COMUNE DI MAISSANA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PROGETTO DEFINITIVO

DISCIPLINA E PROGRAMMAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICO-RICETTIVA

(RELAZIONE AI SENSI DELL'ART. 4 - L.R. 7 febbraio 2008, n. 1)

DISCIPLINA E PROGRAMMAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICO-RICETTIVA

(RELAZIONE AI SENSI DELL'ART. 4 - L.R. 7 febbraio 2008, n. 1)

STATO ATTUALE

Il territorio comunale di Maissana ha notevoli potenzialità turistiche dovute a :

- Peculiarità ambientali (paesaggio agricolo e naturale, clima, patrimonio edilizio storico)
- Vicinanza alla costa (40 minuti da Sestri Levante) e vicinanza ad altre polarità turistiche (Varese Ligure e in generale l'alta Val di Vara)
- Presenza di strutture e siti di specifico interesse culturale e turistico (si ricordano tra gli altri il sito preistorico della Valle di Lagorara, alta via dei Monti Liguri, circuito escursionistico detto "Anello del Benessere")
- Presenza di una nutrita serie di infrastrutture sportive per il tempo libero, in proporzione alle dimensioni del Comune , costituita da Campi di calcio e Piscine (Complesso polisportivo di Tavarone)
- Presenza di una discreta ricettività turistica basata, oltre che varie forme di ospitalità privata, di difficile catalogazione, su:
    - 5 STRUTTURE ALBERGHIERE
        - ALBERGO "BELVEDERE" (sito in frazione OSSEGNA) esteso su circa mq 300 S.A.
        - ALBERGO "RITA" (sito in frazione CAMPORE) esteso su circa mq 300 S.A.
        - ALBERGO "MAFUN" (sito in frazione SANTA MARIA) esteso su circa mq 300 S.A.
        - ALBERGO "LA VERANDA" (sito in frazione TAVARONE) esteso su circa mq 400 S.A.
        - "RAGGIO DI SOLE" (sito in frazione LA CROCE) esteso su circa mq 200 S.A.
    - AGRITURISMI:
        - AGRITURISMO "GIANDRIALI" (con annesso parco avventura presso TAVARONE)
        - AGRITURISMO " INVIDIA" (in località CHIAMA)

Nel complesso , l'offerta ricettiva attuale si aggira su 100 posti letto in strutture alberghiere e 20 posti letto in strutture extralberghiere circa.

STATO DI PREVISIONE

L'Amministrazione Comunale, conscia del potenziale turistico che il territorio possiede e della valenza che esso può assumere nell'equilibrio socio economico locale, ha inteso valorizzare e incrementare l'attuale dotazione ricettiva del Comune.

Ha inteso altresì introdurre, attraverso le previsioni di P.U.C. nuove tipologie di offerta ricettiva.

In particolare sono state introdotte le seguenti linee programmatiche, debitamente tradotte nella Normativa del P.U.C:

Ricettività extra alberghiere

E' prevista la possibilità di esercitare le funzioni ricettive extraalberghiere ex artt. 22, 23, 24 e 25, di cui alla Legge Regionale 2 del 07/02/2008, in tutte le aree residenziali .Si può supporre che nel periodo di validità del presente Strumento Urbani stico, potranno essere utilizzati 50 posti letto nel territorio comunale derivanti dall'applicazione di tale norma.

E'stata prevista la possibilità per tutte le aree agricole di esercitare l'attività agrituristica. Si prevede che dall'applicazione di tale norma si creino 20 posti letto aggiuntivi a quelli già esistenti.

Zone interne agli Ambiti di Riqualificazione:

ATr - Area Turistico Ricettiva alberghiera

Sono stati individuate le attività alberghiere esistenti di cui all'art. 5 della L.R. 2/2008, e per esse è stata prevista la possibilità di incremento percentuale della S.A. esistente.

Applicando tale percentuale si ottiene una S.A. massima pari a circa 2.695 mq pari a 90 posti letto.

ATc1 - Area Turistico Ricettiva all'aria aperta

E' stata prevista la possibilitàdi esercitare attività turistica all'aria aperta di cui all'art. 12 della L.R. 2/2008 in 3 aree (una sulle alture di Torza, una presso Tavarone e una in località Chiama) . Detta previsione comporta la possibilità di ospitare piazzole per tende o autocaravan e strutture di servizio all'attività. Il totale dei posti letti derivanti da tale previsione ammonta all'equivalente di 55 posti letto.

ATc2 - Area per strutture turistiche riconducibili a tipologie agrituristiche

E' stata infine completata la previsione della ricettività comunale con l'individuazione di aree dove già è presente l'attività agrituristica o dove essa è auspicata. Applicando gli specifici parametri urbanistici di Ambito alle suddette aree, si ottiene una capacità di 15 posti letto.

DIMENSIONAMENTO DELLA DOTAZIONE TURISTICO-RICETTIVA DEL P.U.C.

Sommando le capacità delle singole aree deputate alla ricettività turistica si ottiene la seguente tabella:

STRUTTURE ALBERGHIERE

AMBITO	SOTTOAMBTO	S.A. attuale (mq)	S.A. Massima ammissibile (mq)
CE 9 TAVARONE	Atr	1.000	1.200
R12 SANTA MARIA	Atr	350	500
R1 CAMPORE	Atr	220	250
R3 OSSEGNA	Atr	350	420
R3 LA CROCE	Atr	150	325

TOTALE S.A. ALBERGHIERA ATTUALE	**2.070**
POSTI LETTO ATTUALI	70
TOTALE S.A. ALBERGHIERA DI PREVISIONE MQ	**2.695**
POSTI LETTO TOTALI DI PREVISIONE N°	90

STRUTTURE EXTRA ALBERGHIERE

AMBITO	sottoambito	Superficie mq	
R10 OSSEGNA	Atc2	7.300	15
R21 TAVARONE	ATc1	120.000	20
R17 TORZA	ATc1	15.000	20
R20 BURANO	ATc1	27.500	15
sommano			**70**

TOTALE POSTI LETTO DI PREVISIONE N°	**160**

CHE VERIFICA IL DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI RISPETTO ALLA POPOLAZIONE INSEDIABILE E A QUELLA DERIVANTE DALL'OFFERTA TURISTICO-RICETTIVA.