigente (a cui sono stati sottratti gli standard richiesti a seguito dell'attuazione degli interventi di ampliamento previsti dal Piano Particolareggiato delle B5).

## 6) ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO

Gli elaborati costituenti il piano particolareggiato sono i seguenti:

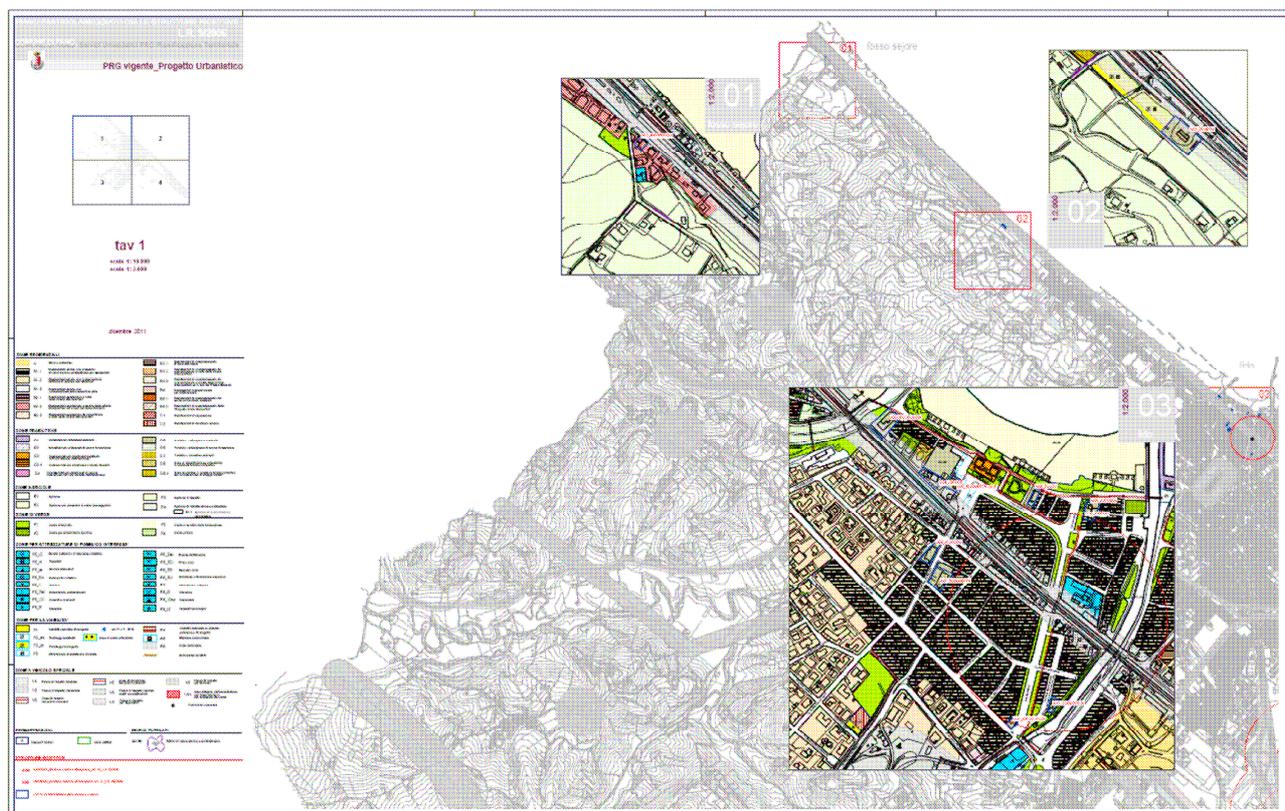
### elaborati di analisi

- Rapporto del PP con la viabilità esistente\_analisi- tav.A scala 1:20.000
- Rapporto del PP con le dotazioni territoriali\_analisi-tav.B scala 1:20.000
- Rapporto del PP con il Piano di Assetto Idrogeologico\_analisi-tav.C scala 1:20.000
- Rapporto del PP con le aree di vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004\_analisi- tav.D scala 1:20.000

### elaborati di progetto

- Relazione tecnica illustrativa e verifica degli standard - Norme tecniche di attuazione
- Analisi di sostenibilità ambientale negli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 17 giugno 2008, n. 14
- Relazione geologica e allegati
- Areofotogrammetria con individuazione delle strutture ricettive-tav.0 scala 1:20.000
- PRG vigente\_Progetto urbanistico-tavv.1,2,3 scala 1:10:000\_2:000
- PRG vigente\_Progetto urbanistico e Ambiti di Tutela-tavv.1\_1, 2\_1, 3\_1 scala 1:10.000\_5.000
- Schede identificative delle strutture ricettive: alberghi e campeggi n.53 schede (alberghi), n.9 schede (campeggi).

La serie di tavole *PRG vigente\_Progetto urbanistico* e *PRG vigente\_Progetto urbanistico e Ambiti di Tutela* riportano per ogni struttura individuata dal PP tutte le informazioni (di tipo normativo, vincolistico e infrastrutturale) relative alle previsioni urbanistiche del vigente PRG.



### ***Esempio individuazione delle strutture ricettive sulle tavole di piano***

Nel documento *Schede identificative delle strutture ricettive: alberghi e campeggi* ogni struttura alberghiera è stata descritta attraverso la compilazione di n°4 elaborati in formato A4 (vedi figg. 1-2) in cui si riportano i principali dati identificativi di ogni struttura:

- stato di fatto: (inquadramento fotografico, stralcio del PRG vigente e stralcio catastale in scala 1:100),
- dati descrittivi la struttura: Indici edilizi stato di fatto, potenzialità edificatoria derivante dai precedenti piani particolareggiati, potenzialità edificatoria derivante dalla L.R. 9/2006, potenzialità edificatoria massima del presente piano particolareggiato, cambio di destinazione d'uso consentito (art.47 NTA PRG vigente) 30%, verifica degli ampliamenti proposti.



## 6. RAPPORTI CON LA V.A.S. E LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il presente Piano è escluso dall'applicazione della normativa sulla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) in quanto per i Piani particolareggiati approvati ai sensi dell'art. 19 della L.R. 9/2006, si prevede l'applicazione della procedura di approvazione di cui all'art. 30 della L.R. 34/92. Alla luce di quanto sopra esposto il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, in applicazione delle deroghe ammesse dal citato art.19, non risulta soggetto a V.A.S. ai sensi dell'art. 1.3 comma 8 lett. n) delle linee guida regionali approvate con D.G.R. 1400/2008:

"8. Non sono comunque soggetti a VAS: (omissis) n) i piani attuativi di cui al titolo IV della l.r. 34/1992 che non comportano varianti ai relativi PRG non sottoposti a VAS, purché non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;". Il piano attuativo di cui all'oggetto non contiene previsione di opere da sottoporre a VIA o Valutazione di incidenza. Ai sensi del punto 10 dello stesso paragrafo 1.3 delle linee guida " 10. Tutti i casi di esclusione dalla procedura di VAS di cui alle lettere da d) alla n) dovranno sempre essere comunicati dall'autorità procedente all'autorità competente". A seguito quindi dell'adozione del piano in oggetto, che dovrà essere comunque trasmesso alla Amministrazione Provinciale Settore Urbanistica per l'espressione delle osservazioni previste dall'art.30 della vigente legge regionale urbanistica, sarà necessario comunicare la causa di esclusione dall'assoggettabilità a VAS sopra riportata.

Inoltre il piano particolareggiato, non modificando le destinazioni d'uso ammissibili risulta conforme anche alla zonizzazione acustica comunale vigente. Trattandosi inoltre di interventi riguardanti strutture ricettive esistenti situate in aree già urbanizzate, risultano le stesse esenti dalle previsioni del P.P.A.R.. Ove risultino aree vincolate ai sensi dell'art. 136 o 142 del D.L. 42/2004 gli interventi edilizi dovranno essere sottoposti ad autorizzazione paesistica secondo la procedura prevista dall'art. 146 del medesimo decreto.

Per le strutture ricettive che ricadono nelle zone classificate dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) a rischio esondazione R4, la realizzazione degli interventi di ampliamento è condizionata dalla messa in atto delle azioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato.

Nulla da segnalare in merito alla conformità con P.T.C. e P.I.T.

L'art.12 della LR. 9/2006 fornisce inoltre la possibilità nelle strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta delle seguenti disposizioni:

- negli alberghi è consentita la presenza di unità abitative dotate di cucina o posto cottura nel limite di una capacità ricettiva non superiore al trenta per cento di quella complessiva dell'esercizio.

- nelle residenze turistico-alberghiere è consentita la presenza di unità abitative non dotate di cucina e posto cottura nel limite di una capacità ricettiva non superiore al trenta per cento di quella complessiva dell'esercizio.
- nei campeggi è consentita la presenza di allestimenti stabili minimi installati dal gestore nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 25% di quella complessiva dell'esercizio.



REGIONE MARCHE  
DIPARTIMENTO PER LE POLITICHE INTEGRATE DI SICUREZZA E PER LA PROTEZIONE CIVILE  
Posizione di funzione  
OPERE PUBBLICHE D'EMERGENZA E PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO

Mucola (MC), Loc. Madalena  
Tel. 0737/647711 Fax 0737/646466

Fabriano (AN), Via Veneto  
Tel. 0732/63931 Fax 0732/250575

Ancona, Via Monte Marino  
Tel. 071/8061 Fax 071/8087951

Prot. n. 65174 DIR\_MARCHE|GRM|RSP\_DPS|P

Ancona, li 02/110/2011

Inviata esclusivamente via Fax

Comune di : Fano

Servizi Urbanistici  
fax0721/887815

**Oggetto:** Applicazione della DGR n.1338/10 "*Linee di indirizzo per le sopraelevazioni e gli ampliamenti*".  
Risposta a vostra nota prot. 65174 del 30.09.2011.

Con riferimento alla richiesta di chiarimenti in merito alle sopraelevazioni ed ampliamenti delle strutture ricettive così come individuate nella legge Regionale n. 9 del 11 luglio 2006 (*Testo unico delle norme regionali in materia di turismo*), si fa presente che la delibera DGR 1338/10 "*Linee di indirizzo per le sopraelevazioni e gli ampliamenti sugli edifici esistenti ai sensi dell'art 90 del DPR 380/01 e della legge LR 22/09 (piano casa)*" è riferita ad edifici nella loro generalità d'uso non vincolando le funzioni in essi svolte. L'aspetto che si intende cogliere è quello della risposta sismica delle strutture nei casi di sopraelevazione e/o ampliamenti e quindi la necessità o meno delle verifiche sismiche locali o globali della struttura. Chiaramente nella valutazione sismica dell'edificio si considerano le masse strutturali dell'edificio è quindi implicito che si valutano le destinazioni d'uso attuali e future attraverso i carichi accidentali che gravano sulla struttura dell'edificio.

Stante le finalità e gli obiettivi che si intendono perseguire attraverso le linee di indirizzo è evidente che, se ci sono delle normative specifiche di settore ad esempio in materia di turismo, esse vadano considerate in parallelo e naturalmente saranno le prescrizioni più restrittive a dettare gli interventi ammissibili.

In definitiva la delibera sulle sopraelevazioni e sugli ampliamenti è esclusivamente mirata alla valutazione locale e globale dell'immobile nei termini di interventi sugli edifici che possono comportare aggravii sulle strutture esistenti.

Essa non riguarda le norme edilizio ed urbanistiche che sono regolate da diversa disciplina di settore.

Distinti saluti

Il dirigente  
(ing. Maria Pompei)



Piano Particolareggiato delle Strutture Ricettive  
L.R. 9/2006 TESTO UNICO DELLE NORME REGIONALI IN MATERIA DI TURISMO

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### INDICE

1. OGGETTO DEL PIANO
2. MODALITA' DI CALCOLO DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEI VOLUMI IN AUMENTO
3. VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO
4. STANDARD AMBIENTALI
5. RAPPORTO CON I VINCOLI
6. DISTACCHI DAI CONFINI E DAI FABBRICATI
7. SPAZI DESTINATI AD ALTRE ATTIVITA'

## Art.1. OGGETTO DEL PIANO

Il Piano ha per oggetto la regolamentazione degli interventi finalizzati all' applicazione di quanto previsto dall'Art.19 della Legge Regionale 11 luglio 2006, n. 9: "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo" alle strutture esistenti sul territorio comunale.

Le norme di cui al presente Piano Particolareggiato (PP) si applicano a tutti gli edifici esistenti aventi destinazione turistico ricettiva con le caratteristiche di cui al capo I della legge reg. 9/2006 individuati nell'elaborato "Schede identificative delle strutture ricettive:alberghi e campeggi".

## Art. 2. MODALITA' DI CALCOLO DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEI VOLUMI IN AUMENTO

Per volumetria esistente si intende la volumetria dello stato di fatto dell'immobile al momento dell'approvazione del presente piano, purchè legittimata e calcolata secondo le disposizioni del vigente regolamento edilizio comunale.

Nel calcolo della volumetria non vanno computate le strutture realizzate ai sensi dell'art. 71 bis del regolamento edilizio comunale vigente.

Negli edifici e negli impianti esistenti delle strutture ricettive di cui al comma 1, possono essere effettuati, anche in deroga a quanto stabilito dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e dagli strumenti urbanistici vigenti in ordine alle altezze, ai distacchi e ai volumi, ampliamenti volumetrici fino ad un massimo del 20% del volume esistente. Tali ampliamenti, ai sensi dell'art.19 comma 4 della L R. n.9/2006 "TESTO UNICO DELLE NORME REGIONALI IN MATERIA DI TURISMO", non sono consentiti nelle parti di territorio indicate nelle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68.

Gli ampliamenti previsti dal presente Piano sono ammessi a condizione che siano finalizzati :

- al superamento delle barriere architettoniche,
- al rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie,
- al risparmio energetico,
- all'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili,
- al raggiungimento di innovativi standard ambientali definiti dal Regolamento regionale 1 marzo 2007, n. 2.Criteri ambientali per le strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, in attuazione dell'articolo 19, comma 1, della legge regionale 11 luglio 2006, n.9 (Testo unico delle Norme regionali in materia di turismo) B.U.R.n.23 del 8.3.2007

- nonché al miglioramento qualitativo necessario per l'ottenimento del livello di classificazione superiore di cui alla D.G.R. n.479 del14/05/2007.

In caso di demolizione e ricostruzione, l'incremento volumetrico è consentito fino ad un massimo del 35% del volume preesistente, nei tempi e metodi previsti dalla legge reg. n.22/2009 e gli interventi sono ammessi a condizione che siano finalizzati a migliorare la sostenibilità energetico-ambientale degli stessi attraverso il raggiungimento dei seguenti scaglioni di punteggio, in base alla versione sintetica del protocollo ITACA Marche:

- punteggio raggiunto nella fase di edificio realizzato pari a 1,5 – incremento volumetrico del 25%
- punteggio raggiunto nella fase di edificio realizzato pari a 2,5 – incremento volumetrico del 35%
- per i valori intermedi si applica l'interpolazione lineare, per ampliamenti volumetrici inferiori al 25% occorre dimostrare un aumento del 15% dell'efficienza energetica dell'edificio rispetto ai parametri fissati dal D.lgs n.192/2005 e dal D.P.R. n. 59/2009.

In caso di demolizione e ricostruzione di cui al punto precedente dovrà essere rispettata la distanza minima dai confini di ml 5 con riferimento alla sola parte che costituisce ampliamento o sopraelevazione del preesistente edificio.

I dati analitici riportati nelle schede allegate al presente PP sono desunti da precedenti pratiche edilizie, da comunicazioni della proprietà, nonché dalla cartografia digitale comunale. Essi non costituiscono certificazione di stato di diritto.

All'ampliamento previsto dall'art. 19 della L.R.9/2006, il presente piano particolareggiato consente la possibilità di sommare l'ampliamento non ancora utilizzato previsto dai piani particolareggiati approvati con delibere del consiglio comunale N.30 del 30/3/1994 e N.203 del 5/8/1997, così come prescritto nell'elaborato "Schede identificative delle strutture ricettive:alberghi e campeggi".

Gli ampliamenti volumetrici consentiti non sono cumulabili con il 10% previsto dall'art. 68, comma 2 lettera c della L.R.34/1992.

Gli interventi ammessi dal presente Piano sono consentiti, con salvezza dei diritti dei terzi.

### Art. 3. VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO

Ai sensi del comma 5° dell'art.19 della legge reg.n.9/2006, le strutture turistico ricettive in cui sono stati realizzati gli interventi in deroga, previsti dal presente Piano, sono vincolate alla specifica destinazione turistico-ricettiva per venti anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori. Il vincolo risulta da apposito atto d'obbligo alla

suddetta destinazione, sottoscritto dal richiedente, registrato e trascritto a cura dello stesso. Copia dell'atto è trasmessa al Comune a cura del richiedente al momento del rilascio del permesso di costruire.

#### Art. 4. STANDARD AMBIENTALI

Ogni intervento ammesso dal presente Piano dovrà rispettare i criteri di sostenibilità ambientale determinati dal Regolamento regionale 1 marzo 2007, n. 2 "Criteri ambientali per le strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, in attuazione dell'articolo 19, comma 1, della legge regionale 11 luglio 2006, n. 9 (Testo unico delle Norme regionali in materia di turismo)" pubblicato sul B.U.R. n.23 del 8.3.2007. Dovranno essere privilegiati nell'utilizzo di fonti rinnovabili di energia sistemi integrati nell'edificio senza ulteriore consumo di suolo.

Il Progetto di tali impianti dovrà essere allegato alla richiesta di permesso di costruire dell'intervento e firmato da tecnico abilitato. In esso dovrà essere contenuta autocertificazione del rispetto integrale dei criteri di cui al comma precedente contenuti nel regolamento regionale citato.

Unitamente alla dichiarazione di ultimazione lavori il Direttore dei Lavori consegnerà una dichiarazione sotto forma di atto sostitutivo di notorietà ai sensi della normativa vigente del rispetto del progetto presentato che andrà richiamata nel certificato di agibilità dell'immobile.

#### Art. 5. RAPPORTO CON I VINCOLI

Per le strutture ricettive comprese in aree a rischio di esondazione sono ammessi unicamente gli interventi di ampliamento secondo quanto disciplinato dall'art.4 comma 5 ter della L.R. 22/2009 e s.m.i." In deroga ai divieti stabiliti dal comma 5, lettera c), nelle fasce di territorio inondabile da piene con tempi di ritorno sino a 200 anni individuate dai Piani stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (PAI), sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 1 ricadenti nelle zone urbanistiche per le quali i procedimenti di mitigazione del rischio di cui all'articolo 23 delle NTA del PAI dei bacini regionali o analoghi siano stati regolarmente conclusi con l'atto comunale di recepimento delle prescrizioni regionali e con l'effettiva realizzazione delle opere previste nel piano di mitigazione, nonché gli interventi di cui all'articolo 1 in cui il piano base della nuova opera è collocato al di sopra del livello atteso stimato per la piena di 50 cm. e l'opera stessa non prevede comunque attacchi a terra."

Sono fatti salvi i vincoli esistenti in materia ambientale e paesaggistica.

L'ampliamento delle strutture ricettive su aree demaniali o su aree di altra proprietà potrà essere assentito previo assenso del proprietario dell'area.

**Art. 6. DISTACCHI DAI CONFINI E DAI FABBRICATI**

Per le strutture ricettive all'area aperta (CAMPEGGI) sono previsti i seguenti distacchi minimi:

---

DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

---

Ai fini dei distacchi tra i fabbricati all'interno dei campeggi non sono stabilite distanze minime.

**Art. 7. SPAZI DESINATI AD ALTRE ATTIVITA'**

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), U3.4 (Terziario diffuso uffici e studi professionali), U3.2 (Attività artigianli e 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; così come previsto dal comma 6 dell'art. 47 "D5-Zone a carattere turistico alberghiere esistenti" del NTA del vigente PRG.