Provincia di Imperia

Comune di Diano San Pietro

Redazione
del Piano Urbanistico Comunale (PUC)
ai sensi della L.U.R.n°36/97

- ***Disciplina e programmazione dell'offerta turistico - ricettiva negli strumenti urbanistici comunali (Art. 4 L.R. n. 1/2008)***

Progettisti:

Dott. Arch. Alessandro Oddone
Dott. Ing. Riccardo Volpara

Collaboratori:
Dott. Arch. Pianificatore Daniela Cavalleri

27 Settembre 2011

Disciplina e programmazione dell'offerta turistico - ricettiva negli strumenti urbanistici comunali (Art. 4 Legge Regionale 07/02/2008 n. 1)

Premessa e obiettivi.

Il territorio del Comune di Diano San Pietro era caratterizzato dalla presenza di un solo albergo, prima che il Comune procedesse, per il medesimo, ad adottare variante ai sensi dell'Art. 2 della Legge Regionale 07/02/2008 n. 1 volta a non mantenere l'assoggettamento al vincolo del medesimo ai sensi della sopraccitata legge regionale; variante che ha conseguito l'approvazione regionale.

Sul territorio non risultano autorizzati campeggi, né parchi per vacanze, né villaggi turistici.

La ricettività è quindi limitata a sporadici casi di ricettività extralberghiera, in ambito agrituristico (n. 10 per complessivi n. 103 posti letto (*)) e quali Bed & Breakfast (n. 3 per complessivi n. 13 posti letto (*)).

(*) Dati forniti dall'Amministrazione Comunale del Comune di Diano San Pietro

In tale situazione l'obiettivo dell'Amministrazione Comunale, nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale, è quello di introdurre nuovamente la ricettività alberghiera sul territorio, sia di incrementare la ricettività extralberghiera.

Il Piano Urbanistico Comunale non prevede ricettività all'aria aperta.

La ricettività alberghiera.

Il potenziamento della ricettività alberghiera è demandato essenzialmente al Distretto di trasformazione destinato a servizi a carattere commerciale e alberghiero (TRZCA), che comprende aree che sono classificate, ai sensi del DM 02.04.1968 n°1444, come zone D, identifica la parte del territorio comunale destinata alla realizzazione di servizi privati a specifico servizio dell'utenza, organizzati preferibilmente in un "centro commerciale", nonché alla realizzazione di alberghi (U5/1) come definiti ai sensi dell'art.3 della l.r. 04.03.1982 n°11 e s.m.i., e prevede l'insediabilità, tra le altre, delle seguenti Funzioni:

Funzioni alberghiere e congressuali (U5)

(1) Albergo;

(2) Residenza turistico-alberghiera e villaggio-albergo;

(3) Villaggio turistico;

(4) Campeggio;

(5) Parco per vacanze;

(6) Centri congressuali;

con ammissibilità della destinazione a residenza turistico alberghiera (U5/2) e destinazioni diverse entro i limiti di cui alla l.r. n°11/1982 e s.m.i., e quindi nel limite del 15% della capacità ricettiva insediabile nel distretto (TRZCA), nel rispetto quindi della percentuale di promiscuità tra albergo e residenza turistico alberghiera pari al 30% di cui alla Legge Regionale n. 2/2008.

Inoltre, il mantenimento delle proporzioni tra le specifiche destinazioni alberghiere ammesse costituisce specifico obbligo di cui all'art.50, comma 4 della l.r. n°36/1997.

Le seguenti Funzioni:

Funzioni alberghiere e congressuali (U5): fino al 30% della Su capienza del singolo ambito.

(1) Alberghi e motel

(2) Residenza turistico-alberghiera e villaggio-albergo

(6) Centri congressuali

sono altresì previste nei seguenti ambiti di conservazione e riqualificazione del Piano Urbanistico Comunale: Tessuto urbano continuo in configurazione aperta o chiusa (TUC), Tessuto urbano a lotti con edifici aggregati per distacco omogenei a impianto prevalentemente regolare (TUL 1), e Tessuto urbano a lotti estensivo (TUL 2).

Per quanto riguarda gli ambiti di conservazione e riqualificazione di cui al precedente capoverso necessita introdurre nelle Norme del Piano Urbanistico Comunale un disposto normativo che garantisca il rispetto dell'Art. 4, comma 1., lett. b), della Legge Regionale 07/02/2008 n. 1, che dispone che la quota

percentuale dell'offerta turistico-ricettiva contenuta nel Piano Urbanistico Comunale relativa alle strutture ricettive di tipologia albergo deve essere superiore quella relativa alle residenze turistico-alberghiere.

La ricettività extralberghiera.

La ricettività extralberghiera è prevista tra le seguenti funzioni ammesse:

- Funzione abitativa Case per ferie, ostelli per la gioventù, affittacamere (U1/2)

- Funzione abitativa Case per vacanze (U1/3)

- Funzione abitativa Casa albergo, comunità alloggio, residenza servita, comunità educativo-assistenziale (U1/4)

- Funzione agricola Ricettività agrituristica (U4/4)

Più precisamente:

- la Funzione agricola Ricettività agrituristica (U4/4) è ammessa in Tessuto agricolo destinato alle colture intensive specializzate (TAS), in Territorio di presidio ambientale, in Tessuto agricolo estensivo (TNI/TAE), e nel Distretto di trasformazione destinato a servizi a carattere turistico e ambientale (ST);

- la Funzione abitativa Case per ferie, ostelli per la gioventù, affittacamere (U1/2), la Funzione abitativa Case per vacanze (U1/3), e la Funzione abitativa Casa albergo, comunità alloggio, residenza servita, comunità educativo-assistenziale (U1/4) sono ammesse in Tessuto urbano continuo in configurazione aperta o chiusa (TUC), Tessuto urbano a lotti con edifici aggregati per distacco omogenei a impianto prevalentemente regolare (TUL 1), Tessuto urbano a lotti estensivo (TUL 2), in Territorio di presidio ambientale, e nel Distretto di trasformazione destinato a servizi a carattere turistico e ambientale (ST).

Disciplina urbanistico edilizia e paesistico ambientale.

Per quanto riguarda la disciplina urbanistico edilizia e paesistico ambientale, riferite agli ambiti di conservazione e riqualificazione ed ai distretti di trasformazione si demanda alle Norme del Piano Urbanistico Comunale.

Si evidenzia che i margini di flessibilità sono normati dall'Art. 22, dall'Art. 59, dall'Art. 68 e dall'Art. 75 delle Norme del Piano Urbanistico Comunale.