

Comune di Andora



AGGIORNAMENTO DEL P.U.C. Piano Urbanistico Comunale

ai sensi dell'Art.43 della L.R. Urbanistica n.36



Sindaco *Dott. Mauro Demichelis*
Dirigente *Arch. Paolo Ghione*

Responsabile progettazione *Arch. Giorgio Baldizzone*
Elaborazioni cartografiche *Arch. Luca Volpin*
Studi geologici *Dott. Alessandro Scarpati*

OGGETTO

Norme per le attività Turistico-Ricettive

Scala: -----

Data: aprile 2024

NORME PER LE ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE

ART. 1

LE STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE

Il P.U.C. individua gli ambiti entro i quali è possibile realizzare strutture turistico o in ampliamento di quelle esistenti.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si intendono esistenti le strutture turistico-ricettive di cui alla seguente tabella:

ESERCIZIO	CLAS SIFIC AZIO NE	N. Posti letto aggiornati con la L.R. n. 1/08	POSTI LETTO all'adozione del P.U.C. preliminare			
			N.	Totale per categori a	Totale per tipologia	Totale generale
ALBERGO <i>DUE GABBIANI</i>	***	84	84			
ALBERGO <i>GALLEANO</i>	***	85	84			
ALBERGO <i>GARDEN</i>	***	28	28			
ALBERGO <i>LILIANA</i>	***	87	87			
ALBERGO <i>LUNGOMARE</i>	***	125	125			
ALBERGO <i>MORESCO</i>	***	70	74			
ALBERGO <i>TRIESTE</i>	***	56	56			
TOTALE ALBERGHI 3 STELLE				535		
ALBERGO <i>AL MARE</i>	**	39	35			
ALBERGO <i>JOLE</i>	**	60	60			
ALBERGO <i>LA PINETA</i>	**	18	25			
ALBERGO <i>NELLO</i>	**	46	46			
ALBERGO <i>SAN MARCO</i>	**	15	16			
TOTALE ALBERGHI 2 STELLE				178		
TOTALE ALBERGHI				713		
RTA <i>AMICI</i>	***	89	89			

RTA IL POGGIO	***	53	56		
RTA LA PALMA	***	66	66		
RTA SAN FRANCISCO	***	144	144		
RTA VILLA SARA	***	56	56		
TOTALE RTA					408
VILLAGGIO TURISTICO COLOMBO	***	272	272		
TOTALE VILLAGGI TURISTICI					272
TOTALE POSTI LETTO EFFETTIVI					1413

Art. 2

TRASFORMAZIONI DELLE RESIDENZE TURISTICO-ALBERGHIERE (RTA) ESISTENTI

Le residenze turistico-alberghiere esistenti alla data 28/02/2024, ai sensi dell'art.7 comma 3 della L.R. 06/02/2024, n.1 cessa l'operatività del vincolo a mantenimento della destinazione d'uso a RTA.

Per residenze turistico-alberghiere esistenti alla data 28/02/2024 è consentito, in qualunque ambito di PUC siano esse localizzate, l'incremento di SA da operarsi mediante Permesso di Costruire convenzionato nel rispetto delle seguenti condizioni:

- eventuali ampliamenti dovranno essere operati nel rispetto delle distanze previste dall'art.6 delle N.U.G. del PUC vigente;
- siano reperiti gli standard urbanistici dovuti, ai sensi dell'art.11 delle N.U.G. del PUC vigente;
- siano reperiti i parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art.13 delle N.U.G. del PUC vigente;

Gli interventi di ristrutturazione edilizia mediante cambio di destinazione d'uso in residenziale, da operarsi mediante Permesso di Costruire convenzionato, sono soggetti al rispetto delle seguenti condizioni:

- eventuali ampliamento dovranno essere operati nel rispetto delle distanze previste dall'art.6 delle N.U.G. del PUC vigente;
- siano reperiti gli standard urbanistici dovuti, ai sensi dell'art.11 delle N.U.G. del PUC vigente;
- siano reperiti i parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art.13 delle N.U.G. del PUC vigente;

Il contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento previsto a progetto è da calcolarsi secondo quanto stabilito dagli art.38 e 39 della L.R. 16/08 e dalla L.R. 25/95; qualora ne ricorrano le condizioni, è dovuto altresì il contributo straordinario ai sensi dell'art.26 bis comma 3 della L.R. 38/2007.

Art. 2 bis**CENSIMENTO DEGLI ALBERGHI**

Gli alberghi esistenti, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 2 comma 1 della L.R. n. 1/2008, sono i seguenti:

Albergo	Ubicazione	N. Civico	N. Camere	N. posti letto
"AL MARE"	Via Capri	11	16	39
"DUE GABBIANI"	Via Mezzacqua	2	44	84
"GALLEANO"	Via Fontana	12	43	85
"GARDEN"	Via Aurelia	60	16	28
"JOLE"	Via M. Polo	16	28	60
"LA PINETA"	Strada della Pineta	10	9	18
"LILIANA"	Via del Poggio	23	46	87
"LUNGOMARE"	Via Capri	10	56	125
"MORESCO"	Via Aurelia	96	35	70
"NELLO"	Via S. Damiano	8	22	46
"SAN MARCO"	Via Aurelia	216	9	46 15
"TRIESTE"	Via Aurelia	87	24	56

Art. 2 ter**ALBERGHI ESISTENTI SOGGETTI AL VINCOLO ALBERGHIERO**

Gli alberghi esistenti soggetti al vincolo alberghiero ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1/2008 sono i seguenti:

Albergo	Stradario	N. Civico	N. Camere	N. posti letto
"DUE GABBIANI"	Via Mezzacqua	2	44	84
"GALLEANO"	Via Fontana	12	43	85
"GARDEN"	Via Aurelia	60	16	28
"JOLE"	Via M. Polo	16	28	60
"LILIANA"	Via del Poggio	23	46	87
"LUNGOMARE"	Via Capri	10	56	125

"MORESCO"	Via Aurelia	96	35	70
"NELLO"	Via S. Damiano	8	22	46
"AL MARE"	Via Capri	11	16	39
"TRIESTE"	Via Aurelia	87	24	56
"LA PINETA"	Strada della Pineta	10	9	18
"SAN MARCO"	Via Aurelia	216	9	15

L'aggiornamento dell'elenco delle strutture soggette a vincolo alberghiero verrà effettuato con le modalità previste dall'art.2 comma 3 della L.R. 07/02/2008, n.1.

Per i predetti alberghi sono consentiti, in qualunque ambito del P.U.C. siano esse localizzate, il seguente aumento di SA attuabili attraverso titolo abilitativo convenzionato:

- 1) Sino al 30 % della SA esistente nel caso in cui il predetto aumento venga destinato ad albergo e quindi venga mantenuta la destinazione alberghiera anche alla porzione ampliata. Il progetto di ristrutturazione edilizia e/o riqualificazione dell'albergo, oltre a rispettare le disposizioni in merito alle leggi e normative vigenti per le attività ricettive, dovrà interessare la struttura ricettiva e dimostrare che attraverso l'intervento sono state apportate effettive migliorie sotto il profilo della qualità dell'offerta turistica. Per tali interventi è ammessa la deroga delle distanze fissate dall'art.6 delle Norme Urbanistiche Generali, sino ai limiti minimi fissati dal Codice Civile. Per gli interventi di ristrutturazione, limitatamente alle nuove superfici di ampliamento potrà essere innalzato l'edificio di un piano e dovranno essere reperiti gli standard urbanistici secondo quanto stabilito all'art.11 delle Norme Urbanistiche Generali.

ART. 3

NUOVE STRUTTURE TURISTICO ALBERGHIERE

Sono strutture ricettive alberghiere gli esercizi pubblici a gestione unitaria aventi le caratteristiche e la disciplina previste dal Capo I del Titolo II della L.R. 06/02/2024, n.1 e relative disposizioni attuative, che offrono ospitalità in strutture abitative poste in uno o più stabili o parti di stabili costituite da:

- a) alberghi
- b) residenze turistico alberghiere (RTA)
- c) locande
- d) alberghi diffusi
- e) condhotel

ART. 4

LE STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE EXTRA-ALBERGHIERE

Sono strutture ricettive extralberghiere gli esercizi pubblici a gestione unitaria aventi le caratteristiche e la disciplina previste dal Capo III del Titolo II della L.R. 06/02/2024, n.1 e relative disposizioni attuative, costituite da:

- a) ostelli
- b) rifugi alpini ed escursionistici
- c) affittacamere
- d) bed & breakfast
- e) case ed appartamenti per vacanze
- f) case per ferie
- g) agriturismo
- h) ittiturismo

Negli ambito di PUC identificati APA e TPA (Aree di Produzione Agricola e Territori di Presidio Ambientale), nell'ambito delle attività di agriturismo, su aree libere è ammessa la realizzazione di piazzola secondo quanto disposto dall'art.7 della L.R. 21/11/2007, n.37 ed a condizione che:

- la realizzazione non comporti limitazioni e/o impedimenti nell'attuazione delle misure di presidio ambientale da realizzare o in corso di realizzazione previste da piani aziendali e/o di presidio ambientale di cui all'art.16 NCC del vigente PUC;
- le superficie realizzate per le piazzole e la relativa viabilità di accesso siano a fondo permeabile;

ART. 5

NUOVE STRUTTURE TURISTICHE ALL'ARIA APERTA.

Sono strutture ricettive all'aria aperta gli esercizi pubblici a gestione unitaria aventi le caratteristiche e la disciplina previste dal Capo II del Titolo II della L.R. 06/02/2024, n.1 e relative disposizioni attuative, che offrono ospitalità in piazzole inserite in aree idonee, delimitate e attrezzate per fornire alloggio in propri allestimenti o in mezzi di pernottamento autonome mobili del cliente, nonché in posti barca per i marina resort.

Le strutture ricettive all'aria aperta sono:

- a) villaggi turistici
- b) campeggi
- c) aree di sosta
- d) marina resort

ART. 5 BIS

APPARTAMENTI AMMOBILIATI AD USO TURISTICO

Sono appartamenti ammobiliati ad uso turistico (AAUT) le unità immobiliari definite e disciplinate nel Titolo III della L.R. 06/02/2024, n.1; tali unità immobiliari non sono strutture ricettive ed il loro utilizzo non ne comporta, a fini urbanistici, la modifica della destinazione d'uso.

ART. 5 TER

STRUTTURE BALNEARI

Le strutture balneari sono individuate e disciplinate dal Titolo IV della L.R. 06/02/2024, n.1 e sono denominate:

- a) stabilimenti balneari
- b) spiagge libere attrezzate
- c) spiagge libere
- d) spiagge asservite

Art. 6

RIPARTIZIONE PERCENTUALE DELLE AZIENDE ALBERGHIERE E RELATIVE DISPOSIZIONI.

Le ripartizioni percentuali tra i diversi tipi di aziende alberghiere e di aziende turistiche all'aria aperta sono riferite al numero di posti letto.

Per le aziende turistiche all'aria aperta il numero di posti letto è stimato in base al n° di piazzole (n. 4 ospiti per piazzola). Le strutture ricettive esistenti **non** potranno essere trasformate da albergo in RTA e viceversa fino al raggiungimento del numero massimo dei posti letto previsti nella tabella a seguire.

Anche le strutture ricettive alberghiere di nuovo impianto dovranno rispettare le percentuali di tabella.

Le quote percentuali sono riferite all'intero territorio comunale per un arco temporale pari alla validità della presente disciplina. Il Comune dovrà aggiornare periodicamente le quantità e le relative percentuali al fine di monitorare la saturazione delle quantità previste per ciascuna categoria.

Le quote percentuali sono esemplificate nella tabella seguente:

	Posti letto attuali	Previsione nuovi posti letto	Totali
Alberghi	713	280	993
R.T.A.	408	259	667
Totale	1121	539	1660

ART. 7

PROMISCUITÀ

Per le nuove strutture ricettive, ad esclusione di condhotel ed albergo diffuso, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art.2 comma 2 della L.R. 06/02/2024, n.1.

ART. 7 BIS

DIVIETI, OBBLIGHI E DISPOSIZIONI SPECIALI

Per quanto concerne le strutture turistico ricettive e trovano applicazione le disposizioni relative a divieti ed obblighi di cui al Capo I ed al Capo II del Titolo VII nonché del capo I del Titolo IX della L.R. 06/02/2024, n.1.

Art. 8

FLESSIBILITÀ DEGLI INDIRIZZI PROGRAMMATICI

Il valore massimo di posti letto assegnati alla categoria alberghiera e all'aria aperta può essere variato in conseguenza del manifestarsi di nuove esigenze non prevedibili allo stato attuale. Una volta saturata la capacità ricettiva prevista ogni ulteriore previsione di incremento comporta la revisione del presente piano ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica regionale n.36/1997.

ART. 9

VALIDITÀ DELLA DISCIPLINA

La presente disciplina delle strutture turistico-ricettive, per i suoi contenuti urbanistico-edilizi, è parte integrante del P.U.C.

E' fatta salva l'applicazione della L.R. 07/02/2008, n.1 e della L.R. 06/02/2024, n.1 per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme.

ART. 9 BIS

DISCIPLINA TRANSITORIA

Nelle more dell'approvazione delle disposizioni attuative di cui all'art.3 della L.R. 06/02/2024, n.1, continuano ad applicarsi le disposizioni attuative approvate dalla L.R. 12/11/2014, n.32.