

COMUNE di LAIGUEGLIA

provincia di Savona

DISCIPLINA DEGLI ALBERGHI

(ai sensi dell'articolo 2 della L.R. n. 1/2008)

Allegato:

A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMUNE DI LAIGUEGLIA
Prot.0006620 - 21.04.2010
CAT. VI CLASSE 3 ARRIVO



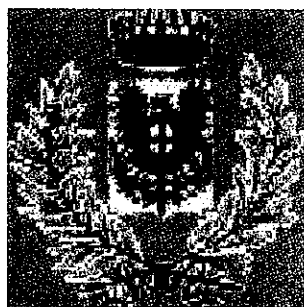
Il Tecnico:

Architetto Laura CONTE
Via T. Pertica, 25 - 17024 Finale Ligure (SV)
Cod. Fisc. CNT LRA 62A54 I480F
Part. I.V.A. 00937870095



note

		aggiornamento:	data
		30.03.2010	NOVEMBRE 2009



Comune di Laigueglia
- provincia di Savona -

Disciplina degli alberghi
(ai sensi dell'articolo 2 della Legge Regione Liguria n.1/2008)

Relazione Illustrativa

- Indice -

	- Premessa.....	pag.	2
1.	- Riferimenti normativi.....	"	3
2.	- Metodologia di lavoro.....	"	4
3.	- Il movimento turistico comunale.....	"	5
4.	- Andamento della ricettività turistica comunale.....	"	7
5.	- Il Piano Regolatore Generale vigente.....	"	14
6.	- Il Piano Urbanistico Comunale adottato	"	15
7.	- Il censimento degli alberghi	"	23
7.1	- Le caratteristiche degli alberghi censiti	"	23
7.2	- Analisi delle richieste degli imprenditori alberghieri.....	"	28
8.	- Altre strutture ricettive	"	31
9.	- La disciplina degli alberghi.....	"	33



Premessa

La presente Relazione è inerente la "Disciplina degli alberghi", redatta ai sensi della Legge Regione Liguria 7 febbraio 2008, n.1 (*"Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali"*), comportante:

- variante al vigente P.R.G. (approvato con D.P.G.R. n. 2205 del 03.08.1976), ai sensi dell'articolo 2, comma 2, della L.R. n. 1/2008;
- modifica del Piano di Settore Turistico Ricettivo del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) – progetto preliminare, in itinere, adottato con Deliberazione del C.C. n. 31 del 19.07.2006, convalidata e confermata con Deliberazione del C.C. n. 43 del 11.11.2006 e modificata con Deliberazione del C.C. n. 45 del 11.11.2006, relativamente a tutti i riferimenti agli alberghi esistenti ed ai relativi interventi ammissibili.

Costituiscono elaborati della Disciplina, oltre alla presente Relazione (Allegato A):

Allegato B – Disciplina degli alberghi

Allegato C – Schede di rilevamento degli alberghi

Allegato D – Distribuzione degli alberghi

Nell'Allegato E sono riportati i contenuti delle istanze presentate al Comune di Laigueglia - alla data del 30.03.2010 - di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo di cui alla L.R. n.1/2008, nonché il relativo parere tecnico preliminare in merito



1. Riferimenti normativi

La presente Disciplina urbanistica degli alberghi è stata redatta ai sensi dell'art.2 della Legge Regione Liguria 7 febbraio 2008, n.1 - *Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistico comunali*.

Essa costituisce modifica al vigente Strumento Urbanistico Generale, finalizzata all'introduzione di norme urbanistico-edilizie per la valorizzazione delle strutture ricettive classificate "albergo".

Dall'entrata in vigore della L.R. n.1/2008:

- le strutture ricettive classificate "albergo" e le relative aree asservite e di pertinenza
- le strutture esistenti non più classificate "albergo", in quanto la relativa attività sia cessata prima del 28.02.2008 (data di entrata in vigore della legge) e non ancora oggetto di interventi di trasformazione in una diversa destinazione assentiti con titoli abilitativi edilizi rilasciati in data anteriore,
- le strutture in corso di realizzazione alla data del 28.02.2008
- le strutture da realizzare in futuro, sia per effetto di nuova costruzione che per effetto di modifiche di destinazione d'uso conseguenti ad interventi di trasformazione eseguiti successivamente al 28.02.2008

sono soggette a specifico vincolo di destinazione d'uso ad albergo, con divieto di modificare tale destinazione, se non alle condizioni previste dai commi 4 e 5 della sopra citata legge.

Il secondo comma dell'art.2 della L.R. n.1/2008 prevede che il Comune:

- effettui il censimento delle strutture ricettive classificate "albergo";
- individui, anche sulla scorta delle proposte avanzate dagli imprenditori alberghieri, le esigenze di miglioramento e/o ampliamento delle strutture medesime;
- adotti apposita modifica al vigente strumento urbanistico comunale, mediante la quale vengano individuati gli interventi e le norme tecnico-urbanistiche idonei alla soddisfazione delle esigenze riscontrate, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e del contesto urbanistico e paesistico in cui essi sono collocati, individuando una specifica disciplina per i centri storici;
- possa proporre, su richiesta del proprietario ed acquisito il parere del gestore, in non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad "albergo" per le strutture esistenti censite per le quali non sia più esercitabile l'attività alberghiera in relazione alla sopravvenuta inadeguatezza a mantenere la presenza sul mercato dell'offerta ricettiva e alla non sostenibilità economica della stessa, motivata da almeno una delle due seguenti cause:
 - a) oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero, a causa dell'esistenza di vincoli paesaggistici, monumentali od urbanistico-edilizi non superabili;
 - b) collocazione della struttura in un contesto le cui caratteristiche urbanistiche o territoriali determinino la incompatibilità o la non sostenibilità della funzione alberghiera



- individui, per le strutture esistenti censite per le quali non sia più esercitabile l'attività alberghiera, le trasformazioni ammesse e la relativa disciplina urbanistico-edilizia che meglio si adattano alla tipologia degli immobili ed alle previsioni urbanistiche e paesistiche del contesto interessato.

La Disciplina in oggetto recepisce inoltre le disposizioni di cui alla seguente legge regionale in materia turistico ricettiva:

- Legge Regionale 7 febbraio 2008, n.2 - *"Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari"*.

dettante norme per la disciplina dell'offerta turistica regionale.

2. Metodologia di lavoro

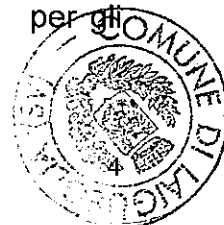
La redazione della presente Disciplina ha contemplato l'effettuazione delle seguenti analisi preliminari:

- a) analisi dell'andamento del movimento turistico comunale riferita all'arco temporale 1999 - 2008, redatta sulla base dei dati forniti dal Servizio Promozione Turistica della provincia di Savona;
- b) analisi dell'andamento della ricettività turistica comunale riferita all'arco temporale 1999 - 2008, distinta per categoria ricettiva, redatta sulla base di dati forniti dal Servizio Promozione Turistica della provincia di Savona;
- c) censimento degli alberghi esistenti;
- d) verifica del livello di attuazione delle previsioni del vigente SUG (Piano Regolatore Generale), approvato con D.P.G.R. n.2205 del 03.08.1976, assoggettato a revisione decennale;
- e) verifica delle previsioni del Piano di Settore Turistico – Ricettivo, costituente elaborato del Piano Urbanistico Comunale – Progetto preliminare, adottato con D.C.C. n.31 del 19.07.2006, convalidata e confermata con D.C.C. n.43 del 11.11.2006 e modificata con D.C.C. n.45 del 11.11.2006, in itinere;
- f) analisi della progettualità, ossia delle richieste degli operatori turistici di ampliamento / trasformazione / realizzazione ex novo di strutture ricettive;
- g) analisi dell'offerta relativa agli alberghi esistenti, effettuata in collaborazione con le locali associazioni di categoria; sono state predisposte schede di rilevamento riguardanti sia le caratteristiche attuali (dal punto di vista ricettivo, edilizio ed urbanistico), sia le richieste degli operatori del settore; i relativi risultati sono stati riportati in tabelle riassuntive;
- h) verifica di massima sulla fattibilità di interventi di riqualificazione/potenziamento degli alberghi esistenti.

Le suddette indagini sono state completate dalla verifica dell'andamento della capacità ricettiva relativa alle rimanenti tipologie di strutture ricettive, sia alberghiere che extralberghiere.

La metodologia utilizzata ha permesso:

- di valutare in modo critico lo stato di attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie inerenti gli alberghi;
- di elaborare - in funzione delle Leggi Regione Liguria n.1/2008 e n.2/2008 e sulla base delle esigenze riscontrate - le norme urbanistico-edilizie per gli alberghi censiti;



- di disciplinare, per le strutture esistenti censite per le quali non sia più esercitabile l'attività alberghiera in relazione alla sopravvenuta inadeguatezza a mantenere la presenza sul mercato dell'offerta ricettiva e alla non sostenibilità economica della stessa, le trasformazioni in altre destinazioni d'uso.

3. Il movimento turistico comunale

Laigueglia è inserita in un ambito costiero di notevole valenza dal punto di vista turistico, per la presenza di attrattive sia naturali che storico-culturali.

Il turismo rappresenta una risorsa rilevante per l'economia locale, come testimoniato sia dall'elevato numero di strutture che dalla capacità ricettiva complessiva delle stesse, sia per strutture ricettive alberghiere che extralberghiere.

L'evoluzione delle presenze alberghiere ed extralberghiere rispecchia tuttavia i fenomeni che sono stati riscontrati a livello regionale.

Nel corso dell'ultimo ventennio a livello regionale si è assistito ad una riduzione sia del numero delle strutture ricettive che dei relativi posti letto, come evidenziato da vari studi in materia.

Si evidenzia, a riguardo, quanto rileva la Relazione illustrativa del d.d.l. "Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi" – Regione Liguria, ottobre 2006:

"La ricettività alberghiera (...) ha registrato, dal 1990 ad oggi un significativo calo sia del numero delle strutture (- 24,4%), sia del numero dei posti letto (- 23,4) con una media annua costante di circa il 2%. Tali dati, che già di per sé danno la dimensione del fenomeno, appaiono ancora più significativi se confrontati con quelli delle altre Regioni. Infatti la riduzione del numero degli esercizi alberghieri nel periodo in questione ha interessato, seppure in dimensioni inferiori alla Liguria, molte Regioni senza determinare, però, una riduzione del numero dei posti letto disponibili. Nelle altre Regioni, peraltro, il fenomeno è riconducibile ad un processo di rinnovamento e riqualificazione del settore alberghiero che vede la dismissione di strutture di piccole dimensioni, non più adeguate alle esigenze del mercato, a fronte dello sviluppo di nuove strutture di maggiori dimensioni e più qualificate. La media nazionale, infatti, registra, nel periodo in questione un calo del numero degli esercizi pari all'8% cui corrisponde, però, un incremento dei posti letto del 15 %.

In Liguria il fenomeno della dismissione delle strutture alberghiere è in buona parte riconducibile non tanto alla non convenienza economica gestionale delle stesse, quanto piuttosto a logiche del mercato immobiliare. Le quotazioni immobiliari che si registrano nei comuni costieri della Liguria consentono, infatti, il più delle volte, ai proprietari delle strutture alberghiere di ricavare dalla vendita delle stesse importi decisamente elevati e tali da indurre ad una dismissione della destinazione alberghiera, soprattutto quando il proprietario dell'immobile non è gestore della struttura ricettiva.

Si è così determinata una progressiva modifica di destinazione d'uso degli alberghi esistenti verso funzioni residenziali: tale trasformazione, d'altra parte, è risultata difficilmente controllabile in sede di pianificazione comunale, in ragione di un consolidato orientamento giurisprudenziale che ha ritenute illegittime norme



contenute negli strumenti urbanistici dirette ad imporre un vincolo di destinazione alberghiera su singoli immobili puntualmente individuati, ritenendo che tale disciplina, in assenza di una legge regionale che ammetta siffatto vincolo si ponga in contrasto con i principi costituzionali in ordine al diritto al libero esercizio dell'attività di impresa".

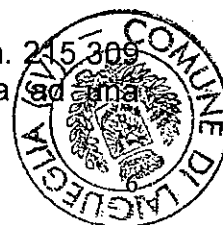
I dati statistici a livello comunale sono sostanzialmente in linea con il fenomeno riscontrato a livello regionale.

Si evidenziano i seguenti dati relativi al movimento turistico (alberghiero ed extralberghiero) nel comune di Laigueglia nel decennio 1999/2008:

TABELLA N.1 MOVIMENTO TURISTICO COMUNE DI LAIGUEGLIA DAL 1999 AL 2008							
		ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
		Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
1999	Alberghieri e Extralberghieri	33.881	230.743	10.616	64.059	44.497	294.802
2000	Alberghieri e Extralberghieri	33.655	217.711	10.564	57.422	44.219	275.133
2001	Alberghieri e Extralberghieri	34.058	209.045	10.422	63.814	44.480	272.859
2002	Alberghieri e Extralberghieri	34.206	214.138	11.177	60.818	45.383	274.956
2003	Alberghieri e Extralberghieri	35.909	211.968	9.965	56.683	45.874	268.651
2004	Alberghieri e Extralberghieri	33.378	200.739	8.118	45.864	41.496	246.603
2005	Alberghieri e Extralberghieri	33.959	195.111	6.955	42.355	40.914	237.466
2006	Alberghieri e Extralberghieri	35.235	196.704	7.156	43.868	42.391	240.572
2007	Alberghieri e Extralberghieri	34.217	189.867	7.635	40.089	41.852	229.956
2008	Alberghieri e Extralberghieri	31.546	175.779	7.643	39.530	39.189	215.309

Si evidenzia una riduzione, pressoché costante nel corso del decennio:

- degli arrivi complessivi, scesi da n. 44.497 nell'anno 1999 a n. 39.189 nell'anno 2008, pari a un decremento del 11,92%;
- delle presenze complessive, scese da n. 294.802 nell'anno 1999 a n. 215.309 nell'anno 2008, pari a un decremento del 26,96 %, dovuta sia



diminuzione delle presenze di turisti italiani (- 23,82 %) sia di quelle dei turisti stranieri (- 38,29%).

Significativo il dato relativo alla riduzione delle presenze rispetto al numero degli arrivi che corrisponde ad una contrazione consistente del periodo di permanenza media.

Il calo di arrivi e presenze nel decennio 1999/2008 risulta più contenuto rispetto al decennio precedente (1988/1997), durante il quale si è rilevato un decremento:

- degli arrivi complessivi, scesi da n. 59.844 nell'anno 1988 a n. 46.273 nell'anno 1997, pari a un decremento del 22,68%;
- delle presenze complessive, scese da n. 601.157 nell'anno 1988 a n. 296.047 nell'anno 1997, pari a un decremento del 50,75 %.

Non sono disponibili dati relativi alla presenza turistica nelle seconde case, le quali costituiscono comunque la parte preponderante del patrimonio edilizio comunale.

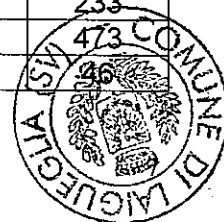
4. Andamento della ricettività turistica comunale

Per le variazioni della capacità ricettiva turistica del Comune di Laigueglia sono stati in dettaglio analizzati i dati disponibili relativi al decennio 1999/2008.

La dimensione complessiva della capacità ricettiva turistica di Laigueglia, desunta dai dati forniti dall'Ufficio Turismo della provincia per il settore alberghiero (alberghi, residenze turistico alberghiere, campeggi e villaggi turistici, altre strutture ricettive), per gli anni presi in esame è stata la seguente:

TABELLA N.2 CAPACITA' RICETTIVA di LAIGUEGLIA						
Anno 1999		CAPACITA' RICETTIVA				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	16	394	13,3 %	243	157
	2 stelle	12	423	14,3 %	237	239
	3 stelle	15	815	27,5 %	461	472
	4 stelle	1	81	2,7 %	45	46
	TOTALE	44	1.713	57,8%	986	914
RTA		6	179	6,1 %	95	95
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		2	884	29,8 %	221	44
ALTRE STRUTTURE RICETTIVE		6	187	6,3 %	64	57
TOTALE		58	2.963	100 %	1.366	1.110

Anno 2000		CAPACITA' RICETTIVA				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	15	378	12,9 %	229	152
	2 stelle	12	405	13,8 %	224	233
	3 stelle	15	824	28,0 %	456	473
	4 stelle	1	81	2,7 %	45	46

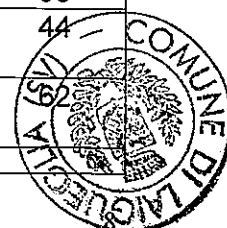


	TOTALE	43	1.688	57,4%	954	904
RTA		6	179	6,1 %	95	95
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		2	884	30,1 %	221	44
ALTRE STRUTTURE RICETTIVE		6	187	6,4 %	64	57
TOTALE		57	2.938	100 %	1.334	1.100

Anno 2001		CAPACITA' RICETTIVA				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	15	378	12,9 %	229	152
	2 stelle	12	405	13,9 %	224	233
	3 stelle	15	824	28,2 %	456	473
	4 stelle	1	81	2,8 %	45	46
	TOTALE	43	1.688	57,8%	954	904
RTA		6	176	6,0 %	95	95
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		2	884	30,2 %	221	44
ALTRE STRUTTURE RICETTIVE		5	175	6,0%	58	51
TOTALE		56	2.923	100 %	1.328	1.094

Anno 2002		CAPACITA' RICETTIVA				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	13	303	10,5 %	180	119
	2 stelle	12	398	13,8 %	219	220
	3 stelle	15	795	27,6 %	433	453
	4 stelle	1	84	2,9 %	45	46
	TOTALE	41	1.580	54,8%	877	838
RTA		6	176	6,1 %	95	95
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		2	884	30,7 %	221	44
ALTRE STRUTTURE RICETTIVE		6	241	8,4 %	84	62
TOTALE		55	2.881	100 %	1.277	1.039

Anno 2003		CAPACITA' RICETTIVA				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	13	303	10,6 %	180	119
	2 stelle	12	389	13,5 %	211	217
	3 stelle	15	800	27,8 %	437	452
	4 stelle	1	84	2,9 %	45	46
	TOTALE	41	1.576	54,7%	873	834
RTA		6	176	6,1 %	95	95
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		2	884	30,7 %	221	44
ALTRE STRUTTURE RICETTIVE		6	241	8,4 %	84	62



TOTALE	55	2.877	100 %	1.273	1.035
--------	----	-------	-------	-------	-------

Anno 2004		CAPACITA' RICETTIVA				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	11	255	9,0 %	154	102
	2 stelle	10	305	10,8 %	170	171
	3 stelle	16	880	31,2 %	477	496
	4 stelle	1	84	3,0%	45	46
	TOTALE	38	1.524	54,0%	846	815
RTA		6	176	6,2 %	95	95
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		2	884	31,3 %	221	44
ALTRE STRUTTURE RICETTIVE		6	241	8,5 %	84	62
TOTALE		52	2.825	100 %	1.246	1.016

Anno 2005		CAPACITA' RICETTIVA				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	10	237	8,5 %	138	98
	2 stelle	10	305	10,9 %	170	176
	3 stelle	16	876	31,3 %	477	499
	4 stelle	1	84	3,0 %	45	46
	TOTALE	37	1.502	53,7%	830	819
RTA		6	169	6,0 %	100	100
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		2	884	31,5 %	221	44
ALTRE STRUTTURE RICETTIVE		8	246	8,8 %	87	65
TOTALE		53	2.801	100 %	1.238	1.028

Anno 2006		CAPACITA' RICETTIVA				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	9	219	8,0 %	127	95
	2 stelle	11	368	13,4 %	202	212
	3 stelle	14	770	28,1 %	420	437
	4 stelle	1	84	3,1 %	45	46
	TOTALE	35	1.441	52,6%	794	790
RTA		6	157	5,7 %	106	106
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		2	884	32,2 %	221	44
ALTRE STRUTTURE RICETTIVE		8	260	9,5 %	100	56
TOTALE		51	2.742	100 %	1.221	996

Anno 2007		CAPACITA' RICETTIVA				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni



ALBERGHI	1 stella	8	199	7,3 %	115	83
	2 stelle	11	368	13,5 %	202	212
	3 stelle	14	770	28,3 %	420	437
	4 stelle	1	84	3,1 %	45	46
	TOTALE	34	1.421	52,2%	782	778
RTA		7	158	5,8 %	107	107
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		2	884	32,5 %	221	44
ALTRE STRUTTURE RICETTIVE		8	260	9,5 %	100	56
TOTALE		51	2.723	100 %	1.210	985

Anno 2008		CAPACITA' RICETTIVA				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	8	199	7,3 %	115	83
	2 stelle	11	368	13,5 %	202	212
	3 stelle	14	770	28,3 %	420	437
	4 stelle	1	84	3,1 %	45	46
	TOTALE	34	1.421	52,2%	782	778
RTA		7	158	5,8 %	107	107
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		2	884	32,5 %	221	44
ALTRE STRUTTURE RICETTIVE		8	260	9,5 %	100	56
TOTALE		51	2.723	100 %	1.210	985

Si evidenziano i seguenti fenomeni, riferiti alle variazioni intervenute tra l'anno 1999 e l'anno 2008:

- il numero delle aziende ricettive si è ridotto da 58 a 51, corrispondente ad un decremento percentuale del 12,1 %;
- la capacità ricettiva complessiva è diminuita di n. 240 posti letto, corrispondente ad un decremento percentuale del 8,10 %;
- la capacità ricettiva percentuale negli alberghi tradizionali, rispetto alla capacità ricettiva complessiva, si è ridotta dal 57,8 % nell'anno 1999 al 52,2 % nell'anno 2008;
- la capacità ricettiva percentuale delle residenze turistico alberghiere è diminuita dal 6,1 % nell'anno 1999 al 5,8 % nell'anno 2008;
- la capacità ricettiva percentuale dei campeggi e villaggi turistici è aumentata dal 29,8 % nell'anno 1999 al 32,5 % nell'anno 2008;
- la capacità ricettiva percentuale delle rimanenti strutture ricettive è aumentata dal 6,3 % nell'anno 1999 al 9,5 % nell'anno 2008;



La capacità ricettiva turistica, limitata ad alberghi e RTA negli anni dal 1999 al 2008 è stata la seguente:

TABELLA N.3 CAPACITA' RICETTIVA ALBERGHI E R.T.A.					
Anno 1999		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	16	394	20,8 %	23,0 %
	2 stelle	12	423	22,3 %	24,7 %
	3 stelle	15	815	43,1 %	47,6 %
	4 stelle	1	81	4,3 %	4,7 %
	TOTALE	44	1.713	90,5%	100%
RTA		6	179	9,5 %	
TOTALE		50	1.892	100 %	

Anno 2000		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	15	378	20,3 %	22,4 %
	2 stelle	12	405	21,7 %	24,0 %
	3 stelle	15	824	44,1 %	48,8 %
	4 stelle	1	81	4,3 %	4,8 %
	TOTALE	43	1.688	90,3%	100%
RTA		6	179	9,6 %	
TOTALE		49	1.867	100 %	

Anno 2001		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	15	378	20,3 %	22,4 %
	2 stelle	12	405	21,7 %	24,0 %
	3 stelle	15	824	44,2 %	48,8 %
	4 stelle	1	81	4,3 %	4,8 %
	TOTALE	43	1.688	90,5 %	100%
RTA		6	176	9,5 %	
TOTALE		49	1.864	100 %	

Anno 2002		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	13	303	17,3 %	19,2 %
	2 stelle	12	398	22,7 %	25,2 %
	3 stelle	15	795	45,3 %	50,3 %
	4 stelle	1	84	4,7 %	5,3 %
	TOTALE	41	1.580	90,0%	100 %
RTA		6	176	10,0 %	
TOTALE		47	1.756	100 %	

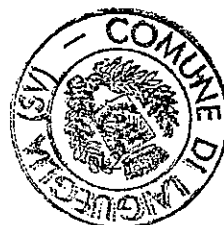


Anno 2003		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	13	303	17,3 %	19,2 %
	2 stelle	12	389	22,2 %	24,7 %
	3 stelle	15	800	45,7 %	50,8 %
	4 stelle	1	84	4,8 %	5,3 %
	TOTALE	41	1.576	90,0%	100 %
RTA		6	176	10,0 %	
TOTALE		47	1.752	100 %	

Anno 2004		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	11	255	15,0 %	16,7 %
	2 stelle	10	305	17,9 %	20,0 %
	3 stelle	16	880	51,8 %	57,8 %
	4 stelle	1	84	4,9 %	5,5 %
	TOTALE	38	1.524	89,6 %	100 %
RTA		6	176	10,4 %	
TOTALE		44	1.700	100 %	

Anno 2005		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	10	237	14,2 %	15,8 %
	2 stelle	10	305	18,3 %	20,3 %
	3 stelle	16	876	52,4 %	58,3 %
	4 stelle	1	84	5,0 %	5,6 %
	TOTALE	37	1.502	89,9%	100 %
RTA		6	169	10,1 %	
TOTALE		43	1.671	100 %	

Anno 2006		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	9	219	13,7 %	15,2 %
	2 stelle	11	368	23,0 %	25,5 %
	3 stelle	14	770	48,2 %	53,5 %
	4 stelle	1	84	5,3 %	5,8 %
	TOTALE	35	1.441	90,2%	100 %
RTA		6	157	9,8 %	
TOTALE		41	1.598	100 %	



Anno 2007		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	8	199	12,6 %	14,0 %
	2 stelle	11	368	23,3 %	25,9 %
	3 stelle	14	770	48,8 %	54,2 %
	4 stelle	1	84	5,3 %	5,9 %
	TOTALE	34	1.421	90,0%	100 %
RTA		7	158	10,0 %	
TOTALE		41	1.579	100 %	

Anno 2008		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	8	199	12,6 %	14,0 %
	2 stelle	11	368	23,3 %	25,9 %
	3 stelle	14	770	48,8 %	54,2 %
	4 stelle	1	84	5,3 %	5,9 %
	TOTALE	34	1.421	90,0 %	100 %
RTA		7	158	10,0 %	
TOTALE		41	1.579	100 %	

Si evidenziano i seguenti fenomeni, riferiti alle variazioni intervenute tra l'anno 1999 e l'anno 2008:

- il numero complessivo di alberghi e RTA si è ridotto da 50 a 41, corrispondente ad un decremento percentuale del 18 %;
- gli alberghi tradizionali sono diminuiti di 10 unità (da n.44 nel 1999 a n.34 nel 2008), con una riduzione complessiva di n. 292 posti letto;
- le RTA sono aumentate di 1 unità (da 6 nel 1999 a n.7 nel 2008), con una diminuzione complessiva di n. 21 posti letto;
- la capacità ricettiva complessiva in alberghi e RTA si è ridotta da 1.892 a 1.579 posti letto, con un decremento percentuale del 16,54%.

Con riferimento alle variazioni intervenute negli alberghi tradizionali si evidenziano inoltre le seguenti variazioni:

- gli alberghi classificati con 1 stella sono diminuiti di 8 unità (da n.16 nel 1999 a n.8 nel 2008), con una riduzione complessiva di n. 195 posti letto;
- gli alberghi classificati con 2 stelle sono diminuiti di 1 unità (da n.12 nel 1999 a n.11 nel 2008), con una riduzione complessiva di n. 55 posti letto;
- gli alberghi classificati con 3 stelle sono diminuiti di 1 unità (da n.15 nel 1999 a n.14 nel 2008), con una riduzione complessiva di n. 45 posti letto;
- gli alberghi classificati con 4 stelle sono rimasti costanti (da n.1 nel 1999 a n.1 nel 2008), con un incremento complessiva di n. 3 posti letto.



La riduzione del numero degli alberghi e dei relativi posti letto nel decennio 1999/2008 risulta più contenuto rispetto al decennio precedente (1988/1997), durante il quale si è rilevato un decremento:

- del numero degli alberghi, da n. 72 nell'anno 1988 a n. 49 nell'anno 1997, pari a un decremento del 31,94%;
- del numero di posti letto in alberghi, da n. 2.615 nell'anno 1988 a n. 1.843 nell'anno 1997, pari a un decremento del 29,52 %.

In generale, tenuto conto delle variazioni avvenute a livello regionale (Cfr. *Relazione illustrativa del d.d.l. "Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi" – Regione Liguria, ottobre 2006*), per Laigueglia si può affermare quanto segue:

- nel decennio in esame (1999/2008) il calo del numero di strutture ricettive a livello comunale è stato in linea con il calo medio regionale (riduzione media annua del 1,8% del numero delle strutture contro una riduzione media annua del 2% circa riscontrata a livello regionale);
- nel decennio in esame (1999/2008) il calo del numero dei posti letto a livello comunale è stato leggermente meno consistente della media regionale (riduzione media annua del 1,6% contro una riduzione media annua del 2% circa riscontrata a livello regionale).

5. Il Piano Regolatore Generale vigente.

Il vigente SUG (Piano Regolatore Generale), approvato con D.P.G.R. n. 2205 del 03.08.1976, è assoggettato a revisione decennale.

L'art. 2/4 *Modifica della destinazione d'uso degli esercizi ricettivi* al comma 1 delle Norme di Attuazione, prevede che i fabbricati destinati ad esercizi ricettivi la cui superficie di uso ricettivo utile computata a norma dell'art. 3 del D.M. 10.05.77, ecceda i mq 200, qualsiasi intervento che ne comporti il cambiamento di destinazione d'uso, ancorché non preveda l'esecuzione di lavori edili, ferma l'osservanza di eventuali disposizioni o vincoli specifici inerenti l'edificio, è soggetto a strumento urbanistico attuativo, limitato al solo immobile oggetto dell'intervento, di approvazione regionale se l'immobile ricade nelle zone urbanistiche A,B3 (limitatamente all'area più a ponente) ed area cimiteriale, così come previsto dall'art. 1/2/8 delle Norme di Attuazione del PRG.

L'art. 3/13 *Norme particolari per la sottozona F4* delle Norme di attuazione, prevede:

1. le aree contraddistinte con il simbolo F4 e con il relativo tratteggio nella planimetria del PRG, sono riservate per attrezzature alberghiere. L'edificazione, nell'ambito di piano particolareggiato oppure di lottizzazione convenzionata, vi sarà regolata dalle norme seguenti:
 - l'indice di fabbricabilità fondiario è di metri cubi uno e venti per ogni metro quadrato di area asservita (mc 1,20/mq);
 - la distanza dai confini di proprietà non sia mai inferiore a metri sei;
 - la distanza da altri fabbricati, anche esistenti, non sia mai inferiore a dodici metri;
 - la distanza dal ciglio di qualsiasi strada rotabile sia quella stabilita dall'art. 3/17
 - l'altezza massima non superi i metri tredici e cinquanta.



2. Dovrà esservi prevista l'edificazione di complessi alberghieri di categoria non inferiore alla prima.
3. E' vietato il mutamento della destinazione d'uso di quanto edificato nella sottozona F4 , qualora il detto mutamento comporti rilevanti riflessi di ordine quantitativo nel fabbisogno di servizi o spazi pubblici di cui al D.M. 2/4/1968, se non previa autorizzazione del Comune, compatibilmente con le previsioni del Piano.

6. Il Piano Urbanistico Comunale adottato.

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) preliminare, adottato con Deliberazione Consiglio Comunale n.31 del 19.07.2006, convalidata e confermata con Deliberazione Consiglio Comunale n.43 del 11.11.2006 e modificata con Deliberazione Consiglio Comunale n.45 del 11.11.2006, attualmente in itinere, prevede l'insediamento nella prima fascia pedecollinare a monte di una polarità turistico – alberghiera, integrata da una quota di nuove residenze con caratteristiche di elevata qualità e con dotazioni di adeguate infrastrutture di servizio per potenziare e connotare qualitativamente l'offerta ricettiva. I temi progettuali che si impongono sono:

- la scelta di tipologia insediativa tale da non interrompere la continuità della fascia verde che, dalla sommità del crinale a monte, scende, pressochè senza interruzioni fino all'Aurelia;
- valorizzare le sinergie proposte dal piano tra la polarità ricettiva e la sistemazione a parco urbano, intorno al cimitero storico e con la fascia di parco naturalistico più a monte.

Il distretto di trasformazione del cimitero storico DT1 (TU – IS-MA di PTCP) occupa una vasta estensione di territorio pianeggiante intorno al cimitero storico di Laigueglia, ad ovest del centro storico. Tale area è prevalentemente non insediata (esistono alcuni manufatti a nord).

Parametri quantitativi :

- creazione di una nuova struttura ricettiva alberghiera di circa 4500 mq di SLA
- SUB - DISTRETTO DT1.1**

A) Norme progettuali, pesi insediativi e carico urbanistico:

- realizzazione di due polarità preferibilmente compatte per la ricettività alberghiera e per la residenza;
- la SLA riferibile alla destinazione alberghiera è riferita al solo distretto DT1.1

B) Modalità di attuazione:

- opzione 1: PUO esteso ai sub - distretti DT1.1, DT1.S3 e/o DT1.S7;
- opzione 2 : PUO esteso al solo sub - distretto DT1.1
- Condizione programmatica per entrambe le opzioni, la realizzazione delle previsioni dovrà prioritariamente riguardare la struttura ricettiva, rispetto all'insediamento residenziale.

SUB – DISTRETTO DT1.4

A) Norme progettuali, pesi insediativi e carico urbanistico:

- Ampliamento e ristrutturazione della struttura ricettiva esistente tramite interventi di ristrutturazione urbanistica quali:
- accorpamento di edifici presenti nel sub – distretto con modifica di D.U. verso la ricettività turistica;



- incrementi volumetrici non superiori al 30% dell'esistente derivanti da ulteriori asservimenti di aree libere del DT1.2, alle quali sarà attribuito un indice territoriale pari a 1 mq/mq alla condizione che la densità fondiaria complessiva di DT1.2 non ecceda i 5 mc/mq;
- vengano rispettate le norme del Piano di settore della ricettività turistica in tema di dotazioni di servizi pertinenziali e pubblici.

B) Modalità di attuazione:

- Concessione convenzionata per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed incrementi di S. Ag., condizionata agli interventi di riqualificazione ed alla cessione delle aree necessarie per il nuovo sistema di accessi al parco;
- Concessione diretta per gli altri interventi.

DATI QUANTITATIVI DEL DISTRETTO										
Sub distretto	Sup. territoriale	Funzioni e D.U.	Volumi esist.	Incrementi volumetrici	Indice territ.le S.ag.	S.Ag. tot di PUC (previsto)	Volumetri a di PUC (prevista)	Volumetri a totale	Esigenza di servizi per nuovi insed.	Dotazioni di servizi
DT1.1	11.200 mq	Ricett. turistica			0,4 mq/mq	4.494 mq	15.729 mc	15.729 mc	2451 mq	
DT1.4	525 mq	Ricett. turistica	1.570 mc	30 %		135 mq	471 mc	2041 mc	74 mq	166 mq

TABELLA DEI PARAMETRI EDILIZI								
Sub distretti	H max edifici	Numero piani	DDT1	Ds2	D.C.	Df1	Df2	
DT1.1	17 m	5	5 mq	da PUO	da PUO	da PUO	10 m	
DT1.4	14 m	4						

Per la modifica delle destinazioni d'uso si rimanda all'art 10.9 comma 3: per le seguenti modifiche di destinazione d'uso, che comportano in generale un maggiore carico sul sistema delle urbanizzazioni, valgono le sotto articolate condizioni di indirizzo generale salvo le indicazioni specifiche di ogni ambito e distretto.

3.1 da struttura alberghiera a residenza (in coerenza con l'ammissibilità delle Normative di settore turistico ricettivo) comporterà:

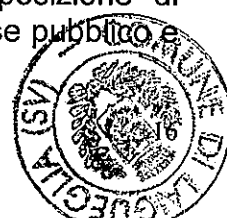
- dimensioni di alloggi non inferiori a 38 mq di S.Ag.
- il reperimento di standards nella misura di 100 mq per ogni 100 mq di SLA ed i contributi relativi potranno essere monetizzati
- la dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 14

3.2 da struttura alberghiera a commercio (in coerenza con l'ammissibilità del Piano di settore turistico ricettivo e con la Disciplina del Commercio) comporterà

- se ricadenti in centro storico commerciale di tipo B (ambito AC1 di PUC), limitatamente ad esercizi di vicinato, non comporterà il reperimento di standards urbanistici né di parcheggi pertinenziali;
- se ricadenti in altri ambiti o distretti di PUC verso esercizi di vicinato o Msv comporterà il reperimento di standards nella misura di 100 mq per ogni 100 mq di SLA ed i contributi relativi potranno essere monetizzati solo al 50%, e la dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 14.

3.3 da struttura alberghiera a servizi privati sociosanitari (in coerenza con l'ammissibilità del Piano di settore turistico ricettivo) comporterà

- concessione edilizia convenzionata con atto d'obbligo per l'apposizione di vincolo decennale alla nuova D.U. assimilabile a servizio di interesse pubblico e collettivo.



Il Piano di Settore Turistico-ricettivo - costituente elaborato del Piano Urbanistico Comunale - Progetto preliminare, e redatto ex L.R. 7/1993, è stato adottato con Deliberazione Consiglio Comunale n.31 del 19.07.2006, convalidata e confermata con Deliberazione Consiglio Comunale n.43 del 11.11.2006 e modificata con Deliberazione Consiglio Comunale n.45 del 11.11.2006; risulta attualmente in itinere.

Relativamente agli alberghi le disposizioni normative sono le seguenti.

A) Interventi edilizi di adeguamento funzionale e/o consolidamento - incremento di ricettività, normati, in particolare, dall'art. 9.

Sono ammessi:

1) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con eventuale riassetto funzionale, comportante anche variazioni del numero di posti letto, a condizione che un incremento degli stessi sia sempre subordinato ad un prioritario adeguamento delle dotazioni dei servizi igienici pertinenti le singole stanze;

2) interventi di potenziamento ed ampliamento della struttura alberghiera tramite annessione di altre porzioni dell'immobile/i di appartenenza che mutino la propria destinazione d'uso verso la ricettività turistico-produttiva, a condizione che un incremento degli stessi sia sempre subordinato ad un prioritario adeguamento delle dotazioni dei servizi igienici pertinenti le singole stanze;

3) interventi di ristrutturazione con incrementi volumetrici e/o superficiali ammissibili, secondo i seguenti criteri e con le soglie massime indicate in specifica tabella disciplinante ogni singola struttura ricettiva (alberghi: tabella 9.3.2; RTA: tabella 9.3.3):

- per alberghi o RTA già potenziati con conferenza dei servizi: si prevede la conferma ed il mantenimento con apposizione di vincolo di destinazione d'uso;

- per alberghi o RTA con densità edilizia molto minore di 5 mc/mq: si prevedono incrementi volumetrici puntuali ammessi in maniera variabile in funzione delle opportunità e dei problemi ambientali e morfologici esistenti (tabelle 9.3.2 e 9.3.3)

- per alberghi o RTA con densità edilizia prossima a 5 mc/mq: si prevedono due opzioni operative non cumulabili:

- a) aumento fino al 20% della superficie agibile, comportante anche aumento del volume esistente purché si rimanga entro un indice fondiario di 5 mc/mq;

- b) nuovi asservimenti di terreni contigui, con un bilancio finale sull'area complessiva di un indice non superiore a 5 mc/mq

- per alberghi o RTA con densità edilizia superiore a 5 mc/mq: si prevedono modesti incrementi della superficie agibile, prevalentemente utilizzando coperture a falde esistenti o di nuovo impianto, se compatibile con le esigenze ambientali e di morfologia urbana.

B) Nuove strutture ricettive, normate dagli artt. 4 e 5:

1) sono ammesse trasformazioni di edifici esistenti in zone residenziali in strutture ricettive, purché tali trasformazioni non superino una potenzialità complessiva di n.50 posti letto;



2) sono ammesse nuove strutture ricettive solo all'interno delle zone destinate a tale finalità dallo Strumento Urbanistico Generale, secondo indici e parametri previsti dallo stesso; a riguardo viene stimata una ricettività di nuovo impianto pari a n. 264 posti letto di tipo alberghiero, purché con una classificazione non inferiore a tre stelle.

C) Modifiche di destinazione d'uso verso altra ammissibile, normate dagli artt. 3, 12 e 13; sono ammesse purché sussista almeno una delle due seguenti condizioni (cfr. art.3.2):

- 1) cessazione dell'attività già avvenuta a seguito di rilascio di titolo abilitativo, su richiesta non posteriore al primo settembre 1997;
 - 2) soglia di ricettività pari o inferiore a 10 stanze;
- purché la struttura ricettiva non sia stata oggetto di potenziamento e/o consolidamento tramite conferenza dei servizi con conseguente apposizione di vincolo decennale di destinazione d'uso;

D) cambio tipologico da albergo a RTA, normato dall'art.7: nell'arco temporale di validità del Piano viene dimensionato come ammissibile un cambio di tipologia di struttura ricettiva da albergo a Residenza Turistico Alberghiera (TRA) per un numero complessivo di n.37 posti letto a livello comunale

La ricettività esistente ed in previsione individuata dal Piano di Settore Turistico-ricettivo adottato è la seguente:

TABELLA N.4 PIANO DI SETTORE TURISTICO RICETTIVO ADOTTATO POSTI LETTO PER TIPOLOGIA										
TIPOLOGIA	ESISTENTE		DI PREVISIONE						TOTALE GENERALE	
			VALORI ASSOLUTI Posti letto				TOTALI DI PREVISIONE			
	Posti letto	%	Incrementi sull'esistente	In zone residenziali	Nuovo impianto o ristr. Urban.	Riconversioni tipologiche	Posti letto	%	Posti letto	%
Albergo	1766	62	765	50	264	0	1079	120	2825	76
R.T.A.	182	7	48	0	0	150	198	22	380	10
TOTALE	1948	69	813	50	264	150	1277	142	3225	86
Campeggio	400	14	0	0	0	- 400	-400	-44	0	0
Parco per vacanze	484	17	24	0	0	0	24	2	508	14
Villaggio Turistico	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	884	31	24	0	0	0	-376	-42	508	14
TOTALE GENERALE	2832	100	837	50	264	150	901	100	3733	100

L'incremento della capacità ricettiva complessiva a livello comunale, riferita ad strutture ricettive alberghiere e strutture all'aria aperta, è stimato dal Piano in n.901 posti letto, corrispondenti ad un incremento percentuale del 31,8%.

L'incremento della capacità ricettiva complessiva a livello comunale per i soli alberghi è stimato in n.1.059 posti letto, corrispondenti ad un incremento percentuale del 60%.

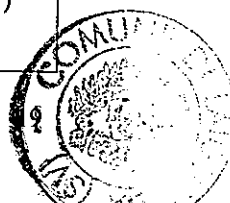


I principali dati rilevati e le previsioni del Piano di Settore Turistico-ricettivo adottato relativi ad ALBERGHI, riassunti nella seguente Tabella (dati desunti da Tabella 9.3.2), riguardano:

- classificazione (numero stelle)
- capacità ricettiva (numero totale posti letto standard esistenti, numero totale camere)
- previsioni di Piano

Tali dati vengono confrontati nella successiva tabella con la situazione rilevata il 08.05.2009 (dati forniti dall'Ufficio Turismo della provincia di Savona):

TABELLA N.5							
ALBERGHI:							
PREVISIONI PIANO DI SETTORE TURISTICO RICETTIVO ADOTTATO – SITUAZIONE DI FATTO							
Denominazione	Cat.	PIANO DI SETTORE TURISTICO RICETTIVO ADOTTATO			VERIFICA al 08.05.2009		
		n. cam.	n. posti letto	previsioni	n. cam.	n. posti letto	NOTE
Adriana	2	12	22	(A) Incremento volumetrico e/o superficario per sopraelevazione e/o ampliamento 1° e 2° piano senza aumento di superficie coperta, con $if \leq 5$ mc/mq. (B) Incremento di 1 piano utilizzando eventuale edificabilità residua fino a 5 mc/mq di nuovi asservimenti.	12	22	
Ambassador	3	26	40	Incremento del 30% per sopraelevazione.	30	60	
Aquila	2	32	64	Incremento del 5% sia di vol. che S.L.A.	32	64	
Armida	2	22	47	Incremento del 10% sia vol. che S.L.A.	30	59	
Atlantic	3	33	66	Incremento del 20% del volume con ricomposizione urbanistica dei volumi al piano terra e con integrazioni dell'ultimo piano	-	-	(3)
Bristol / BRISTOL dipendenza	3/1	44	73	Incremento del 5% della S.Ag. sia di volume che S.L.A.	33	61	
Castello	1	23	43	Incremento del 100% per ampliamento sul lotto esistente sia di vol. che di S.L.A., con precise regole compositive per l'aggregazione delle nuove volumetrie rispetto alla preesistenza qualificata e compiuta	-	-	(2)
Chez Paul	1	13	25	Incremento del 100% del volume e della S.L.A. con intervento esteso all'intero edificio di appartenenza	-	-	(2) (4)
Continental	2	29	47	Incremento del 5% della S.Ag. senza ampliam. volum. con intervento esteso all'interno edificio di appartenenza.	33	50	
Corallo Meublè	1	10	12	Incremento del 20% sia di vol. che di S.L.A.	8	14	
Del Golfo	2	24	40	Incremento del 10% sia di vol. che S.L.A.	24	42	
Delfino	3	25	42	Incrementi di volume e/o di superficie purché si rispetti la soglia dell'indice fondiario di 5 mc/mq.	26	46	(5)
Eden	2	12	23	Incremento del 25% sia vol. che di S.L.A.	12	22	(5)
Elvira	1	14	17	Incremento del 25% del volume e/o della S.Ag. con intervento esteso all'interno edificio di appartenenza.	14	24	(7)



Flora	3	30	44	Incremento del 10% sia vol. che di S.L.A.	30	44	(5)
Garden	3	28	47	Incremento del 10% sia di vol. che di S.L.A.	28	47	(5)
Giannina	1	26	46	Incremento del 20% sia vol. che di S.L.A.	26	48	
Gilda	2	20	38	Incremento del 10% della S.Ag. senza ampliament. volum. Con intervento esteso all'intero edificio di appartenenza.	20	40	
La Mammola	3	22	38	(A) Incremento del 15% sia del volume che della S.L.A. (B) Riconversione di residenza al albergo	-	-	(1)
Le Palme	3	37	55	Incremento del 100% per ampliamento sul lotto esistente sia di vol. che S.L.A.	37	62	
Lilly	1	12	20	Incremento del 20% del volume con intervento esteso all'intero edificio di appartenenza	-	-	(2)
Locanda dei Fiori (ex Pensione La Quiete)	3	21	40	Incremento del 100% per ampliamento sul lotto esistente con riqualificazione dell'assetto attuale.	17	29	(5)
Mambo	3	25	47	Mantenimento dello stato di fatto e conferma del vincolo a D.U. alberghiera	22	42	
Mariella	2	24	39	Mantenimento dello stato di fatto e del vincolo di D.U.	-	-	(2)
Mediterraneo	3	32	58	Incremento del 50% con sopraelevazione di un piano con tetto a falde e ampliamenti a piano terra rispettando la dist. dai confini di ml. 5.	32	57	
Mina	1	19	35	Incremento del 10% del S.Ag. (utilizzo del sottotetto) e del volume	-	-	(2)
Patrizia	3	26	50	Incremento volumetrico e superficiario con ricomposizione complessiva e $if \leq 5$ mc/mq.	17	32	(5)
Piera	1	16	20	Incremento del 5% sia di vol. che di S.L.A.	-	-	(1)
Pineta	1	14	24	Incremento del 100% per ampliamento sul lotto esistente (sopraelevazione di 1 piano ed incrementi al piano terra)	-	-	(2)
Rita	1	14	22	Incremento del 5% sia di vol. che di S.L.A.	14	21	(6)
Rosa	1	11	18	Incremento del 25% del volume e/o della S.Ag. con intervento esteso all'intero edificio di appartenenza	-	-	(2)
Serena	1	15	16	Incremento del 25% del volume e/o della S.Ag. per intervento esteso all'intero edificio di appartenenza	-	-	(2)
Splendid Mare	4	45	81	Incremento del 5% sia di vol. che di S.L.A.	45	84	
Teresa	1	18	33	A) Incremento del volume per sopraelevazione con integrazione del tetto a falde fino a saturare $if=5$ mc/mq B) Riconversione di residenza in albergo	18	33	
Tre Ciuffi	2	12	19	Incremento del 10% sia di vol. che S.L.A.	12	20	
Tritone	3	29	52	Incremento del 10% sia vol. che S.L.A. condizionata alla costituzione di un tetto a falde utile per la riqualificazione dell'edificio.	29	52	
Villa Bianca	2	13	25	Incremento del 25% di vol. S.L.A.	12	24	(5)
Villa Giulia	3	23	43	Incremento del 20% sia di vol. che di S.L.A.	22	41	



Villa Ida	3	42	82	Completamento degli interventi della conferenza dei servizi già in parte realizzati e conferma del vincolo.	26	51	(5)
Villa Pina	2	10	17	Incremento del 100% per ampliamento sul lotto esistente sia di vol. che di S.L.A.	10	18	
Windsor	3	55	103	Incremento del 5% della S. Agib. senza ampliamento volumetrico con intervento esteso all'intero edificio di appartenenza	-	-	(2)
TOTALI				1673	TOTALI 1.209		

NOTA BENE TABELLA N.5:

- (1) - Albergo trasformato (destinazione d'uso residenziale)
- (2) - Albergo che ha cessato l'attività
- (3) - Albergo già trasformato in RTA
- (4) - Albergo oggetto di istanza di condono edilizio, in corso di esame, per cambio di destinazione d'uso
- (5) - Albergo che ha aumentato il livello di classificazione rispetto alla data di redazione del Piano di Settore adottato
- (6) - Albergo che ha ridotto il livello di classificazione rispetto alla data di redazione del Piano di Settore adottato
- (7) - a seguito di rilascio di Condono Edilizio per parte dell'immobile, l'albergo Elvira risulterebbe classificabile, in oggi, non come albergo ma come locanda.

Dall'esame tra situazione di fatto al mese di ottobre 2006 – data di redazione del Piano di Settore Turistico-Ricettivo adottato – ed il mese di marzo 2009 emerge quanto segue:

- a) l'avvenuto cambio di tipologia ricettiva da albergo a RTA per n.1 struttura, a seguito di rilascio di titolo abilitativo
- b) l'avvenuta cambio di destinazione d'uso da albergo a residenziale per n.2 strutture, a seguito di rilascio di titolo abilitativo
- c) l'aumento del livello di classificazione per n. 8 strutture
- d) la riduzione del livello di classificazione per n.1 struttura
- e) la cessazione di attività per n. 9 strutture, non oggetto di cambio di destinazione d'uso
- f) l'avvenuto incremento della capacità ricettiva (n.110 posti letto) per n. 11 strutture
- g) l'avvenuto decremento della capacità ricettiva (n. 83 posti letto) per n. 10 strutture

I principali dati rilevati e le previsioni del Piano di Settore Turistico-ricettivo adottato relativi a RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE, riassunti nella seguente Tabella (dati desunti da Tabella 9.3.3), riguardano:

- classificazione (numero stelle)
- capacità ricettiva (numero totale posti letto standard esistenti, numero totale unità abitative)
- previsioni di Piano

Tali dati vengono confrontati nella successiva tabella con la situazione rilevata nel mese di marzo 2009 (dati forniti dall'Ufficio Turismo della provincia di Savona).



TABELLA N.6 RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE: PREVISIONI PIANO DI SETTORE TURISTICO RICETTIVO ADOTTATO – SITUAZIONE DI FATTO								
PIANO DI SETTORE TURISTICO RICETTIVO ADOTTATO					VERIFICA			
Denominazione	Categ. attuale	n. u.a.	n. posti letto	previsioni	n. u.a.	n. posti letto	NOT E	
Augustus	3	8	20	(A) Incremento superficario del 10%. (B) Incremento utilizzando eventuale edificabilità residua fino a 5 mc/mq di nuovi asservimenti.	8	20	(2)	
Baia del Sole	4	22	44	Creazione sul fronte mare di un giardino d'inverno con struttura in ghisa, pareti vetrate e copertura in vetro o rame da ombreggiare e proteggere durante la stagione estiva	22	41	(2)	
Laigueglia (ex Albergo Atlantic)	3	-	-	-	13 + 2 ad albergo	17 + 2 ad albergo	(1)	
Le Vele	3	7	14	Conferma del vincolo ed incrementi del 20% con ricomposizione volumetrica ai piani alti	7	14		
Paradiso	2	23	47	Incrementi volumetrici per sopraelevazioni e/o ampliamenti planimetrici sino alla concorrenza massima di if=5 nc/mq	32	36	(3)	
San Carlo	2	18	24	Incremento superficario del 10% con ricomposizione del tetto a falde	18	24		
Vittoria	2	17	33	Incrementi volumetrici e/o superficario per sopraelevazioni sino alla concorrenza massima di if=5 nc/mq	-	-		
TOTALI		95	182		100 + 2 ad albergo	152 + 2 ad albergo		

NOTA BENE TABELLA N.6:

- (1) - Nuova RTA proveniente da trasformazione Albergo
- (2) - RTA che ha aumentato il livello di classificazione rispetto alla data di redazione del Piano di Settore adottato
- (3) - RTA che ha ridotto il livello di classificazione rispetto alla data di redazione del Piano di Settore adottato

Dall'esame tra situazione di fatto al mese di ottobre 2006 – data di redazione del Piano di Settore Turistico-Ricettivo adottato – ed il mese di marzo 2009 emerge quanto segue:

- a) l'attivazione di una nuova RTA, a seguito cambio di tipologia ricettiva da albergo a RTA
- b) l'aumento del livello di classificazione per n. 2 strutture
- c) la riduzione del livello di classificazione per n.1 struttura
- d) la cessazione di n.1 attività
- e) l'avvenuto decremento della capacità ricettiva (n. 30 posti letto)



7. Il censimento degli alberghi

Il secondo comma dell'art.2 della citata L.R. n.1/2008 prevede che il Comune effettui il censimento delle strutture ricettive classificate "albergo".

A riguardo, nella Tabella 1 dell'allegato C della presente Disciplina sono state riportate, sulla base dei dati reperiti presso l'Ufficio Turismo della provincia, nonché presso l'Ufficio Tecnico comunale:

- le strutture ricettive classificate "albergo", in attività
- le strutture esistenti non più classificate "albergo", in quanto la relativa attività è cessata prima del 28.02.2008 (data di entrata in vigore della legge) e non ancora oggetto di interventi di trasformazione in una diversa destinazione assentiti con titoli abilitativi edilizi rilasciati in data anteriore.

Non risultano ad oggi strutture in corso di realizzazione, classificabili come "alberghi".

Non risultano essere stati rilasciati, successivamente alla data di entrata in vigore della L.R. n.1/2008, titoli edilizi relativi ad interventi di trasformazione.

Le strutture la cui attività risulta cessata e non ancora oggetto di trasformazioni assentite sono le seguenti:

- Albergo Castello: cessato il 31.12.1996
- Albergo Chez Paul : cessato il 16.12.2008 (successivamente alla data di entrata in vigore della L.R. n.1/2008); per tale albergo è stata presentata istanza di condono edilizio per cambio di destinazione d'uso; l'istanza risulta in corso di esame da parte dell'Ufficio Tecnico.
- Albergo Lilly: cessato il 05.12.2006
- Albergo Mariella: cessato il 19.03.2004
- Albergo Mina: cessato il 17.01.2008
- Albergo Pineta: cessato il 15.03.2003
- Albergo Rosa: cessato il 23.11.2005
- Albergo Serena: cessato il 15.11.2005
- Albergo Windsor: cessato il 31.12.2007
- Albergo Santo Domingo: cessato nel 1992

7.1. Le caratteristiche degli alberghi censiti.

L'analisi delle caratteristiche degli alberghi esistenti, effettuata in collaborazione con le locali associazioni di categoria, ha riguardato le strutture in attività al 08.05.2009 e quelle cessate.

Sono state predisposte schede di rilevamento, compilate in parte dai rilevatori, in parte direttamente dagli imprenditori alberghieri, i cui dati sono stati riassunti nell'Allegato C – *Schede di rilevamento degli alberghi*.

I Dati riportati nell'Allegato C andranno puntualmente verificati e documentati in sede di istanza di trasformazione edilizia degli immobili.

Le suddette schede sono suddivise in cinque parti:



1. *parte prima*: compilata dal rilevatore, riporta i dati desunti dai modelli di classificazione provinciale CL1– *Denuncia dei requisiti per la classificazione delle aziende ricettive* – con particolare riferimento ai DATI GENERALI (denominazione attività, indirizzo, classificazione, periodo di apertura, proprietà o affitto dell'immobile, occupazione dell'immobile, tipo di costruzione, zona di ubicazione, capacità ricettiva, ecc.) e ATTREZZATURE, SERVIZI, IMPIANTI (tipologia e superficie occupata da ristorante, sale di uso comune, aree pertinenziali; impianti sportivi e ricreativi; parcheggio autoveicoli; impianti tecnologici);
2. *parte seconda*: compilata dal rilevatore, riportata i seguenti dati:
 - inquadramento urbanistico e vincoli
3. *parte terza*: compilata dal rilevatore, riportata i seguenti dati:
 - caratteristiche distributive, funzionali dimensionali dell'immobile (tipologia, occupazione, panoramicità, numero piani fuori terra, caratteristiche distributive funzionali dimensionali, ecc.); sono stati riportati in questa sezione i dati relativi alla consistenza volumetrica e superficiale dell'immobile (desunti dal Piano di Settore Turistico-Ricettivo adottato);
 - caratteristiche del contesto (zona di ubicazione, connotazione del contesto, servizi esistenti al contorno, elementi negativi al contorno – esistenti ed in previsione);
4. *parte quarta*: compilata dal rilevatore sulla base delle schede compilate dal gestore dell'attività, ovvero dal proprietario, riporta i seguenti dati inerenti le proposte in merito a:
 - a) Ampliamento (interventi di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico e/o di superficie lorda agibile)
 - b) Potenziamento e ampliamento tramite annessione di altre porzioni dell'immobile/i di appartenenza che mutino la propria destinazione d'uso verso la ricettività
 - c) Riqualficazione (interventi di manutenzione anche eventualmente prevedenti aumento di capacità ricettiva se all'interno dell'edificio esistente, interventi di adeguamento alle norme di sicurezza o di abbattimento barriere architettoniche)
 - d) Altro
5. *parte quinta*: compilata dal rilevatore, riporta i seguenti dati:
 - fattibilità di riqualficazioni e potenziamenti

I dati riassuntivi, desunti dal modello CL1 – *Denuncia dei requisiti per la classificazione delle aziende ricettive – Alberghi*, e riportati nelle tabelle allegate in calce al presente capitolo (Tabelle 7, 8, 9, 10 e 11), permettono di evidenziare i seguenti aspetti riguardanti gli **alberghi**:

- a) proprietà dell'immobile: il 30.8% delle attività occupa un immobile in proprietà;
- b) occupazione dell'immobile: il 64.1% delle attività occupa completamente l'immobile.
Per il rimanente 35.9% l'occupazione parziale dell'immobile è caratterizzata come segue:



- Albergo Bristol: occupa due dei cinque piani che costituiscono l'immobile; i piani superiori dell'immobile presentano destinazione d'uso residenziale.
- Albergo Continental: occupa tre dei cinque piani che costituiscono l'immobile; i piani superiori dell'immobile presentano destinazione d'uso residenziale.
- Albergo Chez Paul (attività cessata): : occupa due dei quattro piani che costituiscono l'immobile; i piani superiori dell'immobile presentano destinazione d'uso residenziale.
- Albergo Eden: commistione con la destinazione d'uso residenziale presente al primo piano. L'albergo occupa il piano terreno, il piano primo (parziale) ed il piano secondo di un immobile costituito da tre piani fuori terra.
- Albergo Elvira: commistione con la destinazione d'uso residenziale presente in tre piani su cinque: accesso alle camere per mezzo di scala e ascensore condominiale; l'attività occupava il piano secondo (parziale), il piano terzo (parziale) ed il piano quarto (parziale) di un immobile a destinazione d'uso residenziale. Si evidenzia che, a seguito di rilascio di Condono Edilizio per parte dell'immobile, l'albergo Elvira risulterebbe classificabile, in oggi, non come albergo ma come locanda.
- Albergo Gilda: occupa tre dei quattro piani che costituiscono l'immobile; i piani superiori dell'immobile presentano destinazione d'uso residenziale.
- Albergo Lilly (attività cessata): : commistione con la destinazione d'uso residenziale presente al primo, secondo e terzo piano: accesso alle camere per mezzo di scala e ascensore condominiale.
- Albergo Mariella (attività cessata): : la proprietà è divisa tra due diversi proprietari.
- Albergo Pineta (attività cessata): : commistione con la destinazione d'uso residenziale presente al primo piano. L'albergo occupa il piano seminterrato (parziale) il primo piano (parziale) e il secondo piano dei tre piani che costituiscono l'immobile.
- Albergo Rosa (attività cessata): : occupa il secondo dei sei piani che costituiscono l'immobile; i piani superiori e inferiori dell'immobile presentano destinazione d'uso residenziale.
- Albergo Serena (attività cessata): : occupa due dei cinque piani che costituiscono l'immobile; i piani superiori dell'immobile presentano destinazione d'uso residenziale.
- Albergo Teresa: occupa tre dei cinque piani che costituiscono l'immobile: il piano terra, il piano primo e il terzo. Gli altri piani dell'immobile presentano destinazione d'uso residenziale.
- Albergo Tre Ciuffi: occupa tre dei quattro piani che costituiscono l'immobile; i piani superiori dell'immobile presentano destinazione d'uso residenziale.
- Albergo Santo Domingo (attività cessata): occupava tre dei quattro piani costituivi l'immobile. All'ultimo piano è presente una unità immobiliare ad uso residenziale.

e) zona di ubicazione:

- il 59 % ricade in zona centrale;
- il 13 % ricade in zona periferica;
- il 28 % ricade fuori dal centro abitato;

g) capacità ricettiva: strutture con 25 o meno posti letto:



- alberghi a 4 stelle = n. 0 (0 %)
- alberghi a 3 stelle = n. 0 (0 %)
- alberghi a 2 stelle = n. 8 (80%)
- alberghi a 1 stella = n. 12 (92%)

h) camere senza bagno:

- alberghi a 4 stelle = n. 0 (0 %)
- alberghi a 3 stelle = n. 8 (1,8 % delle camere della categoria)
- alberghi a 2 stelle = n. 6 (3,4 % delle camere della categoria)
- alberghi a 1 stella = n. 120 (60,9 % delle camere della categoria)

i) superficie media destinata a sala ristorante per camera / posto letto:

- alberghi a 4 stelle = mq. 3,02 / 1,62
- alberghi a 3 stelle = mq. 3,98 / 2,20
- alberghi a 2 stelle = mq. 2,73 / 1,53
- alberghi a 1 stella = mq. 3,14 / 1,94

l) superficie media destinata a sale comuni per camera / posto letto:

- alberghi a 4 stelle = mq. 4,36 / 2,33
- alberghi a 3 stelle = mq. 3,28 / 1,80
- alberghi a 2 stelle = mq. 5,53 / 3,06
- alberghi a 1 stella = mq. 1,37 / 0,78

m) superficie media destinate ad aree pertinenziali per camera / posto letto:

- alberghi a 4 stelle = mq. 23,55 / 12,62
- alberghi a 3 stelle = mq. 9,92 / 5,52
- alberghi a 2 stelle = mq. 7,03 / 3,80
- alberghi a 1 stella = mq. 5,35 / 2,95

n) numero medio posti auto per camera:

- alberghi a 4 stelle = 0,82
- alberghi a 3 stelle = 0,49
- alberghi a 2 stelle = 0,36
- alberghi a 1 stella = 0,13

o) strutture ricettive accessibili ai portatori di handicap: Adriana, Armida, Corallo, Delfino, Le Palme, Mambo, Splendid Mare, Tritone, Villa Ida

p) distribuzione urbanistica dei posti letto complessivi:

- zona A = n. 325
- zona B1 = n. 356
- zona B2 = n. 675
- zona B3 = n. 140
- zona C1 = n. 51

q) strutture ricettive ricadenti in ambiti assoggettati a vincoli:

- vincolo idrogeologico = Locanda dei fiori, Mediterraneo, Patrizia, Adriana, Villa Bianca, Villa Pina, Teresa, Castello, Mina, Pineta.
- vincolo paesistico-ambientale = tutte le strutture



- vincolo cimiteriale: Rita

r) panoramicità:

- ottima = Delfino, Le Palme, Windsor, Elvira, Giannina, Rita, Castello, Rosa, Ambassador, Bristol, Locanda dei fiori, Lilly, Villa Giulia
- buona: Splendid Mare, Aquilia, Mediterraneo, Patrizia, Mariella, Teresa, Pineta, Chez Paul
- discreta: Garden, Tritone, Villa Ida, Adriana, Continental, Gilda, Villa Bianca, Villa Pina, Corallo Meublè, Mina
- insufficiente: Flora, Mambo, Armida, Del Golfo, Eden, Tre Ciuffi, Serena, Santo Domingo

s) contesto:

- accessibilità veicolare:

- ottima = Delfino, Le Palme, Villa Ida, Elvira, Rita, Lilly
- buona = Ambassador, Aquilia, Bristol, Flora, Garden, Armida, Eden, Gilda, Corallo Meublè, Giannina, Chez Paul, Serena, Santo Domingo
- discreta = Splendid Mare, Mambo, Mediterraneo, Patrizia, Tritone, Villa Giulia, Windsor, Adriana, Continental, Del Golfo, Villa Bianca, Villa Pina, Mariella, Teresa, Mina, Pineta, Rosa
- insufficiente = Locanda dei fiori, Castello, Tre Ciuffi

- accessibilità pedonale:

- ottima = Splendid Mare, Le Palme, Villa Ida, Windsor, Eden, Gilda, Mariella, Elvira, Giannina, Rita
- buona = Ambassador, Aquilia, Bristol, Delfino, Flora, Garden, Mambo, Armida, Del Golfo, Tre Ciuffi, Corallo Meublè, Teresa, Lilly, Serena, Santo Domingo
- discreta = Tritone, Villa Giulia, Adriana, Continental, Villa Bianca, Villa Pina, Mina, Rosa
- insufficiente = Locanda dei fiori, Mediterraneo, Patrizia, Castello, Chez Paul, Pineta

- accessibilità all'arenile:

- ottima = Splendid Mare, Ambassador, Aquilia, Bristol, Delfino, Garden, Le Palme, Mambo, Villa Ida, Windsor, Del Golfo, Eden, Gilda, Tre Ciuffi, Mariella, Corallo Meublè, Elvira, Giannina, Rita, Lilly
- buona = Flora, Tritone, Villa Giulia, Armida, Continental, Villa Bianca, Villa Pina, Teresa, Mina, Rosa, Serena, Santo Domingo
- discreta = Locanda dei fiori, Adriana, Castello, Pineta
- insufficiente = Mediterraneo, Patrizia, Chez Paul

- esposizione:

- ottima = Splendid Mare, Le Palme, Villa Giulia, Windsor, Giannina, Rita
- buona = Ambassador, Aquilia, Bristol, Delfino, Locanda dei fiori, Mediterraneo, Villa Ida, Armida, Gilda, Villa Bianca, Mariella, Elvira, Teresa, Castello, Lilly, Pineta, Rosa, Santo Domingo
- discreta = Adriana, Flora, Garden, Patrizia, Tritone, Continental, Eden, Villa Pina, Corallo Meublè, Mina
- insufficiente = Mambo, Del Golfo, Tre Ciuffi, Chez Paul, Serena

t) dotazione di spazi e servizi polarizzanti:

- ottima: Eden, Splendid Mare, Mariella, Windsor



- buona: Corallo Meublè, Elvira, Garden, Giannina, Le Palme, Tre Ciuffi, Tritone, Villa Bianca, Villa Ida, Villa Pina, Mina, Serena
- discreta: Armida, Continental, Flora, Garden, Gilda, Rita, Teresa, Santo Domingo
- insufficiente: Adriana, Ambassador, Aquilia, Bristol, Del Golfo, Delfino, Locanda dei fiori, Mambo, Mediterraneo, Patrizia, Villa Giulia, Castello, Chez Paul, Lilly, Pineta, Rosa

u) dotazione di parcheggi pubblici:

- buona: Tre Ciuffi, Villa Pina
- discreta: Aquilia, Del Golfo, Delfino, Gilda, Mambo, Rita
- insufficiente: Adriana, Ambassador, Armida, Bristol, Continental, Corallo Meublè, Eden, Elvira, Flora, Garden, Giannina, Le Palme, Locanda dei fiori, Mediterraneo, Patrizia, Splendid Mare, Teresa, Tritone, Villa Bianca, Villa Giulia, Villa Ida, Castello, Chez Paul, Lilly, Mariella, Mina, Pineta, Rosa, Serena, Windsor, Santo Domingo

v) presenza di elementi negativi al contorno:

- vicinanza stazione ferroviaria (inquinamento acustico): Armida, Continental, Eden, Flora, Gilda, Teresa, Tre Ciuffi, Tritone, Villa Giulia, Rosa, Santo Domingo,
- vicinanza Via Aurelia ovvero strade ad alta intensità di traffico veicolare (inquinamento acustico): Aquilia, Ambassador, Bristol, Corallo Meublè, Delfino, Eden, Elvira, Garden, Gilda, Le Palme, Lilly, Rita, Splendid Mare, Villa Ida

z) richieste/proposte del gestore dell'esercizio/della proprietà:

- ampliamento: Splendid Mare, Delfino, Flora, Garden, Le Palme, Mambo, Tritone, Mediterraneo, Villa Giulia, Adriana, Del Golfo, Tre Ciuffi, Corallo Meublè, Giannina, Rita, Teresa, Villa Bianca, Mina
- potenziamento: Adriana
- riqualificazione: Splendid Mare, Delfino, Mediterraneo, Giannina
- adeguamento alle norme di sicurezza: Gilda
- non assoggettamento al vincolo: Delfino, Patrizia, Villa Giulia, Villa Ida, Windsor, Continental, Eden, Villa Pina, Mariella, Corallo Meublè, Elvira, Lilly, Pineta, Rosa, Serena, Santo Domingo
- trasformazione in RTA: Patrizia, Villa Pina
- cessazione attività: Eden
- riattivazione: Mina

7.2 Analisi delle richieste degli imprenditori alberghieri.

Sulla base delle schede compilate dal gestore dell'attività, ovvero dal proprietario, sono state analizzate le proposte in merito a:

- Ampliamento (interventi di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico e/o di superficie lorda agibile)
- Potenziamento e ampliamento tramite annessione di altre porzioni dell'immobile/i di appartenenza che mutino la propria destinazione d'uso e la ricettività



- Riqualificazione (interventi di manutenzione anche eventualmente prevedenti aumento di capacità ricettiva se all'interno dell'edificio esistente, interventi di adeguamento alle norme di sicurezza o di abbattimento barriere architettoniche)
- Altro

In dettaglio, le proposte sono state le seguenti:

Alberghi all'interno del Centro storico (zona urbanistica A di PRG)

- Splendid Mare: ampliamento del piano terreno dell'albergo (incremento sala da pranzo).
- Eden: richiesta di non assoggettamento al vincolo.
- Tre Ciuffi: incremento della capacità ricettiva (sopraelevazione totale dell'immobile).
- Mariella: richieste di non assoggettamento al vincolo.
- Giannina: incremento della capacità ricettiva (sopraelevazione totale dell'immobile).
- Mina: incremento della capacità ricettiva (utilizzo del sottotetto).

Alberghi fuori dal centro storico

- Delfino: incremento della capacità ricettiva (sopraelevazione parziale dell'immobile); richiesta di non assoggettamento al vincolo.
- Flora: incremento della capacità ricettiva (sopraelevazione totale dell'immobile).
- Garden: incremento della capacità ricettiva (sopraelevazione totale dell'immobile).
- Le Palme: incremento della capacità ricettiva (sopraelevazione totale dell'immobile).
- Mambo: incremento della capacità ricettiva (sopraelevazione totale dell'immobile).
- Patrizia: trasformazione in RTA; richiesta di non assoggettamento al vincolo.
- Tritone: incremento della capacità ricettiva (sopraelevazione parziale dell'immobile).
- Mediterraneo: incremento della capacità ricettiva (sopraelevazione parziale dell'immobile).
- Villa Giulia: incremento della capacità ricettiva da parte del gestore (sopraelevazione parziale dell'immobile); richiesta di non assoggettamento al vincolo da parte della proprietà.
- Adriana: potenziamento delle attrezzature e dei servizi.
- Continental: richiesta di non assoggettamento al vincolo.
- Del Golfo: incremento della capacità ricettiva (sopraelevazione totale dell'immobile).
- Villa Pina: trasformazione in RTA; richiesta di non assoggettamento al vincolo.
- Corallo Meublè: parziale copertura del terrazzo; richiesta di non assoggettamento al vincolo.
- Rita: incremento della capacità ricettiva.
- Teresa: incremento della capacità ricettiva (sopraelevazione parziale dell'immobile).
- Lilly: richiesta di non assoggettamento al vincolo.
- Pineta: richiesta di non assoggettamento al vincolo.
- Rosa: richiesta di non assoggettamento al vincolo.



- Serena: richiesta di non assoggettamento al vincolo.
- Santo Domingo: richiesta di non assoggettamento al vincolo.

Successivamente alla data di compilazione delle schede da parte delle proprietà/gestori, è pervenuta richiesta da parte della proprietà dell'Albergo Pineta (attività cessata), con nota in data 03.08.2009, Prot. N. 13333, relativa al non assoggettamento al vincolo oppure, in subordine, viene richiesto un consistente ampliamento volumetrico, con conseguente totale adibimento della struttura all'attività turistico-ricettiva oppure a residenza protetta, con contestuale realizzazione di autorimessa ed ulteriori parcheggi a raso.

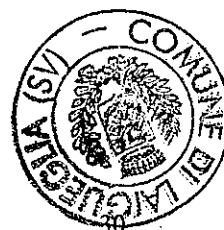
La proposta progettuale, completa di relazione tecnica con scheda riassuntiva dati progettuali inerenti la demolizione dell'attuale immobile a destinazione d'uso mista (albergo/residenza), prevede la realizzazione di:

- un albergo dalla capacità ricettiva di 50 camere, dotato di servizi ricreativi e spazi comuni quali reception, sala ristorante, bar, sala comune, piscina, centro benessere
- parcheggio pluripiano dotato di n.35 posti auto pertinenziali all'albergo e n. 81 box auto
- parcheggi a raso
- ascensore panoramico e ponte pedonale a collegamento tra il centro urbano e la zona residenziale in collina.

I dati progettuali indicati dalla proposta sono i seguenti:

- Volume destinato ad albergo = mc. 7.985
- superficie lorda albergo = mq. 2590
- collegamento verticale urbano = mq. 150
- verde = mq. 2.300
- Box privati = mq. 3860
- Parcheggi pertinenziali = mq. 1040
- Parcheggi a standard = mq. 250

Nell'Allegato E sono riportati i contenuti delle istanze presentate al Comune di Laigueglia - alla data del 30.03.2010 - di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo di cui alla L.R. n.1/2008, nonché il relativo parere tecnico preliminare in merito.



8. Altre strutture ricettive

A completamento delle verifiche preliminari effettuate sulle strutture ricettive comunali, si riportano i dati relativi alle strutture ricettive all'aria aperta (dati forniti dall'Ufficio Strutture Turistiche Ricettive provinciale in data 18.05.2009):

TABELLA 12			
Strutture ricettive all'aria aperta esistenti: CAMPEGGI			
	Campeggi esistenti		
Classe (n. stelle)	Denominazione	Numero piazzole	Numero utenti
1	San Sebastiano	100	400
Totale utenti			400

TABELLA 13			
Strutture ricettive all'aria aperta esistenti: PARCHI PER VACANZE			
	Parchi per vacanze esistenti		
Classe (n. stelle)	Denominazione	Numero piazzole	Numero utenti
2	Capo Mele	121	484
Totale utenti			484

nonchè l'elenco delle strutture ricettive extra alberghiere (dati forniti dall'Ufficio comunale competente):

AGRITURISMO

0

CASE PER FERIE

1. Colonia Marina Braidese, Via Concezione n. 83
n. 15 camere per un totale di n. 36 posti letto
2. Soggiorno Carmine, Via Carmine n. 13
n. 17 camere per un totale di n. 39 posti letto
3. Villa S. Anna, Via Concezione n. 57
n. 14 camere per un totale di n. 32 posti letto
4. Stella Maris, Via Roccaro n. 4
n. 22 camere per un totale di n. 62 posti letto

BED & BREAKFAST

1. Lo Sciabecco, Piazza Maglione n. 1
n. 3 camere per un totale di n. 5 posti letto

AFFITTACAMERE

1. La Suerte, Via Roma n. 115
n. 6 camere per un totale di n. 12 posti letto
2. Montecarlo, Via F.lli Musso n. 1
n. 6 camere per un totale di n. 6 posti letto



OSTELLI PER LA GIOVENTU'

0

APPARTAMENTI AMMOBILIATI AD USO TURISTICO

1. Astoria, Via Torino n. 25
n. 17 alloggi per un totale di n. 60 posti letto

MINI AREE DI SOSTA - CAMPEGGIO CAMPER

Dato non disponibile



9. La disciplina degli alberghi

Allo scopo di soddisfare le esigenze riscontrate, anche sulla scorta delle proposte avanzate dagli imprenditori alberghieri, gli alberghi censiti sono stati classificati nelle seguenti quattro categorie di intervento, distinte sulla base della zona urbanistica di appartenenza e sulla potenzialità di ampliamento/potenziamento:

- **categoria A** : alberghi da mantenere e riqualificare ricadenti in zona urbanistica di tipo A (centro storico) del vigente S.U.G., normati in particolare dall'articolo 8 della Disciplina,
- **categoria B** : alberghi da mantenere e riqualificare ricadenti in zone urbanistiche di tipo B e C del vigente S.U.G., normati in particolare dall'articolo 9 della Disciplina;
- **categoria C** : alberghi da mantenere e riqualificare ricadenti in zone urbanistiche di tipo B e C del vigente S.U.G., caratterizzati dalla presenza di un'area pertinenziale libera sufficientemente estesa, normati in particolare dall'articolo 10 della Disciplina;
- **categoria D**: alberghi marginali, ricadenti in zone urbanistiche di tipo B e C del vigente S.U.G., normati in particolare dall'articolo 11 della Disciplina, per i quali l'Amministrazione Comunale, a seguito di specifica richiesta da parte del proprietario, propone il non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad "albergo" di cui all'art.2 comma 1 della L.R. n.1/2008, in relazione alla sopravvenuta inadeguatezza a mantenere la presenza sul mercato dell'offerta ricettiva e alla non sostenibilità economica della stessa, individuando le trasformazioni d'uso ammesse e la relativa disciplina urbanistico-edilizia.

In generale, gli interventi di riqualificazione previsti dalla Disciplina per gli immobili e/o porzioni di immobili destinati ad alberghi sono i seguenti:

- a) interventi di riqualificazione di cui agli articoli 6, 7, 8, 9 e 10 della L.R. n.16/2008 e ss. mm. ed ii., con eventuale riassetto funzionale comportante anche variazione del numero dei posti letto a condizione che:
 - un incremento degli stessi sia sempre subordinato ad un prioritario adeguamento delle dotazioni dei servizi igienici pertinenti le singole camere;
 - un decremento degli stessi sia subordinato al miglioramento dimensionale delle camere, ovvero al miglioramento quantitativo degli spazi comuni o di servizio; il progetto prevedente il ridimensionamento della capacità ricettiva deve essere tale da prevedere comunque il mantenimento della capacità ricettiva minima prevista dall'art.6 comma 1 della L.R. n.2/2008 e deve essere supportato da una dichiarazione del gestore in merito alla sostenibilità economica dell'attività ricettiva così ridimensionata;
- b) interventi di potenziamento ed ampliamento della struttura con annessioni di immobili o porzioni di immobili appartenenti alla stessa unità edilizia (art.5 della Disciplina), ovvero a differente unità immobiliare (art. 6 della Disciplina), a condizione che l'incremento dei posti letto sia sempre subordinato ad un prioritario adeguamento delle dotazioni dei servizi igienici pertinenti le singole camere;



- c) interventi di riqualificazione con incrementi volumetrici, con i limiti di cui fissati ai successivi articoli per le singole categorie di intervento (articoli 8, 9 e 10 della Disciplina);
- d) interventi di recupero dei sottotetti esistenti, così come disciplinati dalla L.R. n.24/2001, in deroga alla strumentazione urbanistica comunale vigente ed adottata.

Nell'analisi preliminare svolta si è evidenziata la presenza di alcuni alberghi (cfr. Albergo Patrizia ed albergo Mariella) la cui capacità ricettiva è stata ridotta nel tempo, presumibilmente a seguito di mancati accordi tra le diverse proprietà dell'immobile, ovvero degli immobili originariamente occupati.

Al fine di consentire il completo utilizzo di tutte le porzioni di immobile/i comunque assoggettate a vincolo imposto dalla L.R. n.1/2008, è stata introdotta una norma che prevede la possibilità di frazionamento dell'attività, a condizione che per le porzioni frazionate venga garantito il mantenimento della destinazione d'uso ad "albergo" ai sensi delle disposizioni di legge in materia, anche mediante l'utilizzo degli ampliamenti ammessi dalla Disciplina, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) previo nullo osta reciproco delle parti;
- b) previa dichiarazione dei gestori sul miglioramento degli aspetti gestionali di sostenibilità economica delle attività ricettive così ridimensionate, al fine di evitare che detto intervento possa creare il presupposto per la successiva invocazione delle condizioni di svincolo;
- c) mantenimento minimo del livello di classificazione preesistente l'intervento;
- d) assoggettamento dell'intervento a convenzioni che disciplinino, tra le altre cose:
 - il vincolo di destinazione d'uso ricettiva ad "albergo" per un periodo di almeno 20 anni dalla data di rilascio dell'agibilità,
 - il vincolo a mantenere nel tempo la classificazione minima attribuita, la gestione unitaria e l'apertura al pubblico, per un periodo di almeno 20 anni,
 - l'indennizzo da versare al Comune, qualora il gestore non mantenga, nel corso dei primi 20 anni, l'apertura al pubblico, il livello qualitativo e quindi la classificazione della struttura.

Per gli alberghi classificati nella categoria di **intervento A**, oltre agli interventi previsti dalla specifica normativa della zona urbanistica in cui ricadono, la Disciplina ammette i seguenti interventi di riqualificazione con incremento volumetrico, in coerenza e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici e del contesto in cui ricadono:

- a) per gli edifici che presentano aree pertinenziali libere al piano stradale: ampliamento massimo del 10% della superficie coperta, con altezza lorda massima pari a ml. 4,00, da destinare a servizi alberghieri;
- b) per gli edifici la cui altezza attuale sia inferiore a quella degli edifici circostanti di carattere storico-artistico: sopraelevazione di un piano con altezza massima lorda di ml. 3,50, superficie massima pari alla superficie dell'ultimo piano, con realizzazione di copertura a padiglione avente imposta alla linea di gronda, nel rispetto del precedente comma 4 del presente articolo;
- c) per gli edifici con copertura a terrazza, in alternativa alla sopraelevazione di un piano e nel rispetto del precedente comma 4 del presente articolo: realizzazione di tetto a padiglione con manto di copertura in ardesia o tegole del tipo marsigliese, pendenza massima del 45% ed altezza interna massima nel rispetto dell'articolo 78, comma 3 della L.R. n.16/2008 e ss. mm. ed ii.



All'interno del nuovo volume potranno essere localizzate nuove camere e locali comuni, nel rispetto della normativa igienico-sanitaria di settore. Tutti i volumi tecnici installati sulla copertura dovranno essere localizzati all'interno della sagoma del tetto;

- d) per gli edifici che presentano corpi a diversa altezza, questi potranno essere ricomposti per un massimo di un piano, con altezza massima lorda massima pari a ml. 3,50, senza aumento di superficie coperta.

Per gli alberghi classificati nella **categoria di intervento B**, oltre agli interventi previsti dalla specifica normativa della zona urbanistica in cui ricadono, la Disciplina ammette i seguenti interventi di riqualificazione con incremento volumetrico, in deroga alle altezze massime, alle distanze ed agli indici di zona stabiliti dallo S.U.G., con osservanza dei limiti di distanza dai fabbricati disposti dal Codice Civile e, ove ne ricorrano le condizioni di frontistanza, dall'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, con osservanza delle distanze minime dalle strade previsto dal Codice della Strada:

- a) ampliamento del 33% della superficie coperta, con altezza lorda massima ml. 4,00 da destinare a servizi alberghieri;
- b1) sopraelevazione di un piano con altezza massima lorda di ml. 3,50, superficie massima pari alla superficie dell'ultimo piano, con la possibilità di una copertura a padiglione con manto in ardesia o tegole del tipo marsigliese, pendenza massima del 45% ed imposta alla linea di gronda;
- b2) in alternativa alla sopraelevazione di un piano, per gli edifici con copertura a terrazza, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche della costruzione, potrà essere costruito un tetto a padiglione con manto in ardesia o tegole del tipo marsigliese, pendenza massima del 45% ed altezza interna massima nel rispetto dell'articolo 78, comma 3 della L.R. n.16/2008 e ss. mm. ed ii.. All'interno del nuovo volume potranno essere localizzate nuove camere e locali comuni, nel rispetto della normativa igienico-sanitaria di settore. Tutti i volumi tecnici installati sulla copertura dovranno essere localizzati all'interno della sagoma del tetto;
- c) per gli edifici che presentino corpi a diversa altezza, questi potranno essere ricomposti per un massimo di tre piani, con altezza massima lorda di ml. 3,50 a piano, senza aumento di superficie coperta.

Per gli alberghi classificati nella **categoria di intervento C**, la Disciplina ammette:

- a) gli interventi previsti dalla specifica normativa della zona urbanistica in cui ricadono
- b) gli interventi ammessi per la categoria di intervento B;
- c) in alternativa agli interventi ammessi per la categoria di intervento B, tenuto conto della consistenza delle aree libere a disposizione, vengono ammessi, in generale, incrementi volumetrici consistenti (100% sia del volume che della Superficie Lorda Agibile (S.L.A.).

In tale categoria è stato inserito anche un albergo la cui attività risulta cessata (Albergo Pineta), la cui proprietà ha presentato istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso richiedendo, in subordine, un consistente incremento volumetrico. A riguardo la proprietà ha allegato bozza progettuale i cui contenuti, di massima, sono stati ritenuti meritevoli di accoglimento. Gli interventi ammessi per tale struttura sono stati pertanto disciplinati più in dettaglio.



Per gli alberghi classificati nella **categoria di intervento D**, la Disciplina ammette la possibilità di cambio di destinazione d'uso – nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dallo SUG nelle varie zone urbanistiche in cui ricadono le strutture.

A riguardo, in generale, sono stati ammessi:

- a) interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso globale dell'immobile in oggi destinato ad albergo in destinazione d'uso non turistico-ricettiva, tramite permesso di costruire convenzionato nel quale sia stabilito di destinare almeno il 30 % della superficie agibile (S.A.) ad edilizia convenzionata (con vincolo ventennale);
- b) interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso globale dell'immobile in oggi destinato ad albergo in destinazione d'uso non turistico-ricettiva, tramite permesso di costruire convenzionato nel quale sia stabilito di destinare almeno il 50 % della superficie agibile (S.A.) a stabile residenza di famiglie disagiate tramite contratti di affitto con canoni concordati di durata minima di venti anni;
- c) interventi di riqualificazione con mantenimento della destinazione d'uso turistico-ricettiva prevedenti la modifica di tipologia ricettiva da "albergo" a "Residenza turistico-alberghiera" o "locanda", senza incremento volumetrico, alla seguente condizione:
 - assoggettamento dell'intervento al rilascio del pertinente titolo edilizio, con obbligo di vincolo di destinazione d'uso turistico-ricettiva per un minimo di anni 20;
- d) interventi di riqualificazione con mantenimento della destinazione d'uso "ad albergo", ivi compresi incrementi volumetrici se ammessi dalle norme del vigente S.U.G., alle seguenti condizioni:
 - nel caso di incrementi volumetrici, l'intervento è assoggettato a Permesso di Costruire convenzionato, con obbligo di vincolo di destinazione d'uso ad albergo per almeno 20 anni;
 - nel caso di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, l'intervento è assoggettato al rilascio del pertinente titolo edilizio, senza assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo.

I criteri generali adottati per la valutazione delle istanze di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo, nonché la relativa valutazione tecnica sulla istanze pervenute sono riportata nell'Allegato E.

