



COMUNE DI
misano
adriatico

Provincia di Rimini
Settore Urbanistica

Variante specifica al PRG n.31

ESTRATTO NORME

ARTICOLI 4.4.4 E 4.4.6

*CON EVIDENZIATE LE MODIFICHE APPORTATE ANCHE A SEGUITO
DELL'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE PERVENUTA*

Legenda modifiche:

grassetto-inclinato ----- proposto con adozione

~~barrato~~ ----- cancellato con adozione

grassetto-inclinato-sottolineato ----- aggiunto con accoglimento dell'osservazione

Art. 4.4.4 - T1/Zona prevalentemente turistico-ricettiva

1. *Interventi su area programma: rinnovo urbanistico ed edilizio.*

... omississ ...

2. *Interventi su area programma: recupero e rinnovo urbanistico ed edilizio.*

... omississ ...

3. *Interventi diretti su singola unità edilizia: rinnovo.* Gli interventi diretti di rinnovo devono prevedere, in ogni caso, una soglia minima degli spazi liberi a terra di forma compatta riservati al soggiorno degli utenti dell'unità edilizia, oltre agli spazi di parcheggio, pari ad almeno il 20% di SF, ed un incremento di tali spazi non inferiore al 10% rispetto alle dotazioni esistenti. Tali dotazioni e incrementi non sono prescritti per le unità edilizie di tipo b e per quelle di tipo g, limitatamente, in quest'ultimo caso, agli interventi relativi a spazi per uso alberghiero, commerciale e pubblici esercizi.

... omississ ...

3.4 - *Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (d)*

Usi ammessi:

–l'uso e1 può subire una riduzione fino al 100% della rispettiva capacità insediativa, a favore degli usi a1 e a2, articolati in alloggi ~~di SC non inferiore~~ **con SC media pari o superiore** a mq. 65.

Solo al fine della verifica della media di cui sopra possono essere conteggiati i locali accessori posti ai piani interrati:

–agli altri eventuali usi esistenti possono essere confermati nella rispettiva capacità insediativa esistente, o essere sostituiti dagli usi a1 e a2, articolati in alloggi come sopra, tranne che gli usi b al piano terra delle unità edilizie prospicienti strade interessate dalla simbologia di fronte commerciale che dovranno essere mantenuti;

–in caso di conferma dell'uso e1 valgono le disposizioni di cui al precedente punto 3.2.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

–in caso di cambio d'uso:

- SC max = SC esistente;
- H max = H esistente;
- HF max = HF esistente;
- Q max = Q esistente;

–in caso di conferma dell'uso e1:

- valgono le disposizioni di cui al precedente punto 3.2.

- Per gli edifici interessati dalla simbologia di fronte commerciale, di cui alle planimetrie di PRG, è altresì ammesso, in aggiunta alle quantità di cui sopra, l'incremento di SC determinato dalla realizzazione di avancorpi a un solo piano fuori terra affacciati sul fronte commerciale, a condizione che la relativa SC venga utilizzata per usi del gruppo "b" e che gli interventi siano inquadrati, entro un progetto di coordinamento dei medesimi, di iniziativa pubblica o privata, relativo all'intero fronte commerciale previsto lungo la strada a cui si riferisce l'intervento proposto.

Parcheggi privati:

–in caso di cambio d'uso (CD) deve essere assicurata la dotazione di parcheggi P2 e P3 di cui all'Art. 3.2.3 relativa al nuovo uso, **fermo restando che, in caso di reale impossibilità di realizzazione dei medesimi, è ammessa la monetizzazione degli stessi.**

... omississ ...

4. **Interventi diretti su singola unità edilizia: recupero.**

... omississ ...

4.4 - **Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (d)**

Usi ammessi:

–vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.4.

Tipi d'intervento ammessi:

–CD, MO, MS, REA, D.

–Per gli edifici interessati dalla simbologia di fronte commerciale, di cui alle planimetrie di PRG, è altresì ammesso, in aggiunta alle quantità di cui sopra, l'incremento di SC determinato dalla realizzazione di avancorpi a un solo piano fuori terra affacciati sul fronte commerciale, a condizione che la relativa SC venga utilizzata per usi del gruppo “b” e che gli interventi siano inquadrati, entro un progetto di coordinamento dei medesimi, di iniziativa pubblica o privata, relativo all'intero fronte commerciale previsto lungo la strada a cui si riferisce l'intervento proposto.

Parcheggi privati:

–vale quanto previsto per i parcheggi privati al precedente punto 3.4.

... omississ ...

Art. 4.4.6 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera, non ricomprese nella zona turistica e ricettiva

1. Le unità edilizie classificate a prevalente destinazione alberghiera, non comprese all'interno delle diverse zone turistiche e ricettive, sono sottoposte alle prescrizioni di cui al presente articolo, indipendentemente dal tipo di zona al cui interno sono collocate.
2. **Usi ammessi:**
 - gli usi esistenti possono essere confermati o trasformati in direzione degli usi ammessi per le zone B1 e dell'uso e1. In caso di cambio d'uso verso gli usi a1 e a2, gli alloggi dovranno avere una SC ~~non inferiore a~~ **media pari o superiore a** mq. 65.
Solo al fine della verifica della media di cui sopra possono essere conteggiati i locali accessori posti ai piani interrati.
3. **Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:**
 - SC max = SC esistente, incrementabile, in caso di conferma dell'uso e1, fino al raggiungimento della dotazione di un bagno, di SU non superiore a mq. 4, per ciascuna camera alberghiera priva di bagno, o con bagno inferiore a detta superficie, ferma restando la capacità ricettiva esistente;
 - H max = H esistente;
 - Q max = Q esistente, incrementabile solo in proporzione all'incremento di SC di cui sopra.
 - Per gli edifici interessati dalla simbologia di fronte commerciale, di cui alle planimetrie di PRG, è altresì ammesso, in aggiunta alle quantità di cui sopra, l'incremento di SC determinato dalla realizzazione di avancorpi a un solo piano fuori terra affacciati sul fronte commerciale, a condizione che la relativa SC venga utilizzata per usi del gruppo "b" e che gli interventi siano inquadrati, entro un progetto di coordinamento dei medesimi, di iniziativa pubblica o privata, relativo all'intero fronte commerciale previsto lungo la strada a cui si riferisce l'intervento proposto.
- In caso di cambio d'uso da albergo a civile abitazione i parcheggi pertinenziali possono essere monetizzati in caso di reale impossibilità di realizzazione dei medesimi.
4. **Tipi d'intervento ammessi:**
 - CD, MO, MS, RE, RI, D, AM.
5. **Modalità di attuazione:**
 - strumento attuativo diretto.