

COMUNE DI NUMANA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE STRUTTURE RICETTIVE COMUNE DI NUMANA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti norme regolano l'attuazione degli interventi previsti per le strutture turistico-ricettive del Comune di Numana aderenti al Piano Particolareggiato di iniziativa privata, di seguito denominato PPE, e individuate negli elaborati del suddetto Piano.
2. Le strutture oggetto del PPE, individuate e descritte puntualmente nelle specifiche schede progetto allegate (elaborato del PPE n. 1.2 "Schedatura strutture"), potranno beneficiare delle disposizioni contenute all'art.4 comma 7 della LR. 08 ottobre 2009, n. 22 e ss.mm.ii., e all'art. 19 della LR. 11 luglio 2006, n. 9 art.19 commi 1 e 3 e Regolamento Regionale n.2 del 1 marzo 2007.
3. Le schede progetto contengono una serie di informazioni relative alla consistenza edilizia degli edifici e all'offerta alberghiera delle strutture ricettive. Al fine di definire gli interventi edilizi come disciplinato dalle presenti norme, si ritengono vincolanti i seguenti parametri, interventi e accorgimenti:
 - rapporto tra camere e servizi in relazione al numero di stelle;
 - risparmio energetico attraverso l'installazione di dispositivi e lampade salva energia;
 - risparmio idrico attraverso l'installazione di regolatori di flusso per rubinetti nei bagni delle nuove camere/servizi;
 - gestione dei rifiuti con modalità di raccolta differenziata spinta;
 - formazione del personale addetto e informazioni all'utenza per consentire una diminuzione dei consumi energetici diretti ed indiretti.

Gli interventi di miglioramento energetico e ambientale, relativi alle singole strutture, sono riportati nelle schede allegate alle presenti NTA.

4. Elenco elaborati del PPE:

Fanno parte del presente PPE i seguenti elaborati tecnici

- 1.1 Relazione illustrativa e finanziaria
 - 1.1. A Analisi Settore turistico
- 1.2 Schedatura singole strutture
 - 1.2. A Compendio Normativo Urbanistico
- 1.3 Proposte ed interventi
 - 1.3.1 Tempistiche interventi 1
 - 1.3.2 Tempistiche interventi 2
- 2 Planimetria Generale_PRG

- 3.1.1 Aereofotogrammetrico - Quadro d'unione
- 3.1.2 Aereofotogrammetrico - Area 1
- 3.1.3 Aereofotogrammetrico - Area 2
- 3.1.4 Aereofotogrammetrico - Area 3
- 3.2 Planimetria generale_Mappa catastale
- 3.3.1 Planimetria – Mobilità veicolare e parcheggi
- 3.3.2 Planimetria – Mobilità ciclo-pedonale
- 3.4.1 a 3.4.11 Planimetria e Planivolumetrico
- 3.5 Planimetria sotto servizi
- 4.1.1 Planimetria generale PdP
- 4.1.2 Compendio Normativo_PdP
- 4.2.1 Ortofoto Quadro Unione
- 4.2.2 Ortofoto Area 1
- 4.2.3 Ortofoto Area 2
- 4.2.4 Ortofoto Area 3
- 4.3 Zonizzazione Acustica

Inoltre fanno parte del PPE i seguenti elaborati e documenti

- A – Metodo di Valutazione Integrata (Me.V.I.)
- B - Rapporto Ambientale (Valutazione Ambientale Strategica)
- C - Relazione Geologica
- D - Schema di Convenzione

ART. 2

MODALITA' DI CALCOLO DEGLI AMPLIAMENTI DI SUPERFICIE UTILE LORDA E VOLUMETRICI

1. Gli ampliamenti del volume realizzabile, come definito nelle schede allegate, corrisponde all'ampliamento massimo concedibile ai sensi delle norme di cui all'art.1.
2. Gli ampliamenti massimi concessi, per ogni struttura alberghiera, dovranno comunque rientrare nei limiti del 20% della volumetria esistente, e/o del 35% in caso di demolizione e ricostruzione e dovranno essere realizzati con le modalità stabilite dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e dai relativi Allegati tecnici.
3. Gli incrementi volumetrici sono stati definiti applicando la percentuale pari al 20% del volume esistente e legittimato e/o del 35% dello stesso in caso di demolizione e ricostruzione.

Nello specifico si allega di seguito tabella sinottica in cui si riportano le superfici utili lorde

(SUL), le volumetrie esistenti legittimate (Ve) e le volumetrie massime di ampliamento (Vmax-inc) concedibili per ogni struttura oggetto del PPE.

CODICE	STRUTTURA	SUL (mq)	Vol. Legittimato (mc)	Max Inc. Vol. (20%) (mc) AMPLIAMENTO	Max Inc. Vol. (35%) (mc) DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE	Inc. Vol. (mc) TOTALE
AL 01	HOTEL EDEN GIGLI	1641,39	6943,28	949,39	768,72	1718,11
AL 02	HOTEL GIARDINO	2095,00	6495,00	1299,00	0,00	1299,00
AL 03	HOTEL GABBIANO	866,97	2637,00	527,40	0,00	527,40
AL 04	HOTEL SCOGLIERA	1962,00	4600,00	920,00	0,00	920,00
AL 05	HOTEL VILLA SIRENA	1135,44	3618,48	723,70	0,00	723,70
AL 06	HOTEL GALASSI	296,53	1665,20	333,04	0,00	333,04
AL 07	RESIDENZA TURISTICO-ALBERGHIERA GIACCHE'	1050,91	3256,22	651,24	0,00	651,24
AL 08	HOTEL KON TIKI	1438,61	4637,81	927,56	0,00	927,56
AL 09	HOTEL BABY GIGLI MEUBLE'	739,61	2495,32	499,06	0,00	499,06
AL 10	HOTEL DAMA BLU	700,56	1975,70	336,34	102,90	439,24
AL 11	HOTEL VILA BAHIA	257,07	771,21	154,24	0,00	154,24
TOTALE		12.184,09	39.095,22			8.192,60

4. La corrispondente Superficie Utile Lorda di ampliamento massimo concedibile sarà derivata dalla formula $V_{max-inc}/H$, dove H è l'altezza media dei locali oggetto di ampliamento.

ART.3 INTERVENTI EDILIZI PREVISTI

1. Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione consentiti dal PPE, e classificati come "nuova costruzione", saranno realizzati mediante intervento edilizio diretto.
2. Sono sempre ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia, come previsto dalle NTA del PRG vigente del Comune di Numana nella zona urbanistica in cui ricade l'edificio (GT);
3. E' consentita la trasformazione del piano sottotetto mediante adeguamento dell'altezza utile interna attuale ad un'altezza media di mt. 2,70 (o di 2,40 per i locali di servizio). Tale volumetria di ampliamento, risultante dall'adeguamento dell'altezza utile interna, con la conseguente trasformazione, con cambio d'uso, da superficie utile non residenziale a residenziale del piano sottotetto, dovrà rientrare nei limiti della volumetria massima realizzabile secondo quanto previsto all'art.2, comma 3.
4. E' consentita la realizzazione di nuovi locali in aderenza agli edifici a compensazione della riduzione degli spazi comuni esistenti per effetto della realizzazione di interventi relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche a norma di legge.
5. Si riporta una descrizione sintetica degli interventi che ogni struttura alberghiera ha previsto di realizzare utilizzando la volumetria concessa dal presente PPE. La descrizione degli interventi deve considerarsi indicativa e non vincolante, in considerazione della durata di validità del PPE (10 anni) e quindi del possibile sopravvenire nel tempo di esigenze differenti di utilizzo della volumetria disponibile. Si considera invece vincolante la

localizzazione sul terreno dei nuovi volumi di cui alle schede dalla 3.4.1 alla 3.4.11, pur essendo consentite piccole modifiche qualora derivanti da specifiche esigenze che potrebbero emergere in fase di progettazione esecutiva.

In questi casi tali modifiche non costituiranno variante sostanziale al PPE in quanto non comporteranno la modifica degli indici di permeabilità e dei rapporti tra superficie coperta e superficie scoperta del lotto di riferimento.

HOTEL EDEN GIGLI (AL_01)

La volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare n.15 camere tutte dotate di servizi.

Gli standard richiesti per le aree comuni, in relazione alla categoria a cui appartiene la struttura, risulteranno soddisfatti anche con la realizzazione delle nuove camere.

HOTEL GIARDINO (AL_02)

Una buona parte della volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare quattro camere con servizi; la restante verrà destinata per ampliare il locale ristorante, la sauna e la SPA e per la creazione di un locale destinato a magazzino.

HOTEL GABBIANO (AL_03)

Tutta la volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare delle camere con servizi.

La scelta è motivata dal fatto che tale struttura potrà usufruire dei servizi del vicinissimo Hotel Scogliera attraverso una gestione congiunta.

HOTEL SCOGLIERA (AL_04)

Tutta la volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare camere con relativi servizi.

Gli standard richiesti per le aree comuni, in relazione alla categoria a cui appartiene la struttura, risulteranno soddisfatti anche dopo la realizzazione delle nuove camere.

HOTEL VILLA SIRENA (AL_05)

La volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare tre camere doppie con servizi.

Gli standard richiesti per le aree comuni, in relazione alla categoria di stelle a cui appartiene la struttura, risulteranno comunque soddisfatti dopo la realizzazione delle tre nuove camere.

HOTEL GALASSI (AL_06)

Gran parte della volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare tre camere doppie con servizi; la restante verrà destinata per la realizzazione di una sala fitness/sauna, di un bagno disabili e per la razionalizzazione/ampliamento della cucina.

Gli standard richiesti per le aree comuni, in relazione alla categoria di stelle a cui appartiene la struttura, risulteranno soddisfatti anche con la realizzazione delle tre nuove camere, poiché verranno aumentate le superfici destinate a servizi.

RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA GIACCHE' (AL_07)

Tutta la volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare dei mini appartamenti al pian terreno. Anche a seguito dell'ampliamento rimarranno disponibili

ampi spazi scoperti che potranno essere dedicati a spazi di relazione, svago e relax per gli utenti della struttura.

HOTEL KON TIKI (AL_08)

La volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare dieci camere doppie con servizi.

Gli standard richiesti per le aree comuni, sia esterne che interne, in relazione alla categoria a cui appartiene la struttura, risulteranno soddisfatti anche dopo la realizzazione delle nuove camere.

HOTEL BABY GIGLI (AL_09)

La volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare n.10 camere doppie con servizi e per un bagno per disabili.

Gli standard richiesti per le aree comuni, in relazione alla categoria di stelle a cui appartiene la struttura, risulteranno soddisfatti anche dopo la realizzazione delle nuove camere.

RESIDENCE DAMA BLU (AL_10)

Gran parte della volumetria di cui la struttura dispone verrà destinata per realizzare n.6 bilocali e n.4 trilocali con servizi; la restante verrà destinata per la realizzazione di n.2 bagni per disabili e per la realizzazione di una area destinata ad un piccolo centro benessere.

Gli standard richiesti per le aree comuni, in relazione alla categoria di stelle a cui appartiene la struttura, risulteranno soddisfatti anche con la realizzazione dei nuovi bilocali/trilocali.

VILA BAHIA (AL_11)

La volumetria di cui la struttura dispone verrà completamente destinata per la realizzazione di un'area bar/reception.

Tale ampliamento consiste nella realizzazione di un volume a forma semicilindrica, con copertura piana e pannelli di chiusura a vetro. La struttura sarà in legno.

Gli standard richiesti per le aree comuni, in relazione alla categoria a cui appartiene la struttura, saranno soddisfatti a seguito dell'intervento.

ART.4

TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Sugli edifici e le aree oggetto del presente PPE si potranno eseguire, previo rilascio di permesso di costruire e di ogni nulla osta, parere e autorizzazione necessari, gli interventi ammessi dalle presenti norme entro 10 (dieci) anni dall'approvazione definitiva del presente PPE.

ART.5

INDIVIDUAZIONE DELL'EDIFICIO – RIFERIMENTO FONDIARIO – DESTINAZIONE D'USO

1. Gli edifici inseriti nel presente PPE sono evidenziati nelle schede progetto n. 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3, 3.4.5, 3.4.6, 3.4.7, 3.4.8, 3.4.9, 3.4.10, 3.4.11 "Planimetria e planivolumetrico" allegate alle presenti norme;

2. Lo stato di fatto degli edifici e delle relative aree di pertinenza, ai fini dell'individuazione degli interventi edilizi consentiti dalle presenti norme, è quello risultante dalle autorizzazioni e/o concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Numana, come depositate agli atti del Comune stesso alla data di redazione del presente Piano Particolareggiato.

ART. 6 DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI

1. Gli interventi di cui all'art.3 delle presenti NTA sono soggetti alle deroghe secondo quanto disposto dalla LR.19/2010 art. 4 comma 7 che recita: "per gli edifici e gli impianti esistenti delle strutture ricettive ricadenti nell'ambito di applicazione della LR.11/2006, n.9 (Testo Unico delle norme regionali in materia di Turismo), gli incrementi volumetrici restano disciplinati dall'art.19 della legge regionale medesima". L'art.19 comma 1 della LR. 9/2006 dispone che "negli edifici e negli impianti esistenti delle strutture ricettive di cui al presente capo possono essere effettuati, anche in deroga a quanto stabilito dal DM. 1444/68 e dagli strumenti urbanistici vigenti in ordine alle altezze, ai distacchi e agli ampliamenti volumetrici, gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche, al rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, al risparmio energetico, all'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile, al raggiungimento di innovativi standard ambientali da individuare con apposito regolamento della Giunta regionale entro 60 gg dall'applicazione della presente legge, nonchè al miglioramento qualitativo necessario per l'ottenimento del livello di classificazione superiore".
2. Ai fini del presente PPE il raggiungimento dei criteri 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 delle norme regionali in materia di turismo) è disciplinato dal Regolamento Regionale 1 marzo 2007, n. 2, al quale le presenti NTA fanno riferimento.

ART. 7 STANDARD

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, l'eventuale quota aggiuntiva della dotazione degli standard urbanistici richiesta in base a quanto disposto dall'art.3 dal DM.1444/68, in caso di indisponibilità, dovrà essere monetizzata con i criteri individuati con specifico provvedimento dell'Amministrazione Comunale (così come previsto dall Lr.19/2010 all'art.1 comma 8).

ART. 8 CRITERI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

1. Gli interventi di ampliamento saranno realizzati nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento della presentazione dei singoli progetti sottoposti a permesso di costruire, oltre al nulla osta dell'Ente Parco e al parere della competente Soprintendenza.
2. I materiali utilizzati per gli interventi di ampliamento dovranno rispettare gli standards minimi di qualità, di sostenibilità ambientale e di sicurezza previsti dalle normative nazionali e regionali vigenti nel settore delle costruzioni al momento della richiesta dei singoli permessi di costruire.
3. Gli infissi esterni vetrati garantiranno le prestazioni termo-acustiche di cui al Regolamento Regionale 1 marzo 2007, n. 2.
4. Gli spazi esterni dovranno essere progettati e realizzati secondo quanto previsto dalle

norme del Piano del Parco e dal Regolamento dell'Ente Parco.

ART. 9 CARATTERISTICHE GEOTECNICHE E IDRAULICHE DELL'AREA

1. Le necessarie indagini di compatibilità geologica e geomorfologica sono documentate nelle relazioni allegate alle presenti NTA, alle quali si rimanda per gli opportuni riscontri.
Ai fini della compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2001 e dell'accertamento ai fini della compatibilità idraulica ai sensi dell'art.10 della LR. 22/2011 e della D.G.R. 53/2014 le relazioni verranno presentate prima dell'approvazione del PPE, in quanto trattasi di un Piano di iniziativa privata equiparabile ad un Piano di Lottizzazione.
Gli interventi previsti saranno sottoposti a specifici studi sulle caratteristiche geomorfologiche e idrogeologiche di ogni sito in relazione al tipo di intervento in sede di consegna di Permesso di Costruire.

ART. 10 MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

1. Gli interventi edilizi previsti dal presente PPE, non prevedono modifiche o riduzioni dell'apparato botanico vegetazionale, trattandosi di interventi in sopraelevazione e/o su aree non piantumate e con assenza di specie arboree e arbustive per le seguenti strutture:

HOTEL EDEN GIGLI (AL_01);
HOTEL GABBIANO (AL_03);
HOTEL SCOGLIERA (AL_04);
HOTEL VILLA SIRENA (AL_05);
HOTEL GALASSI (AL_06);
RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA GIACCHE' (AL_07);
VILA BAHIA (AL_11);

.....

Gli interventi edilizi previsti dal presente PPE, e nello specifico per le strutture:

HOTEL GIARDINO (AL_02);
HOTEL KON TIKI (AL_08);
HOTEL BABY GIGLI (AL_09);
RESIDENCE DAMA BLU (AL_10)

comporteranno modeste modifiche e/o alterazioni dell'apparato botanico vegetazionale come rilevabile nelle tavole "Carta della vegetazione attuale", redatte per ogni struttura, e allegate alle presenti NTA. I nuovi spazi esterni dovranno essere riconfigurati e realizzati secondo quanto previsto dalle norme del Piano del Parco e dal Regolamento dell'Ente Parco e quindi ove necessario saranno presentati specifici progetti relativi ad interventi di mitigazione e compensazione ambientale.