struttura del piano

stralcio elaborato **St19**

COMUNE DI LAIGUEGLIA
Prot.0006093 - 04.04.2013
CAT. VI CLASSE 3 ARRIVO

provincia di Savona comune di Laigueglia
Piano Urbanistico Comunale

progetto definitivo

il sindaco
Franco Maglione

coordinatore
Antonella Marino architetto

incaricati
Antonella Marino architetto
Cristina Meneghini architetto
Giovanni Battista Piacentino geologo

consulenti
Carlo Benelli agronomo

collaboratori
Lorenzo Zaccarini
Serena Spotorno geometra
Regina Toso geologo
Romina Scappaticci architetto

Depositato agli atti deliberazione di C.C. n. 12 del 08/04/2013
Il Segretario Comunale
- dott.ssa Anna NERELLI –

COMUNE DI LAIGUEGLIA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI SAVONA
ANTONELLA MARINO
ARCHITETTO
N° 391

norme di settore

- commerciale
- turistico-ricettivo
- agronomico
- energetico

aprile 2013

Elaborato coordinato con:

- modifiche conseguenti alle osservazioni accolte sul Progetto Preliminare e sul Progetto Definitivo
- adeguamento alla D.G.R. n. 1025 del 05/08/2011
- adeguamento al decreto regionale n. 2267 del 20/06/2012
- adeguamento ai rilievi di legittimità atto dirigenziale della Provincia di Savona n°2012/8142 del 21/12/2012

INDICE

commerciale
azioni di programmazione della rete distributiva commerciale

turistico-ricettivo
disciplina urbanistica delle strutture ricettive non classificate albergo

agronomico
normativa sul verde urbano

energetico
disposizioni sul risparmio energetico e risorse climatiche

COMUNE DI LAIGUEGLIA (SV)

elaborato St19

commerciale

azioni di programmazione della rete distributiva commerciale

COMUNE DI LAIGUEGLIA

AZIONI DI PROGRAMMAZIONE DELLA RETE DISTRIBUTIVA DI INIZIATIVA COMUNALE IN CONFORMITA' ALLA DELIBERA D.C.R. n.18/2007 e L.R.1/2007

Il presente elaborato costituisce aggiornamento dell'elaborato St19 allegato al PUC preliminare adottato, al fine di coordinarlo con le più recenti disposizioni normative a livello regionale, anche alla luce dell'Art. 24 della L.R.1/2007 (TUC).
Le disposizioni normative relative alla disciplina del commercio (segnatamente il TUC e la DCR sugli indirizzi e criteri di programmazione sono immediatamente operative e prevalenti sugli strumenti urbanistici.

La L.R. n. 1 del 3 gennaio 2007 (Testo Unico in materia di Commercio) ha disciplinato l'attività di vendita al dettaglio degli esercizi di vicinato, delle medie strutture e delle grandi strutture di vendita.
Il Testo Unico ha introdotto una nuova classificazione merceologica delle attività commerciali ripresa poi dai criteri di attuazione, per cui rimanda al paragrafo 1 della DCR 18/2007.

Il paragrafo 3 della D.C.R. 18 /2007 ha previsto riduzioni ai limiti massimi di superficie per le varie categorie (vicinato, medie e grandi strutture di vendita) per parti di territorio ritenute sensibili (centri storici, frazioni, ecc.) e comunque per l'intero territorio comunale dei Comuni, come Laigueglia, con popolazione inferiore ai 3.000 abitanti.

In particolare per quanto riguarda il settore alimentare gli esercizi compresi tra 100 e 150 mq di SNV vanno classificati quali medie strutture di vendita, mentre per il settore non alimentare le medie strutture sono quelle comprese tra 150 e 600 mq di SNV.

Per l'apertura e l'ampliamento di medie strutture alimentari, ai sensi del paragrafo 4 della DCR 18/2007, sono state individuate FASCE COMUNALI nelle quali sono stabiliti i limiti di incremento in mq per ciascun comune.

Laigueglia fa parte della fascia 6 e sono stati individuati 218 mq di incremento superficiario complessivo massimo. Tale superficie dovrà essere utilizzata per il 50% per l'apertura di nuove strutture e per il 50% per l'ampliamento di strutture esistenti.

Resta confermato quanto specificato al paragrafo 6 della DCR 18/2007 in relazione alle operazioni di concentrazione e accorpamento.

COMUNE DI LAIGUEGLIA (SV)

In relazione alle finalità e agli obiettivi espressi dal PUC in sede di progetto preliminare, sulla base delle caratteristiche e delle peculiarità del tessuto commerciale esistente e delle caratteristiche del territorio cui si inserisce, di cui alla descrizione fondativa, si riportano di seguito le tabelle aggiornate in conformità alla nuova classificazione prevista dalla DCR 18/2007 cui si fa rimando in generale per tutto quanto non disciplinato dal presente elaborato.

Le presenti disposizioni, ivi compreso quanto previsto per i parcheggi pertinenziali di cui all'Art.6, si applicano sino a nuove determinazioni comunali (Piano del commercio) da assumersi in applicazione delle normative vigenti in materia a livello nazionale e regionale, tenuto conto della Circolare Liguria 1/7/2010 per applicazione direttiva servizi (Bolkestein) e sua attuazione con decreto legislativo 26 marzo 2010 n. 59 "attuazione della direttiva 2006/123/ce, relativa ai servizi nel mercato interno", e dell'emanazione dei nuovi criteri di programmazione adeguati alle nuove disposizioni normative, in vista della scadenza della validità quadriennale della DCR18/2007, e comunque laddove non in contrasto con le suesposte disposizioni.

In particolare, la disciplina del progetto preliminare di PUC, è stata adeguata laddove è ammessa la possibilità di apertura di medie strutture di vendita alimentari fino a 150 mq (nel centro storico, negli ambiti di conformità laddove previsto dalle singole schede normative e nel distretto di trasformazione DT1). In questo caso l'adeguamento comporta il rispetto delle indicazioni normative e dei limiti, nonché delle procedure, per le medie strutture di vendita, per gli esercizi alimentari compresi tra 100 e 150 mq SNV.

Art. 1

Per il **centro storico**, come delimitato dall'Ambito AC1 del PUC, vigono le seguenti limitazioni:

ESERCIZI COMMERCIALI ALIMENTARI	ESERCIZI COMMERCIALI NON ALIMENTARI
1. **Esercizi di vicinato**: si ammette esclusivamente l'apertura, il trasferimento concentrazione accorpamento e l'ampliamento della superficie fino al limite di SNV di 100 mq	2. **Esercizi di vicinato**: si ammette esclusivamente l'apertura, il trasferimento concentrazione accorpamento e l'ampliamento della superficie fino al limite di SNV di 100 mq
3. Si ammettono nuove **Medie Strutture di vendita** (MSV) sia *di nuovo impianto che per effetto di ampliamento e/o trasferimento concentrazione accorpamento* fino al limite di SNV di150 mq	4. Si escludono **Medie Strutture di vendita** (MSV)

COMUNE DI LAIGUEGLIA (SV)

Art. 2

Per tutti gli altri **ambiti di conservazione e/o riqualificazione**, come delimitati dal PUC, vigono le seguenti limitazioni:

ESERCIZI COMMERCIALI ALIMENTARI	ESERCIZI COMMERCIALI NON ALIMENTARI
1. Sono confermate tutte le attività esistenti	2. Sono confermate tutte le attività esistenti
3. **Esercizi di vicinato**: si ammette esclusivamente l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento, concentrazione, accorpamento della superficie fino al limite di SNV di 100 mq	4. **Esercizi di vicinato**: si ammette esclusivamente l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento, concentrazione, accorpamento della superficie fino al limite di SNV di150 mq
5. Si ammettono nuove **Medie Strutture di vendita** (MSV) sia *di nuovo impianto che per effetto di ampliamento e/o trasferimento concentrazione accorpamento* fino al limite di SNV di 150 mq	6. Si ammettono: • nei sub-ambiti ***AR3.3*** *e* ***AR5.3*** **Medie Strutture di vendita** (MSV) *per effetto di ampliamento, trasferimento, concentrazione, accorpamento e/o modifica di D.U.* non oltre una SNV di 500 mq. • negli altri ambiti **Medie Strutture di vendita** (MSV) *per effetto di ampliamento e/o trasferimento, concentrazione, accorpamento e/o modifica di D.U.* non oltre una SNV di 250 mq. • Nell'area di intervento ***AP2.1*** *del* sub-ambito ***AP2*** **una Media Struttura di vendita** (MSV) di nuova realizzazione con SNV non superiore a 500 mq.

Art. 3

Nei **distretti di trasformazione** come delimitati dal PUC, vigono le seguenti limitazioni:

ESERCIZI COMMERCIALI ALIMENTARI	ESERCIZI COMMERCIALI NON ALIMENTARI
1. Sono confermate tutte le attività esistenti	2. Sono confermate tutte le attività esistenti
3. **Esercizi di vicinato**: si ammette esclusivamente nel distretto **DT1** l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento, concentrazione, accorpamento, della superficie fino al limite di SNV di 100 mq	4. **Esercizi di vicinato**: si ammette esclusivamente nei distretti **DT1** e l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento, concentrazione,accorpamento, della superficie fino al limite di SNV di 150 mq
5. Si ammettono esclusivamente nel distretto **DT1** nuove **Medie Strutture di vendita** (MSV) sia *di nuovo impianto che per effetto di ampliamento e/o trasferimento concentrazione accorpamento* fino al limite di SNV di 150 mq	6. Si escludono **Medie Strutture di vendita** (MSV) sia *di nuovo impianto che per effetto di ampliamento e/o trasferimento, concentrazione accorpamento*

Art. 4

Per l'ambito di riqualificazione **K** come delimitato dal PUC, vigono le seguenti limitazioni:

COMUNE DI LAIGUEGLIA (SV)

ESERCIZI COMMERCIALI ALIMENTARI	ESERCIZI COMMERCIALI NON ALIMENTARI
1. **Esercizi di vicinato**: Si ammettono esclusivamente un nuovo esercizio di vicinato a servizio dell'attività ricettiva all'aria aperta, con SNV <100 mq se alimentare, con SNV < 150 se non alimentare secondo la classificazione merceologica di cui al paragrafo 1 della DCR 18/2007	
2. Si escludono **Medie Strutture di vendita** (MSV) sia *di nuovo impianto che per effetto di ampliamento e/o trasferimento, concentrazione, accorpamento*	

Art. 5

Sono escluse le grandi strutture di vendita in tutto il territorio comunale

Art. 6 - parcheggi pertinenziali

I parcheggi pertinenziali sono disciplinati dall'Art. 14 delle norme generali di PUC in relazione agli interventi edilizi associati alla destinazione d'uso commerciale e nel rispetto della DCR 18/2007 che prevede e quantifica la dotazione minima dei suddetti parcheggi a partire da esercizi superiori a 150 mq.

COMUNE DI LAIGUEGLIA (SV)

elaborato St19

turistico-ricettivo

disciplina urbanistica delle strutture ricettive non classificate albergo

COMUNE DI LAIGUEGLIA (SV)

PIANO DI SETTORE TURISTICO-RICETTIVO

art. 1 ELABORATI DI RIFERIMENTO DEL PIANO DI SETTORE

Il presente piano costituisce aggiornamento dell'elaborato denominato *PROGRAMMA-PIANO DI SETTORE TURISTICO RICETTIVO* allegato al progetto preliminare di PUC 2006, al fine di adeguarlo alle nuove disposizioni normative regionali escludendo gli alberghi per i quali è stata predisposta disciplina autonoma, ai sensi dell'Art. 2 L.R.1/2008, redatta dall'Arch. Laura Conte e adottata dal Comune con D.C.C. n. 19 del 25/05/2010, che si intende integralmente recepita dal presente progetto definitivo di PUC.

Tale disciplina contiene gli studi di aggiornamento della situazione del turismo a Laigueglia e della schedatura di analisi delle strutture ricettive esistenti, già contenuti nei precedenti elaborati allegati al PUC preliminare, ovvero:

elab. n. **C2.1** *Schedatura di analisi e valutazione complessiva delle strutture ricettive esistenti*

elab. n. **C2.2** *Tabulati e diagrammi dei dati di sintesi delle strutture ricettive esistenti*

che oggi si intendono superati da tali recenti analisi che il presente elaborato assume quale riferimento, tra cui in particolare:

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) 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;
d) 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;
e) verifica dell'andamento della capacità ricettiva relativa alle rimanenti tipologie di strutture ricettive, sia alberghiere che extralberghiere.

In linea con quanto sopra indicato si è provveduto a redigere un nuovo elaborato di localizzazione delle strutture ricettive classificate quali "residenze turistico alberghiere" ai sensi dell'Art. 5 comma 2 lett. b) L.R.2/2008, che costituisce complemento della localizzazione delle strutture ricettive alberghiere contenute nella disciplina degli alberghi. Tale elaborato sostituisce quello allegato al progetto preliminare di PUC, ovvero:

elab. n. **St4** *Localizzazione delle strutture ricettive esistenti su cartografia in scala 1:2.000*

COMUNE DI LAIGUEGLIA (SV)

art. 2 STRUTTURE RICETTIVE OGGETTO DEL PIANO

Le presenti norme sono relative alla disciplina del settore turistico ricettivo di cui alla L.R. 2/2008 (Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari) e segnatamente delle strutture ricettive ad esclusione degli *Alberghi* di cui all'Art. 5 comma 2 lett.a), per i quali vigono le disposizioni di cui alla L.R.1/2008 fino all'approvazione della specifica disciplina degli alberghi adottata con D.C.C. n. 19 del 25/05/2010.

Le presenti norme prevalgono sulle disposizioni applicabili negli ambiti di appartenenza delle singole strutture ricettive.

Per quanto non disciplinato dal presente elaborato si fa riferimento alle disposizioni regionali in materia e in particolare: L.R. .2/2008 e relativi regolamenti attuativi.

In base alla L.R. 2/2008 le strutture ricettive alberghiere dovranno avere gestione unitaria ed offrire ospitalità al pubblico, in uno o più stabili o parti di stabili; le strutture ricettive all'aria aperta sono esercizi pubblici a gestione unitaria che offrono ospitalità al pubblico in aree idonee, recintate ed attrezzate per fornire alloggio sia in proprie dotazioni sia in spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Tale vincolo dovrà risultare da convenzione o da atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, depositato negli atti del Comune prima del rilascio del titolo abilitativi.
In tale atto di sottomissione dovrà essere altresì assunto il divieto di frazionare in tutto o in parte le singole porzioni costituenti la struttura turistico-ricettiva e di attribuire comunque la titolarità o il godimento a Enti o persone anche per determinati periodi.

Le strutture ricettive sono classificate, in base alla normativa regionale in:

- *strutture ricettive alberghiere* (definite dal titolo II capo I L.R.2/2008);
- *strutture ricettive all'aria aperta* (definite dal titolo II capo II L.R.2/2008)
- *altre strutture ricettive* (definite dal titolo III della L.R. 2/2008)

art. 3 STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE ESISTENTI

Il presente articolo si applica a tutte le strutture ricettive alberghiere esistenti come definite e classificate al titolo II capo I L.R.2/2008 e s.m. ad esclusione degli *alberghi* di cui al comma 2

COMUNE DI LAIGUEGLIA (SV)

lett.a) dell'Art.5 della suddetta L.R. 2/2008, in quanto disciplinati da specifica normativa e disciplina, così come specificato all'Art.2 del presente elaborato.
Potranno essere posti in atto gli interventi edilizi di adeguamento funzionale e/o consolidamento – incremento di ricettività, meglio precisati al seguente articolo 9.
Per le aziende ricettive alberghiere esistenti oggetto della presente disciplina non sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso verso residenziale.

art. 4 STRUTTURE RICETTIVE IN ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI

Le norme del PUC per le zone residenziali esistenti, non escludono trasformazioni di edifici esistenti in strutture ricettive.
In tal caso per quanto riguarda il reperimento degli standard e dei parcheggi pertinenziali si rimanda all'art.10.9 delle norme generali.
Ai fini del presente piano si stima che tali trasformazioni non supereranno una potenzialità complessiva di n. 50 posti letto.

art. 5 STRUTTURE RICETTIVE DI NUOVO IMPIANTO

Fatto salvo quanto previsto al precedente art. 4, le nuove strutture ricettive potranno realizzarsi solo all'interno delle aree a tale finalità destinate dal PUC (segnatamente il distretto DT1), secondo tipologia, prescrizioni, indici e parametri previsti dallo stesso.
Complessivamente si dimensiona una ricettività di nuovo impianto per un totale di circa150 posti letto di tipo alberghiero con una classificazione non inferiore a tre stelle.

art. 6 ALTRE STRUTTURE RICETTIVE (titolo III capo I L.R.2/2008)

Tali strutture sono classificate dal titolo III capo I L.R.2/2008.
Si riporta di seguito l'elenco delle strutture esistenti, riportato dalla relazione della *disciplina degli alberghi.*

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

COMUNE DI LAIGUEGLIA (SV)

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

Saranno ammesse laddove previste come corrispondente destinazione d'uso dalle norme di conformità dei singoli ambiti.

In particolare le strutture denominate "affittacamere", "bed & breakfast" e "case e appartamenti per vacanze" di cui agli Artt. 22, 23 e 24 della L.R. 2/2008, sono sempre ammessi laddove è ammessa la funzione residenziale.

Le case per ferie di cui all'Art.19 della L.R.2/2008 non possono modificare la loro destinazione d'uso verso il residenziale.

art. 7 STRUTTURE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA (titolo II capo II L.R.2/2008)

Ai sensi dell'Art.12 della L.R. 2/2008 le strutture ricettive all'aria aperta si distinguono in:

a) villaggi turistici;
b) campeggi;
Sono ammessi solo i campeggi con esclusione dei villaggi turistici.

Gli insediamenti esistenti destinati a ricettività all'aria aperta hanno le seguenti capacità: gli incrementi prevedibili derivano da riassetti funzionali possibili all'interno dei perimetri esistenti.

	Posti letto totali esistenti	*Incremento dei posti letto*
parco vacanze Capo Mele	484	24
Campeggio S.Sebastiano	400	20

COMUNE DI LAIGUEGLIA (SV)

Per il campeggio S.Sebastiano è consentito, a fronte dell'incremento dei posti letto, un incremento volumetrico di 80 mc per servizi ai sensi di legge, per migliorare l'offerta dei servizi della struttura ricettiva esistente.

Possibilità di dismissione viene assegnata al Campeggio "San Sebastiano" dotato di 400 p.l. esistenti in relazione all'attuazione del distretto DT1 che prevede l'insediamento di nuove strutture ricettive. Le previsioni urbanistiche del distretto sono tuttavia compatibili con il mantenimento del campeggio per cui si stima un potenziale di incremento intorno al 5%.

art. 8 QUADRO GENERALE DELLA RICETTIVITA' TURISTICA

Si espone di seguito la tabella della ricettività turistica comunale suddivisa per tipologie, n. di posti letto o ospiti esistenti e di previsione e la conseguente rispettiva ripartizione percentuale calcolata sulla capacità ricettiva globale, aggiornata con i dati desunti dallo studio della *disciplina degli alberghi.*

* Posti attivi da dati ufficio turismo provinciale

PIANO DI SETTORE TURISTICO RICETTIVO
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 assoggettato a vincolo ex LR n.1/2008	1414		1117	50	150	0	1317		2845	
R.T.A.	154	6	23	0	0	0	23	2	177	5
TOTALE	1568	64	1140	50	150	0	1340	97	2908	76
Campeggio	400	16	20	0	0	0	20	1	420	11
Parco per vacanze	484	20	24	0	0	0	24	2	508	13
TOTALE	884	36	44	0	0	0	44	3	928	24
TOTALE GENERALE	**2452**	**100**	**1184**	**50**	**150**	**0**	**1384**	**100**	**3836**	**100**

(*): 1414 = 1171 (posti letto alberghi vincolati in attività al 28.02.2008) + 241 + 2 ad RTA (posti letto alberghi vincolati con attività cessata al 28.02.2008)
(**) 1117 = 765 (già previsti dal PUC) + 352 (per ulteriori incrementi previsti dalla disciplina ex LR 1/2008)

I dati relativi alla capacità ricettiva delle strutture all'aria aperta sono desunti dai modelli provinciali di classificazione CL forniti dall'ufficio comunale competente.

COMUNE DI LAIGUEGLIA (SV)

Gli incrementi dell'esistente sono "stimati" in circa il 15% per le RTA , in circa il 5% per le strutture all'aria aperta.

art. 9 DISCIPLINA URBANISTICA DELLE R.T.A. ESISTENTI

Gli interventi ammissibili per gli immobili e/o porzioni di immobili di cui all'art. 3 sono:

9.1 interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con eventuale contestuale riassetto funzionale, comportante anche variazioni del numero di posti letto, a condizione che un incremento degli stessi sia sempre subordinato ad un prioritario adeguamento igenico sanitario;

9.2 interventi di potenziamento ed ampliamento della struttura tramite annessione di altre porzioni dell'immobile/i di appartenenza che mutino la propria destinazione d'uso verso la ricettività turistico-produttiva.

9.3 interventi di ristrutturazione con incrementi volumetrici e/o superficiali ammissibili, secondo i criteri e le soglie massime del quadro 9.3.1 ed indicati nella tabella 9.3.2

QUADRO 9.3.1	**CRITERI**
alberghi residenziali con densità edilizia molto minore di 5 mc/mq *[i< 4,5mc/mq]*	**incrementi puntuali ammessi in maniera variabile** in funzione delle opportunità e dei problemi ambientali e morfologici presenti [vedi tab 9.3.2]
alberghi residenziali con densità edilizia prossima a 5 mc/mq *[4,5<i< 5 mc/mq]*	**due opzioni operative** (NON CUMULABILI), di cui si sceglie la più vantaggiosa: 1. **aumento fino al 20%** della superficie agibile, comportante anche aumento del volume esistente purché si rimanga entro un indice fondiario di **5 mc/mq** 2. **nuovi asservimenti** di terreni contigui (*) saturando l'edificabilità residua se eventualmente il lotto è già insediato fino alla concorrenza dell'indice **5 mc/mq**, con un bilancio finale sull'area complessiva di un indice non superiore a 5 mc/mq
Alberghi o alberghi residenziali con densità edilizia maggiore di 5 mc/mq *[i> 5 mc/mq]*	**modesti incrementi della superficie agibile** [vedi tabb. 9.3.2] prevalentemente utilizzando coperture a falde esistenti e/o di nuovo impianto, se compatibile con le esigenze ambientali e di morfologia urbana.

(*) si intende nella fattispecie ed esclusivamente per gli interventi connessi al presente piano di settore della ricettività turistico-produttiva, terreni adiacenti o separati da viabilità pubblica e/o di uso pubblico

COMUNE DI LAIGUEGLIA (SV)

TABELLA N.9.3.2

RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE:

INTERVENTI AMMISSIBILI SULLE STRUTTURE ESISTENTI (*)

(*) Dati sulla capacità ricettiva esistente desunti da tab. 6 disciplina degli alberghi – dati sulla densità edilizia da PUC preliminare

Denominazione	Categ. attuale	n. u.a.	n. posti letto	Densità edilizia	Previsioni di piano	NOTE
Augustus	3	8	20	i>5	(A) Incremento superficiario del 10%. (B) Incremento utilizzando eventuale edificabilità residua fino a 5 mc/mq di nuovi asservimenti.	(2)
Baia del Sole	4	22	41	i>5	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	(2)
Laigueglia (ex Albergo Atlantic)	3	13 + 2 ad albergo	17 + 2 ad albergo	i<4,5	Incremento del 20% del volume con ricomposizione urbanistica dei volumi al piano terra e con integrazioni dell'ultimo piano	(1)
Le Vele	3	7	14	i>5	incrementi del 20% con ricomposizione volumetrica ai piani alti	
Paradiso	2	32	36	i<4,5	Incrementi volumetrici per sopraelevazioni e/o ampliamenti planimetrici sino alla concorrenza massima di if=5 mc/mq	(3)
San Carlo	2	18	24	i>5	Incremento superficiario del 10% con ricomposizione del tetto a falde	
Vittoria	2	-	-	i<4,5	Incrementi volumetrici e/o superficiario per sopraelevazioni sino alla concorrenza massima di if=5 mc/mq	
TOTALI		100 + 2 ad albergo	152 + 2 ad albergo			

(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

art. 10

Nel caso vengano attivati interventi di potenziamento ricettivo con incrementi volumetrici ai sensi dell'art. 9 il vincolo specifico di D.U. per l'intera struttura ricettiva avrà validità decennale a far data dal rilascio dell'agibilità.

art. 11 standard urbanistici

Per le strutture ricettive esistenti gli interventi di cui all'art. 9.2 e 9.3 sono sempre sottoposti alle seguenti condizioni:

11.1 venga applicato, nei casi di incremento del carico insediativo, uno standard di spazi per servizi pubblici nella misura di 12 mq per ogni nuovo posto letto aggiuntivo rispetto alla situazione di fatto, stimato in 22 mq di S.A., con la precisazione che al fine del calcolo dello standard la S.A. da considerarsi è esclusivamente quella delle camere aggiuntive rispetto alla situazione di fatto, esclusi i relativi servizi igienici e spazi comuni, da assolversi anche tramite monetizzazione, previo parere della giunta Comunale;

11.2 gli ampliamenti volumetrici vengano prioritariamente destinati all'adeguamento di carenze funzionali, quali dotazioni insufficienti di servizi igienici e di spazi comuni, prima che alla creazione di nuovi posti letto.

Gli incrementi delle strutture ricettive esistenti che avvengano tramite riuso per acquisizione di altre porzioni dello stesso immobile dove sono insediate, nel caso di promiscuità di destinazione d'uso, potranno essere realizzate senza l'attivazione delle condizioni di cui al punto 11.1 del presente articolo e art.13.

11.3 gli ampliamenti possono avvenire in deroga alle altezze massime di zona e per l' ambito AC1 in allineamento dei muri perimetrali esistenti.

art. 12

Gli interventi di trasformazione da strutture ricettive esistenti in RSA ai sensi delle L.R. 29/92 e 19/93 e disposizioni vigenti in materia è consentita per gli immobili destinati a *case per ferie* censite nel presente elaborato, tramite P.d.C. convenzionato finalizzato alla garanzia del rispetto delle seguenti condizioni:

- apposizione di vincolo specifico di servizio privato d'uso pubblico
- verifica di rispondenza dei parametri funzionali della struttura RSA secondo le norme di settore vigenti.

Non vengono in questo caso applicati gli obblighi di reperimento né degli spazi pubblici di standards né dei parcheggi privati pertinenziali.

COMUNE DI LAIGUEGLIA (SV)

art. 13 parcheggi pertinenziali

1. Per le R.T.A. esistenti, negli interventi comportanti incremento volumetrico - così come disciplinato dall'Art.9, con aumento della capacità ricettiva, la dotazione minima di parcheggi privati da realizzarsi al coperto o all'aperto è di n.1 posto auto per ogni camera/u.a. aggiuntiva rispetto allo stato di fatto, con dimostrazione della effettiva fruibilità degli stessi.

2. Nel caso in cui il potenziamento/ampliamento dell'edificio non comporti un aumento della capacità ricettiva non dovranno essere reperite aree per parcheggi privati.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente volti al cambio di destinazione d'uso verso la destinazione turistico-ricettiva avente rilevanza sul peso insediativo, deve essere garantita la realizzazione di parcheggi nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di S.A.

4. I posti auto dovranno essere pertinenziali all'edificio, con costituzione di idoneo vincolo di pertinenzialità per un periodo di tempo equivalente al permanere della destinazione turistico-alberghiera del fabbricato di cui costituiscono pertinenza. I nuovi posti auto potranno essere localizzati anche in aree esterne al lotto dell'edificio, purché nel raggio massimo di mt.300 da misurarsi in linea d'aria tra gli spigoli delle due costruzioni (autorimessa o box singolo ed edificio di cui fa parte l'U.I. cui asservire il box). In caso di parcheggi a raso tale distanza si misura tra lo spigolo dell'edificio e il punto più vicino del perimetro dell'area vincolata a parcheggio.

5. Nell'impossibilità di reperimento reale entro i limiti di cui sopra è assentita la monetizzazione.

COMUNE DI LAIGUEGLIA (SV)

elaborato St19

agronomico

normativa sul verde urbano

COMUNE DI LAIGUEGLIA (SV)

NORMATIVA SUL VERDE URBANO

Si rende necessario prevedere una normativa specifica relativa alle piante ornamentali e di pregio presenti su proprietà private nell'ambito del tessuto urbano e nelle aree di pertinenza degli edifici, escludendo le superfici boscate definite dalla Legge Regionale n°4 del 22/01/1999 e le colture arboree produttive, al fine di salvaguardarne lo sviluppo e la continuità proprio in riferimento alle funzioni ambientali e sociali che queste rivestono.

Occorre anche tenere in considerazione gli aspetti progettuali di sistemazioni a verde, in particolare per quelli legate alle nuove costruzioni, in modo che gli interventi possano essere conformi alle caratteristiche del territorio in cui si opera.

Per quanto riguarda le piante esistenti:

- non potranno essere abbattuti e/o danneggiati alberi con diametro superiore a cm 12 misurato m 1,30 da terra (in caso di abbattimento non autorizzato e/o di danneggiamento verranno calcolati dall'Amministrazione i danni ambientali sulla base della normativa vigente o di specifico provvedimento Comunale atto a stabilire eventuali criteri di determinazione);
- per poter effettuare il taglio degli alberi di cui al punto precedente il richiedente dovrà presentare all'Amministrazione relazione redatta da tecnico abilitato comprovante l'esistenza di gravi problemi fitosanitari, di stabilità (anche attraverso metodi scientifici ed oggettivi previsti dal VTA) e di possibili problematiche legate anche ad altra proprietà;
- gli alberi eliminati dovranno essere sostituiti in egual numero da altri indicati dal richiedente, con l'approvazione dell'Amministrazione in base anche ad un elenco riportato di seguito;
- non necessitano di autorizzazioni specifiche gli interventi di normale manutenzione, purchè questi vengano eseguiti nel rispetto delle norme tecniche.

Per quanto riguarda le nuove costruzioni che dovranno prevedere sistemazioni a verde e gli interventi di sostituzione delle piante da eliminare per gravi problemi (vedi punti precedenti), il progetto dovrà:

- partire dall'analisi dettagliata dello stato di fatto;
- tenere in giusta considerazione l'approvvigionamento idrico e le terre di riempimento delle buche;
- considerare che gli impianti, in particolare per le sostituzioni delle piante eliminate, avranno il compito di attenuare gli impatti e che, quindi, si dovranno utilizzare essenze simili (se e comunque endemiche) con sviluppo in grado di creare immediatamente una macchia verde apprezzabile;

COMUNE DI LAIGUEGLIA (SV)

- una fidejussione a garanzia della riuscita dell'intervento.

Particolare attenzione dovrà essere posta nei lavori di adeguamento e/o di manutenzione degli impianti e sottoservizi, in modo da evitare che si procurino danni agli apparati radicali delle piante esistenti.

Per il territorio comunale, considerando un'unica fascia altimetrica ma due possibili diverse esposizioni, si fornisce un elenco delle essenze consigliate arboree, arborescenti ed arbustive da impiantare nelle opere di sistemazione a verde e/o in sostituzione degli alberi per i quali è stato autorizzato l'abbattimento (a = alberi; ar = arbustive e/o arborescenti, considerando che anche le arborescenti potrebbero assumere sviluppi di alberi); dovranno comunque essere sempre valutati i progetti e le richieste specifiche che dovessero prevedere scelte dissimili da quelle consigliate:

con esposizione migliore

Ceratonia siliqua – carrubo – famiglia Papilionaceae (a)
Citrus sp. – aranci, limoni, ecc – famiglia Rutaceae (a)
Juniperus sp. – ginepri – famiglia Cupressaceae (a)
Olea europea – olivo – famiglia Oleaceae (a)
Pinus pinea – pino domestico o da pinoli – famiglia Pinaceae (a)
Qurecus pubescens – roverella – famiglia Fagaceae (a)
Taxus baccata – tasso – famiglia Taxaceae (a)
Lagestroemia indica – lagestroemia – famiglia Lytraceae (a)
Celtis australis – bagolaro – famiglia Ulmaceae (a)
Cercis siliquastrum – albero di Giuda – famiglia Papilionaceae (a)
Prunus sp – peschi, ciliegi, albicocchi, prugni, mandorli – famiglia Rosaceae (a)
Arbutus unedo – corbezzolo – famiglia Ericaceae (ar)
Buxus sempervirens – bosso – famiglia Buxaceae (ar)
Ilex aquifolium – agrifoglio – famiglia Aquifoliaceae (ar)
Laurus nobilis – alloro – famiglia Lauraceae (ar)
Ligustrum sp. – ligustri – famiglia Oleaceae (ar)
Nerium oleander – oleandro – famiglia Apocynaceae (ar)
Pittosporum tobira – pittosporo – famiglia Pittosporaceae (ar)
Punica granatum – melograno – famiglia Punicaceae (ar)
Spartium junceum – ginestra di Spagna – famiglia Papilionaceae (ar)
Viburnum opulus – palla di neve – famiglia Caprifoliaceae (ar)

con esposizione più fresca

Magnolia grandiflora – magnolia – famiglia Magnoliaceae (a)
Quercus ilex – leccio – famiglia Fagaceae (a)
Acer sp. – aceri – famiglia Aceraceae
Alnus sp. – ontani – famiglia Betulaceae (a)
Fraxinus ornus – orniello – famiglia Oleaceae (a)
Ostrya carpinifolia – carpino nero – famiglia Betulaceae (a)

COMUNE DI LAIGUEGLIA (SV)

Juglans sp. – noci – famiglia Juglandaceae (a)

Malus sp: – meli – Famiglia Rosaceae

Tilia sp. – tigli – famiglia Tiliaceae (a)

Buxus sempervirens – bosso – famiglia Buxaceae (ar)

Cytisus laburnum – maggiociondolo – famiglia Papilionaceae (ar)

Ilex aquifolium – agrifoglio – famiglia Aquifoliaceae (ar)

COMUNE DI LAIGUEGLIA (SV)

elaborato St19

indirizzi relativi all'uso razionale delle risorse climatiche al rendimento energetico degli edifici e all'utilizzo di energia da fonti rinnovabili

COMUNE DI LAIGUEGLIA (SV)

Art.1 Disposizioni relative agli interventi finalizzati all'utilizzo di energia da fonti rinnovabili e al risparmio energetico - inquadramento normativo

In relazione ai criteri e modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici all'ambito di applicazione occorre far riferimento a livello nazionale alle seguenti normative:

- D.lgs 311/2006 di modifica del D.lgs 192/2005.

- D.Lgs 28/2011 (art.11) - Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE . In particolare l'allegato 3 dell'art.11 cita:

  Obblighi per i nuovi edifici o gli edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti:

  1. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:

  a) il 20 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
  b) il 35 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
  c) il 50 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 1° gennaio 2017.

Per quanto concerne la normativa regionale la disciplina relativa al settore è:

- L.R. 22/2007 (TITOLO IV – *RENDIMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI* - art. 26 - *rendimento energetico degli edifici*; art.27 - *valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili)*

- Regolamento Regionale n°1 del 22/01/2009 (TITOLO II - art.4 – *requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici*)

In riferimento al combinato disposto delle citate normative cui i progetti dovranno conformarsi, si evidenzia in particolare l'obbligo di rispetto della previsione di almeno il 50% di produzione di acqua calda sanitaria da impianti solari termici per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni rilevanti, nonché il rispetto dei requisiti minimi per il miglioramento del rendimento energetico degli edifici di cui al regolamento regionale 1/2009.

COMUNE DI LAIGUEGLIA (SV)

Art.2 uso razionale delle risorse climatiche - criteri progettuali

Le disposizioni contenute del presente paragrafo hanno valore di indirizzo, da tenere in considerazione nella progettazione di nuovi edifici e di interventi sul patrimonio edilizio esistente, tenuto conto della prevalenza della disciplina paesistica di livello puntuale e di tutte le altre disposizioni normative e regolamentari applicabili, nonché delle limitazioni derivanti dalle caratteristiche orografiche dei versanti.

La localizzazione degli ambienti in un edificio, in base alle relative destinazioni d'uso ed in particolare in funzione della tipologia di attività che vi andrà svolta, dovrà tenere conto dei seguenti criteri:

- localizzazione:

  per gli interventi su immobili esistenti, dovranno essere privilegiate le soluzioni che prevedano i locali come soggiorno, cucina e studio verso sud, dove possano maggiormente godere di irraggiamento diretto e illuminazione naturale; i locali di servizio quali bagni, corridoi, disimpegni e dispense, dovrebbero essere disposti verso nord per meglio contrastare il fronte più freddo;

  per le nuove costruzioni la scelta della posizione e dell'orientamento dell'edificio dovrà essere tale da sfruttare e temperare meglio le azioni ambientali sull'edificio, prevalentemente costituite da sole e vento.

  Ottimizzare l'utilizzo di energia solare significa individuare nel lotto disponibile la zona maggiormente esposta alle radiazioni solari, in particolare durante il periodo invernale, individuando la posizione nella volta celeste della cosiddetta "*finestra solare*", quale parte della volta in cui si trova il sole dalle 9:00 alle 15:00 tra il solstizio invernale e quello estivo. Nel periodo invernale è in questo intervallo temporale in cui si concentra circa il 90% della radiazione solare.

  Altrettanto efficace risulta posizionare l'edificio nella parte nord dell'individuata zona in modo da evitare possibili schermature da parte di edifici costruiti in aree confinanti. Nel caso di più edifici nel lotto, le posizioni reciproche dovranno essere scelte, per quanto possibile, in modo che le facciate esposte a sud siano irraggiate per alcune ore dal sole anche durante il solstizio invernale, dando in tale modo uguale accesso al soleggiamento alle diverse unità onde beneficiare della risorsa sole.

  Altro fattore importante ai fini del posizionamento è il vento, laddove gli edifici possono essere reciproco schermo rispetto ad esso; un corretto inserimento di nuovi edifici fra loro e rispetto ad altri preesistenti, tenendo conto della direzione delle correnti d'aria, consente di ottimizzare lo sfruttamento della ventilazione naturale per ottenere ad esempio un effetto di raffrescamento durante il periodo estivo. Le zone di "ombra di vento", allo stesso modo, favoriscono le condizioni climatiche nel periodo invernale.

COMUNE DI LAIGUEGLIA (SV)

- orientamento:

Scelta concomitante alla definizione dei volumi e degli ingombri risulta essere quella dell'orientamento, sempre tenuto conto delle azioni di sole e vento.

I criteri per valutare l'effetto della radiazione solare sulle superfici esterne dell'edificio, devono tenere conto del fattore stagionale, considerato il differente grado di insolazione nell'arco della giornata in funzione del periodo estate/inverno. Per le zone temperate corrispondenti alla latitudine del nostro paese, pare ottimale considerare l'orientamento migliore dell'asse principale dell'edificio intorno a est-ovest, con ampie superfici di parete esposte a sud, consentendo all'edificio di ricevere la maggior quantità di energia possibile durante l'inverno; allo stesso modo il raffrescamento passivo è consentito dalla limitazione della radiazione incidente nel periodo estivo.

L'analisi della direzione dei venti prevalenti concorre a definire l'orientamento ottimale, consentendo di dotare gli edifici di aperture dimensionalmente proporzionate in funzione della esposizione del relativo fronte rispetto alla direzione del vento. Ottimizzare quindi il contributo di raffrescamento costituito dalle brezze nei mesi estivi, ponendosi a riparo in inverno dai venti freddi con eventuali opportune schermature costituite da barriere artificiali, naturali (alberi, siepi,...) o disposizione di altri edifici, con funzione di protezione.

- tipologia edilizia:

Indicazioni circa l'ottimizzazione di forme e volumi in funzione del bilanciamento energetico ottimale.

In linea generale, la progettazione in zone climatiche temperate, porta spesso a dover valutare situazioni che tengano conto della variabilità stagionale del clima, non caratterizzato da temperature e azioni sole-vento prevalenti nell'arco dell'anno. Ciò porta spesso verso una scelta di compromesso che permetta di ottimizzare lo sfruttamento di radiazioni solari e ventilazione naturale. In merito a forma e volume, è utile seguire il criterio di studio degli angoli di incidenza della radiazione solare nei diversi periodi, delle variazioni di temperatura e della direzione ed intensità del vento, che possono suggerire le scelte volumetriche ottimali.

Le ombre portate definiscono i rapporti ottimali degli edifici in relazione alla domanda di insolazione ed ombra per certi periodi dell'anno e a determinare zone aperte o chiuse della forma architettonica, interessando quindi anche lo sviluppo della distribuzione interna.

Il comportamento termico dell'edificio è generalmente legato al rapporto Superficie/Volume; le forme energicamente più efficaci sono quelle a basso valore di S/V.

La scelta dei materiali impiegati nella realizzazione dell'edificio, la forma e dimensione delle superfici esposte all'insolazione, modulate al fine di mitigarne l'intensità, l'agevolazione degli scambi convettivi se del caso, e la corretta disposizione delle aperture rispetto all'orientamento dell'edificio, costituiscono altri fattori che collaborano al raggiungimento della risposta ottimale del manufatto rispetto ai criteri di sostenibilità ambientale.

COMUNE DI LAIGUEGLIA (SV)

Ciò, unitamente all'utilizzo di tecnologie dell'impiantistica relative ai sistemi passivi di controllo ambientale (raffrescamento per evaporazione, per reirraggiamento verso la volta celeste, per contatto con il terreno, per ventilazione notturna; riscaldamento con utilizzo di radiazione, sistemi a guadagno diretto, ad accumulo, serra solare,ecc.)offre un insieme di conoscenze di base imprescindibili nell'evoluzione del progetto sostenibile.

Art.3 Disciplina degli incentivi volumetrici

Fatto salvo quanto sopra precisato e nel rispetto comunque di tutte le disposizioni normative applicabili nella fattispecie, il presente paragrafo fornisce disposizioni finalizzate ad incentivare gli interventi volti al risparmio energetico e all'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia.

Al di fuori degli obblighi fissati dalle normative vigenti, eventualmente resi più restrittivi da successive modifiche e dallo stesso *regolamento edilizio*, anche successivamente all'approvazione del PUC, saranno consentiti incentivi volumetrici per le ***costruzioni esistenti***, qualora gli interventi non si configurino quale nuova costruzione ai sensi della L.R.16/2008, secondo le modalità di seguito indicate:

Ambito di applicazione: Ambiti AR per i quali siano previsti incrementi volumetrici percentuali dalle norme di conformità; ambiti APA e TP; distretti di trasformazione;

Gli **incrementi percentuali** ammessi nelle zone di cui sopra possono essere incrementati:

- in misura del 50% per edifici fino a 1000 mc di *volume esistente* (es. per un incremento ammesso del 10% della volumetria esistente, sarà concesso un ulteriore 5%);
- in misura del 30% per edifici oltre i 1000 mc di *volume esistente* (es. per un incremento ammesso del 10% della volumetria esistente, sarà concesso un ulteriore 3%);

alle seguenti condizioni:

- se associati agli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica per i quali è concesso l'incremento dalla norma di conformità, saranno cumulabili agli incrementi ammessi (es: 10% ammesso diventa 13% in applicazione del presente paragrafo)
- se associati ad interventi manutentivi e di ristrutturazione e restauro per i quali non sono previsti incrementi dalla norma di conformità, potranno essere applicati solo gli incentivi di cui al presente paragrafo (es. nel caso di ambito ove è previsto il 10%, sarà attuabile solo il 3%), purchè:
    - l'intervento non comporti alterazione delle complessive caratteristiche formali e architettoniche dell'edificio, conseguendo uniformità e organicità del disegno globale.

COMUNE DI LAIGUEGLIA (SV)

- gli incrementi non compromettano l'attuazione delle previsioni di ristrutturazione urbanistica ed edilizia associati alla riqualificazione e agli obiettivi d'ambito;
- Sia certificato da tecnico abilitato il raggiungimento della prestazione energetica e sia dimostrato che l'intervento proposto eccede gli obblighi di legge in vigore al momento della domanda, al fine di conseguire gli incentivi volumetrici di cui al presente paragrafo.

COMUNE DI LAIGUEGLIA (SV)