



“Variante semplificata al vigente Piano Operativo Comunale, di cui all’art. 30, c. 2, della LR 65/2014, per modifiche alle NTA al fine di consentire l’adeguamento delle strutture turistico ricettive extra alberghiere esistenti alla LR 61/2024”

Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, articoli 80 e 81, stato attuale e stato modificato

*La Responsabile del procedimento
ing. Federica Francia*

documento firmato con firma digitale ai sensi art. 21 DLgs 82/2005 smi

Testo previgente	Testo modificato
<p>CAPO V Categorie funzionali, mutamento della destinazione d'uso e parcheggi</p> <p>Art. 80 Destinazione d'uso e vincoli relativi</p> <p>1. Il presente PO individua nel territorio comunale, in conformità alla normativa vigente, le categorie funzionali insediate e insediabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) residenziale; b) industriale e artigianale; c) commerciale al dettaglio; d) turistico-ricettiva; e) direzionale e di servizio; f) commerciale all'ingrosso e depositi; g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge. <p>2. Al fine di una corretta applicazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ciascuna delle categorie di destinazione d'uso è ulteriormente articolata nelle seguenti categorie e sottocategorie di destinazione d'uso ritenute espressive delle differenti attività che risulta possibile svolgere nell'ambito della medesima categoria di destinazione principale.</p> <p>Per le categorie e sottocategorie delle destinazioni d'uso, oltre alle definizioni, il presente articolo detta anche specifiche disposizioni.</p> <p>1. Residenziale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comprende tutte le civili abitazioni. Nella categoria residenziale possono effettuarsi tutte le attività turistico-ricettive previste dalla legislazione vigente in materia, "per le quali non è richiesto il cambio di destinazione d'uso". <p>[omissis]</p>	<p>CAPO V Categorie funzionali, mutamento della destinazione d'uso e parcheggi</p> <p>Art. 80 Destinazione d'uso e vincoli relativi</p> <p>1. Il presente PO individua nel territorio comunale, in conformità alla normativa vigente, le categorie funzionali insediate e insediabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) residenziale; b) industriale e artigianale; c) commerciale al dettaglio; d) turistico-ricettiva; e) direzionale e di servizio; f) commerciale all'ingrosso e depositi; g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge. <p>2. Al fine di una corretta applicazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ciascuna delle categorie di destinazione d'uso è ulteriormente articolata nelle seguenti categorie e sottocategorie di destinazione d'uso ritenute espressive delle differenti attività che risulta possibile svolgere nell'ambito della medesima categoria di destinazione principale.</p> <p>Per le categorie e sottocategorie delle destinazioni d'uso, oltre alle definizioni, il presente articolo detta anche specifiche disposizioni.</p> <p>1. Residenziale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comprende tutte le civili abitazioni. Nella categoria residenziale possono effettuarsi tutte le attività turistico-ricettive previste dalla legislazione vigente in materia, "per le quali non è richiesto il cambio di destinazione d'uso". <p>[omissis]</p>

4. Turistico-Ricettiva

Strutture ricettive

- 4.01 albergo, motel, villaggio
albergo, locande di
campagna con ospitalità
non superiore a 25 posti
letto/esercizio e residenze
d'epoca a ciò destinate
- 4.02 residenza turistico
alberghiera e residenze
d'epoca a ciò destinate
- 4.03 alberghi diffusi
- 4,04 condhotel
- 4.05 campeggi
- 4.06 villaggi turistici
- 4.07 camping village
- 4.08 marina resort
- 4.09 aree di sosta
- 4.10 parchi vacanza

Altre strutture ricettive

- 4.11 case per ferie, rifugi
escursionistici e residenze
d'epoca a ciò destinate,
colonie
- 4.12 ostelli per la gioventù
- 4.13 rifugi escursionistici
- 4.14 stabilimenti balneari
- 4.15 punti azzurri, strutture
per la pratica di sport
acquatici, noleggio
attrezzature balneari.
- 4.16 porti e approdi turistici
- 4.17 punti di ormeggio e
relative sedi associative

4. Turistico-Ricettiva

Strutture ricettive

- 4.01 albergo, motel, villaggio
albergo, locande di
campagna con ospitalità
non superiore a 25 posti
letto/esercizio e residenze
d'epoca a ciò destinate
- 4.02 residenza turistico
alberghiera e residenze
d'epoca a ciò destinate
- 4.03 alberghi diffusi
- 4,04 condhotel
- 4.05 campeggi
- 4.06 villaggi turistici
- 4.07 camping village
- 4.08 marina resort
- 4.09 aree di sosta
- 4.10 parchi vacanza

Altre strutture ricettive

- 4.11 case per ferie, rifugi
escursionistici e residenze
d'epoca a ciò destinate,
colonie
- 4.12 ostelli per la gioventù
- 4.13 rifugi escursionistici
- 4.14 stabilimenti balneari
- 4.15 punti azzurri, strutture
per la pratica di sport
acquatici, noleggio
attrezzature balneari.
- 4.16 porti e approdi turistici
- 4.17 punti di ormeggio e
relative sedi associative

Strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione

- 4.18 affittacamere
- 4.19 bed and breakfast
- 4.20 case e appartamenti per
vacanze (CAV)
- 4.21 residenze d'epoca

<p>Le attività turistico-ricreative non classificate nelle suindicate sottocategorie e previste dalla legislazione vigente sul Demanio M.mo, sono assimilate alla categoria Turistico-ricettiva.</p> <p>A tutte le strutture turistico-ricettive si applicano le norme e i regolamenti nazionali e regionali vigenti.</p> <p>Potranno essere realizzati, nel rispetto dei parametri di tessuto e delle schede norma, al fine di aumentare la qualità dell'offerta ricettiva, servizi aggiuntivi integrativi (attività commerciali, per il benessere, per lo svago e per pratiche sportive pertinentiali) e/o servizi interni per il funzionamento della struttura (uffici, alloggi per il personale, magazzini etc.). I servizi aggiuntivi e integrativi dovranno essere unitariamente progettati e realizzati.</p> <p>Le nuove strutture turistico ricettive categoria 4 sottocategorie 4.01 e 4.02 ove ammesse dalle presenti norme e nelle schede dell'Allegato 1, realizzate mediante intervento di nuova edificazione, addizione volumetrica, sostituzione edilizia e/o cambio di destinazione di edifici esistenti con o senza opere, o l'ampliamento di quelle esistenti mediante intervento di addizione volumetrica sono soggette a divieto di frazionamento e/o modifica della destinazione d'uso della struttura, compresa la destinazione catastale ed all'obbligo della gestione unitaria dell'attività.</p> <p>Prima del rilascio del primo titolo abilitativo deve essere sottoscritta convenzione o atto d'obbligo facente parte integrante del titolo abilitativo relativo all'intervento, il cui rilascio non potrà avvenire senza la firma e la trascrizione di tale atto. La convenzione/atto d'obbligo deve contenere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'istituzione di un vincolo di durata 	<p>Le attività turistico-ricreative non classificate nelle suindicate sottocategorie e previste dalla legislazione vigente sul Demanio M.mo, sono assimilate alla categoria Turistico-ricettiva.</p> <p>A tutte le strutture turistico-ricettive si applicano le norme e i regolamenti nazionali e regionali vigenti.</p> <p>Potranno essere realizzati, nel rispetto dei parametri di tessuto e delle schede norma, al fine di aumentare la qualità dell'offerta ricettiva, servizi aggiuntivi integrativi (attività commerciali, per il benessere, per lo svago e per pratiche sportive pertinentiali) e/o servizi interni per il funzionamento della struttura (uffici, alloggi per il personale, magazzini etc.). I servizi aggiuntivi e integrativi dovranno essere unitariamente progettati e realizzati.</p> <p>Le nuove strutture turistico ricettive categoria 4 sottocategorie 4.01 e 4.02 ove ammesse dalle presenti norme e nelle schede dell'Allegato 1, realizzate mediante intervento di nuova edificazione, addizione volumetrica, sostituzione edilizia e/o cambio di destinazione di edifici esistenti con o senza opere, o l'ampliamento di quelle esistenti mediante intervento di addizione volumetrica sono soggette a divieto di frazionamento e/o modifica della destinazione d'uso della struttura, compresa la destinazione catastale ed all'obbligo della gestione unitaria dell'attività.</p> <p>Prima del rilascio del primo titolo abilitativo deve essere sottoscritta convenzione o atto d'obbligo facente parte integrante del titolo abilitativo relativo all'intervento, il cui rilascio non potrà avvenire senza la firma e la trascrizione di tale atto. La convenzione/atto d'obbligo deve contenere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'istituzione di un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso
---	---

<p>ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva;</p> <p>- il vincolo di indivisibilità e di gestione unitaria della struttura (attività principale e servizi aggiuntivi e integrativi) essendo le sottocategorie d'uso 4.01 e 4.02 pubblici esercizi unitari dal punto di vista gestionale che strutturale.</p> <p>Eventuale alloggio del custode non potrà essere alienato separatamente dalla struttura turistico ricettiva.</p> <p>Nel caso di complessi turistico ricettivi che contengano attività complementari e integrative a quella alberghiera (quali attività per il benessere o per lo sport, per la convegnistica o per il commercio e la somministrazione, etc.) nel medesimo atto potrà essere ammessa una gestione separata di tali attività.</p> <p>All'interno di centri storici, borghi rurali e nuclei insediativi in ambito costiero, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale e turistico-ricettivo, ove previsto nella categoria d'uso di ogni tessuto urbano, è ammesso l'esercizio dell'attività di Albergo Diffuso. All'esercizio dell'albergo diffuso si applicano le norme vigenti in materia.</p> <p>[omissis]</p>	<p>turistico ricettiva;</p> <p>- il vincolo di indivisibilità e di gestione unitaria della struttura (attività principale e servizi aggiuntivi e integrativi) essendo le sottocategorie d'uso 4.01 e 4.02 pubblici esercizi unitari dal punto di vista gestionale che strutturale.</p> <p>Eventuale alloggio del custode non potrà essere alienato separatamente dalla struttura turistico ricettiva.</p> <p>Nel caso di complessi turistico ricettivi che contengano attività complementari e integrative a quella alberghiera (quali attività per il benessere o per lo sport, per la convegnistica o per il commercio e la somministrazione, etc.) nel medesimo atto potrà essere ammessa una gestione separata di tali attività.</p> <p>All'interno di centri storici, borghi rurali e nuclei insediativi in ambito costiero, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale e turistico-ricettivo, ove previsto nella categoria d'uso di ogni tessuto urbano, è ammesso l'esercizio dell'attività di Albergo Diffuso. All'esercizio dell'albergo diffuso si applicano le norme vigenti in materia.</p> <p>[omissis]</p>
<p>Art. 81 Mutamento di destinazione d'uso</p> <p>1. <u>Aspetti generali</u></p> <p>1.1. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare secondo la legislazione vigente, anche senza l'esecuzione di opere edilizie e con interventi successivi purché l'uso rientri nelle destinazioni ammesse nel tessuto urbano e nelle schede dell'Allegato 3. La destinazione d'uso di un</p>	<p>Art. 81 Mutamento di destinazione d'uso</p> <p>1. <u>Aspetti generali</u></p> <p>1.1. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare secondo la legislazione vigente, anche senza l'esecuzione di opere edilizie e con interventi successivi purché l'uso rientri nelle destinazioni ammesse nel tessuto urbano e nelle schede dell'Allegato 3. La destinazione d'uso di un</p>

<p>fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile (SU). [omissis]</p>	<p>fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile (SU). [omissis]</p> <p>1.14. Qualora negli immobili a destinazione residenziale, alla data di entrata in vigore della LR 61/2024 smi, sia esercitata l'attività di affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze (CAV) e residenze d'epoca, gestite unitariamente in forma imprenditoriale, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso dalla categoria 1 Residenziale alle corrispondenti categorie turistico ricettive 4.18, 4.19, 4.20 e 4.21, senza il reperimento di standard a parcheggio, anche se tali categorie d'uso non sono esplicitate nelle singole aree e tessuti. Qualora il cambio d'uso sia effettuato in assenza di opere edilizie, non è dovuta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione.</p>
---	---