

HOTEL+

PIÙ POSSIBILITÀ PER GLI
HOTEL DI CESENATICO



L'amministrazione comunale di **Cesenatico** ha tra gli obiettivi di mandato la ricerca e lo sviluppo di politiche che incentivino il recupero del patrimonio edilizio esistente e le operazioni di rigenerazione urbana che non comportino l'utilizzo di nuovo suolo.

Cesenatico con circa **3,5 milioni di presenza annue** e **360 strutture alberghiere** presenti, vede nel turismo la prima attività produttiva in grado di generare reddito nel territorio comunale.

Viste le premesse e analizzata la situazione delle strutture ricettive esistenti, l'amministrazione comunale ha ritenuto urgente predisporre un atto contenente indirizzi per l'approvazione di progetti di riqualificazione degli hotel che - in tempi rapidi - possa rispondere alle necessità di investimento delle imprese turistiche.



FINALITÀ DI HOTEL+

Riqualificare le strutture esistenti aprendole al mercato turistico moderno consentendone la dotazione di nuovi servizi, spazi più ampi per il pernottamento e per le attività, connessa alle esigenze delle vacanze attiva.

Due grandi obiettivi sono alla base della proposta: favorire l'adeguamento sismico ed energetico delle strutture alberghiere da un lato e dall'altro adeguarsi alle esigenze e agli standard internazionali, al fine di aumentare le presenze turistiche straniere in città.



GLI OBIETTIVI DI HOTEL+

-  adeguamento o miglioramento sismico
-  elevate prestazioni di efficientamento energetico
-  mitigazione e/o riduzione della vulnerabilità idrogeologica
-  recupero di situazioni in stato di degrado ed abbandono
-  eliminazione delle barriere architettoniche
-  elevata qualità edilizia, con ricerca ed applicazione di criteri progettuali e costruttivi orientati alla biocompatibilità e/o ecosostenibilità
-  decongestionamento degli spazi esterni, recupero di superficie scoperta e valorizzazione dei varchi visivi
-  complessivo miglioramento dell'offerta ricettiva, anche commisurata nell'incremento del numero di stelle



GLI INCENTIVI POSSIBILI DI HOTEL+

Tipologie di intervento edilizio suscettibili di valutazione positiva		Misure incentivanti		Strumento (indicazione di riferimento)
		Incremento volumetrico massimo (*)	Possibilità di deroga al P.R.G.	
 A Demolizione INTEGRALE e ricostruzione	A.1) Accorpamento fra due (o più) strutture ricettive alberghiere	fino al 60%	1), 2), 3), 4), 5)	Permesso di costruire in deroga
	A.2a) Accorpamento fra una struttura ricettiva alberghiera ed un fabbricato avente altra destinazione, senza trasferimento di diritti edificatori in altra sede	fino al 55%	1), 2), 3), 4), 5)	Permesso di costruire in deroga / Accordo in variante
	A.2b) Accorpamento fra una struttura ricettiva alberghiera ed un fabbricato avente altra destinazione, con trasferimento di volumi edificatori in altra sede	fino al 45%	1), 2), 3), 4), 5)	Accordo in variante
	A.3) Demolizione e ricostruzione di una struttura ricettiva alberghiera	fino al 40%	1), 2), 3), 4), 5)	Permesso di costruire in deroga

GLI INCENTIVI POSSIBILI DI HOTEL+

Tipologie di intervento edilizio suscettibili di valutazione positiva		Misure incentivanti		Strumento (indicazione di riferimento)
		Incremento volumetrico massimo (*)	Possibilità di deroga al P.R.G.	
 B Demolizione PARZIALE e ricostruzione	B.1) Accorpamento fra due strutture ricettive alberghiere con demolizione e ricostruzione di una sola struttura	fino al 50%	1), 2), 3), 4), 5)	Permesso di costruire in deroga
	B.2a) Accorpamento fra una struttura ricettiva alberghiera ed un fabbricato avente altra destinazione con demolizione e ricostruzione di uno dei due fabbricati, senza trasferimento di diritti edificatori in altra sede	fino al 45%	1), 2), 3), 4), 5)	Permesso di costruire in deroga / Accordo in variante

GLI INCENTIVI POSSIBILI DI HOTEL+

Tipologie di intervento edilizio suscettibili di valutazione positiva		Misure incentivanti		Strumento (indicazione di riferimento)
		Incremento volumetrico massimo (*)	Possibilità di deroga al P.R.G.	
 B Demolizione PARZIALE e ricostruzione	B.2b) Accorpamento fra una struttura ricettiva alberghiera ed un fabbricato avente altra destinazione con demolizione e ricostruzione di uno dei due fabbricati, con trasferimento di diritti edificatori in altra sede	fino al 35%	1), 2), 3), 4), 5)	Accordo in variante
	B.3) Adeguamento sismico totale di una struttura ricettiva alberghiera senza demolizione integrale	fino al 20%	1), 2), 3), 4), 5)	1), 2), 3), 4), 5) Permesso di costruire in deroga

GLI INCENTIVI POSSIBILI DI HOTEL+

Tipologie di intervento edilizio suscettibili di valutazione positiva		Misure incentivanti		Strumento (indicazione di riferimento)
		Incremento volumetrico massimo (*)	Possibilità di deroga al P.R.G.	
 C	Riqualificazione di strutture ricettive alberghiere chiuse e/o dismesse in situazioni di degrado (**)	fino al 50%	1), 2), 3), 4), 5)	Permesso di costruire in deroga
 D	Riclassificazione funzionale con aumento del numero di stelle	—	4), 5)	Permesso di costruire in deroga
 E	Miglioramento sismico di almeno due classi	—	4), 5)	Permesso di costruire in deroga

(*) Si ritiene ammissibile una tolleranza del 2%

(**) Si intendono quelle aree destinate dallo strumento urbanistico a strutture ricettive alberghiere (D.4a) sulle quali è presente un rilevante stato di degrado (strutture chiuse da lungo tempo, problemi di degrado strutturale e di non agibilità, ecc.). Con riqualificazione si intende una casistica di interventi differenziata (ristrutturazione, ampliamento, ecc.).

GLI INCENTIVI POSSIBILI DI HOTEL+

Deroghe ammesse al P.R.G.

1)	Indice di utilizzazione fondiaria:	Possibilità di incremento in relazione all'incentivo volumetrico attribuito ⁽¹⁾
2)	Numero di piani fuori terra:	<ul style="list-style-type: none">• Possibilità di realizzare fino ad 8 piani fuori terra per un'altezza massima pari a 28 m compresi i relativi vani tecnici ⁽²⁾• Possibilità eventuale di realizzare il 9° piano, raggiungendo un'altezza non superiore a 30 m, qualora quest'ultimo abbia destinazione integrale a servizi turistici e sia realizzato con struttura intelaiata in legno/acciaio e superfici di tamponamento e copertura completamente vetrati ⁽³⁾
3)	Rapporto di visuale libera:	Possibilità di derogare al rapporto di 1/3
4)	Dotazione di spazi a servizio:	Possibilità di superare il rapporto fra spazi a servizio e spazi a pernottamento indicato nella misura minima di a 1 / 1,3, fermo restando il rispetto dei requisiti prestazionali indicato nelle direttive regionali in materia
5)	Parcheggi pertinenziali:	Possibilità di reperimento integrale dei parcheggi pertinenziali in aree private esterne al lotto destinato a struttura ricettiva alberghiera ⁽⁴⁾

GLI INCENTIVI POSSIBILI DI HOTEL+

(¹) In conseguenza all'incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria, si ritengono possibili conseguenti modifiche al rapporto di copertura (indicato all'art. 89 delle N.T.A. pari al 40%); eventuali sue variazioni dovranno, comunque, contemperare nel miglior modo possibile l'esigenza di distribuire le premialità volumetriche fra maggiori altezze e valorizzazione dei varchi visivi e degli spazi scoperti a terra.

(²) Per le strutture ricettive alberghiere direttamente affacciate sull'arenile, l'eventuale raggiungimento dell'altezza massima indicata è subordinato all'attestazione del non ombreggiamento delle concessioni demaniali.

(³) Questa possibilità fa eccezione per le strutture ricettive alberghiere direttamente affacciate sull'arenile.

(⁴) Tali aree devono essere, di regola, reperite all'interno del territorio urbanizzato e non già asservite ad altro fabbricato; l'eventuale disgiunzione dei parcheggi così reperiti rispetto alla struttura ricettiva provoca l'immediata decadenza dell'agibilità della medesima.

COME FUNZIONA HOTEL+?

Le norme nazionali già individuano gli alberghi come edifici di interesse pubblico per le ricadute in termini turistici ed economici che tali strutture generano sul territorio.

Per i progetti che rispondono agli obiettivi del presente atto di indirizzo, che insistono su lotti aventi la destinazione ricettiva, sarà il Consiglio Comunale – dopo un’istruttoria del settore Urbanistica ed edilizia – a valutare la possibilità di concedere permessi di costruire in deroga al Piano Regolatore vigente del Comune di Cesenatico.

Per gli interventi che necessitano, invece, di variante urbanistica l’iter previsto dalla Legge Regionale 24/2017 è l’accordo operativo.

