



COMUNE DI CERVIA

## COMUNE DI CERVIA

# IL PUG DI CERVIA

**UN PERCORSO DI FORMAZIONE SPECIFICA SUI CONTENUTI DEL PIANO**

**LA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI RICETTIVI NEL COMUNE DI CERVIA:  
NUOVA COSTRUZIONE E INTERVENTI SULL'ESISTENTE IN BASE ALLE PREVISIONI  
DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)**

Il Comune di Cervia, in collaborazione con gli Ordini ed i Collegi professionali operanti sul territorio, ha avviato un percorso di formazione, articolato in più giornate, per sviluppare e approfondire le tematiche di maggiore interesse, così come emerse dal confronto con i professionisti.

**Terza giornata - 12 dicembre 2019 ore 14,30 - 18,30**

presso la sala conferenze piano terra della Palazzina in Piazza XXV Aprile 11, Cervia

14,15 – 14,30		Registrazione partecipanti
14,30 – 14,45	Dott. Enrico Mazzolani Assessore a Edilizia, Urbanistica, Lavori Pubblici, Manutenzioni	Saluti e introduzione
14,45 – 18,00 (16,15 – 16,30 pausa caffè)	Ing. Capitani Daniele Dirigente Settore Programmazione e Gestione del Territorio  Ing. Ghedini Cristina Responsabile Servizio Edilizia Privata - SUE	Analisi delle possibilità di insediamento ricettivo nei tessuti del PUG  Nuova costruzione: modalità operative di progettazione per gli edifici ricettivi nei tessuti previsti dal PUG anche a seguito di demolizione di edifici esistenti  Interventi sul patrimonio edilizio ricettivo esistente: le peculiarità della progettazione in relazione alle politiche del riuso
18,00 – 18,30		Discussione e dibattito

**Organizzatore: Comune di Cervia**

**Co-organizzatori: Ordine degli Ingegneri di Ravenna**



**Ordine degli Architetti di Ravenna**



**Collegio dei Geometri di Ravenna**



**Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Ravenna**



L'iniziativa è in fase di verifica per l'accreditamento per il riconoscimento di crediti formativi professionali.

**LA PROGETTAZIONE PER GLI EDIFICI RICETTIVI NEL  
COMUNE DI CERVIA: NUOVA COSTRUZIONE E  
INTERVENTI SULL'ESISTENTE IN BASE ALLE  
PREVISIONI DEL  
PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)**

**Dalla rendita fondiaria ai progetti di impresa**

**Analisi delle possibilità di insediamento ricettivo nei  
tessuti del PUG**

## Le strutture ricettive

L'art. 4 della LR 16/2004 "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità" suddivide le strutture ricettive in:

<b>Alberghiere</b>	<b>All'aria aperta</b>	<b>Extra-alberghiere</b>	<b>Altre tipologie</b>
Alberghi	Campeggi	Case per ferie	Appartamenti ammobiliati per uso turistico
Residenze Turistico - Alberghiere	Villaggi turistici	Ostelli	Strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico
Condhotel	Marina Resort	Rifugi alpini ed escursionistici	Aree attrezzate di sosta temporanea
		Affittacamere	Attività saltuaria di alloggio e prima colazione
		Case ed appartamenti per vacanze	Strutture agrituristiche e strutture per il turismo rurale

# Le strutture ricettive

Le norme di PUG individuano le seguenti funzioni turistico-ricettive:

## **b** funzioni turistico-ricettive

- **b1** alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico- alberghiere, motel
- **b2** spazi congressuali ed espositivi
- **b3** campeggi e villaggi turistici
- **b4** altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, case per ferie, ecc.)
- **b5** strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, bicigrill, ecc.
- **b6** aree attrezzate per la sosta temporanea di camper
- **b7** strutture per la balneazione
- **b8** impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive
- **b9** "Cond-hotel"

**NB:** *Bed and Breakfast, residenze stagionali, affittacamere, collegi, studentati, colonie, convitti non sono funzioni turistico-ricettive, ma rientrano fra le funzioni abitative!!!*

# Le strutture ricettive

Gli "alberghi", come definiti dalla Legge Regionale 28 Luglio 2004, n. 16 "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità", vista anche la vocazione turistica prevalente del territorio del Comune di Cervia e della sua economia, sono da considerarsi

**edifici ed impianti di interesse pubblico**

# I tessuti

Il PUG suddivide il territorio urbano in tessuti:

- Centri Storici
- Tessuti a prevalente funzione abitativa e direzionale
- Tessuti a prevalente funzione turistica
- Tessuti specializzati
- Polo Funzionale

Il PUG suddivide il territorio rurale in:

- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
- Ambiti agricoli periurbani
- Ambito delle Saline

## I tessuti a prevalente funzione abitativa e direzionale

Si dividono in:

- Tessuti residenziali a bassa densità
- Tessuti residenziali a bassa densità dei nuclei rurali
- Tessuti residenziali a media densità
- Tessuti residenziali a media densità dei nuclei rurali
- Tessuti residenziali ad alta densità
- Tessuti residenziali pianificati
- Tessuti residenziali di rigenerazione urbana

# I tessuti a prevalente funzione abitativa e direzionale

- Tessuti residenziali a bassa densità:  
Solo a Milano Marittima



- Tessuti residenziali a bassa densità dei nuclei rurali:  
Piccoli borghi del forese

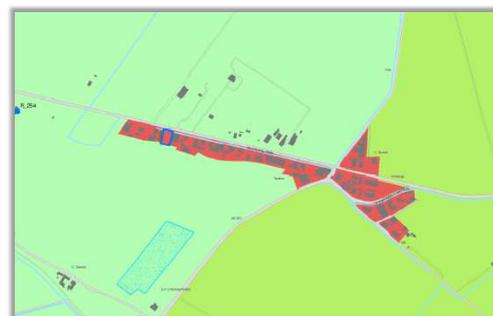


# I tessuti a prevalente funzione abitativa e direzionale

- Tessuti residenziali a media densità:  
zone residenziali del capoluogo e del forese



- Tessuti residenziali a media densità dei nuclei rurali:  
Tantlon, S. Andrea



# I tessuti a prevalente funzione abitativa e direzionale

- Tessuti residenziali ad alta densità: zona centrale di Cervia, Pinarella, Tagliata, Savio



- Tessuti residenziali di rigenerazione urbana: parti meno recenti di Malva Nord, Savio e Castiglione



# I tessuti a prevalente funzione abitativa e direzionale

E' ammessa la possibilità di insediare le seguenti funzioni di cui al gruppo **b turistico-ricettive**:

- **b1** alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere, motel
- **b2** spazi congressuali ed espositivi
- **b4** altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, case per ferie, ecc.)
- **b5** strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, bicigrill, ecc.
- **b6** aree attrezzate per la sosta temporanea di camper
- **b8** impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive
- **b9** "Cond-hotel"
- Altezze massime diversificate per funzione (es. per **b1**  $H \leq 24m$ )
- Restano ferme le regole per la rimozione del vincolo alberghiero per le strutture ricettive b1 esistenti

# I tessuti a prevalente funzione turistica

Si dividono in:

- Tessuti turistico-ricettivi a bassa densità
- Tessuti turistico-ricettivi a media densità
- Tessuti turistico-ricettivi ad alta densità
- Tessuti turistico-ricettivi pianificati
- Tessuti turistico-ricettivi di rigenerazione urbana

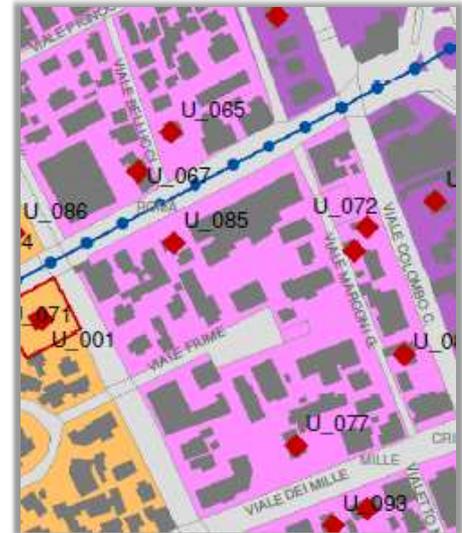
# I tessuti a prevalente funzione turistica

- Tessuti turistico-ricettivi **a bassa densità**:
  - comprendono le strutture ricettive all'aria aperta esistenti;
  - è ammesso l'insediamento di funzioni:
    - **b3** (campeggi e villaggi turistici),
    - **b8** (impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive),
    - **e1** (commercio al dettaglio: esercizi di vicinato) ed **e5** (pubblici esercizi: bar, ristoranti, ecc.) esclusivamente se accessorie alla funzione **b3**
  - Sono ammessi interventi fino alla nuova costruzione, secondo quanto disposto dalla LR 16/2004 art. 6 e dalla DGR 2150/2004



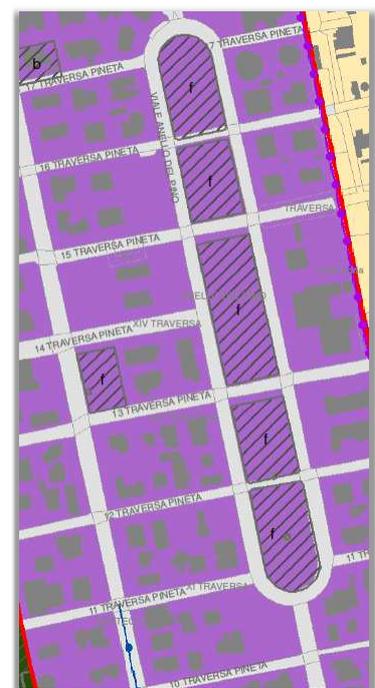
# I tessuti a prevalente funzione turistica

- Tessuti turistico-ricettivi **a media densità**:
  - “super-tessuto”, situato subito a ridosso dell’area a maggiore vocazione turistica, nel capoluogo;
  - è ammessa la possibilità di insediare tutte le funzioni di cui al gruppo **b turistico-ricettive**
  - Sono ammessi interventi fino alla nuova costruzione,
  - Altezze massime diversificate per funzione (es. per **b1**  $H \leq 30m$ )
  - restano ferme le regole per la rimozione del vincolo alberghiero per le strutture ricettive b1 esistenti



# I tessuti a prevalente funzione turistica

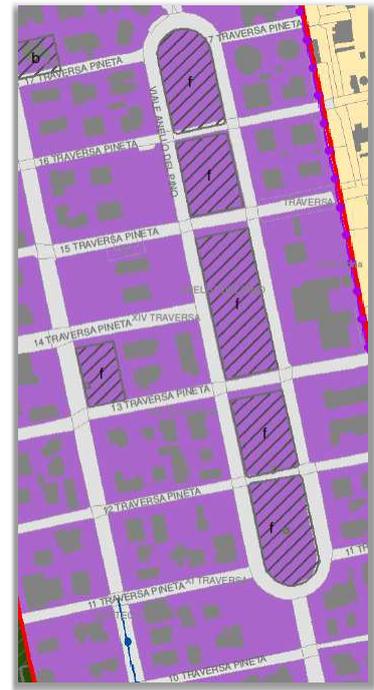
- Tessuti turistico-ricettivi **ad alta densità**:
  - comprende l’area a maggiore vocazione turistica, più vicina al mare;
  - È soggetto alla disciplina dell’ **art. 14 del PTPR**



# I tessuti a prevalente funzione turistica

## Cosa prevede l'art. 14 del PTPR?

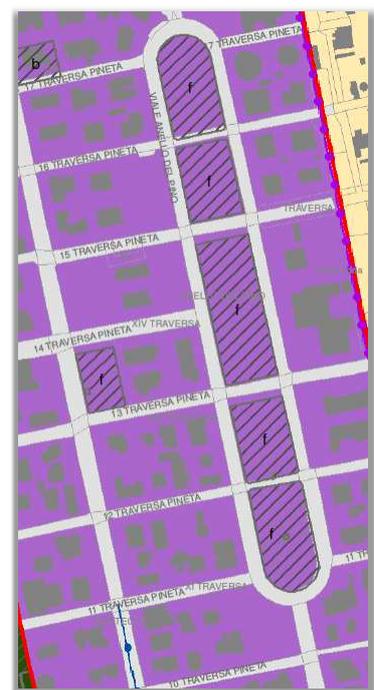
- le trasformazioni consentite devono garantire il perseguimento dei seguenti obiettivi:
  - riduzione della occupazione delle aree;
  - valorizzazione delle aree libere residue come elementi strategici per la qualificazione del tessuto edificato esistente e per un globale miglioramento della qualità urbana;
  - diversificazione degli usi e delle funzioni;
  - realizzazione delle dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della L.R. 20/2000;
  - realizzazione di spazi e di percorsi pedonali in continuità con le aree di pertinenza dell'arenile e con il sistema ambientale di penetrazione con l'entroterra.



# I tessuti a prevalente funzione turistica

## Cosa prevede l'art. 14 del PTPR?

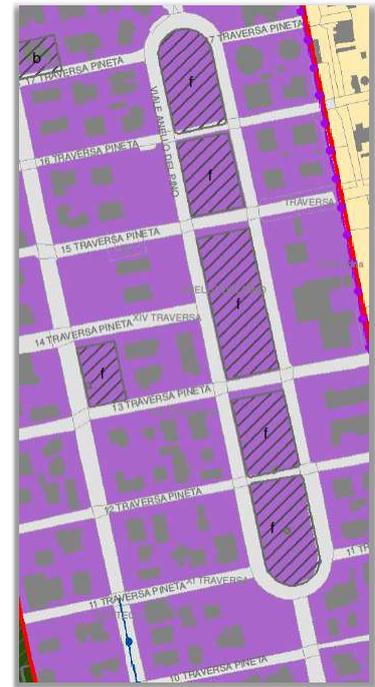
- In queste aree:
  - È da incentivare l'accorpamento degli edifici a destinazione ricettiva-turistica finalizzato all'incremento dei servizi
  - **E' ammesso un incremento del volume esistente comunque non superiore al 20%, all'interno di progetti di riqualificazione del tessuto urbano**
- la previsione di nuova edificazione è consentita esclusivamente allo scopo di concorrere alla qualificazione del tessuto urbano
- **le aree libere con superficie inferiore a 8.000 mq possono essere destinate esclusivamente a:**
  - verde di quartiere;
  - percorsi e spazi di sosta ciclo-pedonali;
  - zone alberate e radure destinate ad attività per il tempo libero;
  - dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della L.R. 20/00, con priorità, di norma, per gli interventi e funzioni rivolte all'utenza turistica e con limitate esigenze edificatorie



# I tessuti a prevalente funzione turistica

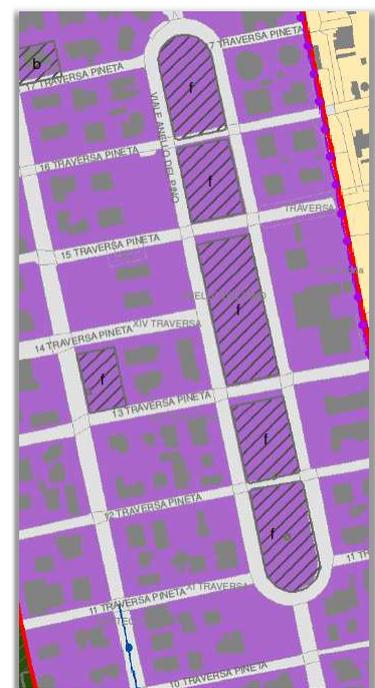
## Cosa prevede l'art. 14 del PTPR?

- nelle aree libere con superficie superiore a 8.000 mq sono consentiti interventi di nuova edificazione comprensivi di eventuali quote derivanti da operazioni di trasferimenti di volumi ricadenti in aree incongrue soggette alle disposizioni dell'articolo 13 o 14. La superficie complessivamente investita dagli interventi non potrà essere comunque superiore al 40% dell'intera area destinando la rimanente superficie alla realizzazione di dotazioni territoriali, con priorità, di norma, per gli interventi e funzioni con limitate esigenze edificatorie.



# I tessuti a prevalente funzione turistica

- Di conseguenza, viste le disposizioni dell'art. 14 del PTPR, nei Tessuti turistico-ricettivi ad alta densità:
  - E' ammessa la possibilità di insediare **tutte** le funzioni di cui al gruppo **b turistico-ricettive**
  - Sono ammessi interventi fino alla nuova costruzione
  - Altezze massime diversificate per funzione (es. per **b1**  $H \leq 30m$ )
  - restano ferme le regole per la rimozione del vincolo alberghiero per le strutture ricettive b1 esistenti



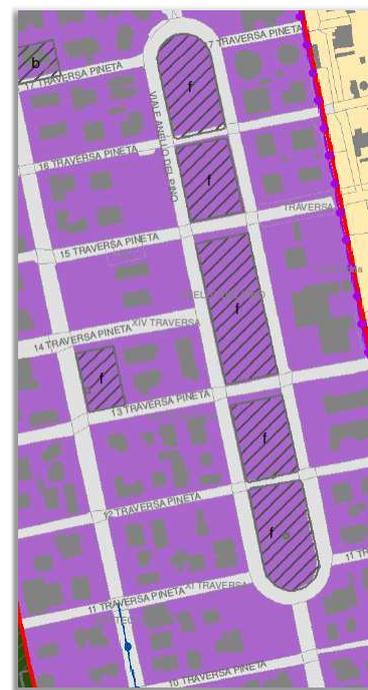
# I tessuti a prevalente funzione turistica

- Di conseguenza nei Tessuti turistico-ricettivi ad alta densità:
  - Limitatamente alle funzioni **b1** (alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere, motel), **b2** (spazi congressuali ed espositivi) **b4** (altre strutture per il soggiorno temporaneo: foresterie, residence, ostelli, case per ferie, ecc.), **b8** (impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive), negli interventi su edifici esistenti:

- ampliamento massimo del **15% della ST** esistente per edifici singoli finalizzato alla qualificazione dell'offerta ;
- nuova costruzione con il limite massimo dell'incremento del **20% della ST** esistente in caso di accorpamento di più lotti edificati e, oltre alla qualificazione dell'offerta, si persegua gli obiettivi di interesse pubblico di cui all'art. 10 della LR 24/2017;

Le richieste relative agli interventi di ampliamento potranno essere valutate fino al raggiungimento della quota di 18.965 mq di ST.

Oltre tale quota massima, non sarà più possibile concedere ampliamenti.



## Come si determina la ST in ampliamento?

- Nei tessuti turistico-ricettivi ad alta densità, al fine di determinare la superficie massima in ampliamento prevista dall'art. 8.10.3 del PUG, finalizzata alla qualificazione dell'offerta turistica degli alberghi, per il calcolo della ST esistente regolarmente insediata, si considera la **ST risultante dai titoli autorizzativi del passato, computando quella proveniente dal bonus** di cui all'art. 28.9 del PRG ed **escludendo quella derivante dall'incremento** di cui all'art. 28.10.bis del PRG (incentivo), derivante dalle disposizioni dell'art. 14 del PTPR.
- Eventuali impieghi già avvenuti dell'incremento di cui all'art. 28.10.bis del PRG (incentivo) non potranno produrre ulteriori ampliamenti e dovranno essere altresì **defalcati** dal 15-20% di possibile ampliamento consentito dall'art. 8.10.3 del PUG.

# I tessuti a prevalente funzione turistica

- Tessuti turistico-ricettivi di rigenerazione urbana :
  - comprende prioritariamente la Città delle Colonie;
  - E' ammessa la possibilità di insediare **tutte** le funzioni di cui al gruppo **b turistico-ricettive**
  - Sono ammessi interventi fino alla nuova costruzione a parità di volume (o in riduzione), con il limite massimo della **ST esistente** in caso di intervento su lotto singolo o del **VT esistente** in caso di accorpamento di più lotti edificati;
  - Altezze massime diversificate per funzione (es. per **b1**  $H \leq 30m$ )
  - Interventi da attuarsi con **Permesso di costruire convenzionato**
  - **Sempre** prevista la cessione di Dotazioni Territoriali in misura diversificata in relazione alla funzione da insediare:
    - ✓ 25% della Superficie Territoriale (per interventi singoli) o 15% della Superficie Territoriale (per interventi relativi a più colonie)
    - ✓ Solo in caso di insediamento di **Cond-Hotel**: 40 mq/100 di ST di progetto (per interventi singoli) o 36 mq/100 di ST di progetto (per interventi relativi a più colonie)



# I tessuti a prevalente funzione turistica

- Tessuti turistico-ricettivi di rigenerazione urbana :

Rispetto alla disciplina previgente:

- superamento meccanismo dei comparti con conseguente possibilità di intervento singolo;
- possibilità di intervenire con PdC convenzionato (non c'è più la necessità di intervenire con un PUA) con un conseguente snellimento di tempi e procedure;
- incentivi per interventi relativi a più colonie (in termini di potenzialità e di cessione di Dotazioni Territoriali);
- più ampio il ventaglio delle funzioni insediabili;
- superamento criticità rilevate da HERA;



**N.B. In assenza dell'attuazione dei Programmi unitari, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria!**

# I Tessuti specializzati

Si dividono in:

- Tessuti specializzati di servizio;
- Tessuti produttivi;
- Tessuti produttivi pianificati.

Nei tessuti specializzati di servizio:

è ammessa la possibilità di insediare le seguenti funzioni di cui al gruppo **b turistico-ricettive**:

- **b1** alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere, motel
  - **b2** spazi congressuali ed espositivi
  - **b8** impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive
- sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento massimo fino al 20% della ST esistente;  
Altezza massima  $\leq$  m 12,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

Nei tessuti produttivi: **non** è ammessa la possibilità di insediare funzioni di cui al gruppo **b turistico-ricettive**

# I Tessuti pianificati

Sono:

- Tessuti residenziali pianificati;
  - Tessuti turistico-ricettivi pianificati;
  - Tessuti produttivi pianificati.
- Le funzioni di cui al gruppo **b turistico-ricettive insediabili** sono quelle previste per i tessuti a prevalente funzione abitativa e direzionale e a prevalente funzione turistico-ricettiva.
- Nei tessuti produttivi pianificati non è consentito l'insediamento di funzioni turistico-ricettive;
- Sono ammessi gli interventi previsti dai Piani Urbanistici Attuativi approvati (quindi con indici e parametri del PRG e REC previgenti!!!!), anche per gli interventi di regolarizzazione;

# Centro Storico e Territorio Rurale

- E' ammesso l'insediamento di alcune funzioni di cui al gruppo **b turistico-ricettive**, in relazione alle caratteristiche dell'area di intervento e alla tipologia edilizia
- Il sistema insediativo Storico e il Territorio Rurale saranno oggetto di trattazione specifica

## Le strutture ricettive

Gli interventi per la funzione **b1** alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere, motel si attuano nel rispetto dei seguenti **parametri dimensionali**:

- **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  **m 30,00** nei tessuti turistico-ricettivi;
- **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  **m 24,00** negli altri tessuti, qualora ammesso;
- la quota del terreno posta in aderenza all'edificio deve essere determinata in relazione al tirante idrico di riferimento (art. 8.7.2);
- **Dcs** (distanze dalle strade):  $\geq$  **m 7,50**
- **SP** (superficie permeabile):  $\geq$  **10%** della **SF**

Per interventi di qualificazione dell'offerta turistica alberghiera comportanti il passaggio ad una classe superiore, con delibera di Consiglio Comunale, sono ammessi:

- **Dcs** (distanze dalle strade):  $m 5,00 \leq$  **Dcs**  $\leq$  **m 7,50** in tali casi i parapetti dei balconi dovranno essere trasparenti al fine di non appesantire il cono visivo dalla viabilità pubblica.
- nel caso di copertura totale o parziale di un solaio di copertura piano per la realizzazione di piscina, centro benessere, ecc., dovrà essere utilizzata una struttura intelaiata in legno/acciaio e superfici di tamponamento e copertura completamente vetrate.

# Le strutture ricettive

Gli interventi per le funzioni **b2** spazi congressuali ed espositivi e **b4** altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, case per ferie, ecc.) si attuano nel rispetto dei seguenti **parametri dimensionali**:

- **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  **m 16** nei tessuti turistico-ricettivi
- **H** (altezza dell'edificio) non superiore a quella indicata per la funzione abitativa nel relativo tessuto negli altri tessuti;
- la quota del terreno posta in aderenza all'edificio deve essere determinata in relazione al tirante idrico di riferimento (art. 8.7.2);
- **SP** (superficie permeabile)  $\geq$  **35%** della **SF**
- **Non è ammesso il cambio d'uso a funzioni abitative.**

# Le strutture ricettive

Gli interventi per la funzione **b3** (campeggi e villaggi turistici) si attuano nel rispetto dei seguenti **parametri dimensionali**:

- quelli definiti dalla disciplina regionale in materia
- **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  **m 4,00** o quella dell'edificio esistente (se superiore);
- **Non è ammesso il cambio d'uso a funzioni abitative.**

# Le strutture ricettive

Gli interventi per la funzione **b5** (strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica) si attuano:

- tramite il recupero di edifici esistenti;
- in strutture di modesta entità realizzate in legno.

Gli interventi per la funzione **b6** (aree attrezzate per la sosta temporanea di camper) si attuano nel rispetto dei **parametri dimensionali** di cui all'art. 15 della LR 16/2014 e degli standard strutturali e requisiti di esercizio contenuti nell'Allegato A alla DGR n. TUR/04/33618.

Gli interventi per la funzione **b7** (strutture per la balneazione) si attuano secondo quanto indicato nel Piano dell'Arenile e del Porto.

---

## Le strutture ricettive: Condhotel

La funzione **b9** ("*Cond-hotel*") è stata introdotta a seguito dell'entrata in vigore del DPCM 22.01.2018 e si attua nel rispetto delle disposizioni della LR 3/2019:

- si applica alle "**strutture ricettive esistenti**", intendendosi a tal fine gli immobili esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge aventi destinazione ricettiva alberghiera e sui quali sia stato apposto il vincolo alberghiero ai sensi della LR28/1990;
- Possono assumere la specificazione tipologica di condhotel le strutture ricettive alberghiere esistenti che **in seguito ad intervento di riqualificazione** si configurino come strutture ricettive alberghiere aperte al pubblico, **a gestione unitaria**, composte da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, **in forma integrata e complementare**, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, che rispettino le **condizioni di esercizio** stabilite dalla norma

# Le strutture ricettive: Condhotel

Le condizioni di esercizio stabilite dalla LR 3/2019:

- presenza di **almeno sette alloggi** (camere, suite, junior suite, unità bicamera), al netto delle unità abitative ad uso residenziale, all'esito dell'intervento di riqualificazione, ubicati in una o più unità immobiliari inserite in un contesto unitario, collocate nel medesimo comune, e aventi **una distanza non superiore a 200 metri lineari** dall'edificio alberghiero sede del ricevimento;
- rispetto della **percentuale massima** della superficie utile delle unità abitative ad uso residenziale non superiore al 40 per cento del totale della superficie utile destinata agli alloggi, calcolato con le modalità stabilite dalla LR3/19;
- presenza di **portineria unica** per tutti coloro che usufruiscono del condhotel, sia in qualità di ospiti dell'esercizio alberghiero che di proprietari delle unità abitative a uso residenziale, con la possibilità di prevedere un ingresso specifico e separato ad uso esclusivo di dipendenti e fornitori;

# Le strutture ricettive: Condhotel

Le condizioni di esercizio stabilite dalla LR 3/2019:

- **gestione unitaria ed integrata** dei servizi del condhotel, degli alloggi a destinazione ricettiva e delle unità abitative ad uso residenziale, regolata mediante apposito disciplinare;
- esecuzione di un **intervento di riqualificazione**, all'esito del quale venga riconosciuta all'esercizio alberghiero una classificazione minima di **tre stelle**;
- rispetto della normativa vigente in materia di **agibilità per le unità abitative ad uso residenziale**;
- apertura **annuale** della struttura.

# Le strutture ricettive: Condhotel

Per intervento di riqualificazione si intendono:

- gli **interventi di restauro e di risanamento conservativo**, di cui alla lettera d) dell'Allegato alla legge regionale n. 15 del 2013,
- gli **interventi di ristrutturazione edilizia**, di cui alla lettera f) del medesimo Allegato,

la cui realizzazione comporti per la struttura ricettiva alberghiera l'acquisizione, secondo le disposizioni regionali, di una classificazione superiore rispetto a quella precedentemente attribuita di almeno una stella e comunque non inferiore a tre stelle all'esito dell'intervento di riqualificazione, ad eccezione degli esercizi contrassegnati da una classificazione a quattro stelle o superiore già prima dell'intervento di cui al presente articolo, nel rispetto delle prescrizioni disposte dalla legge regionale n. 16 del 2004 e relative direttive di attuazione.

La documentazione tecnica di cui si compone il progetto di riqualificazione dovrà contemplare il piano economico dell'intervento complessivo, da cui si evinca **l'equilibrio finanziario** tra i costi dell'intervento di riqualificazione e le risorse derivanti dall'alienazione delle unità abitative.

# Le strutture ricettive: Condhotel

In funzione degli interventi di riqualificazione su edifici esistenti a destinazione ricettiva alberghiera funzionali ad acquisire la specificazione tipologica di condhotel, nel rispetto delle condizioni e dei requisiti di cui alla presente legge, i comuni possono concedere lo **svincolo parziale** degli edifici destinati ad esercizio alberghiero con il **cambio di destinazione d'uso a civile abitazione**, previo pagamento del contributo di costruzione, e la possibilità di frazionamento e alienazione anche per singola unità abitativa, purché venga mantenuta la **gestione unitaria** e nel **rispetto dei requisiti previsti dalle norme regionali in materia urbanistico-edilizia e da quelle settoriali con riferimento alla destinazione ricettiva e alla destinazione residenziale.**

Il vincolo di destinazione alberghiera non può essere rimosso oltre il limite della percentuale massima di superficie utile destinabile ad unità abitative ad uso residenziale ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b).

**Permane a tempo indeterminato su tutti gli immobili di cui si compone il condhotel, ivi comprese le unità abitative a destinazione residenziale, il vincolo alla gestione unitaria ed integrata**

# Le strutture ricettive: Condhotel

- I contratti di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel sono regolati dalla normativa nazionale in materia.
- La gestione alberghiera dei condhotel deve essere effettuata da un unico gestore in modo unitario. Le singole unità abitative della struttura alberghiera e relative pertinenze devono essere parimenti destinate **esclusivamente ad attività turistico-ricettive alberghiere** a norma della legge regionale n. 16 del 2004 e relative direttive di attuazione.

# Le strutture ricettive: Condhotel

- Il gestore unico deve garantire ai proprietari delle unità abitative ad uso residenziale, per l'intero periodo di apertura della struttura, **tutti i servizi** previsti dalla normativa vigente, ed in particolare quelli previsti dalla legge regionale n. 16 del 2004 **per il livello in cui il condhotel è classificato.**
- Il gestore unico deve altresì assicurare che le unità abitative in disponibilità allo stesso nei periodi di non uso da parte dei rispettivi proprietari siano assegnate alla clientela per il **servizio ricettivo alberghiero.**

# Le strutture ricettive: Condhotel

- I proprietari delle singole unità abitative, o il soggetto gestore qualora previsto dal contratto, ed il proprietario degli spazi comuni devono dotare le unità abitative e gli spazi comuni di **arredi, corredi e finiture** caratterizzati da standard di qualità **uniformi e conformi al livello di classifica**
- Eventuali innovazioni o modificazioni nelle singole unità abitative possono essere apportate autonomamente dai proprietari **previa comunicazione scritta al gestore unico**, fermo restando il rispetto degli standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica
- I proprietari, o il gestore ove previsto nel contratto, devono assicurare la **manutenzione ordinaria** delle unità abitative al fine del rispetto degli standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica

# Le strutture ricettive: Condhotel

- Ciascun proprietario **può utilizzare** in via esclusiva le proprie singole unità abitative **per l'intero o per un limitato periodo di apertura effettiva** dell'intera struttura turistico-ricettiva
- Ove il contratto tra gestore unitario e i proprietari di unità abitative non indichi lo specifico periodo temporale annuale in cui il proprietario dell'unità abitativa si riserva l'uso esclusivo della stessa, il **proprietario deve comunicare il periodo di uso esclusivo per iscritto al soggetto gestore** entro il termine previsto dalle norme regionali per la comunicazione dei periodi di apertura e chiusura delle strutture ricettive e comunque almeno 30 giorni prima del periodo di apertura annuale della struttura ricettiva, al fine di consentire al gestore una congrua programmazione dell'attività della struttura.
- Nei periodi in cui il proprietario delle unità abitative ad uso residenziale non si riserva l'uso esclusivo, **l'unità abitativa può essere destinata esclusivamente ad uso turistico-ricettivo** da parte di terzi mediante il gestore unitario

# Le strutture ricettive: Condhotel

- Al fine di favorire processi di riqualificazione e di rigenerazione di contenitori dismessi o non utilizzati o da ristrutturare e rifunzionalizzare e di promuovere un rafforzamento dell'offerta ricettiva nelle aree costiere, l'amministrazione comunale può prevedere che le presenti disposizioni possano altresì essere applicate agli immobili esistenti classificati come **colonie marine** ai sensi della normativa regionale, nel rispetto di tutte le condizioni e dei requisiti previsti dalla LR3/19
- In tal caso, può essere destinata ad unità abitativa a destinazione residenziale una superficie massima pari al 40 per cento della superficie utile dell'immobile e la restante parte dell'immobile deve avere destinazione ricettiva alberghiera
- Nell'ambito del procedimento inerente alla riqualificazione dell'immobile e di cambio di destinazione d'uso viene apposto il **vincolo alberghiero** alla parte di immobile a destinazione ricettiva ed il **vincolo di gestione unitaria** all'intero immobile; inoltre si deve provvedere al pagamento del contributo di costruzione commisurato rispettivamente alla destinazione ricettiva e, per quanto concerne le unità abitative, alla destinazione residenziale.

# Le strutture ricettive: Condhotel

Espressione innovativa  
della Città Resiliente

Pienamente Coerente con  
Obiettivi e azioni della  
Città Identitaria

Pienamente Coerente con  
Obiettivi e azioni della città  
Sicura e Ospitale

Pienamente Coerente  
con Obiettivi e azioni  
della Città Verde

la funzione **b9** (“*Cond-hotel*”):

Strumento di  
rigenerazione del  
territorio

Strumento di  
qualificazione e  
diversificazione  
dell'offerta turistica

Strumento di  
qualificazione della  
città pubblica

# Le strutture ricettive: Condhotel

Gli interventi per la funzione **b9** (“*Cond-hotel*”) si attuano nel rispetto delle disposizioni della LR 3/2019 e dei seguenti **parametri dimensionali e condizioni**:

- **H** (altezza dell’edificio)  $\leq$  **m 30,00** nei tessuti urbani a prevalente funzione turistico-ricettivi;
- la quota del terreno posta in aderenza all’edificio deve essere determinata in relazione al tirante idrico di riferimento (art. 8.7.2);
- **Dcs** (distanze dalle strade)  $\geq$  **m 7,50**
- **SP** (superficie permeabile)  $\geq$  **20%** della **SF**
- classificazione minima dell’esercizio alberghiero conseguente all’intervento di riqualificazione: 3 stelle;
- reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste, con riferimento alla destinazione ricettiva **b1** ed alla destinazione residenziale **a1**, anche in altro immobile, salvo quanto previsto per le strutture ubicate all’interno della Città delle Colonie;

# Le strutture ricettive: Condhotel

La funzione **b9** (“*Cond-hotel*”) è ammessa nell’ambito di interventi di riqualificazione delle seguenti tipologie di edifici:

- strutture alberghiere **chiuse [1]** alla data di adozione del PSC e RUE (15.06.2017), ubicate nel **tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**;
- strutture alberghiere insediate in **immobile vincolato** ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 o individuato di interesse storico testimoniale;
- strutture ubicate all’interno del perimetro della **Città delle Colonie**.

[1] Per struttura chiusa si intende una struttura cui è stata sospesa/ritirata la licenza, per la quale non sono state dichiarate presenze alla questura, e che alla data indicata non risulta svolgere alcuna attività di natura turistica sia tradizionale che web.

# LA PROGETTAZIONE PER GLI EDIFICI RICETTIVI NEL COMUNE DI CERVIA: NUOVA COSTRUZIONE E INTERVENTI SULL'ESISTENTE IN BASE ALLE PREVISIONI DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)

**Dalla rendita fondiaria ai progetti di impresa**

**Analisi delle possibilità di cambio d'uso nei diversi tessuti  
del PUG**

## Il vincolo alberghiero

**L. 17-5-1983 n. 217**

Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica.

### **Art. 8. Vincolo di destinazione.**

Ai fini della conservazione e della tutela del patrimonio ricettivo, in quanto rispondente alle finalità di **pubblico interesse e della utilità sociale**, le regioni, con specifiche leggi, sottopongono a vincolo di destinazione le strutture ricettive.

[...] i comuni provvedono ad individuare le aree destinate ad attività turistiche e ricettive e a determinare la **disciplina di tutela e utilizzazione** di tali aree, tenendo conto dei piani di sviluppo predisposti dalle regioni.

[...] i comuni provvedono ad adeguare i propri strumenti urbanistici, secondo quanto previsto al primo comma del presente articolo e **individuano in essi le aree destinate agli insediamenti turistici produttivi che a tal fine sono vincolate**.

[...] Il vincolo di destinazione può essere rimosso su richiesta del proprietario solo se viene comprovata la non convenienza economico-produttiva della struttura ricettiva e previa restituzione di contributi e agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti e opportunamente rivalutati ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato. Le regioni, con proprie leggi, fissano criteri e modalità per la rimozione del vincolo di destinazione, le sanzioni per i casi di inadempienza ed i necessari raccordi con le norme ed i piani urbanistici.

# Il vincolo alberghiero

**L.R. 9-4-1990 n. 28**

**Disciplina del vincolo di destinazione delle aziende ricettive in Emilia-Romagna.**

Art. 3

Vincolo definitivo.

I Comuni, ai sensi dell'art. 8 della legge n. 217 del 1983, provvedono [...] ad adeguare i propri strumenti urbanistici con la previsione della **disciplina urbanistica delle strutture ricettive** riferita in particolare a quelle esistenti e, ove occorra, con la individuazione delle aree specificatamente destinate agli insediamenti turistico-ricettivi, tenuto conto delle linee di indirizzo della programmazione regionale.

In dette varianti debbono essere disciplinati i **criteri e le modalità per la rimozione del vincolo** di cui al comma 4.

[...] le strutture ricettive di cui all'art. 8 della legge n. 217 del 1983 destinate ad insediamenti turistico-ricettivi, **sono vincolate a tempo indeterminato alla specifica destinazione d'uso.**

Il vincolo può essere rimosso quando sia dimostrata la non convenienza economica di gestione dell'azienda ricettiva con le modalità previste dal comma 2. [...]

## Le possibilità di rimozione del vincolo alberghiero

Nei **tessuti a prevalente funzione abitativa e direzionale,**

per le strutture ricettive alberghiere, oltre al mantenimento della funzione in essere, sono ammesse le seguenti funzioni:

- per le **strutture chiuse** alla data di adozione di PSC e RUE (15.06.2017) e per **strutture con un numero di camere > 10 e ≤ 40**, è ammesso il cambio di destinazione d'uso ad altra funzione ammessa nel relativo tessuto, tramite permesso di costruire convenzionato, con le seguenti modalità:
  - l'intervento dovrà avvenire mediante **demolizione e ricostruzione** nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi individuati per la funzione specifica nel relativo tessuto;
  - dovrà essere garantito **Sp≥50% di SF**;
  - dovranno essere garantite le dotazioni territoriali e pertinenziali **integralmente** in relazione alla ST di progetto;
- per **strutture con un numero di camere ≤ 10**, è consentito con intervento diretto il cambio d'uso ad altra funzione ammessa nel tessuto di riferimento, previo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste, **integralmente** per l'intera superficie dell'intervento;
- per **strutture con un numero di camere > 40**, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

# Le possibilità di rimozione del vincolo alberghiero

Nei **tessuti turistico-ricettivi a media densità**, per le strutture ricettive alberghiere, oltre al mantenimento della funzione in essere, sono ammesse le seguenti funzioni:

- per le **strutture chiuse** alla data di adozione di PSC e RUE (15.06.2017), è ammesso il cambio di destinazione d'uso, con permesso di costruire convenzionato, con le seguenti modalità:
  - 1/3 della ST relativa al fabbricato preesistente, situato nel tessuto turistico-ricettivo a media densità, **dovrà essere ceduto gratuitamente all'A.C.** al fine di agevolare gli interventi di qualificazione ed ampliamento delle strutture alberghiere b1 situate in tessuto turistico-ricettivo ad alta densità;
  - 1/3 della ST relativa al fabbricato preesistente, situato nel tessuto turistico-ricettivo a media densità, **potrà essere convertito in loco a funzione abitativa**, con il limite massimo di 2 unità abitative, previo reperimento delle dotazioni pertinenziali richieste;
  - 1/3 della ST relativa al fabbricato preesistente, situato nel tessuto turistico-ricettivo a media densità, **dovrà essere trasferita su altra struttura ricettiva esistente all'interno dei tessuti turistico-ricettivi ad alta densità**, contestualmente alla realizzazione delle abitazioni, previo reperimento delle dotazioni pertinenziali richieste.
- per **strutture con un numero di camere ≤ 10**, è consentito con intervento diretto il cambio d'uso ad altra funzione ammessa nel tessuto di riferimento, previo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste, integralmente per l'intera superficie dell'intervento;
- per **strutture con un numero di camere > 10**, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

# Le possibilità di rimozione del vincolo alberghiero

Nei **tessuti turistico-ricettivi ad alta densità**, per le strutture ricettive alberghiere, oltre al mantenimento della funzione in essere, sono ammesse le seguenti funzioni:

- per le **strutture chiuse** alla data di adozione del PSC e RUE (15.06.2017), è ammessa la possibilità di realizzare funzioni **b9 "Cond-hotel"** tramite permesso di costruire convenzionato o di insediare con intervento diretto le funzioni ammesse all'art. 8.3.2, **con esclusione di a1, a2 e d1**, previo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste, integralmente per l'intera superficie dell'intervento;
- per **strutture con un numero di camere ≤ 10**, è consentito tramite intervento diretto il cambio d'uso ad altra funzione ammessa nel tessuto di riferimento, **con esclusione di a1, a2 e d1**, previo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste, integralmente per l'intera superficie dell'intervento;
- per **strutture con un numero di camere > 10**, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso;

# LA PROGETTAZIONE PER GLI EDIFICI RICETTIVI NEL COMUNE DI CERVIA: NUOVA COSTRUZIONE E INTERVENTI SULL'ESISTENTE IN BASE ALLE PREVISIONI DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)

**Dalla rendita fondiaria ai progetti di impresa**

**Le dotazioni territoriali e pertinenziali per le strutture  
ricettive**

## Le Dotazioni Territoriali

**Tutti gli interventi** concorrono alla realizzazione del **progetto urbano** della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tramite la realizzazione e cessione di **dotazioni territoriali**.

Negli interventi di:

- a) Nuova Costruzione su lotto libero, con esclusione di quelli derivanti da piani/progetti di urbanizzazione, purché siano già state realizzate e cedute le relative dotazioni territoriali;
- b) Ristrutturazione edilizia attuata mediante la Demolizione e Ricostruzione con incremento di carico urbanistico;
- c) Aumento delle superfici degli edifici;
- d) Cambio d'uso con o senza opere che determini aumento del carico urbanistico;

devono essere **reperate, realizzate e cedute gratuitamente** al Comune le dotazioni territoriali di cui alle tabelle seguenti

Tutti gli interventi che concorrono al reperimento delle dotazioni territoriali, attuati successivamente alla data di entrata in vigore del PUG, **concorrono cumulativamente** al raggiungimento delle soglie di monetizzazioni

# Le Dotazioni Territoriali

In sintesi:

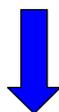
Al fine di favorire gli interventi sull'esistente, a partire dalla **ST esistente come risulta dall'ultimo precedente autorizzativo**, si procede al reperimento delle Dotazioni Territoriali ogni volta che:

- Si realizza una Nuova Costruzione su lotto libero ⇒ le DT devono essere calcolate sull'intera ST di progetto;
- Si attua un intervento di Demolizione e Ricostruzione con incremento di carico urbanistico ⇒ le DT devono essere calcolate limitatamente all'incremento di carico, quindi integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito con incremento di carico, computando la differenza;
- Si attua un intervento che comporta un Aumento delle superfici degli edifici rispetto alla ST esistente ⇒ le DT devono essere calcolate sull'intera ST di progetto in ampliamento;
- Si attua un intervento che comporta un Cambio d'uso con o senza opere che determini aumento del carico urbanistico ⇒ le DT devono essere calcolate integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso computando la differenza;

# Le Dotazioni Territoriali

Grazie alle analisi effettuate nel Quadro Conoscitivo e alla SQUEA, le dotazioni territoriali sono quantificate e/o corrisposte in modo differenziato nei diversi tessuti:

- ✓Tessuti pianificati
- ✓Centro storico
- ✓Tessuti rurali
- ✓Tessuti turistico-ricettivi di rigenerazione urbana (Città delle Colonie)
- ✓Tessuti urbani



Coerentemente con la legge regionale,

**si incentivano gli interventi di accorpamento e rigenerazione sull'esistente**

# Le Dotazioni Territoriali

Per le strutture ricettive sono stabilite le dotazioni minime previste dalla tabella 11.14.2

GRUPPI FUNZIONALI	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2 destinati alla clientela	
	P2	V	AD			
<b>b funzioni turistico-ricettive</b>						
<b>b1</b> alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere, motel	70 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	10 mq ogni 100 mq di ST	1 mq ogni 3,3 mq di ST		
<b>b2</b> spazi congressuali ed espositivi				1 mq ogni 3,3 mq di ST		
<b>b3</b> campeggi e villaggi turistici				1 mq ogni 3,3 mq di ST		
<b>b4</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ostelli, residence, case per ferie, ecc.)	20 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	5 mq ogni 100 mq di ST	1 mq ogni 3,3 mq di ST		
<b>b5</b> strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, bicigrill, ecc.	-	-	-	-	-	
<b>b6</b> aree attrezzate per la sosta temporanea di camper		30 mq ogni 100 mq di ST	-	-	-	
<b>b7</b> strutture per la balneazione	-	-	-	-	-	
<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle strutture turistico-ricettive	-	-	-	-	-	
<b>b9</b> cond-hotel	<b>b1</b> alberghi	70 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	10 mq ogni 100 mq di ST	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-
	<b>a1</b> abitazioni	25 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-

# Le Dotazioni Territoriali

In attuazione alle disposizioni della delibera di GC n. 66/2019, per gli immobili a prevalente funzione **b1-b2-b3-b9** (limitatamente alla parte afferente alla funzione b1) e, unicamente nei casi in cui sia rilevato un interesse pubblico da parte del Consiglio Comunale, per gli immobili a prevalente funzione **d3**:

- gli spazi destinati alle dotazioni territoriali sono monetizzabili qualora la superficie da cedere complessiva (P2+V+AD) **sia minore o uguale a 1500 mq**;
- **entro la soglia** di cui al punto precedente, è ammessa:
  - la possibilità di monetizzare l'intero importo;
  - l'attrezzamento e la cessione delle dotazioni territoriali richieste su aree di proprietà del soggetto attuatore;
  - in alternativa, la possibilità di attrezzare aree di proprietà comunale per un valore di opere pari all'importo complessivo della monetizzazione.

# Le Dotazioni Territoriali

- **Oltre la soglia** dei 1500 mq sopra richiamata, è prescritto:
  - l'attrezzamento e la cessione delle dotazioni territoriali richieste su aree di proprietà del soggetto attuatore;
  - in alternativa, l'attrezzamento di aree di proprietà comunale per un valore di opere pari all'importo complessivo della monetizzazione.
- l'importo da corrispondere per la monetizzazione sarà dato dal valore dell'area, differenziato per microzona, al quale si applica un'ulteriore **riduzione del 80%**, in ragione dell'interesse pubblico;

# Le Dotazioni Territoriali

Qualora si scelga di avvalersi della possibilità di attrezzare l'area di proprietà comunale, l'attrezzamento dell'area pubblica, nel rispetto delle norme di settore, dovrà prevedere:

- realizzazione di fognatura bianca per lo smaltimento delle acque meteoriche;
- illuminazione pubblica;
- videosorveglianza;
- recinzioni;
- corsie di manovra di tipo impermeabile con finitura superficiale adeguata al contesto in cui si inserisce l'intervento;
- stalli rifiniti in stabilizzato;
- adeguata piantumazione dell'area per una superficie comunque non inferiore alla quota di V prescritta

# Le Dotazioni Pertinenziali

In tutti gli interventi edilizi di:

- a) nuova costruzione su lotto libero;
- b) ristrutturazione edilizia attuata mediante la demolizione e ricostruzione;
- c) aumento delle superfici degli edifici > 40 mq di ST, relativamente alla sola parte in incremento;
- d) aumento delle unità immobiliari, camere o delle unità abitative;
- e) cambio d'uso;

devono essere realizzati i **parcheggi privati pertinenziali (Pr1)** nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, nella tabella di cui all'art. 11.14, fatte salve le seguenti eccezioni.

# Le Dotazioni Pertinenziali

Limitatamente alle funzioni b turistico-ricettive:

- per gli interventi di nuova costruzione deve essere garantito 1 posto auto per ogni camera o unità abitativa;
- per gli interventi che comportano incremento di camere o unità abitative, deve essere garantito 1 p.a. per ogni camera di nuova realizzazione;
- per gli interventi che comportano aumento di ST, devono essere garantiti p.a. calcolati con riferimento alla tabella 11.14.2, relativamente alla sola ST in incremento;
- in caso di interventi b), c) e d), è necessario inoltre garantire un numero di p.a.  $\geq 50\%$  del numero delle camere esistenti;

# Le Dotazioni Pertinenziali

I parcheggi pertinenziali (**Pr1**) sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene le unità di cui sono pertinenza; possono, altresì, essere localizzati anche **in altra area o unità edilizia posta** in un ragionevole raggio di accessibilità, purchè permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, ivi comprese le aree di proprietà comunale da assoggettare al regime di cui all'art. 9, comma 4, della L. 122/1989.

A tale proposito, sono state assegnate 2 aree comunali (viale Milazzo e Viale Colombo) per la realizzazione di parcheggi pertinenziali destinati ad operatori del settore turistico, nella misura necessaria a garantire l'agibilità dell'immobile sia che abbia aderito ai principi della Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 12/11/2015 sia che i medesimi risultino necessari ad una trasformazione urbanistico-edilizia, ivi compresa la regolarizzazione. Per tali aree è in fase di definizione il progetto definitivo ed esecutivo. Successivamente verranno messe a bando ulteriori aree comunali

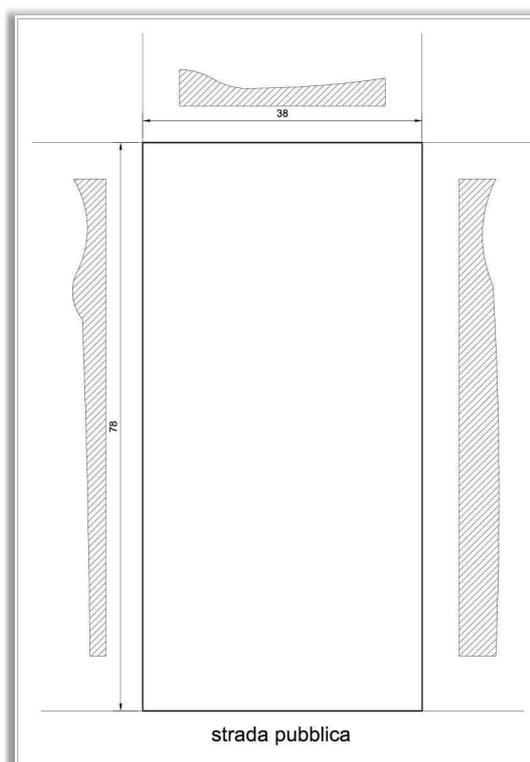
# LA PROGETTAZIONE PER GLI EDIFICI RICETTIVI NEL COMUNE DI CERVIA: NUOVA COSTRUZIONE E INTERVENTI SULL'ESISTENTE IN BASE ALLE PREVISIONI DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)

Dalla rendita fondiaria ai progetti di impresa

Modalità operative di progettazione per gli edifici  
ricettivi nei tessuti previsti dal PUG

## Nuova costruzione

- Intervento di nuova costruzione di **edificio ricettivo** su lotto libero in **tessuto turistico-ricettivo a media densità**
- Lotto 78 m x 38 m = 2964 mq

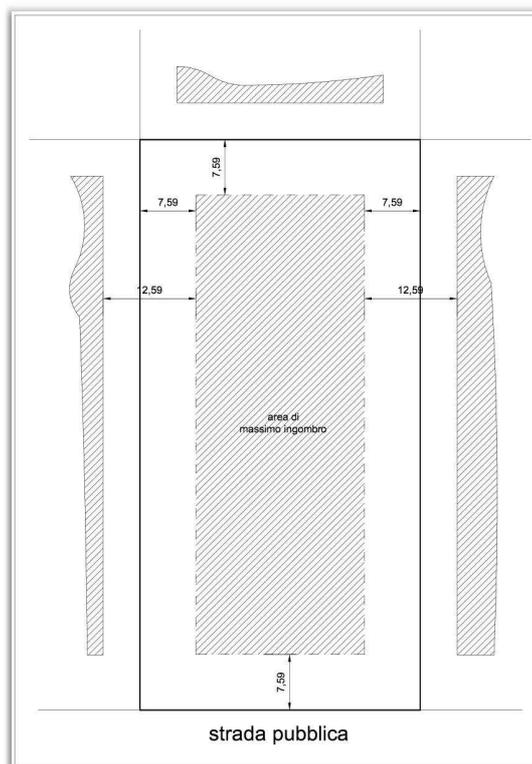


# Nuova costruzione

Individuazione area di **massimo ingombro** entro la quale collocare la potenzialità edificatoria, tenendo conto di:

- Distanze dai confini di proprietà;
- Distanze da strade;
- Distanze fra pareti finestrate
- $IVL \geq 0,3$
- Permeabilità

Vista la conformazione del lotto, si ipotizza un'altezza di circa 25,3 m (= 8 piani) < 30 m consentiti  
Poiché la distanza dai confini deve essere determinata in funzione di  $IVL \geq 0,3$ , per altezze maggiori è necessario prevedere distanze maggiori

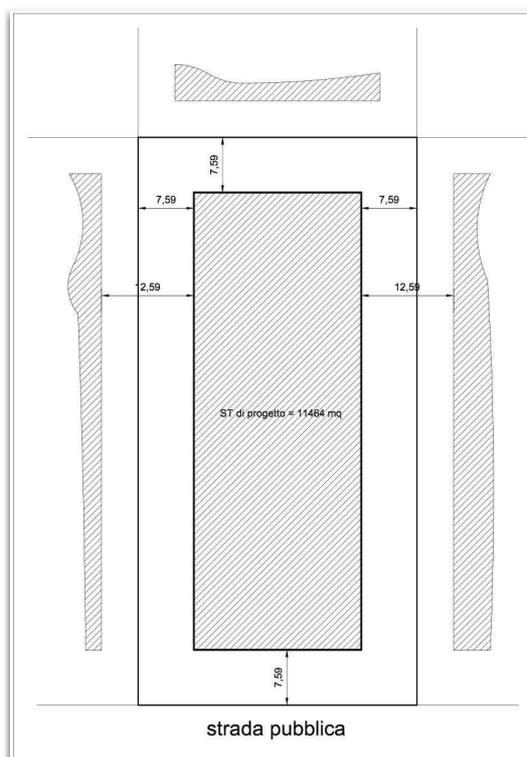


# Nuova costruzione

Ipotesi 1.

Realizzazione di un nuovo fabbricato ricettivo di 11.464 mq di ST di circa **130 camere** (ca 8 piani fuori terra).

- $H = 25,3 \text{ m} \leq H \text{ max} = 30 \text{ m}$
- $SF = 2964 \text{ mq}$
- $Sp = 350 \text{ mq} > 10\% SF (296 \text{ mq})$
- $IVL \geq 0,3$
- $Pr1 = 1 \text{ p.a.}$  per camera (interni, esterni, interrati, in altro immobile in proprietà del soggetto attuatore, in area comunale con convenzione)
- E' richiesto il reperimento di 11.464 mq di Dotazioni Territoriali (pari a 100 mq/100 di ST di progetto) tramite l'attrezzamento e la cessione delle dotazioni territoriali richieste su aree di proprietà del soggetto attuatore (in loco o anche nell'ambito della località);
- in alternativa, l'attrezzamento di aree di proprietà comunale per un valore di opere pari all'importo complessivo della monetizzazione. In Microzona 3a (75,2€/mq) sono opere per € 862.093



# Nuova costruzione

Ipotesi 1.

Realizzazione di un nuovo fabbricato ricettivo di 11.464 mq di ST di circa 130 camere.

- Ipotizzando:  
SL = 9164 mq  
Su = 7400 mq  
Sa = 2300 mq  
(Zona B4 – Cat. D2)
- U1 = 254.908,12 €
- U2 = 329.881,09 €
- QCC = 124.386,26 €

TABELLA CONTEGGIO ONERI URBANIZZAZIONE			
DENTRO IL T.U.			
TABELLA B	Mettere "x" minuscola	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)
A) FUNZIONE RESIDENZIALE			
B) Funzione turistico-ricettiva	x	72,25	93,50
D) Funzione direzionale			
<b>ART. 1.2.8</b>	Mettere "x" minuscola, in caso di riduzione		
Per le attività socio-assistenziali-sanitarie realizzate da privati (case di cura, ospedali, strutture di lunga degenza, ecc.), si applicano le precedenti Tabelle B e C riferite alla funzione direzionale con una riduzione dei valori unitari pari al 20%.		0%	0%
<b>ART. 1.2.9</b>	Mettere "x" minuscola, in caso di riduzione		
Gli oneri da applicare alle funzioni svolte all'aperto sono calcolati nella misura del 2% rispetto ai valori unitari della funzione prevalente di cui alla precedente Tabella B. (riduzione del 98%)		0%	0%
<b>TABELLA C</b>	Mettere "x" minuscola		
NUOVA COSTRUZIONE (NC)	x		
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)		0,55	0,55
RISTRUTTURAZIONE CON AUMENTO DI CU			
RISTRUTTURAZIONE SENZA AUMENTO DI CU			
<b>RIDUZIONI ART. 1.4.1</b>	Mettere "x" minuscola, in caso di riduzione		
Lotti non edificati all'interno del T.U.	x		
All'interno del territorio urbanizzato, U1 e U2 sono ridotti in misura non inferiore al 35 per cento, rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione. <b>SEMPRE 35</b>			
Interventi di <b>sostituzione urbana</b> relativamente a tutte le categorie funzionali, per immobili situati all'interno del TU 35 + 5		0%	0%
Interventi di <b>ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento e</b> per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione relativa a <b>fabbricati con funzione turistico-ricettiva</b> b1, b4, b5 e b9 per quanto di competenza, all'interno del TU 35 + 10			

# Nuova costruzione

Ipotesi 1.

Realizzazione di un nuovo fabbricato ricettivo di 11.464 mq di ST di circa 130 camere.

- Ipotizzando:  
SL = 9164 mq  
Su = 7400 mq  
Sa = 2300 mq  
(Zona B4 – Cat. D2)
- U1 = 254.908,12 €
- U2 = 329.881,09 €
- QCC = 124.386,26 €

ALTRE RIDUZIONI	Mettere "x" minuscola, in caso di riduzione	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)
1.4.2. FRAZIONI		0%	0%
1.4.3. RSA		0%	0%
1.4.4. ERS		0%	0%
1.4.7. Tettoie depositi attività produttive		0%	0%
1.4.8. 1 superamento barriere architettoniche: accessibilità		0%	0%
1.4.8. 2 efficienza energetica: raggiungimento minimo classe A		0%	0%
1.4.8. 3 sicurezza sismica non richiesta dalla normativa vigente - interventi di miglioramento		0%	0%
1.4.8. 4 sicurezza sismica non richiesta dalla normativa vigente - interventi di adeguamento		0%	0%
1.4.8. 5 In caso di attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3		0%	0%
1.4.8. 6 In caso di attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti 1, 2 e 4	x	30%	30%
		30%	30%
	Max riduzioni 70%	30%	30%
	Valori Unitari	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)
		27,82	36,00
	<b>SL mq</b>	<b>U1 €</b>	<b>U2 €</b>
	9164,00	254.908,12 €	329.881,09 €
		<b>U1 + U2</b>	
		<b>584.789,21 €</b>	

# Nuova costruzione

Ipotesi 1.

Realizzazione di un nuovo fabbricato ricettivo di 11.464 mq di ST di circa 130 camere.

- Ipotizzando:
  - SL = 9164 mq
  - Su = 7400 mq
  - Sa = 2300 mq (Zona B4 – Cat. D2)
- U1 = 254.908,12 €
- U2 = 329,881,09 €
- QCC = 124.386,26 €

Numero delle camere (finale di progetto)	o	D/2 prezzo medio camera	ALBERGHI Sc (superficie complessiva finale di progetto)	A		
130	0,3052	73	8780,00	156,69	B2	MIMA
130	0,3052	66	8780,00	141,67	B4	CERVIA
130	0,3052	66	8780,00	141,67	B5	CERVIA
130	0,3052	71	8780,00	152,40	D1	PINARELLA
130	0,3052	57	8780,00	122,35	D2	TERME MALVA
130	0,3052	57	8780,00	122,35	D3	TAGLIATA
130	0,3052	57	8780,00	122,35	R1	FORESE
130	0,3052	57	8780,00	122,35	E2	FORESE

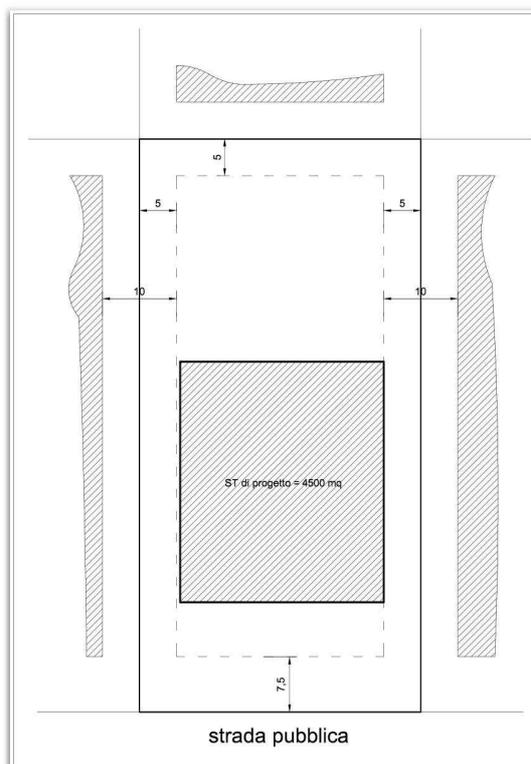
SCHEDA C Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitori di servizi, di carattere non artigianale								
SA	SU	SC	A	% RIDUZIONE ART. 5.5.2	RIDUZIONE ART. 5.3.12			QCC Costo Costruzione
Superficie Accessoria	Superficie Utile	Superficie Complessiva	Selezionare un valore di A	Il Comune conferma la percentuale del 10% fissata dalla DAL n. 186/2018 per attività commerciali, turistico-ricettive, direzionali o fornitori di servizi, di carattere non artigianale	Interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione relativa alle funzioni abitative, commerciali e direzionali all'interno del TU	Interventi di sostituzione urbana relativamente a tutte le categorie funzionali, per immobili situati all'interno del TU	Nuova costruzione su lotto libero nessuna riduzione art. 5.3.12	
mq	mq	mq	€/mq	%			x	€
2300,00	7400,00	8780,00	141,67	10%				€ 124.386,26

# Nuova costruzione

Ipotesi 2.

Realizzazione di un nuovo fabbricato ricettivo di 4.500 mq di ST di circa **50 camere** (ca 4 piani fuori terra + 1 interrato).

- H = 13 m ≤ H max = 30 m
- SF = 2964 mq
- Sp = 600 mq > 10% SF (296 mq)
- lvl ≥ 0,3
- Pr1 = 1 p.a. per camera (interni, esterni, interrati, in altro immobile in proprietà del soggetto attuatore, in area comunale con convenzione)
- E' richiesto il reperimento di 4.500 mq di Dotazioni Territoriali (pari a 100 mq/100 di ST di progetto) tramite l'attrezzamento e la cessione delle dotazioni territoriali richieste su aree di proprietà del soggetto attuatore (in loco o anche nell'ambito della località);
- in alternativa, l'attrezzamento di aree di proprietà comunale per un valore di opere pari all'importo complessivo della monetizzazione. In Microzona 3a (75,2€/mq) sono opere per € 338.400



# Nuova costruzione

Ipotesi 2.

Realizzazione di un nuovo fabbricato ricettivo di 4.500 mq di ST di circa **50 camere** (ca 4 piani fuori terra + 1 interrato).

Ipotizzando:

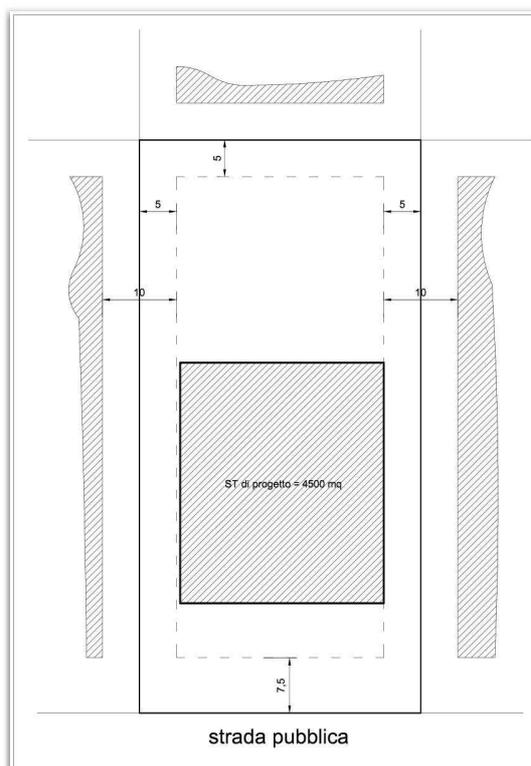
SL = 2880 mq

Su = 2300 mq

Sa = 1620 mq

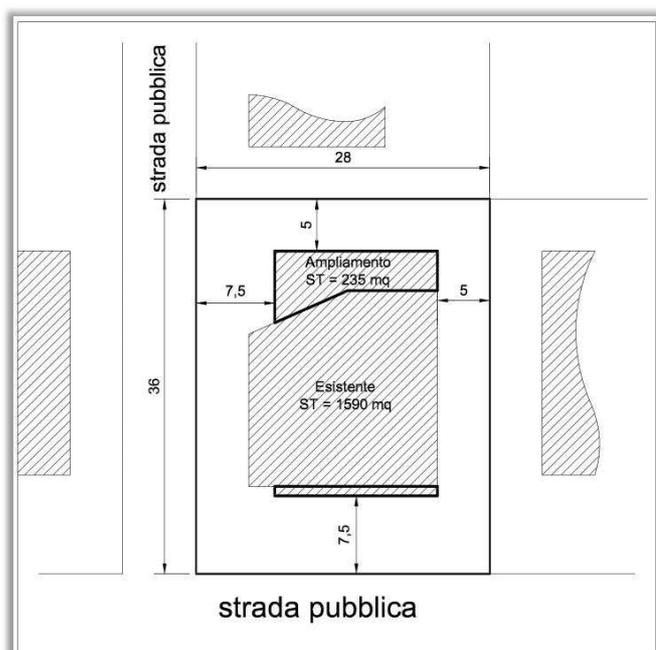
(Zona B4 – Cat. D2):

- U1 = 80.110,80 €
- U2 = 103.672,80 €
- QCC = 47.839,91 €



# Ampliamento

- Ipotesi 1
- **Ampliamento** di edificio ricettivo esistente in **tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**
- Lotto 36 m x 28 m = 1008 mq
- ST esistente = 1590 mq
- 4 piani + seminterrato
- 39 camere
- 15 posti auto pertinenziali in loco
- in passato **non è stato utilizzato né bonus, né incentivo**
- Ampliamento max = 15% di ST esistente = **238,5 mq**

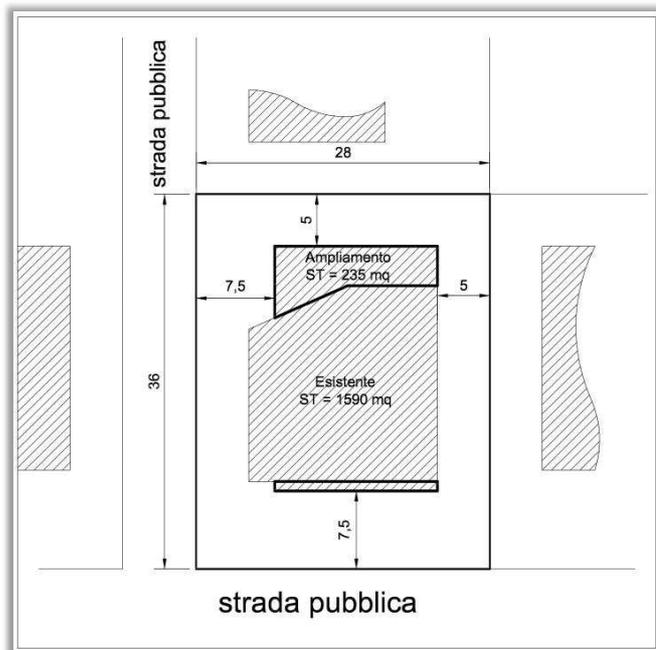


# Ampliamento

Ipotesi 1

- **Ampliamento** di edificio ricettivo esistente in **tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**

- Ampliamento previsto = 235 mq < 238,5 mq massimo consentito
- $S_p = 110 \text{ mq} > 10\% \text{ SF} (101 \text{ mq})$
- $I_{vl} \geq 0,3$
- **No incremento numero di camere** (= 39), ma solo aumento ST
- Calcolo Pr1:  
 $Pr1 = 50\% \text{ camere esistenti} = 20 +$   
 $Pr1 = 1 \text{ mq}/3,3 \text{ mq di ST in}$   
 $\text{ampliamento} = 71,2 \text{ mq} / 25 = 3 \text{ p.a.}$   
**Tot Pr1 = 23**  
(interni, esterni, interrati, in altro immobile in proprietà del soggetto attuatore, in area comunale con convenzione)

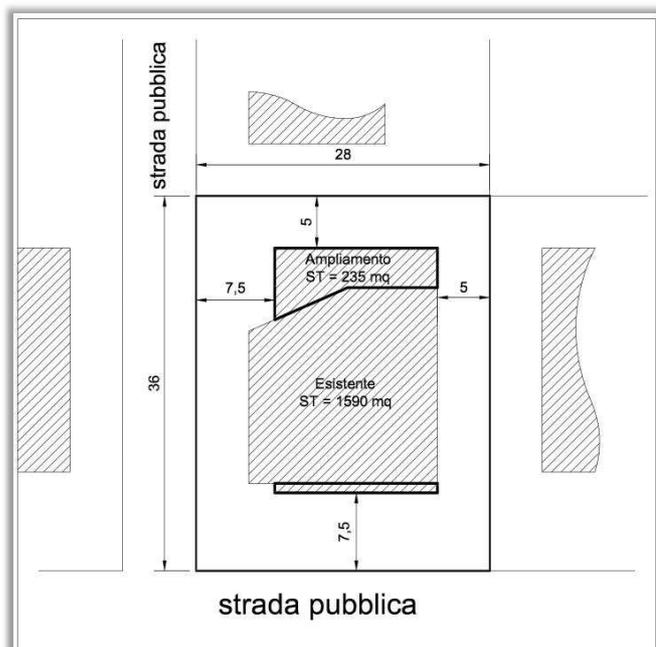


NB. Se nell'ultimo precedente autorizzativo, risulta un numero di posti auto pertinenziali già superiore al 50% delle camere (es. n. 24), allora questi devono essere mantenuti e occorrerà aggiungere i 3 p.a. richiesti per l'ampliamento.  
In totale dovranno essere quindi garantiti 27 p.a.!

# Ampliamento

Ipotesi 1

- **Ampliamento** di edificio ricettivo esistente in **tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**
- E' richiesta la monetizzazione di 235 mq di Dotazioni Territoriali (pari a 100 mq/100 di ST di progetto).  
In Microzona 1 (145€/mq) sono: 34.075 €
- Ipotizzando:  
 $SL = 183 \text{ mq}$   
 $S_u = 155 \text{ mq}$   
 $S_a = 52 \text{ mq}$   
(Zona B2 – Cat. D2):
- $U1 = 2.799,71 \text{ €}$
- $U2 = 3.623,15 \text{ €}$
- $QCC = 41.272,91 \text{ €}$



# Ampliamento

Ipotesi 1

- **Ampliamento** di edificio ricettivo esistente **in tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**

- Ipotizzando:  
SL = 183 mq  
Su = 155 mq  
Sa = 52 mq  
(Zona B2 – Cat. D2):

- U1 = 2.799,71 €
- U2 = 3623,15 €
- QCC = 41.272,91 €

TABELLA CONTEGGIO ONERI URBANIZZAZIONE			
DENTRO IL T.U.			
TABELLA B	Mettere "x" minuscola	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)
A) FUNZIONE RESIDENZIALE			
B) Funzione turistico-ricettiva	x	72,25	93,50
D) Funzione direzionale			
<b>ART. 1.2.8</b>	Mettere "x" minuscola, in caso di riduzione		
Per le attività socio-assistenziali-sanitarie realizzate da privati (case di cura, ospedali, strutture di lunga degenza, ecc.), si applicano le precedenti Tabelle B e C riferite alla funzione direzionale con una riduzione dei valori unitari pari al 20%.		0%	0%
<b>ART. 1.2.9</b>	Mettere "x" minuscola, in caso di riduzione		
Gli oneri da applicare alle funzioni svolte all'aperto sono calcolati nella misura del 2% rispetto ai valori unitari della funzione prevalente di cui alla precedente Tabella B. (riduzione del 98%)		0%	0%
<b>TABELLA C</b>	Mettere "x" minuscola		
NUOVA COSTRUZIONE (NC)	x		
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)		0,55	0,55
RISTRUTTURAZIONE CON AUMENTO DI CU			
RISTRUTTURAZIONE SENZA AUMENTO DI CU			
<b>RIDUZIONI ART. 1.4.1</b>	Mettere "x" minuscola, in caso di riduzione		
Lotti non edificati all'interno del T.U.			
All'interno del territorio urbanizzato, U1 e U2 sono ridotti in misura non inferiore al 35 per cento, rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione. <b>SEMPRE 35</b>			
Interventi di <b>sostituzione urbana</b> relativamente a tutte le categorie funzionali, per immobili situati all'interno del TU 35 + 5		45%	45%
Interventi di <b>ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento e</b> per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione relativa a <b>fabbricati con funzione turistico-ricettiva</b> b1, b4, b5 e b9 per quanto di competenza, all'interno del TU 35 + 10	x		

# Ampliamento

Ipotesi 1

- **Ampliamento** di edificio ricettivo esistente **in tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**

- Ipotizzando:  
SL = 183 mq  
Su = 155 mq  
Sa = 52 mq  
(Zona B2 – Cat. D2):

- U1 = 2.799,71 €
- U2 = 3623,15 €
- QCC = 41.272,91 €

AL TRE RIDUZIONI	Mettere "x" minuscola, in caso di riduzione		
1.4.2. FRAZIONI		0%	0%
1.4.3. <b>RSA</b>		0%	0%
1.4.4. <b>ERS</b>		0%	0%
1.4.7. Tettoie depositi attività produttive		0%	0%
1.4.8. 1 superamento barriere architettoniche: accessibilità		0%	0%
1.4.8. 2 efficienza energetica: raggiungimento minimo classe A		0%	0%
1.4.8. 3 sicurezza sismica non richiesta dalla normativa vigente - interventi di miglioramento		0%	0%
1.4.8. 4 sicurezza sismica non richiesta dalla normativa vigente - interventi di adeguamento		0%	0%
1.4.8. 5 In caso di attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3		0%	0%
1.4.8. 6 In caso di attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti 1, 2 e 4	x	30%	30%
		30%	30%
	Max riduzioni 70%	30%	30%
	Valori Unitari	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)
		15,30	19,80
	<b>SL mq</b>	<b>U1 €</b>	<b>U2 €</b>
	183,00	2.799,71 €	3.623,15 €
		<b>U1 + U2</b>	
		6.422,85 €	

# Ampliamento

Ipotesi 1

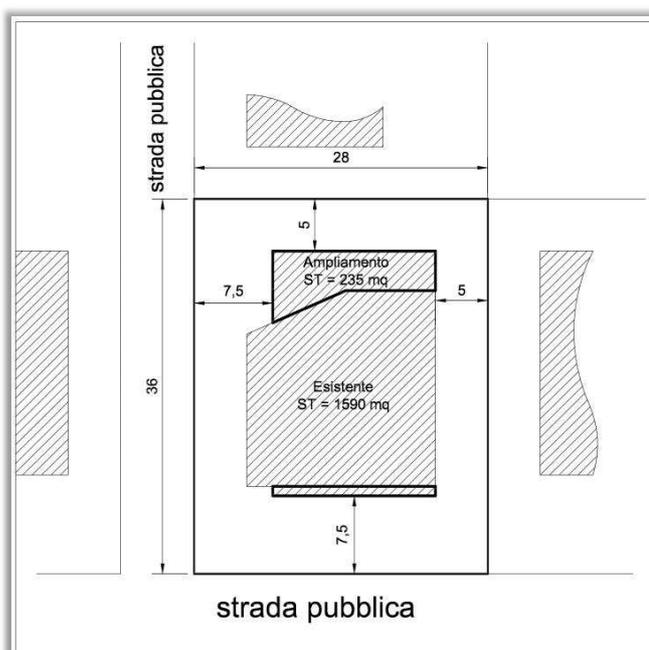
- **Ampliamento** di edificio ricettivo esistente in **tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**
- Ipotizzando:  
 SL = 183 mq  
 Su = 155 mq  
 Sa = 52 mq  
 (Zona B2 – Cat. D2):
- U1 = 2.799,71 €
- U2 = 3623,15 €
- QCC = 41.272,91 €

Numero delle camere (finale di progetto)	o	D/2 prezzo medio camera	ALBERGHI Sg (superficie complessiva finale di progetto)	A		
39	0,3052	73	186,20	2216,59	B2	MIMA
39	0,3052	66	186,20	2004,04	B4	CERVIA
39	0,3052	66	186,20	2004,04	B5	CERVIA
39	0,3052	71	186,20	2155,86	D1	PINARELLA
39	0,3052	57	186,20	1730,76	D2	TERME MALVA
39	0,3052	57	186,20	1730,76	D3	TAGLIATA
39	0,3052	57	186,20	1730,76	R1	FORESE
39	0,3052	57	186,20	1730,76	E2	FORESE

SCHEMA D													
Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettivo, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale													
SA	SU	SC	A	(i)					0,5 RIDUZIONE ART. 5.5.4	% RIDUZIONE ART. 5.5.2	RIDUZIONE ART. 5.3.12		QCC Costo Costruzione
Superficie Accessoria	Superficie Utile	Superficie di Costruzione	Selezionare un valore di A	Fondazioni	Tetti, Pilastri, Muri Perimetrali	Solai, Balconi	Tamiezzi Interni	Coperture	La QCC è ridotta del 50% per gli interventi sulle strutture esistenti	Interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addestramento e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione relativa alle funzioni abitative, commerciali e direzionali all'interno del TU	Interventi di sostituzione urbana relativamente a tutte le categorie funzionali, per immobili situati all'interno del TU	Nessuna riduzione di cui all'art. 5.5.4	
mq	mq	mq	€/mq	100%	100%	100%	100%	100%					
52,00	155,00	186,20	2216,59	100%	100%	100%	100%	100%	1	10%	0		€ 41.272,91

# Ampliamento

- Ipotesi 2
- **Ampliamento** di edificio ricettivo esistente in **tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**
- Lotto 36 m x 28 m = 1008 mq
- ST esistente = 1590 mq
- 4 piani + seminterrato
- 39 camere
- 21 posti auto pertinenziali in loco
- in passato è stato utilizzato il bonus (200 mq), ma non l'incentivo
- Ampliamento max = 15% di ST esistente comprensiva di bonus = 238,5 mq



# Ampliamento

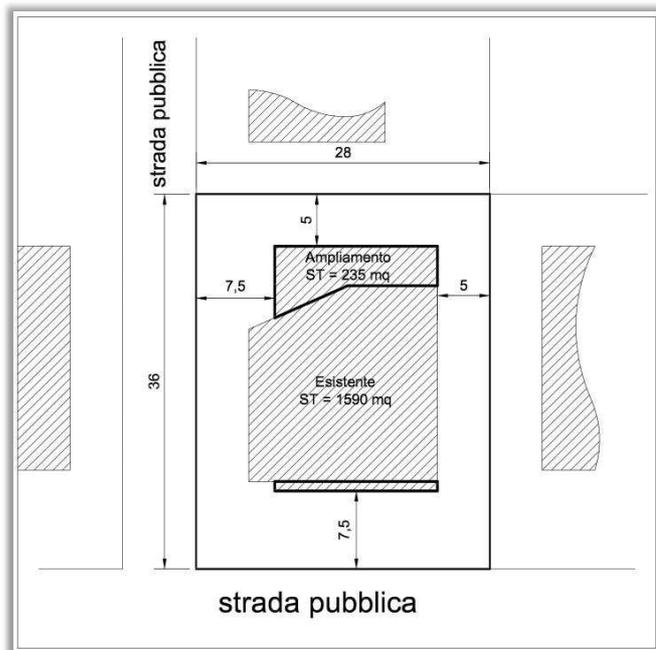
Ipotesi 2

- **Ampliamento** di edificio ricettivo esistente in **tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**

- Ampliamento previsto = 235 mq < 238,5 mq massimo consentito
- $S_p = 110 \text{ mq} > 10\% \text{ SF}$  (101 mq)
- $l_v \geq 0,3$
- **Incremento numero di camere** (39 + 2 = 41) e aumento ST
- **Calcolo Pr1:**  
21 p.a. esistenti ( perché > 50% camere esistenti) +  
1 p.a. per nuova camera = 2 p.a. +  
1 mq/3,3 mq di (ST in ampliamento – nuove camere) =  $(235-55)/3,3 = 54,5 \text{ mq} /25 = 2 \text{ p.a.}$

**Tot Pr1 = 25**

(interni, esterni, interrati, in altro immobile in proprietà del soggetto attuatore, in area comunale con convenzione)

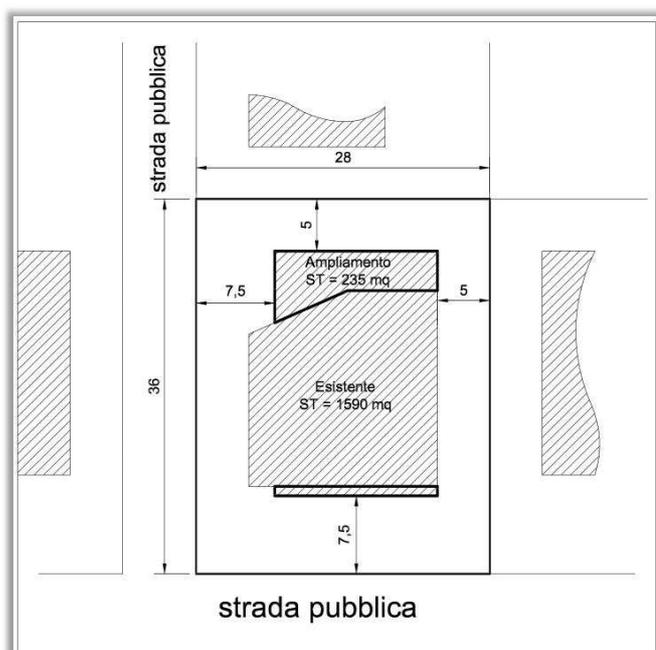


# Ampliamento

Ipotesi 2

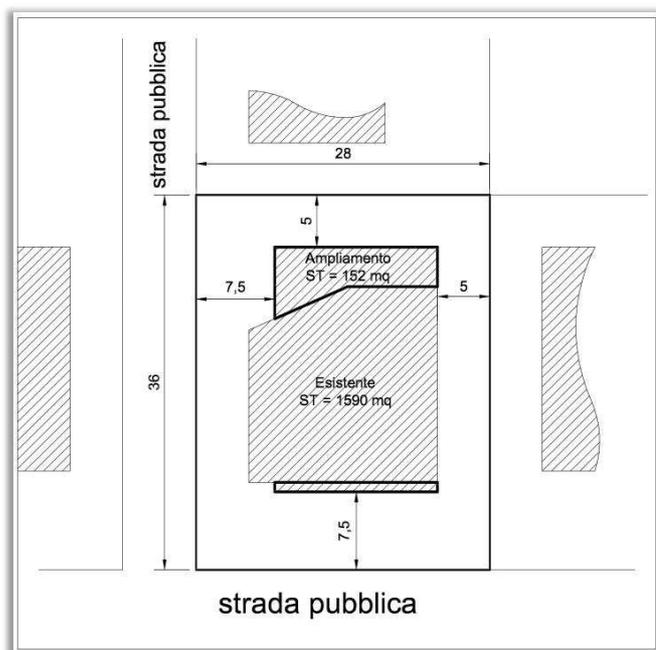
- **Ampliamento** di edificio ricettivo esistente in **tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**
- E' richiesta la monetizzazione di 235 mq di Dotazioni Territoriali (pari a 100 mq/100 di ST di progetto).  
In Microzona 1 (145€/mq) sono: 34.075 €
- Ipotizzando:  
SL = 183 mq  
Su = 155 mq  
Sa = 52 mq  
(Zona B2 – Cat. D2):
- U1 = 2.799,71 €
- U2 = 3623,15 €
- QCC = 43.389,44 €

NB. **A parità di Superfici, aumentando il numero delle camere, la QCC cambia!!!**



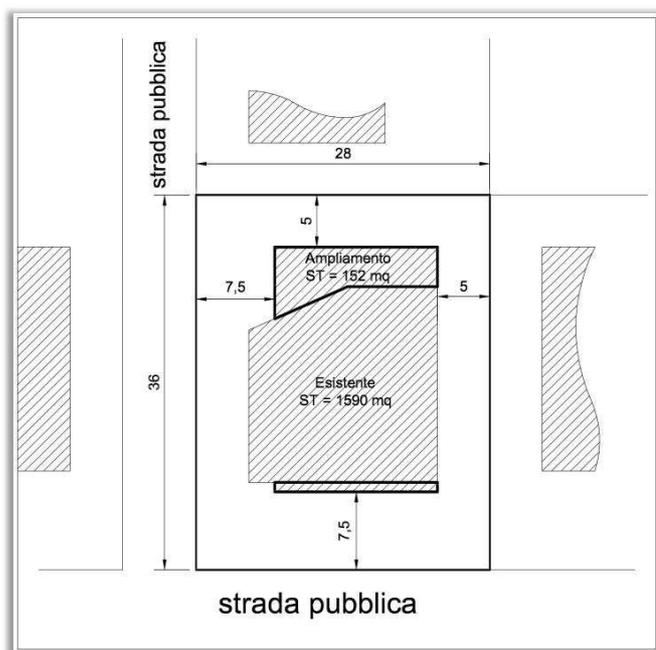
# Ampliamento

- Ipotesi 3
- **Ampliamento** di edificio ricettivo esistente in **tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**
- Lotto 36 m x 28 m = 1008 mq
- ST esistente = 1590 mq
- 4 piani + seminterrato
- 39 camere
- 21 posti auto pertinenziali in loco
- **in passato è stato utilizzato l'incentivo (75 mq), ma non il bonus**
- Ampliamento max = 15% di ST esistente non comprensiva di incentivo – quota di incentivo già fruito:  
 $(1590-75) * 0,15 = 227,25 \text{ mq} - 75 \text{ mq} = \mathbf{152,25 \text{ mq}}$



# Ampliamento

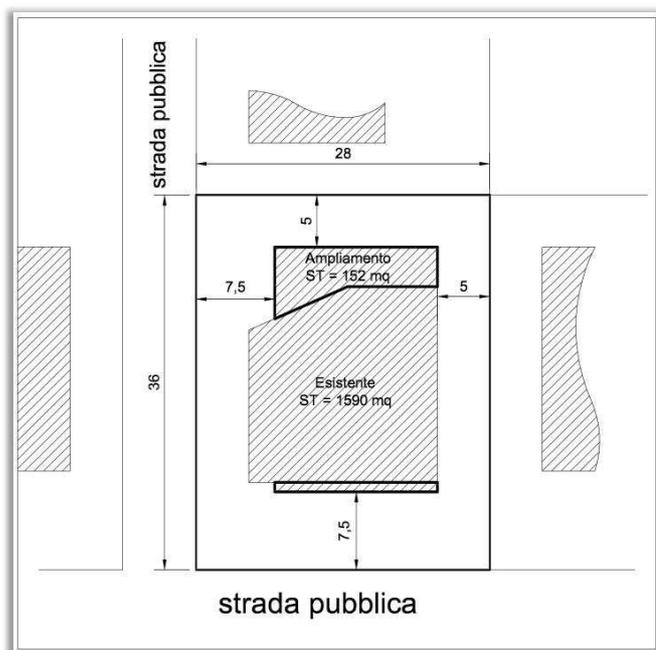
- Ipotesi 3
- **Ampliamento** di edificio ricettivo esistente in **tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**
- Ampliamento previsto = 152mq < 152,25mq massimo consentito
- Sp = 110 mq > 10% SF (101 mq)
- $l \geq 0,3$
- **No incremento numero di camere** (= 39), ma solo aumento ST
- Calcolo Pr1:  
21 p.a. esistenti ( perché > 50% camere esistenti) +  
 $Pr1 = 1 \text{ mq}/3,3 \text{ mq di ST in ampliamento} = 46 \text{ mq}/25 = 2 \text{ p.a.}$   
**Tot Pr1 = 23**  
(interni, esterni, interrati, in altro immobile in proprietà del soggetto attuatore, in area comunale con convenzione)



# Ampliamento

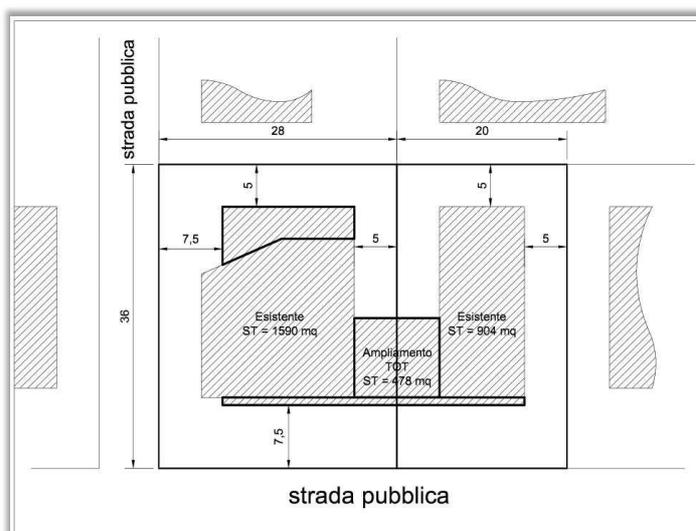
Ipotesi 3

- **Ampliamento** di edificio ricettivo esistente in **tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**
- E' richiesta la monetizzazione di 152 mq di Dotazioni Territoriali (pari a 100 mq/100 di ST di progetto).  
In Microzona 1 (145€/mq) sono: 22.040 €
- Ipotizzando:  
SL = 122 mq  
Su = 103 mq  
Sa = 30 mq  
(Zona B2 – Cat. D2):
- U1 = 1.866,47 €
- U2 = 2.415,43 €
- QCC = 41.272,98 €



# Ampliamento

- Ipotesi 4
- **Ampliamento con accorpamento** di edifici ricettivi esistenti in **tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**
- Lotto1 36 m x 28 m = 1008 mq
- ST esistente = 1590 mq
- 4 piani + seminterrato
- 39 camere
- 21 posti auto pertinenziali in loco
- Lotto2 36 m x 20 m = 720 mq
- ST esistente = 904 mq
- 4 piani
- 23 camere
- 10 posti auto pertinenziali in loco
- in passato **non è stato utilizzato né incentivo né bonus**
- Ampliamento max = 20% di ST esistente:  
 $(1590+904) * 0,20 = 498,8 \text{ mq}$



# Ampliamento

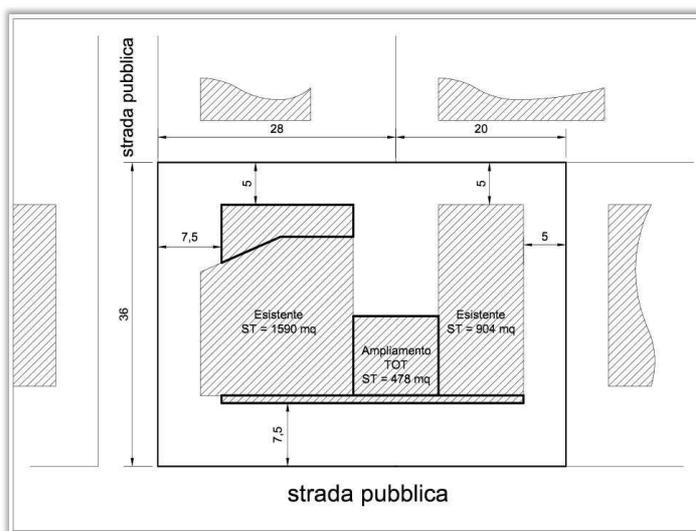
Ipotesi 4

- **Ampliamento con accorpamento** di edifici ricettivi esistenti in **tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**

- Ampliamento previsto = 478mq < 498,8 mq massimo consentito
- ST progetto = 2972 mq
- SF = 1728 mq
- Sp = 190 mq > 10% SF (173 mq)
- lvl ≥ 0,3
- Numero di camere di progetto = 52 < 62 esistenti
- Calcolo Pr1:  
31 p.a. esistenti ( perché ≥ 50% camere esistenti) +  
Pr1 = 1 mq/3,3 mq di ST in ampliamento = 144,8 mq /25 = 6 p.a.

**Tot Pr1 = 37 p.a.**

(interni, esterni, interrati, in altro immobile in proprietà del soggetto attuatore, in area comunale con convenzione)



# Ampliamento

Ipotesi 4

- **Ampliamento con accorpamento** di edifici ricettivi esistenti in **tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**

- E' richiesta la monetizzazione di 478 mq di Dotazioni Territoriali (pari a 100 mq/100 di ST di progetto).

In Microzona 1 (145€/mq) sono: 69.310 €

- Ipotizzando relativamente alla sola quota in ampliamento:

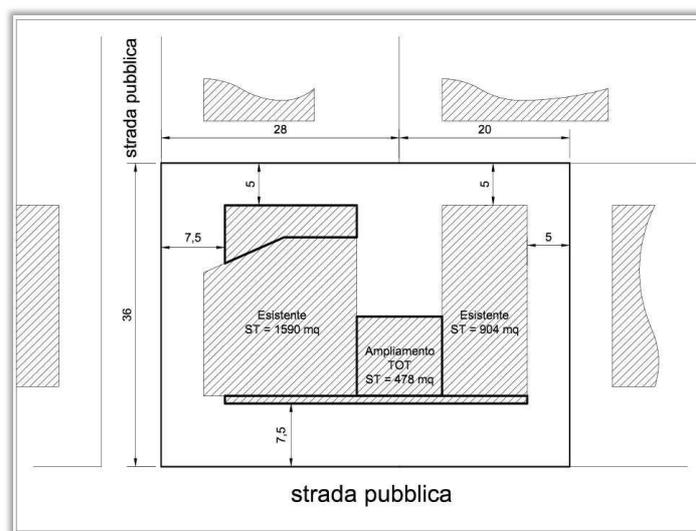
SL = 380 mq

Su = 320 mq

Sa = 98 mq

(Zona B2 – Cat. D2):

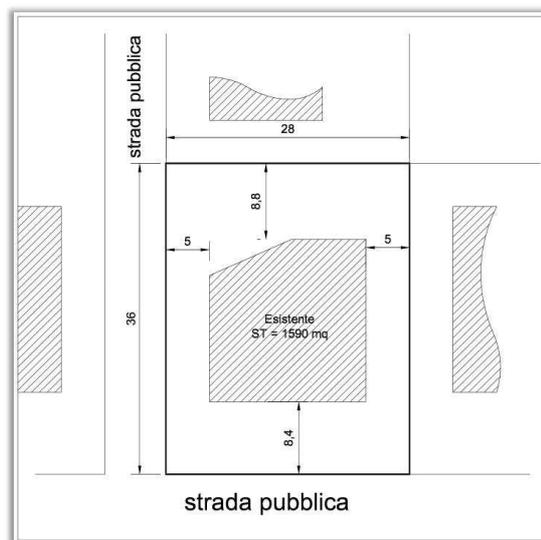
- U1 = 5.813,60 €
- U2 = 7.523,48 €
- QCC = 55.030,55 €



NB. Limitatamente ai fabbricati esistenti, qualora siano oggetto di opere riconducibili alla categoria di intervento "Ristrutturazione Edilizia", dovrà essere corrisposto il contributo di costruzione come ristrutturazione senza aumento di cu, conteggiato per i soli vani oggetto di ristrutturazione!

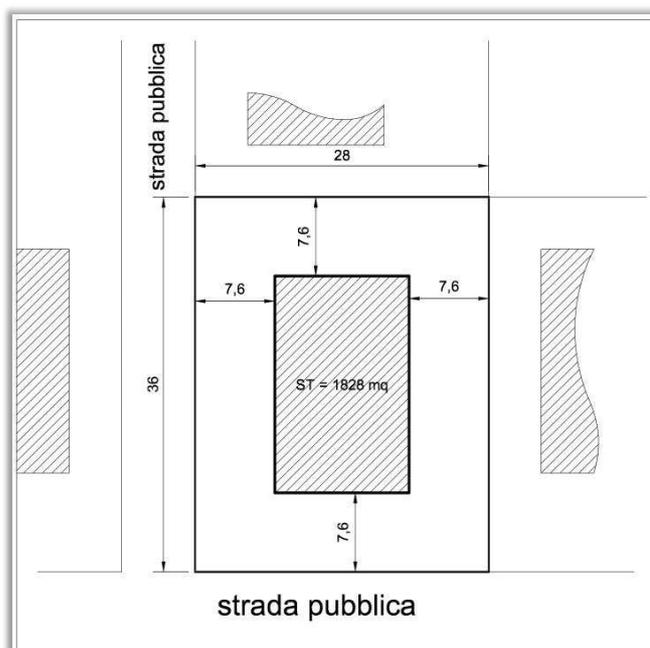
# Demolizione e ricostruzione

- Ipotesi 1
- **Demolizione e ricostruzione** di edificio ricettivo esistente in **tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**
- Lotto 36 m x 28 m = 1008 mq
- ST esistente = 1590 mq
- 4 piani + seminterrato
- 39 camere
- 21 posti auto pertinenziali in loco
- **in passato non è stato utilizzato né incentivo né bonus**
- Ampliamento max = 15% di ST esistente:  
**238,5 mq**



# Demolizione e ricostruzione

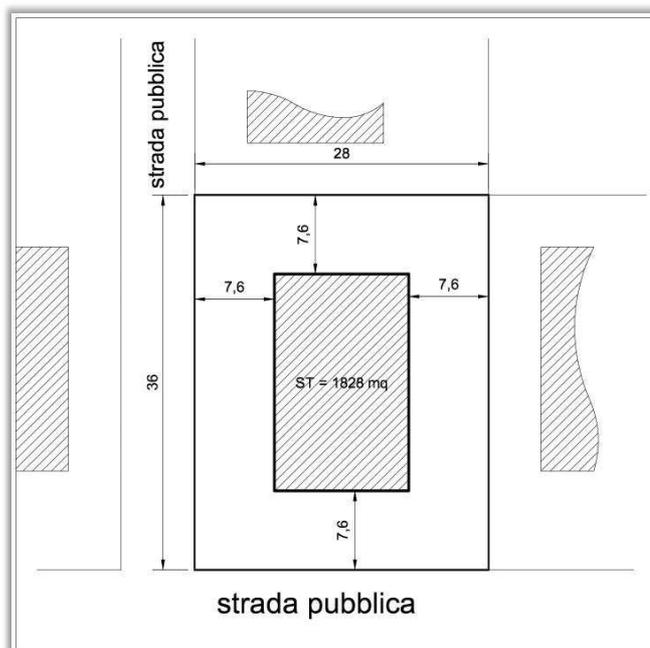
- Ipotesi 1
- **Demolizione e ricostruzione** di edificio ricettivo esistente **in tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**
- SF = 1008 mq
- ST progetto = 1828 mq
- Ampliamento previsto = 238mq < 238,5 mq massimo consentito
- Sp = 120 mq > 10% SF (101 mq)
- H = 19,1 m < 30 m
- Ivl ≥ 0,3
- 6 piani fuori terra + 1 interrato
- Numero di camere di progetto = 25 < 39 esistenti
- Calcolo Pr1:  
21 p.a. esistenti ( perché ≥ 50% camere esistenti) +  
Pr1 = 1 mq/3,3 mq di ST in ampliamento = 72,1 mq /25 = 3 p.a.  
**Tot Pr1 = 24 p.a.**  
(interni, esterni, interrati, in altro immobile in proprietà del soggetto attuatore, in area comunale con convenzione)



# Demolizione e ricostruzione

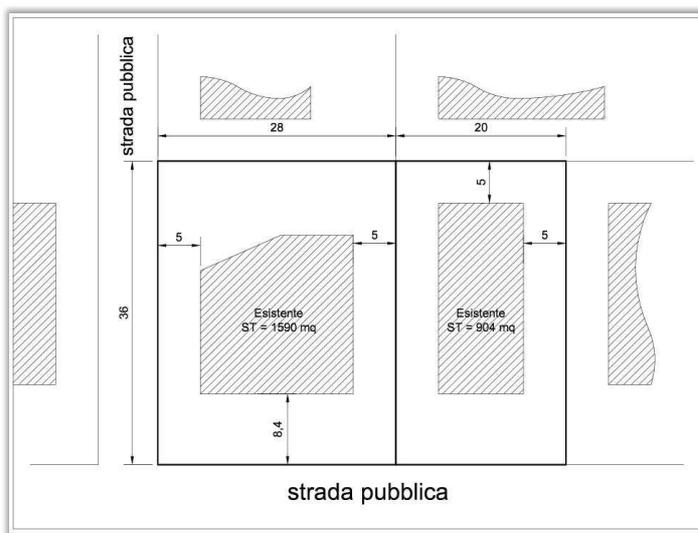
Ipotesi 1

- **Demolizione e ricostruzione** di edificio ricettivo esistente in **tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**
- E' richiesta la monetizzazione di 238 mq di Dotazioni Territoriali (pari a 100 mq/100 di ST di progetto).  
In Microzona 1 (145€/mq) sono: 34.510 €
- Ipotizzando relativamente alla sola quota in ampliamento:  
SL = 1458 mq  
Su = 1238 mq  
Sa = 370 mq  
(Zona B2 – Cat. D2):
  - U1 = 24.333,66 €
  - U2 = 31.490,61 €
  - QCC = 9.259,83 €



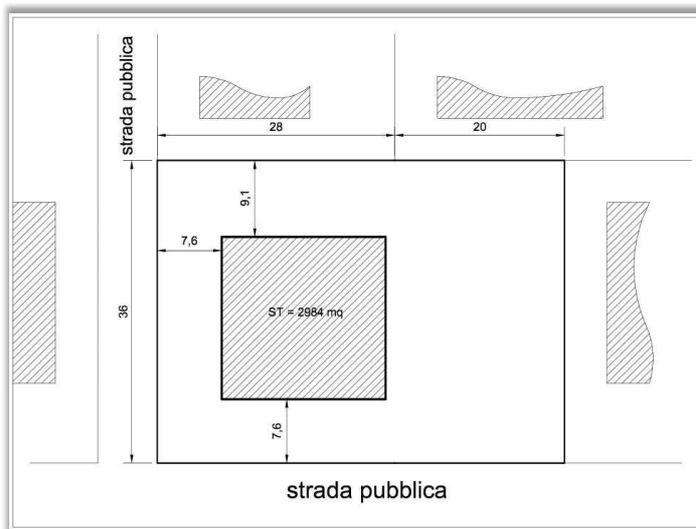
# Demolizione e ricostruzione

- Ipotesi 2
- **Demolizione e ricostruzione con accorpamento** di edifici ricettivi esistenti in **tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**
- Lotto1 36 m x 28 m = 1008 mq  
ST esistente = 1590 mq  
4 piani + seminterrato  
39 camere  
21 posti auto pertinenziali in loco
- Lotto2 36 m x 20 m = 720 mq  
ST esistente = 904 mq  
4 piani  
23 camere  
10 posti auto pertinenziali in loco
- in passato **non è stato utilizzato né incentivo né bonus**
- Ampliamento max = 20% di ST esistente:  
 $(1590+904) * 0,20 = 498,8 \text{ mq}$



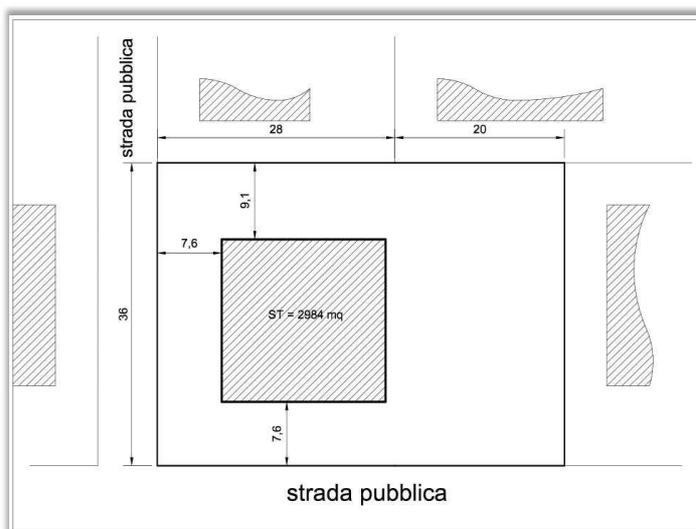
# Demolizione e ricostruzione

- Ipotesi 2
- **Demolizione e ricostruzione con accorpamento** di edifici ricettivi esistenti in **tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**
- SF = 1728 mq
- ST progetto = 2984 mq
- Ampliamento previsto = 490mq < 498,8 mq massimo consentito
- Sp = 190 mq > 10% SF (173 mq)
- H = 22,2 m < 30 m
- Ivl ≥ 0,3
- 7 piani fuori terra + 1 interrato
- Numero di camere di progetto = 40 < 62 esistenti
- Calcolo Pr1:  
31 p.a. esistenti ( perché ≥ 50% camere esistenti) +  
Pr1 = 1 mq/3,3 mq di ST in ampliamento = 148,4 mq /25 = 6 p.a.  
**Tot Pr1 = 37 p.a.**  
(interni, esterni, interrati, in altro immobile in proprietà del soggetto attuatore, in area comunale con convenzione)



# Demolizione e ricostruzione

- Ipotesi 2
- **Demolizione e ricostruzione con accorpamento** di edifici ricettivi esistenti in **tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**
- E' richiesta la monetizzazione di 490 mq di Dotazioni Territoriali (pari a 100 mq/100 di ST di progetto).  
In Microzona 1 (145€/mq) sono: 71.050 €
- Ipotizzando:  
SL = 2384 mq  
Su = 2024 mq  
Sa = 600 mq  
(Zona B2 – Cat. D2):
- U1 = 39.788,36 €
- U2 = 51.490,82 €
- QCC = 14.815,61 €



# Demolizione e ricostruzione

Ipotesi 2

- **Demolizione e ricostruzione con accorpamento** di edifici ricettivi esistenti in **tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**

- Ipotizzando:  
SL = 2384 mq  
Su = 2024 mq  
Sa = 600 mq  
(Zona B2 – Cat. D2):

- U1 = 39.788,36 €
- U2 = 51.490,82 €
- QCC = 14.815,61 €

TABELLA CONTEGGIO ONERI URBANIZZAZIONE			
DENTRO IL T.U.			
TABELLA B	Mettere "x" minuscola	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)
A) FUNZIONE RESIDENZIALE			
B) Funzione turistico-ricettiva	x	72,25	93,50
D) Funzione direzionale			
<b>ART. 1.2.8</b>	Mettere "x" minuscola, in caso di riduzione		
Per le attività socio-assistenziali-sanitarie realizzate da privati (case di cura, ospedali, strutture di lunga degenza, ecc.), si applicano le precedenti Tabelle B e C riferite alla funzione direzionale con una riduzione dei valori unitari pari al 20%.		0%	0%
<b>ART. 1.2.9</b>	Mettere "x" minuscola, in caso di riduzione		
Gli oneri da applicare alle funzioni svolte all'aperto sono calcolati nella misura del 2% rispetto ai valori unitari della funzione prevalente di cui alla precedente Tabella B. (riduzione del 98%)		0%	0%
<b>TABELLA C</b>	Mettere "x" minuscola		
NUOVA COSTRUZIONE (NC)	x		
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)		0,55	0,55
RISTRUTTURAZIONE CON AUMENTO DI CU			
RISTRUTTURAZIONE SENZA AUMENTO DI CU			
<b>RIDUZIONI ART. 1.4.1</b>	Mettere "x" minuscola, in caso di riduzione		
Lotti non edificati all'interno del T.U.			
All'interno del territorio urbanizzato, U1 e U2 sono ridotti in misura non inferiore al 35 per cento, rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione. <b>SEMPRE 35</b>			
Interventi di <b>sostituzione urbana</b> relativamente a tutte le categorie funzionali, per immobili situati all'interno del TU 35 + 5	x	40%	40%
Interventi di <b>ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento e</b> per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione relativa a <b>fabbricati con funzione turistico-ricettiva</b> b1, b4, b5 e b9 per quanto di competenza, all'interno del TU 35 + 10			

# Demolizione e ricostruzione

Ipotesi 2

- **Demolizione e ricostruzione con accorpamento** di edifici ricettivi esistenti in **tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**

- Ipotizzando:  
SL = 2384 mq  
Su = 2024 mq  
Sa = 600 mq  
(Zona B2 – Cat. D2):

- U1 = 39.788,36 €
- U2 = 51.490,82 €
- QCC = 14.815,61 €

ALTRE RIDUZIONI	Mettere "x" minuscola, in caso di riduzione		
1.4.2. FRAZIONI		0%	0%
1.4.3. RSA		0%	0%
1.4.4. ERS		0%	0%
1.4.7. Tettoie depositi attività produttive		0%	0%
1.4.8. 1 superamento barriere architettoniche: accessibilità		0%	0%
1.4.8. 2 efficienza energetica: raggiungimento minimo classe A		0%	0%
1.4.8. 3 sicurezza sismica non richiesta dalla normativa vigente - interventi di miglioramento		0%	0%
1.4.8. 4 sicurezza sismica non richiesta dalla normativa vigente - interventi di adeguamento		0%	0%
1.4.8. 5 In caso di attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3		0%	0%
1.4.8. 6 In caso di attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti 1, 2 e 4	x	30%	30%
		30%	30%
	Max riduzioni 70%	30%	30%
	Valori Unitari	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)
		16,69	21,60
	SL mq	U1 €	U2 €
	2384,00	39.788,36 €	51.490,82 €
		U1 + U2	
		91.279,19 €	

# Demolizione e ricostruzione

Ipotesi 2

- **Demolizione e ricostruzione con accorpamento** di edifici ricettivi esistenti in **tessuto turistico-ricettivo ad alta densità**

- Ipotizzando:  
 SL = 2384 mq  
 Su = 2024 mq  
 Sa = 600 mq  
 (Zona B2 – Cat. D2):  
 U1 = 39.788,36 €  
 U2 = 51.490,82 €  
 QCC = 14.815,61 €

Numero delle camere (finale di progetto)	o	D/2 prezzo medio camera	ALBERGHI Sc (superficie complessiva finale di progetto)	A		
40	0,3052	73	2384,00	177,56	B2	MIMA
40	0,3052	66	2384,00	160,54	B4	CERVIA
40	0,3052	66	2384,00	160,54	B5	CERVIA
40	0,3052	71	2384,00	172,70	D1	PINARELLA
40	0,3052	57	2384,00	138,65	D2	TERME MALVA
40	0,3052	57	2384,00	138,65	D3	TAGLIATA
40	0,3052	57	2384,00	138,65	R1	FORESE
40	0,3052	57	2384,00	138,65	E2	FORESE

SCHEDA C Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale								
SA	SU	SC	A	% RIDUZIONE ART. 5.5.2	RIDUZIONE ART. 5.3.12			
Superficie Accessoria	Superficie Utile	Superficie Complessiva	Selezionate un valore di A	Il Comune conferma la percentuale del 10% fissata dalla DAL n. 186/2018 per attività commerciali, turistico-ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale	Interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione relativa alle funzioni abitative, commerciali e direzionali all'interno del TU	Interventi di sostituzione urbana relativamente a tutte le categorie funzionali, per immobili situati all'interno del TU	Nuova costruzione su lotto libero nessuna riduzione art. 5.3.12	QCC Costo Costruzione
mq	mq	mq	€/mq	%		x		€
600,00	2024,00	2384,00	177,56	10%		65		€ 14.815,61

# LA PROGETTAZIONE PER GLI EDIFICI RICETTIVI NEL COMUNE DI CERVIA: NUOVA COSTRUZIONE E INTERVENTI SULL'ESISTENTE IN BASE ALLE PREVISIONI DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)

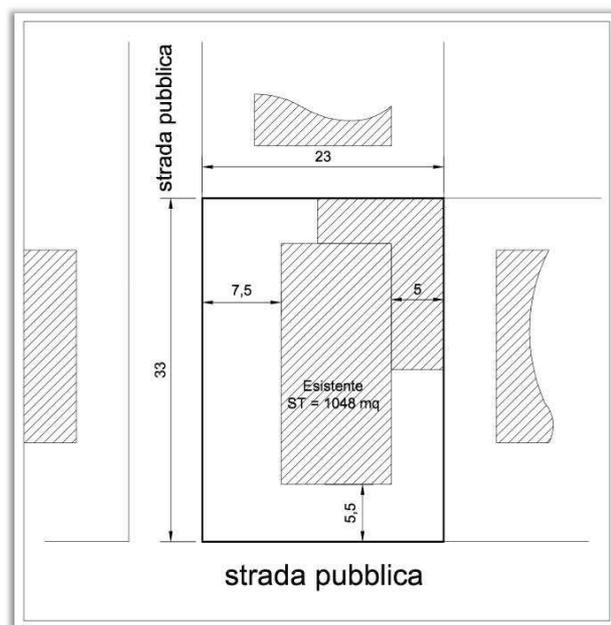
Dalla rendita fondiaria ai progetti di impresa

Le possibilità di rimozione del vincolo alberghiero previste  
dal PUG

La Città delle Colonie

## Rimozione del vincolo alberghiero

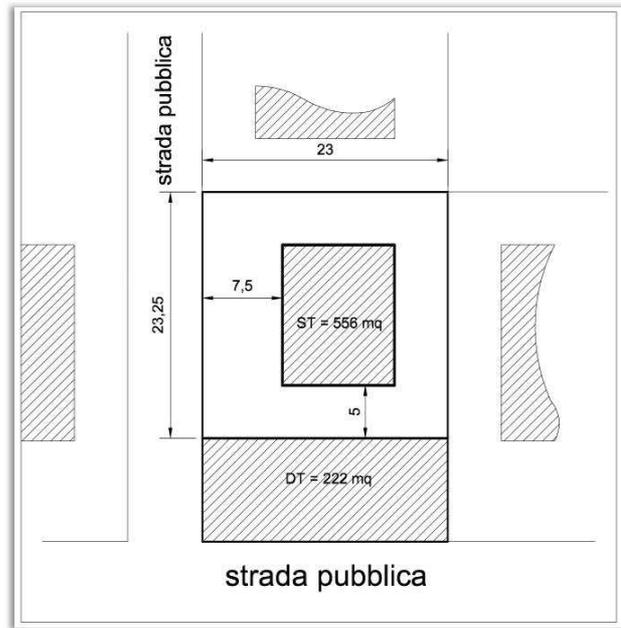
- Edificio alberghiero, attivo, con 13 camere, in **tessuto residenziale ad alta densità**
- SF= 759 mq
- ST esistente = 1048 mq
- 3 piani fuori terra
- A norma dell'art.8.9, è ammesso il cambio di destinazione d'uso con PdC convenzionato ad altra funzione ammessa nel tessuto



# Rimozione del vincolo alberghiero

Realizzazione di un **nuovo** fabbricato residenziale in **tessuto residenziale ad alta densità**

- $H = 12,4 \text{ m} \leq H \text{ max} = 12,50 \text{ m}$  (4 piani)
- $SF = 535 \text{ mq}$
- $ST = 556 \text{ mq}$
- $Sp = 300 \text{ mq} > 50\% SF$  (267,5 mq)
- $l \geq 0,5$
- 5 alloggi
- $Pr1 = 1 \text{ mq}/3,3 \text{ mq}$  di  $ST = 168,4/25 = 7 \text{ p.a.}$  (interni, esterni o altrove)
- E' richiesta la realizzazione e cessione di Dotazioni Territoriali per 222 mq (pari a 40 mq/100 di ST di progetto) e la monetizzazione di 111 mq (pari a 20 mq/100 di ST di progetto).  
In Microzona 2 (294€/mq) sono: 32.634€
- Ipotizzando  $Su = 320 \text{ mq}$   $Sa = 140 \text{ mq}$  (Zona B5 – Cat. A3):  
 $U1 = 5.340,72 \text{ €}$   
 $U2 = 6.911,52 \text{ € (*)}$   
 $QCC = 13.857,20 \text{ €}$



(\*) Tale importo sarà decurtato delle spese sostenute per la realizzazione delle Dotazioni Territoriali

# Rimozione del vincolo alberghiero

Realizzazione di un **nuovo** fabbricato residenziale in **tessuto residenziale ad alta densità** di 556 mq di ST

- Ipotizzando:  
 $Su = 320 \text{ mq}$   
 $Sa = 140 \text{ mq}$   
(Zona B5 – Cat. A3)
- $U1 = 5.340,72 \text{ €}$
- $U2 = 6.911,52 \text{ € (*)}$
- $QCC = 13.857,20 \text{ €}$

TABELLA CONTEGGIO ONERI URBANIZZAZIONE			
DENTRO IL T.U.			
TABELLA B	Mettere "x" minuscola	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)
A) FUNZIONE RESIDENZIALE	x	72,25	93,50
B) Funzione turistico-ricettiva			
D) Funzione direzionale			
<b>ART. 1.2.8</b>	Mettere "x" minuscola, in caso di riduzione		
Per le attività socio-assistenziali-sanitarie realizzate da privati (case di cura, ospedali, strutture di lunga degenza, ecc.), si applicano le precedenti Tabelle B e C riferite alla funzione direzionale con una riduzione dei valori unitari pari al 20%.		0%	0%
<b>ART. 1.2.9</b>	Mettere "x" minuscola, in caso di riduzione		
Gli oneri da applicare alle funzioni svolte all'aperto sono calcolati nella misura del 2% rispetto ai valori unitari della funzione prevalente di cui alla precedente Tabella B. (riduzione del 98%)		0%	0%
<b>TABELLA C</b>	Mettere "x" minuscola		
NUOVA COSTRUZIONE (NC)	x	0,55	0,55
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)			
RISTRUTTURAZIONE CON AUMENTO DI CU			
RISTRUTTURAZIONE SENZA AUMENTO DI CU			
<b>RIDUZIONI ART. 1.4.1</b>	Mettere "x" minuscola, in caso di riduzione		
Lotti non edificati all'interno del T.U.			
All'interno del territorio urbanizzato, U1 e U2 sono ridotti in misura non inferiore al 35 per cento, rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione. <b>SEMPRE 35</b>			
Interventi di <b>sostituzione urbana</b> relativamente a tutte le categorie funzionali, per immobili situati all'interno del TU 35 + 5	x	40%	40%
Interventi di <b>ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o</b> per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione relativa a <b>fabbricati con funzione turistico-ricettiva</b> b1, b4, b5 e b9 per quanto di competenza, all'interno del TU 35 + 10			

# Rimozione del vincolo alberghiero

- Realizzazione di un **nuovo** fabbricato residenziale in **tessuto residenziale ad alta densità** di 556 mq di ST

- Ipotizzando:
- Su = 320 mq
- Sa = 140 mq
- (Zona B5 – Cat. A3)
- U1 = 5.340,72 €
- U2 = 6.911,52 €
- QCC = 13.857,20 €

ALTRE RIDUZIONI	Mettere "x" minuscola, in caso di riduzione		
1.4.2. FRAZIONI		0%	0%
1.4.3. RSA		0%	0%
1.4.4. ERS		0%	0%
1.4.7. Tettoie depositi attività produttive		0%	0%
1.4.8. 1 superamento barriere architettoniche: accessibilità		0%	0%
1.4.8. 2 efficienza energetica: raggiungimento minimo classe A		0%	0%
1.4.8. 3 sicurezza sismica non richiesta dalla normativa vigente - interventi di miglioramento		0%	0%
1.4.8. 4 sicurezza sismica non richiesta dalla normativa vigente - interventi di adeguamento		0%	0%
1.4.8. 5 In caso di attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3		0%	0%
1.4.8. 6 In caso di attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti 1, 2 e 4	x	30%	30%
		30%	30%
	Max riduzioni 70%	30%	30%
	Valori Unitari	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)
		16,69	21,60
	SU mq	U1 €	U2 €
	320,00	5.340,72 €	6.911,52 €
		U1 + U2	
		12.252,24 €	

# Rimozione del vincolo alberghiero

- Realizzazione di un **nuovo** fabbricato residenziale in **tessuto residenziale ad alta densità** di 556 mq di ST
- Ipotizzando: Su = 320 mq ; Sa = 140 mq; (Zona B5 – Cat. A3)
- U1 = 5.340,72 €; U2 = 6.911,52 €; QCC = 13.857,20 €

CATEGORIE CATASTALI		VALORE "A"	
A/2	CIVILE ABITAZIONE	2100 B2 2100 B4 2100 B5 2100 D1 1400 D2 1400 D3 876 R1 742 E2	
A/3	ABITAZIONI ECONOMICHE	2100 B2 1750 B4 1400 B5 1400 D1 1050 D2 1050 D3 856 R1 558 E2	
A/1	ABITAZIONI SIGNORILI	3010 B2 2373 B4 2113 B5 2100 D1 1735 D2 1720 D3 1050 R1 1050 E2	
A/11	ABITAZIONI TIPICHE DEI LUOGHI	2100 B2 2100 B4 1400 B5 1400 D1 1099 D2 1088 D3 779 R1 851 E2	
A/7 e A/8	VILLE E VILLINI	2100 B2 2100 B4 2100 B5 2100 D1 1400 D2 1400 D3 876 R1 742 E2	

SCHEDA A Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: residenza				
TABELLA 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE - i1				
n° ALLOGGI	Superficie utile SU (mq)	Rapporto rispetto al totale di SU	% di incremento	% incremento per classi di superficie
(2)	(3)	(4)=(3)/Su	(5)	(6)=(4)*5
1	80,00	0,25	0	0,00
1	50,00	0,16	0	0,00
1	60,00	0,19	0	0,00
1	70,00	0,22	0	0,00
1	60,00	0,19	0	0,00
1		0,00	0	0,00
1		0,00	0	0,00
1		0,00	0	0,00
1		0,00	0	0,00
				i1=% incremento
	320,00			0
TABELLA 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI - i2				
Tot. SA	Tot. SU	R=(SA/SU)*100=...%	i2=% incremento	
140,00	320,00	43,75	0	
TABELLA 3 - CALCOLO INCREMENTO I E MAGGIORAZIONE M				
M	i1+i2=i	0,00	Classe edificio (art.8 - DM 801 del 10/05/77)	Maggiorazione M % (art.8 - DM 801 del 10/05/77)
A	Selezionare il valore di A in base alla categoria catastale e alla zona QM1 e inserir		FALSO	0
B	COSTO DI COSTRUZIONE MAGGIORATO	B=A*(1+M/100)		1400,00

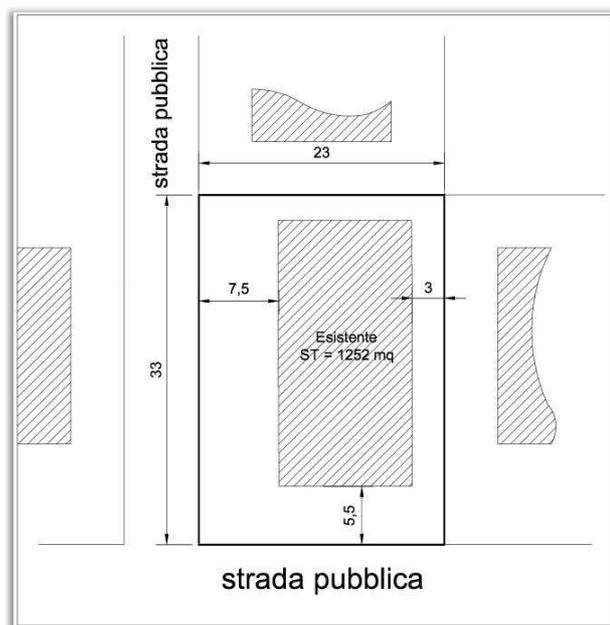
# Rimozione del vincolo alberghiero

- Realizzazione di un **nuovo** fabbricato residenziale in **tessuto residenziale ad alta densità** di 556 mq di ST
- Ipotizzando: Su = 320 mq ; Sa= 140 mq; (Zona B5 – Cat. A3)
- U1 = 5.340,72 €; U2 = 6.911,52 €; QCC = 13.857,20 €

CALCOLO DI QCC RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE									
SA	SU	SC	B	(I)	P (%)	RIDUZIONE ART. 5.3.12			QCC Costo Costruzione
Superficie Accessoria	Superficie Utile	Superficie Complessiva	Valore di B=A*(1+M/100)	Nella nuova costruzione non ci sono riduzioni	Percentuale P in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B	Interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione relativa alle funzioni abitative, commerciali e direzionali all'interno del TU	Interventi di sostituzione urbana relativamente a tutte le categorie funzionali, per immobili situati all'interno del TU	Nuova costruzione su lotto libero nessuna riduzione art. 5.3.12	
mq	mq	mq	€/mq				x		
140,00	320,00	404,00	1400,00	100,00%	7		85		€ 13.857,20

# Rimozione del vincolo alberghiero

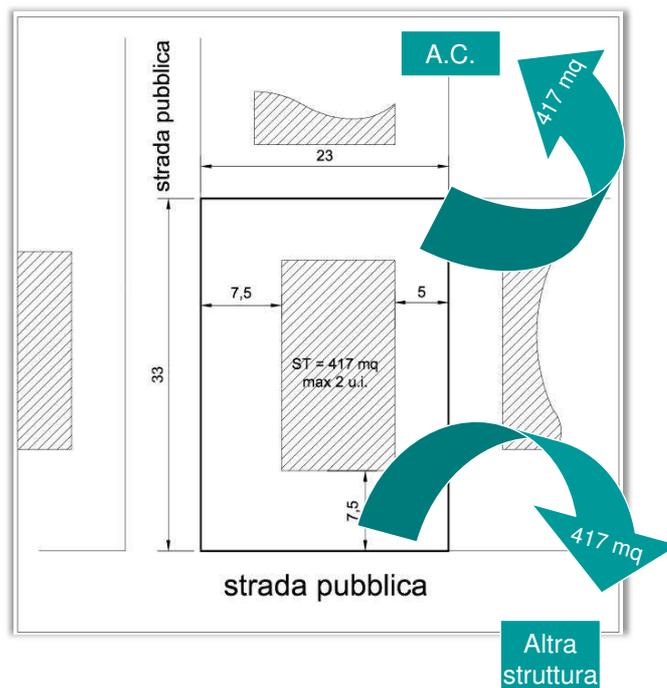
- Edificio alberghiero, non attivo in data antecedente il 15.06.2017, con 41 camere, in **tessuto turistico-ricettivo a media densità**
- SF= 759 mq
- ST esistente = 1252 mq
- 4 piani fuori terra
- A norma dell'art.8.10.2, è ammesso il cambio di destinazione d'uso con PdC convenzionato con la modalità **"1/3-1/3-1/3"**



# Rimozione del vincolo alberghiero

Realizzazione di un **nuovo** fabbricato residenziale in **tessuto turistico-ricettivo a media densità**

- $H = 6,10 \text{ m} \leq H \text{ max} = 12,50 \text{ m}$
- $SF = 759 \text{ mq}$
- $ST = 417 \text{ mq}$
- $S_p = 300 \text{ mq} > 35\% SF (266 \text{ mq})$
- $l_v \geq 0,5$
- 2 alloggi
- $Pr1 = 2 \text{ p.a./alloggio} = 4 \text{ p.a. (interni, esterni)}$
  
- E' richiesta la cessione di 1/3 della ST esistente (pari a 417 mq) all'A.C. e il contestuale trasferimento di 1/3 della ST esistente (pari a 417 mq) su struttura ricettiva esistente in tessuto turistico-ricettivo ad alta densità, previo reperimento delle sole dotazioni pertinenti



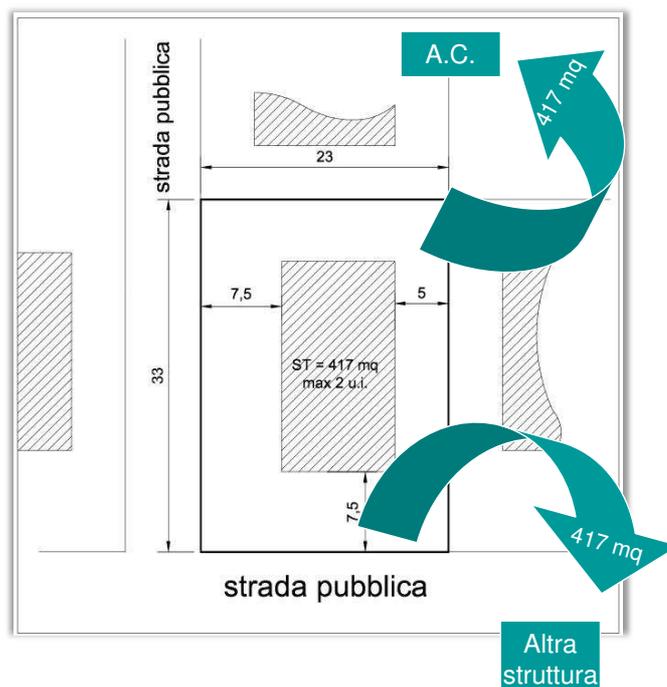
- Limitatamente alle abitazioni:
- Ipotizzando  $S_u = 254 \text{ mq}$   $S_a = 100 \text{ mq}$  (Zona B4 – Cat. A7)  
 $U1 = 4.239,20 \text{ €}$        $U2 = 5.486,02 \text{ €}$        $QCC = 27.694,80 \text{ €}$

# Rimozione del vincolo alberghiero

Realizzazione di un **nuovo** fabbricato residenziale in **tessuto turistico-ricettivo a media densità**

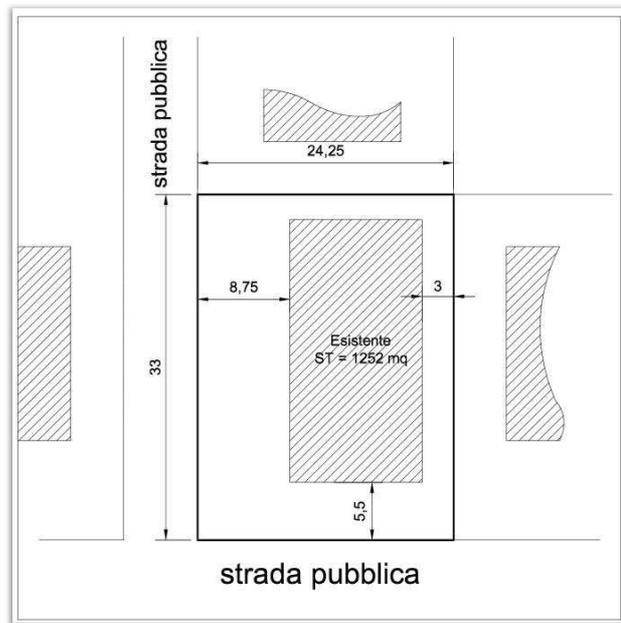
**Al fine di perseguire l'obiettivo prioritario di qualificare l'offerta turistica, le Dotazioni Territoriali:**

- Relativamente a 1/3 residenziale: non sono richieste. La trasformazione non comporta incremento di carico urbanistico, pertanto le dotazioni si considerano già virtualmente conseguite;
- Relativamente a 1/3 che atterra su altra struttura: non sono richieste. La trasformazione avviene a parità di carico urbanistico, pertanto le dotazioni si considerano già virtualmente conseguite.
- Relativamente a 1/3 ceduto all'A.C.: Le dotazioni verranno richieste alla struttura, ubicata in tessuto turistico ricettivo ad alta densità, a cui tale quantità verrà ceduta a titolo gratuito nell'ambito di un intervento di qualificazione dell'offerta turistica



# Rimozione del vincolo alberghiero

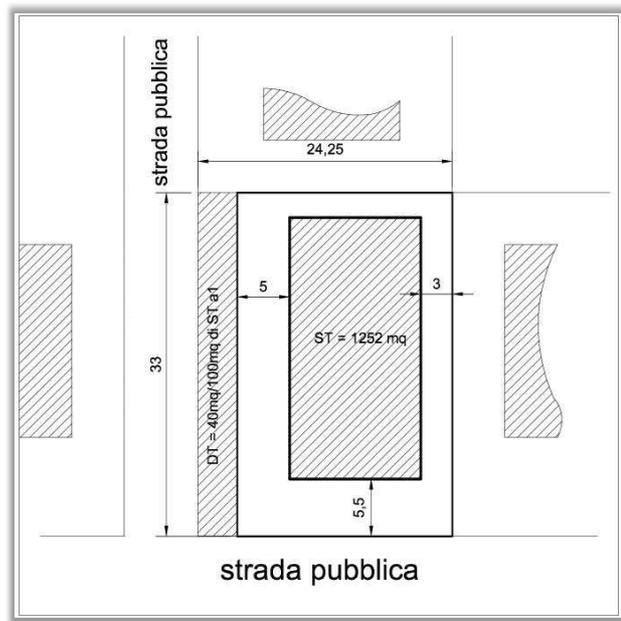
- Edificio alberghiero, non attivo in data antecedente il 15.06.2017, con 35 camere, in **tessuto turistico-ricettivo a alta densità**
- SF= 800 mq
- ST esistente = 1252 mq
- 4 piani fuori terra
- SU camere = 751 mq
  
- A norma dell'art.8.10.3, è ammesso il cambio di destinazione d'uso a b9 "Cond-hotel" con PdC convenzionato o in alternativa con intervento diretto ad altra funzione di cui all'art. 8.3.2, previo reperimento dotazioni territoriali e pertinenziali richieste, integralmente per l'intera superficie di progetto.
  
- Non sono ammesse le funzioni a1, a2 e d1



# Rimozione del vincolo alberghiero

Intervento di **ristrutturazione edilizia** di un fabbricato ricettivo **in tessuto turistico-ricettivo a alta densità**, con insediamento di funzione b9 "Cond-hotel"

- SF = 676 mq
- Sp = 150 mq > 20% SF (135 mq)
- ST = 1252 mq
- SU alloggi = max 40% SU camere = max 300 mq (ca 1 piano)
- SU camere = almeno 451 mq (ca 2 piani)
- Pr1 = 1 mq/3,3 mq di ST sia per quota a1 sia per quota b1 (interni, esterni, interrati, in altro immobile in proprietà del soggetto attuatore, in area comunale con convenzione)
- Dotazioni territoriali:
- Per la quota a1:  
E' richiesta la realizzazione e cessione di Dotazioni Territoriali pari a 40 mq/100 di ST a1 di progetto e la monetizzazione di 20 mq/100 a1 di ST di progetto.
- Per la quota b1:  
E' richiesta la monetizzazione di Dotazioni Territoriali pari a 100 mq/100 di ST b1 di progetto poiché < 1500mq.



# Rimozione del vincolo alberghiero

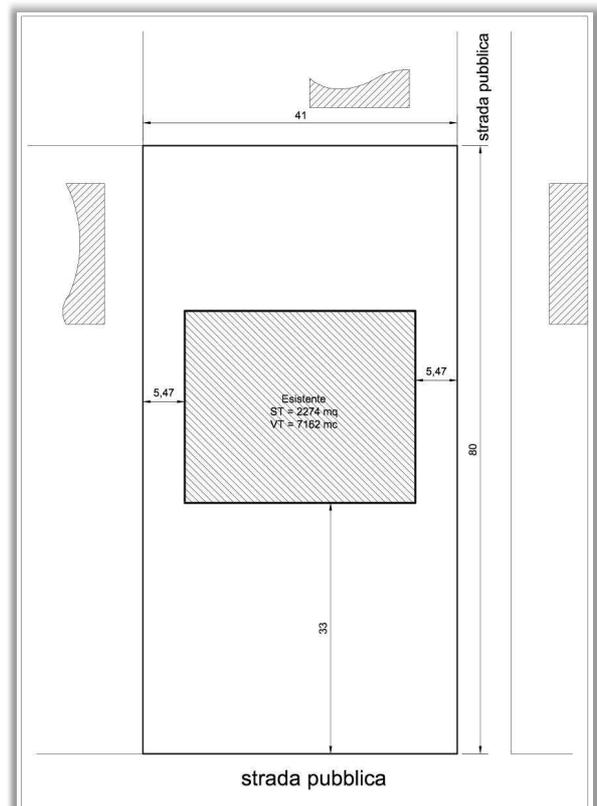
## Elementi Utili da conoscere per insediare i “Cond-hotel”:

- La dimensione degli appartamenti deve rispettare i minimi previsti dal REC;
- Non è necessario verificare la dimensione media dell'alloggio poiché l'edificio rimane ricettivo;
- Non è necessario verificare la percentuale di monocali poiché l'edificio rimane ricettivo;
- Al fine di incentivare il riuso e la rigenerazione urbana ed il miglioramento dei livelli di sicurezza sismica e di prestazione energetica, per gli edifici che non possiedono i requisiti sismici (costruiti prima della classificazione sismica) è consentita la **demolizione e ricostruzione** con ampliamento limitatamente alle eventuali premialità di superficie previste dal PUG (possibilità di ampliamento del 15-20% della ST esistente). In tal caso il 40 per cento della superficie utile degli alloggi a destinazione ricettiva alberghiera e la superficie dei servizi igienici dei suddetti alloggi, i disimpegni interni, le logge e le verande ed i corridoi esterni ove esclusivamente destinati all'accesso agli alloggi stessi potrà essere calcolato **sul progetto** del nuovo edificio a seguito della riqualificazione (art. 4 LR3/2019).
- **Al di fuori del caso di demolizione e ricostruzione**, l'ampliamento del 15-20% previsto dal PUG è fattibile, ma **non concorre a determinare la quota da destinare a funzione a1**. Tale ampliamento deve quindi ricondursi alla sola funzione b1

## La Città delle Colonie

Colonia esistente **in tessuto turistico-ricettivo di rigenerazione urbana**:

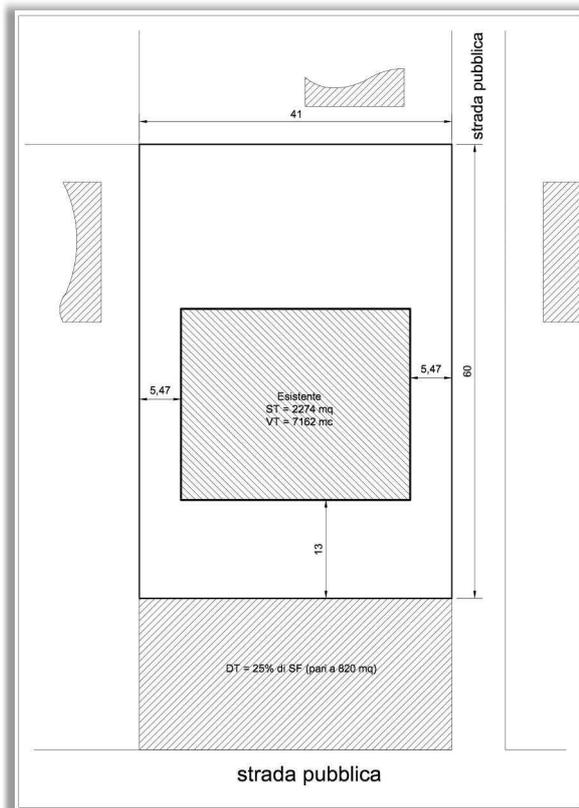
- ST = 2274 mq
- VT = 7162 mc
- SF = 3280 mq
- Possibilità di insediare tutte le funzioni di cui all'art. 8.3.2, con esclusione di a1, a2, e d1
- Possibilità di intervento con PdC convenzionato
- Poiché l'intervento interessa un singolo lotto, possibilità di **ristrutturazione edilizia** (da attuare eventualmente anche con demolizione e ricostruzione), **a parità di volume** o in riduzione, con il limite della **ST esistente** e  $H_{max} \leq 30$  m



# La Città delle Colonie

Il progetto:

- ST = 2274 mq
- SF = 2460 mq
- DT = 820 mq
- In questo caso, si è scelto di attuare un intervento di **ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione** per la realizzazione di un edificio ricettivo b1 (ca 28 camere)
- Sono richiesti l'attrezzamento e la cessione di Dotazioni Territoriali per 820 mq (pari a 25% della SF di partenza del lotto)
- Pr1 = 1mq/3,3 mq di ST = 28 p.a.
- Ipotizzando: SL= 1819 mq Su = 1454 mq Sa= 455 mq (Zona D1 – Cat. D2):  
U1 = 22.768,99 €  
U2 = 29.465,75 € (\*)  
QCC = 5.562,29 €



# La Città delle Colonie

- Ipotizzando:  
SL= 1819 mq  
Su = 1454 mq  
Sa= 455 mq  
(Zona D1 – Cat. D2):  
U1 = 22.768,99 €  
U2 = 29.465,75 €  
QCC = 5.562,29 €

TABELLA CONTEGGIO ONERI URBANIZZAZIONE DENTRO IL T.U.			
<b>TABELLA B</b>	Mettere "x" minuscola	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)
A) FUNZIONE RESIDENZIALE			
B) Funzione turistico-ricettiva	x	72,25	93,50
D) Funzione direzionale			
<b>ART. 1.2.8</b>	Mettere "x" minuscola, in caso di riduzione		
Per le attività socio-assistenziali-sanitarie realizzate da privati (case di cura, ospedali, strutture di lunga degenza, ecc.), si applicano le precedenti Tabelle B e C riferite alla funzione direzionale con una riduzione dei valori unitari pari al 20%.		0%	0%
<b>ART. 1.2.9</b>	Mettere "x" minuscola, in caso di riduzione		
Gli oneri da applicare alle funzioni svolte all'aperto sono calcolati nella misura del 2% rispetto ai valori unitari della funzione prevalente di cui alla precedente Tabella B. (riduzione del 98%)		0%	0%
<b>TABELLA C</b>	Mettere "x" minuscola		
NUOVA COSTRUZIONE (NC)			
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)			
RISTRUTTURAZIONE CON AUMENTO DI CU	x	0,45	0,45
RISTRUTTURAZIONE SENZA AUMENTO DI CU			
<b>RIDUZIONI ART. 1.4.1</b>	Mettere "x" minuscola, in caso di riduzione		
Lotti non edificati all'interno del T.U. All'interno del territorio urbanizzato, U1 e U2 sono ridotti in misura non inferiore al 35 per cento, rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione. <b>SEMPRE 35</b>			
Interventi di <b>sostituzione urbana</b> relativamente a tutte le categorie funzionali, per immobili situati all'interno del TU 35 + 5		45%	45%
Interventi di <b>ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento e</b> per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione relativa a <b>fabbricati con funzione turistico-ricettiva</b> b1, b4, b5 e b9 per quanto di competenza, all'interno del TU 35 + 10	x		

# La Città delle Colonie

- Ipotizzando:  
SL= 1819 mq  
Su = 1454 mq  
Sa= 455 mq  
(Zona D1 – Cat. D2):
- U1 = 22.768,99 €
- U2 = 29.465,75 €
- QCC = 5.562,29 €

ALTRE RIDUZIONI	Mettere "x" minuscola, in caso di riduzione		
1.4.2. FRAZIONI		0%	0%
1.4.3. <b>RSA</b>		0%	0%
1.4.4. <b>ERS</b>		0%	0%
1.4.7. Tettoie depositi attività produttive		0%	0%
1.4.8. 1 superamento barriere architettoniche: accessibilità		0%	0%
1.4.8. 2 efficienza energetica: raggiungimento minimo classe A		0%	0%
1.4.8. 3 sicurezza sismica non richiesta dalla normativa vigente - interventi di miglioramento		0%	0%
1.4.8. 4 sicurezza sismica non richiesta dalla normativa vigente - interventi di adeguamento		0%	0%
1.4.8. 5 In caso di attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3		0%	0%
1.4.8. 6 In caso di attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti 1, 2 e 4	x	30%	30%
		30%	30%
	Max riduzioni 70%	30%	30%
	Valori Unitari	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)
		12,52	16,20
	SL mq	U1 €	U2 €
	1819,00	22.768,99 €	29.465,75 €
		U1 + U2	
		52.234,75 €	

# La Città delle Colonie

- Ipotizzando:  
SL= 1819 mq  
Su = 1454 mq  
Sa= 455 mq  
(Zona D1 – Cat. D2):
- U1 = 22.768,99 €
- U2 = 29.465,75 €
- QCC = 5.562,29 €

		D/2	ALBERGHI	A		
Numero delle camere (finale di progetto)	o	prezzo medio camera	Sg (superficie complessiva finale di progetto)			
28	0,3052	73	1727,00	171,58	B2	MIMA
28	0,3052	66	1727,00	155,13	B4	CERVIA
28	0,3052	66	1727,00	155,13	B5	CERVIA
28	0,3052	71	1727,00	166,88	D1	PINARELLA
28	0,3052	57	1727,00	133,97	D2	TERME MALVA
28	0,3052	57	1727,00	133,97	D3	TAGLIATA
28	0,3052	57	1727,00	133,97	R1	FORESE
28	0,3052	57	1727,00	133,97	E2	FORESE

SCHEDA D														
Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale														
SA	SU	SC	A	(I)					0,5 RIDUZIONE ART. 5.5.4	% RIDUZIONE ART. 5.5.2	RIDUZIONE ART. 5.3.12		QCC Costo Costruzione	
Superficie Accessoria	Superficie Utile	Superficie di Costruzione	Selezione un valore di A	Fondazioni	Trevi, Pilastri, Muri Portanti, Muri Perimetrali	Solai, Balconi	Trazze interne	Coperture	La QCC è ridotta del 50% per gli interventi sulle strutture esistenti	Il Comune conferma la percentuale del 10% fissata dalla DAL n. 186/2018 per attività commerciali, turistico-ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale	Interventi di ristrutturazione urbanistica ed edificio addensamento e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione relativa alle funzioni abitative, commerciali e direzionali all'interno del TU	Interventi di sostituzione urbana relativamente a tutte le categorie funzionali, per immobili situati all'interno del TU	Nessuna riduzione di cui all'art. 5.5.4	QCC Costo Costruzione
mq	mq	mq	€/mq	40%	35%	25%	80%	38%	x					€ 5.562,29
455,00	1454,00	1727,00	166,88						0,50	10%			0	€ 5.562,29

# La Città delle Colonie

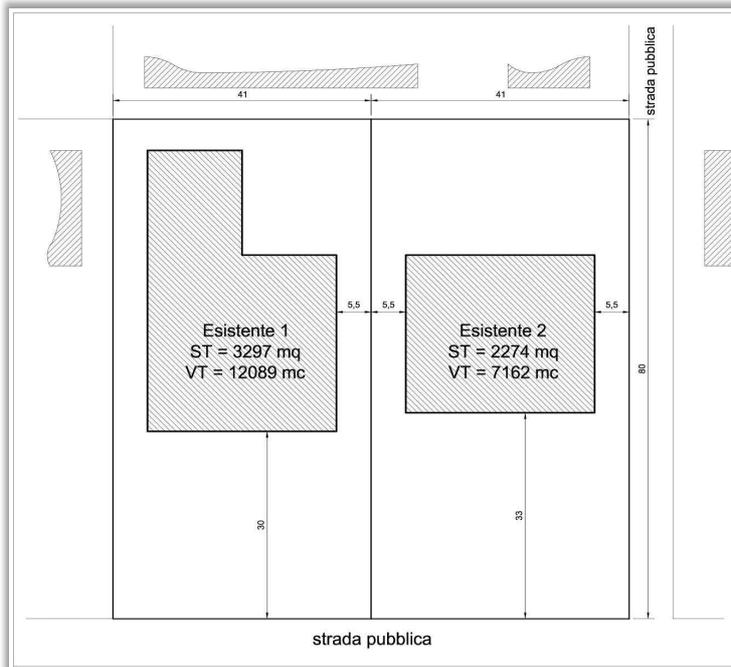
Colonia esistente 1 in **tessuto turistico-ricettivo di rigenerazione urbana**

- ST = 3297 mq
- VT = 12089 mc
- SF = 3280 mq

Colonia esistente 2 in **tessuto turistico-ricettivo di rigenerazione urbana**

- ST = 2274 mq
- VT = 7162 mc
- SF = 3280 mq

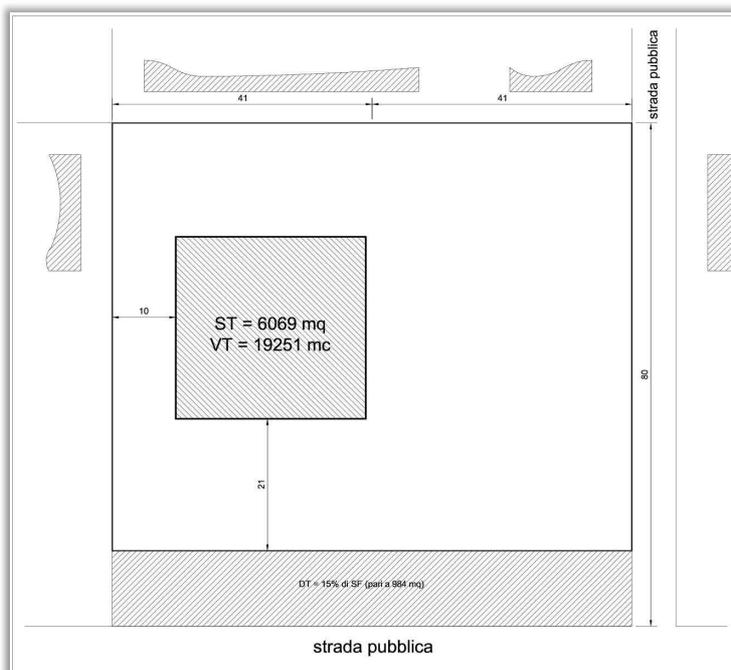
- Possibilità di insediare tutte le funzioni di cui all'art. 8.3.2, con esclusione di a1, a2, e d1
- Possibilità di intervento con PdC convenzionato
- Poiché l'intervento interessa più lotti, possibilità di **ristrutturazione edilizia** (da attuare eventualmente anche con demolizione e ricostruzione), a **parità di volume** o in riduzione, con il limite del **VT esistente** e  $H_{max} \leq 30$  m



# La Città delle Colonie

Il progetto:

- VT = 19251 mc
- ST = 6070 mq
- H = 22,2 m (7 piani fuori terra)
- SF = 5576 mq
- DT = 984 mq
- In questo caso, si è scelto di attuare un intervento di **ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione** per la realizzazione di un **edificio ricettivo b1** (ca **75 camere**)
- Sono richiesti l'attrezzamento e la cessione di Dotazioni Territoriali per 984 mq (pari al 15% della SF di partenza del lotto)
- Pr1 = 1mq/3,3 mq di ST = 74 p.a. (esterni o eventualmente interrati)
- Ipotizzando: SL= 4856 mq Su = 3884 mq Sa= 1214 mq (Zona D1 – Cat. D2):  
 U1 = 81.045,43 €  
 U2 = 104.882,32 €  
 QCC = 27.019,21 €



# La Città delle Colonie

- Ipotizzando:  
SL= 4856 mq  
Su = 3884 mq  
Sa= 1214 mq  
(Zona D1 –  
Cat. D2):

- U1 = 81.045,43 €
- U2 = 104.882,32 €
- QCC = 27.019,21 €

TABELLA CONTEGGIO ONERI URBANIZZAZIONE			
DENTRO IL T.U.			
TABELLA B	Mettere "x" minuscola	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)
A) FUNZIONE RESIDENZIALE			
B) Funzione turistico-ricettiva	x	72,25	93,50
D) Funzione direzionale			
<b>ART. 1.2.8</b>	Mettere "x" minuscola in caso di riduzione		
Per le attività socio-assistenziali-sanitarie realizzate da privati (case di cura, ospedali, strutture di lunga degenza, ecc.), si applicano le precedenti Tabelle B e C riferite alla funzione direzionale con una riduzione dei valori unitari pari al 20%.		0%	0%
<b>ART. 1.2.9</b>	Mettere "x" minuscola in caso di riduzione		
Gli oneri da applicare alle funzioni svolte all'aperto sono calcolati nella misura del 2% rispetto ai valori unitari della funzione prevalente di cui alla precedente Tabella B. (riduzione del 98%)		0%	0%
<b>TABELLA C</b>	Mettere "x" minuscola		
NUOVA COSTRUZIONE (NC)	x		
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)		0,55	0,55
RISTRUTTURAZIONE CON AUMENTO DI CU			
RISTRUTTURAZIONE SENZA AUMENTO DI CU			
<b>RIDUZIONI ART. 1.4.1</b>	Mettere "x" minuscola in caso di riduzione		
Lotti non edificati all'interno del T.U.			
All'interno del territorio urbanizzato, U1 e U2 sono ridotti in misura non inferiore al 35 per cento, rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione. <b>SEMPRE 35</b>			
Interventi di <b>sostituzione urbana</b> relativamente a tutte le categorie funzionali, per immobili situati all'interno del TU 35 + 5	x	40%	40%
Interventi di <b>ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento e</b> per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione relativa a <b>fabbricati con funzione turistico-ricettiva</b> b1, b4, b5 e b9 per quanto di competenza, all'interno del TU 35 + 10			

# La Città delle Colonie

- Ipotizzando:  
SL= 4856 mq  
Su = 3884 mq  
Sa= 1214 mq  
(Zona D1 –  
Cat. D2):

- U1 = 81.045,43 €
- U2 = 104.882,32 €
- QCC = 27.019,21 €

ALTRE RIDUZIONI	Mettere "x" minuscola, in caso di riduzione		
<b>1.4.2. FRAZIONI</b>		0%	0%
1.4.3. <b>RSA</b>		0%	0%
1.4.4. <b>ERS</b>		0%	0%
1.4.7. Tettoie depositi attività produttive		0%	0%
1.4.8. 1 superamento barriere architettoniche: accessibilità		0%	0%
1.4.8. 2 efficienza energetica: raggiungimento minimo classe A		0%	0%
1.4.8. 3 sicurezza sismica non richiesta dalla normativa vigente - interventi di miglioramento		0%	0%
1.4.8. 4 sicurezza sismica non richiesta dalla normativa vigente - interventi di adeguamento		0%	0%
1.4.8. 5 In caso di attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3		0%	0%
1.4.8. 6 In caso di attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti 1, 2 e 4	x	30%	30%
		30%	30%
	Max riduzioni 70%	30%	30%
	Valori Unitari	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)
		16,69	21,60
	<b>SL mq</b>	<b>U1 €</b>	<b>U2 €</b>
	4856,00	81.045,43 €	104.882,32 €
		<b>U1 + U2</b>	
		185.927,74 €	

# La Città delle Colonie

- Ipotizzando:  
 SL= 4856 mq  
 Su = 3884 mq  
 Sa= 1214 mq  
 (Zona D1 –  
 Cat. D2):
- U1 = 81.045,43 €
- U2 = 104.882,32 €
- QCC = 27.019,21 €

			D/2	ALBERGHI	A		
38							
39	Numero delle camere (finale di progetto)	o	prezzo medio camera	Sg (superficie complessiva finale di progetto)			
40	75	0,3052	73	4612,40	172,08	B2	MIMA
41	75	0,3052	66	4612,40	155,58	B4	CERVIA
42	75	0,3052	66	4612,40	155,58	B5	CERVIA
43	75	0,3052	71	4612,40	167,37	D1	PINARELLA
44	75	0,3052	57	4612,40	134,37	D2	TERME MALVA
45	75	0,3052	57	4612,40	134,37	D3	TAGLIATA
46	75	0,3052	57	4612,40	134,37	R1	FORESE
47	75	0,3052	57	4612,40	134,37	E2	FORESE

SCHEDA C							
Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettivo, direzionali o fornitori di servizi, di carattere non artigianale							
SA	SU	SC	A	% RIDUZIONE ART. 5.5.2	RIDUZIONE ART. 5.3.12		QCC Costo Costruzione
Superficie Accessoria	Superficie Utile	Superficie Complessiva	Relazione in valore di A	Il Comune conferma la percentuale del 10% fissata dalla DAL n. 198/2018 per attività commerciali, turistico-ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale	Interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, adattamento e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione relativa alle funzioni abitative, commerciali e direzionali all'interno del TU	Interventi di sostituzione urbana relativamente a tutte le categorie funzionali, per immobili situati all'interno del TU	Nuova costruzione su lotto libero nessuna riduzione art. 5.3.12
mq	mq	mq	mq	%			€
1214,00	3884,00	4612,40	167,37	10%	65		€ 27.019,21

# La Città delle Colonie

Colonia esistente 1 in **tessuto turistico-ricettivo di rigenerazione urbana**:

- SF = 3280 mq
- VT = 12089 mc
- ST = 3297 mq
- SU = 2242 mq

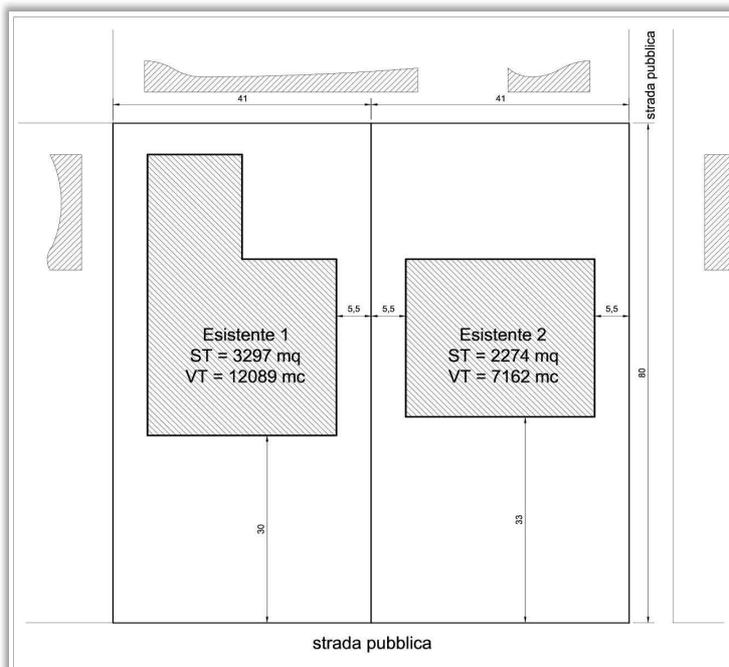
Colonia esistente 2 in **tessuto turistico-ricettivo di rigenerazione urbana**:

- SF = 3280 mq
- VT = 7162 mc
- ST = 2274 mq
- SU = 1546 mq

- Possibilità di insediare tutte le funzioni di cui all'art. 8.3.2, con esclusione di a1, a2, e d1

- Possibilità di intervento con PdC convenzionato

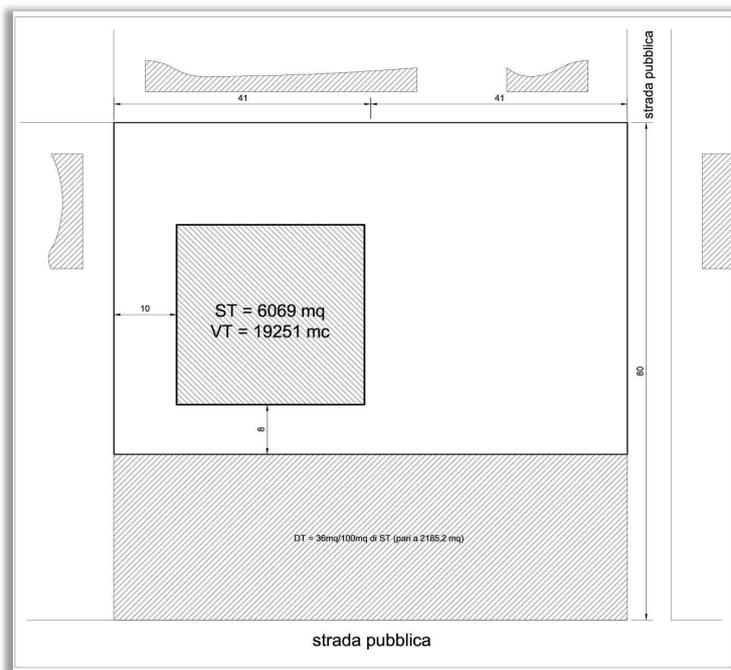
- Poiché l'intervento interessa più lotti, possibilità di **ristrutturazione edilizia** (da attuare eventualmente anche con demolizione e ricostruzione), a **parità di volume** o in riduzione, con il limite del **VT esistente** e Hmax ≤ 30 m



# La Città delle Colonie

Il progetto:

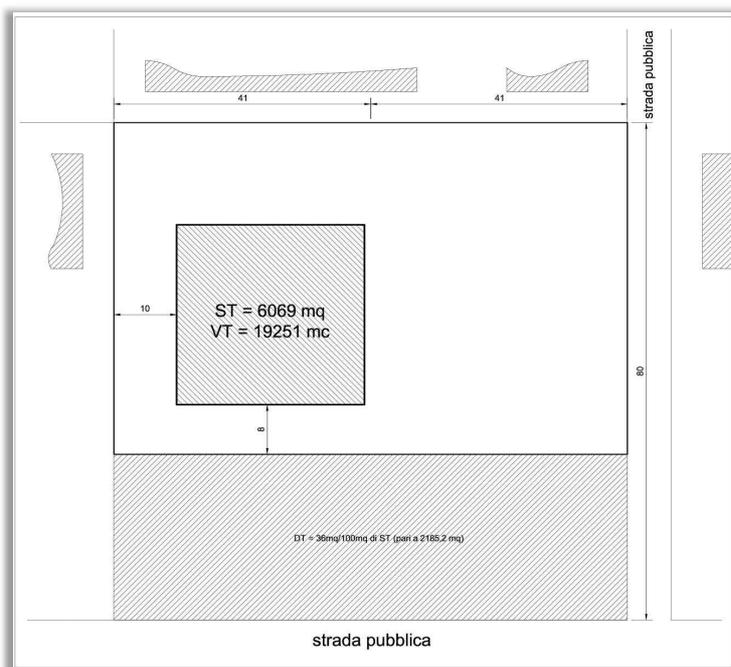
- VT = 19251 mc
- ST = 6070 mq
- H = 22,2 m (7 piani fuori terra)
- SF = 5576 mq
- DT = 2185,2 mq
- In questo caso, si è scelto di attuare un intervento di **ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione** per la realizzazione di un **“Cond-hotel”**
- **Solamente nelle colonie**, il calcolo della superficie utile da destinare ad appartamenti si effettua su **tutta la SU** dei fabbricati esistenti:  
SU1 = 2242 mq  
SU2 = 1546 mq  
SU tot = 3788 mq
- Superficie appartamenti =  $3788 \cdot 0,40 = 1515,2 \text{ mq}$



# La Città delle Colonie

Il progetto:

- VT = 19251 mc
- ST = 6070 mq
- H = 22,2 m (7 piani fuori terra)
- SF = 5576 mq
- SU appartamenti =  $3788 \cdot 0,40 = 1515,2 \text{ mq}$
- DT = 2185,2 mq
- Pr1 = 1mq/3,3 mq di ST = 74 p.a. (esterni o eventualmente interrati)
- Sono richiesti l'attrezzamento e la cessione di Dotazioni Territoriali per 2185,2 mq (pari 36 mq/100mq di ST perché trattasi di intervento su più lotti)



Per il calcolo del contributo occorre considerare separatamente la quota di funzione a1 e la quota di funzione b1

Il primato **dell'interesse  
comune**

sull'interesse del singolo  
è il principio da assumere