

**NOTA ESPLICATIVA INERENTE L'APPLICAZIONE DELLA
NORMATIVA DI P.R.G. PER LE STRUTTURE RICETTIVE (ALBERGHI) A
SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE SPECIFICA n° 18,
APPROVATA IN DATA 22/03/2005 CON DELIBERA DI C.C. n° 19.**

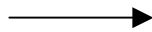
Il Servizio Edilizia Privata, recependo le problematiche evidenziate dai tecnici professionisti nella lettura coordinata della normativa del PRG vigente in riferimento alle strutture ricettive, ha redatto la presente nota nell'intento di aiutare a comprendere l'articolato normativo che regola gli interventi sugli alberghi e i lotti edificabili connessi.

IL P.R.G. E LE STRUTTURE RICETTIVE

Il P.R.G. suddivide il territorio costiero maggiormente interessato dalle strutture ricettive esistenti in fasce e campi, individuati dalla Tav. D della Variante Generale al P.R.G, **art. 28.6.1**:

FASCIA I

FASCIA II



Campi A); B); C); D);

FASCIA III

COMPARTO TERME

La suddetta suddivisione è fondamentale per i seguenti interventi:

- 1) redazione dei piani particolareggiati che possono coinvolgere distinte fasce e campi contigui, **art. 28.6.1, lett. a) e b)**.

Detti P.P. sono necessari qualora si debba intervenire coinvolgendo lotti di pertinenza di edifici ricettivi anche della stessa proprietà ma non limitrofi e/o nei casi di unificazione di lotti inedificati e/o edificati non ricadenti in zona Dc1.

I piani particolareggiati e di recupero sono oggetto di valutazione preventiva e di approvazione del Servizio Urbanistica, pertanto la presente nota non tratta questa problematica che dovrà essere affrontata caso per caso con il servizio competente.

2) opere di trasformazione edilizia volte a modificare gli alberghi esistenti tradizionali (vedi definizione art. 28.10.1) in alberghi residenziali (vedi definizione art. 28.10.2) ai sensi dell'**art. 28.7.1** delle NTA. Tale trasformazione è consentita qualora per l'albergo si verifichino contestualmente le seguenti condizioni:

- a) ricada nelle fasce IIA –IIB- IIC- IID- IIIA- IIIB- IIIC- IIID;
- b) abbia consistenza inferiore a 40 camere;
- c) risultati $U_f < 1,00$ mq/mq
- d) risultati $S_{lp} < 1000$ mq.

Il limite di U_f 1,00 mq/mq è da valutarsi con l'esclusione di eventuali ampliamenti ottenuti attingendo S_{lp} dal bonus previsto dalle Norme adottate il 12/05/1994.

N.B. La trasformazione da albergo tradizionale ad albergo residenziale non è mai consentita in 1° fascia indipendentemente dalla consistenza della struttura in termini di camere ospiti, U_f e S_{lp} .

Ai sensi dell'**art 28.7.3** tali interventi sono assentibili mediante rilascio del permesso di costruire per lotti fino a mq. 3000 e con formazione di Piano Particolareggiato per lotti maggiori di mq. 3000.

3) Per la demolizione parziale o totale dell'albergo, per ricavare una struttura a diversa destinazione.

La trasformazione per demolizione parziale o totale dell'albergo (**art. 28.7.2**) può avvenire nei seguenti casi:

- a) fino a 10 camere sempre (quindi in tutte le fasce e campi);
- b) fino a 25 camere (da 11 a 25) nei campi e fasce IIA-IIB-IIC-IID-IIIA-IIIB-IIIC;
- c) fino a 40 camere (da 26 a 40) nei campi e fasce IIIA- IIIB- IIIC- IIID- e negli alberghi ricadenti nei campi e fasce IIA-IIB-IIC-IID che abbiano da 26 a 40 camere, qualora l'attività vincolata risulti interrotta dalla stagione balneare successiva all'entrata in vigore della LR 28/90.

N.B. La capacità ricettiva per la consistenza delle camere dell'albergo è da valutare alla data di Aprile 1990 (entrata in vigore della LR 28/90).

Nel caso sia possibile la trasformazione:

a) per demolizione totale e N.C.;

b) per demolizione parziale e ristrutturazione dell'esistente;

devono essere verificati

- i parametri urbanistici della tabella **art. 27.2.1** per le destinazioni non residenziali

e

- i parametri urbanistici della tabella **art. 28.7.2.** per le destinazioni residenziali.

TABELLA ART. 28.7.2

If	H	Rc	Ro	Pp	Sd
come da zona omogenea di appartenenza m^3/m^2 *	3 piani max. 11,10 m. fuori terra	max. 25%	0	2 posti auto/ alloggio * *	30 m ² x 25 m ² di SIp nel caso di interventi su area superiore a 3.000 m ²

N.B.: per il Gf IV (residenziale) l'indice fondiario If, è da riferire alla zona omogenea di appartenenza (B1 - B2 - B3 - Dc1), mentre per gli altri gruppi funzionali (non residenziali) l'indice fondiario If è da riferire alla tabella di cui all'art. 27.2.1.

N.B. Non è consentita la realizzazione di piani interrati/seminterrati Ro=0.

Ai sensi dell'**art 28.7.3** tali interventi sono assentibili mediante rilascio del permesso di costruire per lotti fino a mq. 3000 e con formazione di Piano Particolareggiato per lotti maggiori di mq. 3000.

La demolizione parziale o totale dell'albergo per ricavare una struttura a diversa destinazione, qualora le caratteristiche di ricettività siano venute meno antecedentemente all'apposizione del vincolo alberghiero previsto dalla L.R. 28/1990 (previa esibizione di documentazione probante), è ammissibile ritenendo il fabbricato non sottoposto ai vincoli relativi agli edifici ricettivi.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI ALBERGHI ESISTENTI

- **MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

In tutti gli alberghi esistenti nel territorio comunale, anche ove non ricadessero nei campi e fasce di cui sopra, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA art. 28.6.5**

La ristrutturazione è sempre ammissibile con la verifica dei parametri della tabella dell'art. 28.6.5. lett. a-b-c.

Gli interventi sono soggetti alla verifica dei rapporti fra le superfici di riposo SupR e di servizio SupS/soggiorno SupS e dotazione parcheggi, verde e rapporto di sottosuolo dettati dalla tabella.

Nella categoria degli alberghi sono ricompresi anche i Meublè e gli Alberghi residenziali con diversa applicazione a seconda dei casi dei rapporti tra Sup. (S+s) e Sup. R (vedi tabella art. 28.6.5).

TABELLA ART. 28.6.5

Su * SupS+SupS min. 35% della superficie esistente	Uf	H	Rc	L		Ro	Pp	Sd
				s	v			
SupR max. 65% della superficie esistente	--	--	--	min. 10% di Pp	min. 30% ***	max. 65% ****	4 posti auto ogni 5 camere *****	-

Lett. a)

Lo standard di parcheggio è di 4 posti auto ogni 5 camere ospiti nel caso sia coinvolta nell'intervento la Sup.R (superficie di riposo camere ospiti).

Lett.b)

Lo standard di parcheggio è di 2 posti auto ogni 5 camere nel caso sia coinvolta nell'intervento solo la SupS+Sup S (superficie di servizio e soggiorno).

Lett.c)

Negli interventi di ristrutturazione edilizia di cui sopra il numero dei posti auto può essere ottenuto conteggiando parte dello spazio di manovra nel limite del 40% degli stalli.

N.B.: sono da prevedere al piano di campagna almeno cinque posti auto.

• **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE art. 28.6.6**

Ai sensi dell'art. 28.6.6 è possibile intervenire in qualsiasi campo o fascia con la **demolizione e ricostruzione totale o parziale della Slp esistente (anche mediante la ricomposizione totale o parziale della Slp)** per ricavare una nuova struttura ricettiva nel rispetto dell'Uf 1,66 mq/mq e relativa tabella di riferimento.

Qualora la struttura esistente abbia sull'area un rapporto di Uf maggiore di 1,66 mq/mq., la Slp eccedente tale rapporto non può essere recuperata.

Nel caso in cui la Slp ricomposta non saturi il limite dell'indice Uf =1,66 mq/mq. l'intervento può prevedere anche l'ulteriore ampliamento attingendo Slp dall'art. 28.9.3 (bonus) nel limite dei parametri previsti dalla tabella art.28.6.6.

Nel caso di interventi con riduzione della superficie coperta esistente, il parametro Rc da rispettare è elevabile al 45% (rispetto al 40% di cui alla tabella art.28.6.6).

Nella categoria degli alberghi sono ricompresi anche i Meublè e gli Alberghi residenziali con diversa applicazione a seconda dei casi dei rapporti tra Sup. (S+s) e Sup. R (vedi tabella art. 28.6.6).

TABELLA ART. 28.6.6

Su * SupS+SupS min. 35% della superficie	Uf preesi- stente max. 1,66 m ² /m ² **	H max. 24,00 m. fuori terra ***	Rc max. fino al 40% **** ****	L			Ro max 65% *** ***	Pp 1 posto auto per camera *****	Sd -
				s max. 20%	p** ** min. 15% di P	v min 30% *** **			
SupR max. 65% della superficie									

Negli interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale il numero dei posti auto può essere ottenuto conteggiando parte dello spazio di manovra nel limite del 40% degli stalli.

N.B.: sono da prevedere al piano di campagna almeno cinque posti auto.

Le costruzioni di parcheggi (Gf XIII a) comuni a due o più alberghi possono essere realizzati extra indice (Slp) per la parte attribuita a spazio di manovra, sosta veicoli (stalli) nonché i corpi scale e ascensori ma con verifica del rapporto di occupazione del sottosuolo Ro della tabella art.28.6.6. (vedi anche definizione art. 11 N.T.A), alle seguenti condizioni.:

- altezza massima 2 piani fuori terra;
- dimensione non superiore a 6 posti auto ogni 5 camere;
- distanza dal confine da rispettare: 3 metri.
- verifica distanze fra le costruzioni e ai sensi del D.M. 1444/68.
- schermatura come da norma.

Deve essere sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo per legare la struttura alle attività coinvolte.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale in cui siano ricomprese attività commerciali devono ricadere necessariamente sul fronte degli assi commerciali come identificati nella Tav. D della variante (presente solo nei campi B e C).

Il volume ricettivo realizzabile deve essere maggiore del triplo di quello destinato all'attività commerciale (vedi **art. 28.6.6 lettera b**).

L'area del parcheggio al servizio della stessa attività non può essere inferiore all'area destinata alle attività stesse.

• **RIQUALIFICAZIONE DELL' EDIFICIO RICETTIVO CON INCREMENTO DELLA SLP art. 28.9.3**

Gli edifici ricettivi esistenti (albergo tradizionale e albergo residenziale) alla data di entrata in vigore del PRG (12.05.1994) possono essere riqualificati mediante interventi diretti.

Le caratteristiche degli alberghi sono da accertare nel loro stato di fatto alla data del 18.06.1992 nelle forme del progetto assentito precedentemente dal Comune o condonato ai sensi della L.47/85.

Gli interventi che prevedono anche l'ampliamento dell'edificio ricettivo in applicazione di un "bonus" generato da Uf sul lotto possono avere la seguente consistenza:

Uf=0,20 mq/mq della superficie fondiaria e comunque inferiore o uguale a 600 mq.

Uf=0,25 mq/mq della superficie fondiaria e comunque inferiore o uguale a 700 mq. quando almeno il 40% del totale delle camere ospito abbia una superficie utile netta non inferiore a mq. 20;

Uf=0,30 mq/mq della superficie fondiaria e comunque inferiore o uguale a 800 mq. quando almeno il 40% del totale delle camere ospito abbia una superficie utile netta non inferiore a mq. 28;

I suddetti interventi di ampliamento con “bonus”, qualora siano ben enucleabili e non si riscontri una distribuzione della Slp sull’intera struttura, sono tenuti a:

- a) non utilizzare per SupR più del 65% dell’incremento generato dal bonus;
- b) rispettare le soglie attribuite ai parametri urbanistici nella sottostante tabella;

Pertanto, qualora la Slp sia distribuita ”polverizzata” su tutta la struttura, la verifica dei rapporti di tabella fra SupS+s e SupR deve essere effettuata una sola volta complessivamente sulla struttura.

TABELLA ART. 28.9.3

Su * SupS+SupS min. 35% della superficie esistente	Uf max. 1,66 m ³ /m ² *****	H max. 24,0 m. fuori terra **	Rc max. 40%	L			Ro max 65% *****	Pp 4 posti auto ogni 5 camere *****	Sd
				s max. 30%	p*** min. 10% di Pp	v min 30% ** **			
SupR max. 65% della superficie esistente									

Qualora gli interventi di riqualificazione non aumentino il rapporto di copertura Rc in misura superiore al 3% del lotto, la dotazione dei parcheggi deve essere verificata in ragione di n. 3 posti auto ogni cinque stanze.

Negli interventi di riqualificazione il numero dei posti auto può essere ottenuto conteggiando parte dello spazio di manovra nel limite del 40% degli stalli.

N.B.: sono da prevedere al piano di campagna almeno cinque posti auto.

Le costruzioni di parcheggi (Gf XIII a) comuni a due o più alberghi possono essere realizzati extra indice(Slp) per la parte attribuita a spazio di manovra, sosta veicoli (stalli) nonché i corpi scale e ascensori ma con verifica del rapporto di occupazione

del sottosuolo Ro della tabella **art.28.6.6** (vedi anche definizione art. 11 N.T.A), alle seguenti condizioni.:

- altezza massima 2 piani fuori terra;
- dimensione non superiore a 6 posti auto ogni 5 camere;
- distanza dal confine da rispettare: 3 metri.
- verifica distanze fra le costruzioni e ai sensi del D.M. 1444/68.
- schermatura come da norma.

Deve essere sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo per legare la struttura alle attività coinvolte.

• **RIQUALIFICAZIONE DELL' EDIFICIO RICETTIVO CON ULTERIORE INCREMENTO DELLA SLP DEL 2%, art. 28.6.10**

La riqualificazione di più alberghi posti su lotti contigui, volta a formare SupS e SupS comuni alle aziende o una nuova azienda ricettiva (unificazione urbanistica dei lotti per realizzare un'unica azienda anche mantenendo la proprietà in capo a più società) godono di **un ulteriore bonus pari al 2% della Slp** preesistente su ogni singolo lotto al 18 .06.1992 (con esclusione della Slp attinta dal bonus dopo 1992) oltre al bonus previsto all'art. 28.9.3.

Tali interventi possono raggiungere un rapporto di copertura (Rc) sul lotto del 45%.

La Slp che ogni struttura ricettiva può attingere dal bonus sopracitato è da determinare nel limite massimo di $U_f=1,66$ del lotto unificato.

In questo tipo di intervento la verifica degli indici viene effettuata con riferimento alla superficie complessiva dei lotti oggetto di intervento e per quanto non diversamente specificato si fa riferimento alla tabella di cui all'**art. 28.6.7**.

TABELLA 28.6.7

Sup* SupS+SupS min. 35% della superficie	Uf	H	Rc	L			Ro	Pp	Sd
				s	p** **	v			
SupR max. 65% della superficie	max. 1,66 m ² /m ² **	max. 24,00 m. fuori terra ***	max. fino al 40% **** ****	max. 20%	min. 15% di Pp	min 30% *** **	max 65% *** ***	min. 1 posto auto per camera *****	cessione di cui nell'art. 28.6.7.c

Oltre a quanto sopra previsto, è fatta salva la verifica dei parametri edilizi (SIp con Uf max 1,66mq/mq, superficie coperta e superficie in sottosuolo) anche sui singoli lotti nel caso in cui gli alberghi coinvolti nel progetto di unificazione siano di proprietà distinte. Qualora si rilevi il trasferimento di SIp, superficie coperta e superficie in sottosuolo ad altra proprietà, per norma generale ammissibile con intervento diretto fra lotti finitimi e nel limite del tetto massimo previsto dalla tabella di riferimento, deve essere prodotto atto unilaterale di asservimento.

N.B: Il trasferimento di Uf fra lotti non limitrofi è possibile solo attraverso la redazione di piano particolareggiato.

Possono esser consentiti per analoghi fini corpi di collegamento non conteggiabili nella verifica dei parametri urbanistici della costruzione, purché:

- a) il corpo di collegamento sia di altezza e larghezza netta pari o inferiore a ml. 3,00 e ampiamente trasparente;
- b) restino liberi e percorribili gli spazi sopra la quota di campagna eventualmente sottostanti il corpo stesso:

**INTERVENTI DI ACCORPAMENTO DI AREE EDIFICATE O
INEDIFICATE LIMITROFE A LOTTI CON DESTINAZIONE RICETTIVA
IN ZONA DC1**

La normativa vigente introduce ulteriori possibilità di intervento al fine di riqualificare le strutture ricettive limitrofe ad aree edificate o inedificate ricomprese nella stessa zonizzazione, come di seguito:

1) **Lotto edificato in zona Dc1 (con esclusione dei lotti dei Villini di vacanza) limitrofo a lotto con albergo, art. 27.1.8**

In questo caso il lotto edificato deve essere accorpato al lotto dell'albergo mediante intervento diretto (senza P.P.) e dà luogo ad un'unica struttura ricettiva.

Sul nuovo lotto formatosi può essere previsto un intervento edilizio composto da albergo esistente + eventuale bonus nel limite massimo di $U_f = 1,66$ mq/mq da verificare sul lotto già di pertinenza dell'albergo + volume trasferito dal lotto edificato pari a 1 mq/mq, e nel rispetto dei parametri previsti della tabella dell'**art. 28.6.7.**

TABELLA ART. 28.6.7

Sup* SupS+SupS min. 35% della superficie	Uf	H	Rc	L			Ro	Pp	Sd
				s	p** **	v			
SupR max. 65% della superficie	max. 1,66 m ² /m ² **	max. 24,00 m. fuori terra ***	max. fino al 40% **** ****	max. 20%	min. 15% di Pp	min 30% *** **	max 65% *** ***	min. 1 posto auto per camera *****	cessione di cui nell'art. 28.6.7.c

2) **Lotto inedito in zona Dc1 all'entrata in vigore delle NTA limitrofo a lotto con albergo, art. 27.1.7**

In questo caso i lotti **non vengono accorpati come al punto 1)** ma è possibile trasferire la S_{lp} generata dal lotto inedito (area di pertinenza indiretta) con $U_f=1,00$ mq/mq. a quello di pertinenza diretta dell'albergo. L'U_f in trasferimento può investire una parte non superiore al 20% del lotto di pertinenza indiretta. Gli indici e parametri edilizi sono da verificare sul lotto di pertinenza diretta dell'albergo come da tabella dell'**art. 28.9.3.**

Sull'area di pertinenza indiretta possono essere realizzati parcheggi.

TABELLA ART. 28.9.3

Su * SupS+SupS min. 35% della superficie esistente	Uf max. 1,66 m ³ /m ² *****	H max. 24,0 m. fuori terra **	Rc max. 40%	L			Ro max 65% *****	Pp 4 posti auto ogni 5 camere *****	Sd
				s max. 30%	p*** min. 10% di Pp	v min 30% ** **			
SupR max. 65% della superficie esistente									

**INTERVENTI COMBINATI E CONTESTUALI DI RISTRUTTURAZIONE,
RIQUALIFICAZIONE, DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE
PARZIALE DI EDIFICI RICETTIVI, art. 28.6.5/28.9.3/28.6.6**

E' sempre possibile intervenire sulle strutture ricettive con progetti combinati e contestuali quali la ristrutturazione, demolizione con ricostruzione parziale e riqualificazione con ampliamento di SIp attinta dal bonus.

In questo tipo di intervento per la verifica degli indici e parametri edilizi si deve fare riferimento alla tabella dell'art. 28.6.6.

TABELLA ART. 28.6.6

Su * SupS+SupS min. 35% della superficie	Uf pre esi- stente max. 1,66 m ² /m ² **	H max. 24,00 m. fuori terra ***	Rc max. fino al 40% **** ****	L			Ro max 65% *** ***	Pp 1 posto auto per camera *****	Sd -
				s max. 20%	p** ** min. 15% di P	v min 30% *** **			
SupR max. 65% della superficie									

**INTERVENTI COMBINATI E CONTESTUALI DI RISTRUTTURAZIONE,
RIQUALIFICAZIONE, DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE E
ACCORPAMENTO DI EDIFICI RICETTIVI, art. 28.6.5/28.9.3/28.6.6/28.6.10**

La casistica dei progetti complessi che coinvolgono più strutture ricettive può ricomprendere anche interventi che prevedono contestualmente la ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, riqualificazione con ampliamento di SIp attinta dal bonus e accorpamento di alberghi appartenenti alla stessa proprietà e/o a proprietà distinte.

Nei suddetti interventi, anche con accorpamento di strutture ricettive limitrofe la verifica degli indici viene effettuata con riferimento alla superficie complessiva dei lotti oggetto di intervento e per quanto non diversamente specificato si fa riferimento alla tabella di cui all'**art. 28.6.7**.

La SIp che ogni struttura ricettiva può attingere dal bonus sopracitato è da determinare nel limite massimo di $Uf=1,66$ del lotto unificato.

TABELLA ART. 28.6.7

Sup*	Uf	H	Rc	L			Ro	Pp	Sd
				s	p** **	v			
SupS+SupS min.									
35% della superficie	max. 1,66 m ² /m ²	max. 24,00 m. fuori terra	max. fino al 40% ****	max. 20%	min. 15% di Pp	min 30% *** **	max 65% *** ***	min. 1 posto auto per camera *****	cessione di cui nell'art. 28.6.7.c
SupR max. 65% della superficie	**	***	****						

Oltre a quanto sopra previsto, è fatta salva la verifica dei parametri edilizi (SIp, superficie coperta e superficie in sottosuolo) anche sui singoli lotti nel caso in cui gli alberghi coinvolti nel progetto di unificazione siano di proprietà distinte. Qualora si rilevi il trasferimento di SIp, superficie coperta e superficie in sottosuolo ad altra proprietà, per norma generale ammissibile con intervento diretto fra lotti finitimi e nel limite del tetto massimo previsto dalla tabella di riferimento ($Uf = 1,00$ mq/mq), deve essere prodotto atto unilaterale di asservimento.

**INTERVENTI COMBINATI E CONTESTUALI DI RISTRUTTURAZIONE,
RIQUALIFICAZIONE,DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE,
ACCORPAMENTO DI EDIFICI RICETTIVI E ACCORPAMENTO DI AREE
EDIFICATE O INEDIFICATE LIMITROFE A LOTTI CON DESTINAZIONE
RICETTIVA IN ZONA DC1, art. 28.6.5/28.9.3/28.6.6/28.6.10/27.1.8/27.1.6**

La normativa vigente consente ulteriori possibilità di intervento sulle strutture ricettive poste su aree limitrofe a lotti edificati con altre destinazioni e/o ineditati, ricadenti nella stessa zonizzazione Dc1, al fine di riqualificarle e accorparle. Pertanto i progetti possono prevedere anche interventi combinati e contestuali inerenti la ristrutturazione, demolizione-ricostruzione, riqualificazione con ampliamento di SIp attinta dal bonus, accorpamento di alberghi appartenenti alla stessa proprietà e/o a proprietà distinte e accorpamento di lotti ineditati o edificati.

Nei suddetti interventi la verifica degli indici viene effettuata con riferimento alla superficie complessiva dei lotti oggetto di intervento e per quanto non diversamente specificato si fa riferimento alla tabella di cui all'art. 28.6.7, fatte salve le ulteriori specifiche come di seguito.

TABELLA ART. 28.6.7

Sup* SupS+SupS min. 35% della superficie	Uf max. 1,66 m ² /m ² **	H max. 24,00 m. fuori terra ***	Rc max. fino al 40% **** ****	L			Ro max 65% *** ***	Pp min. 1 posto auto per camera *****	Sd cessione di cui nell'art. 28.6.7.c
				s max. 20%	p** ** min. 15% di Pp	v min 30% *** **			
SupR max. 65% della superficie									

Può essere previsto un intervento congiunto con un lotto edificato in zona Dc1, a destinazione non ricettiva con esclusione dei lotti dei Villini, al fine di accorparlo al lotto degli alberghi mediante intervento diretto (senza Piano Particolareggiato) e dando luogo ad un'unica struttura ricettiva.

Sul nuovo lotto formatosi può essere previsto un intervento edilizio composto da alberghi esistenti + eventuali bonus, nel limite massimo di Uf=1,66 mq/mq da verificare sul lotto unificato già di pertinenza degli alberghi, più la SIp trasferita dal lotto edificato nella misura di 1 mq/mq. e nel rispetto dei parametri previsti dalla tabella dell'art. 28.6.7.

E' altresì consentito intervenire con un progetto congiunto su un lotto ricadente in zona Dc1 ancora ineditato all'entrata in vigore delle NTA, limitrofo a un lotto sul quale esiste un albergo. In questo caso i lotti **non vengono accorpatisi** ma è possibile trasferire la SIp generata sul lotto ineditato (area di pertinenza indiretta) con $Uf=1,00$ mq/mq a quello di pertinenza diretta dell'albergo. L'Uf in trasferimento può investire una parte non superiore al 20% del lotto di pertinenza indiretta. Gli indici e parametri edilizi sono da verificare sul lotto di pertinenza diretta degli alberghi con il rispetto del tetto massimo di $Uf=1,66$ mq/mq e nel rispetto dei parametri previsti della tabella dell'art. 28.6.7.

Sull'area di pertinenza indiretta possono essere realizzati parcheggi.

Oltre a quanto sopra previsto, è fatta salva la verifica dei parametri edilizi (SIp, superficie coperta e superficie in sottosuolo) anche sui singoli lotti nel caso in cui gli alberghi coinvolti nel progetto di unificazione siano di proprietà distinte. Qualora si rilevi il trasferimento di SIp, superficie coperta e superficie in sottosuolo ad altra proprietà, per norma generale ammissibile con intervento diretto fra lotti finitimi e nel limite del tetto massimo previsto dalla tabella di riferimento ($Uf = 1,00$ mq/mq), deve essere prodotto atto unilaterale di asservimento.

INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE DI ALBERGO IN AREA INEDIFICATA IN ZONA DC1, art. 27.1.6

Nei lotti ineditati in zona Dc1 esistenti alla data del 12.05.1994 (entrata in vigore delle NTA del PRG vigente) è possibile costruire con intervento diretto un nuovo albergo tradizionale o residenziale qualora il lotto abbia una superficie fondiaria non inferiore a mq.1.400, con un UF max 1,00 mq/mq e nel rispetto degli indici e parametri edilizi dettati dalla tabella dell'art. 28.6.6.

TABELLA ART. 28.6.6

Su * SupS+SupS min. 35% della superficie	Uf	H	Rc	L			Ro	Pp	Sd
				s	p** **	v			
SupR max. 65% della superficie	preesi- stente max. $1,66$ m^2/m^2 **	max. 24,00 m. fuori terra ***	max. fino al 40% **** ****	max. 20%	min. 15% di P	min 30% *** **	max 65% *** ***	1 posto auto per camera *****	-

Tramite acquisizione di ulteriore SIp da altri lotti occupati da edilizia ricettiva, l'albergo di nuova costruzione può raggiungere il limite di $Uf 1,66$ mq/mq., il trasferimento di SIp deve avvenire in questo caso mediante Piano Particolareggiato.