

Provincia di Savona
COMUNE DI ANDORA



PIANO URBANISTICO COMUNALE

il Sindaco
Dott. Mauro Demichelis

il Responsabile settore Urbanistica
arch. Paolo Ghione

estensori:

responsabile progettazione
arch. PierGiorgio CASTELLARI
arch. Paolo DI DONATO
avv. Paolo GAGGERO
agronomo Danilo POLLERO
geologo Alessandro SCARPATI

redatori aggiornamento:

arch. Paolo Ghione
arch. Antonella Nalbone
geom. Anna Lisa Borghino
arch. Isabella Rabellino

collaboratori:

arch. Francesco Laiolo
arch. Antonella Marino
arch. Cristina Meneghini
Lorenzo Zaccarini

oggetto:

NORME PER LE ATTIVITA' TURISTICHE RICETTIVE

aggiornamento settembre 2019

TESTO DEFINITIVO

elaborato

data: **SETTEMBRE 2019**

scala

008-015

percorso file:

rev.
rev.
rev.
rev.

motivo
motivo
motivo
motivo

redatto

corretto

approvato

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-ricettive di nuovo impianto 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	CLASSIFICAZIONE	N° Posti letto aggiornati con la L.R. n. 1/08	POSTI LETTO all'adozione del P.U.C. preliminare			
			N°	TOTALE PER CATEGORIA	TOTALE PER TIPOLOGIA	TOTALE GENERALE
ALBERGO DUE GABBIANI	***	84	84			
ALBERGO GALLEANO	***	85	84			
ALBERGO GARDEN	***	28	28			
ALBERGO LILIANA	***	87	87			
ALBERGO LUNGOMARE	***	125	125			
ALBERGO MORESCO	***	70	74			
ALBERGO TRIESTE	***	56	56			
TOTALE ALBERGHI 3 STELLE						
ALBERGO AL MARE	**	39	35			
ALBERGO JOLE	**	60	60			
ALBERGO LA PINETA	**	18	25			
ALBERGO NELLO	**	46	46			
ALBERGO SAN MARCO	**	15	16			
TOTALE ALBERGHI 2 STELLE						
LOCANDA PAN DE CA'	*		7			

TOTALE ALBERGHI 1 STELLA				7	
TOTALE ALBERGHI				730	
RESIDENCE AMICI				***	89
RESIDENCE IL POGGIO				***	53
RESIDENCE LA PALMA				***	66
RESIDENCE SAN FRAN- CISCO				***	144
RESIDENCE VILLA SARA				***	56
TOTALE RESIDENCE					411
VILLAGGIO TURISTICO COLOMBO				***	272
TOTALE VILLAGGI TURISTICI					272
TOTALE POSTI LETTO EFFETTIVI					1413

Art. 2

TRASFORMAZIONI DELLE STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE ESISTENTI AD ESCLUSIONE DEGLI ALBERGHI

Le strutture turistico-ricettive esistenti e quelle realizzate in base al P.U.C. ad esclusione degli alberghi non possono essere trasformate in residenze o in strutture ricettive extra alberghiere per tutto il periodo di validità del P.U.C.

Annualmente l'Amministrazione Comunale provvede ad aggiornare l'elenco della tabella precedente al fine di poter valutare la possibilità di trasformazione delle strutture turistico-ricettive ad esclusione degli alberghi.

La trasformazione in residenza potrà essere concessa alle strutture esistenti di cui sopra ed alle altre strutture assimilabili quali colonie, residence per anziani o residenze socio-sanitarie ecc. soltanto se sussiste almeno una delle seguenti condizioni:

- le strutture non devono avere beneficiato negli ultimi dieci anni dell'incremento di Su e/o di finanziamenti pubblici;
- sia dimostrata l'impossibilità tecnica di adeguamento della struttura alla normativa in vigore comprovata da idonea perizia asseverata;
- sia in corso una procedura fallimentare della struttura ricettiva comprovata da idonea documentazione;

- contestualmente alla trasformazione dell'immobile da turistico-ricettivo a residenziale, venga richiesta e attuata la costruzione di una R.T.A o albergo , di categoria uguale o superiore, in altra zona del territorio comunale;

In tal caso il 50% della nuova destinazione d'uso residenziale dovrà essere destinata all'edilizia convenzionata.

Limitatamente alle strutture esistenti con meno di 15 camere o unità abitative, alla data dell'adozione del progetto preliminare di P.U.C , e solo nel caso in cui non abbiano beneficiato negli ultimi 10 anni di finanziamenti pubblici e/o dell'incremento di Su, la struttura turistico-ricettiva potrà essere trasformata in residenza.

Per i residence esistenti (v. precedente tabella), sono consentiti, in qualunque ambito del P.U.C. siano esse localizzate, aumenti sino al 30 % della Su esistente – ammettendo anche la deroga alle distanze fissate all'art. 7 delle Norme Urbanistiche Generali, sino ai limiti minimi fissati dal Codice Civile - , alle seguenti condizioni:

- che venga mantenuta la destinazione turistico-ricettiva per l'intera struttura;
- che il progetto di ristrutturazione, oltre a rispettare le disposizioni in merito alle leggi e normative vigenti per le attività ricettive, interessi la struttura ricettiva e dimostri che attraverso l'intervento sono state apportate effettive migliorie sotto il profilo della qualità dell'offerta turistica;
- che, limitatamente alle nuove superfici di ampliamento, siano reperiti gli standard urbanistici secondo quanto stabilito all' art. 13 delle Norme Urbanistiche Generali;
- che l'intervento si attui attraverso titolo abilitativo convenzionato.

Per tali interventi è ammessa la deroga delle distanze fissate all'art. 7 delle Norme Urbanistiche Generali, sino ai limiti minimi fissati dal Codice Civile.

Per gli interventi di ristrutturazione, limitatamente alle nuove superfici di ampliamento, dovranno essere reperiti gli standard urbanistici secondo quanto stabilito art. 13 delle Norme Urbanistiche Generali.

Gli interventi di cui al presente articolo si attuano attraverso titolo abilitativo convenzionato.

Art. 2 bis

CENSIMENTO DEGLI ALBERGHI

Gli alberghi esistenti, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 2 comma 2 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	16
"TRIESTE"	Via Aurelia	87	24	56

Le strutture esistenti non più classificate come alberghi - in quanto la relativa attività è cessata da meno di quattro anni dalla data del 28/02/2008 - non oggetto di interventi di trasformazione in una diversa destinazione assentiti con titoli edilizi già rilasciati in epoca anteriore alla predetta data sono i seguenti:

Albergo	Stradario	N° Civico	N° Camere	N° posti letto
"LIDO"	Via Aurelia	53	12	23

Art. 2 ter

ALBERGHI NON SOGGETTI AL VINCOLO ALBERGHIERO

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

Albergo	Stradario	N° Civico
"LIDO"	Via Aurelia	53

E' consentito il cambio di destinazione d'uso della struttura suelencata come segue:

- 100% residenziale.

Il rilascio del titolo edilizio è subordinato al pagamento degli oneri che dovranno essere ricalcolati come evidenziato dall'art. 2 comma 6 della L.R. n. 1/2008 nonché all'applicazione della disciplina urbanistico-edilizia prevista dal PUC per l'ambito RU2.

Art. 2 quater

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

Decorsi dieci anni dall'approvazione della variante ai sensi della L.R. n. 1/2008 e comunque all'adozione del nuovo PUC, l'Amministrazione Comunale provvede alla verifica della sua adeguatezza confermandone i contenuti o modificandoli in conformità alle disposizioni dell'art. 2 comma 11 della L.R. n. 1/2008 e alle indicazioni contenute nella circolare regionale n. PG/2008/146889 DEL 03/11/2008.

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

- 1) Sino al 30 % della Su 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 all'art. 7 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. 13 delle Norme Urbanistiche Generali.

ART. 3

NUOVE STRUTTURE TURISTICO ALBERGHIERE

Le nuove strutture turistico ricettive alberghiere (Alberghi e R.T.A.) da realizzarsi in base alle disposizioni urbanistiche del P.U.C. dovranno avere caratteri edilizi autonomi e non presentare alcuna forma di commistione con destinazioni residenziali.

Le nuove strutture dovranno avere caratteri e soluzioni tali da potere essere classificate almeno:

- per gli alberghi 3 stelle;
- per le residenze turistico alberghiere 3 stelle.

Le nuove strutture turistico alberghiere saranno autorizzate a seguito di stipula di convenzione che disciplini, tra le altre cose, il vincolo a mantenere nel tempo le suddette classificazioni minime, la gestione unitaria, l'apertura al pubblico ed il divieto di stabile residenza.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso per le strutture ricettive di nuovo impianto.

ART. 4

LE STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE EXTRA-ALBERGHIERE

Sono considerate strutture ricettive extra alberghiere quelle che non ricadono nel raggruppamento di alberghi, RTA, campeggi, parchi e villaggi turistici e sono costituite da:

- case per ferie
- case e appartamenti per vacanze
- affittacamere
- bed & breakfast

Sono **case per ferie** le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno temporaneo di persone o gruppi di persone gestite, al di fuori dei normali canali commerciali, da Enti pubblici, associazioni o Enti operanti senza scopo di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive, nonché da Enti o Aziende per il soggiorno dei propri dipendenti o familiari.

E' possibile realizzare **case ed appartamenti per vacanze**, così come previsto dall'art. 14 della L.R. n° 13 del 1992, utilizzando immobili a destinazione residenziale.

Le case ed appartamenti per le vacanze e i bed & breakfast, debbono essere in possesso almeno dei requisiti igienico-edilizi minimi previsti per le case di civile abitazione.

ART. 5

NUOVE STRUTTURE TURISTICHE ALL'ARIA APERTA.

Le nuove strutture turistiche all'aria aperta da realizzarsi in base alle disposizioni urbanistiche vigenti dovranno rispettare la tipologia del "campeggio" e del "villaggio turistico" con una classificazione almeno di 3 stelle.

Le nuove strutture turistiche all'aria aperta saranno autorizzate a seguito di stipula di convenzione che disciplini, tra le altre cose, il vincolo a mantenere nel tempo le suddette classificazioni minime, la gestione unitaria, l'apertura al pubblico ed il divieto di stabile residenza.

Le strutture turistiche all'aria aperta esistenti potranno adeguare le strutture ed integrare i servizi all'interno del perimetro attuale, al fine di effettuare adeguamenti qualitativi e funzionali ovvero normativi. Gli ampliamenti conseguenti a tali adeguamenti non possono superare il 30% della Su esistente al momento di adozione del P.U.C., precisando che tale valore costituisce un massimo la cui effettiva ammissibilità dovrà essere valutata in sede di rilascio del titolo edilizio in ragione delle specifiche caratteristiche del contesto, fermo restando che l'applicazione di tale norma comporta l'attribuzione del vincolo di destinazione a struttura ricettiva la cui eventuale modifica (così come la modifica dell'art. 2 del PUC) costituirebbe variante al PUC ai sensi dell'art. 44, 7° comma della L.R. 24/1987.

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:

RIPARTIZIONE PERCENTUALE AZIENDE ALBERGHIERE	STATO ATTUALE		P.U.				NOTE
	Posti letto		Nuovi Posti letto		totale		
			n°	%	n°	%	
ALBERGHI	n°	730	803	63,3	1533	63,6	<i>Albergo tradizionale e R.T.A. (L.R. n°11/82 e s.m.);</i>
R.T.A.	n°	411	466	36,7	877	36,4	
Totale	n°	1172	1269	100	2410	100	
CAMPEGGI	n°	0	0	0	0	0	<i>Ricettività alberghiera all'aria aperta(L.R. n°11/82);</i>
VILLAGGI TURISTICI	n.°	272	71	100	343	100	
Totale		272	71	100	343	100	
Totale generale	n°	1413	1340		2753		

Ai fini delle modalità gestionali delle strutture ricettive alberghiere (Alberghi e R.T.A.) non è consentita in tutto il territorio comunale la trasformazione delle licenze di esercizio da annuale a stagionale .

ART. 7

PROMISCUITÀ

Per le aziende esistenti alla data di approvazione del Progetto Preliminare del P.U.C. sono consentite forme di promiscuità tra differenti tipi di ricettività nei limiti stabiliti dall'articolo 6 della legge regionale n.11/1982.

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. All'interno del

numero massimo di posti letto assegnati sarà possibile variare la quota assegnata ad ogni singola sottocategoria: la percentuale di RTA può essere trasferita nel segmento degli alberghi tradizionali, mentre quella degli alberghi può essere diminuita al massimo del 10%.

Una volta saturata la capacità ricettiva prevista, o utilizzata la quota di flessibilità tra sottocategorie ogni ulteriore previsione di incremento comporta la revisione del presente piano ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica regionale n°36/1997 .

Le modifiche che comportano un incremento del peso insediativo maggiore del 10% di quanto stabilito nelle Norme di Conformità determinano la necessità di procedere attraverso variante ai sensi dell'art. 44 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.

I contenuti di natura programmatica hanno una validità di dieci anni a decorrere dalla data della approvazione del P.U.C.; trascorso tale termine la programmazione andrà riformulata sulla scorta dei risultati conseguiti.

E' fatta salva l'applicazione della Legge Regionale 07/02/2008, n. 1 per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme

