PROVINCIA DI SAVONA

Comune di ALBENGA

PUC Piano Urbanistico Comunale

STRUTTURA DEL PIANO

Redatto ai sensi dell'art. 27 della L.R. 36/1997



I.1.3

LA MANOVRA DI POTENZIAMENTO DELL'OFFERTA RICETTIVA E TURISTICA PREVISTA DAL PUC

Adozione

Controdeduzione

Approvazione

Sindaco

Avv. Giorgio Cangiano

Assessore all'Urbanistica

Avv. Giorgio Cangiano

Progettista

CAIRE Consorzio:
Arch. Lorenzo Baldini

Ufficio di Piano

Arch. Sandra Granata

Luglio 2016

LA MANOVRA DI POTENZIAMENTO DELL'OFFERTA RICETTIVA E TURISTICA PREVISTA DAL PUC

(integrazione del capitolo 3.1 di SP.1c Capacità turistico ricettiva)

LA MANOVRA DI POTENZIAMENTO DELL'OFFERTA RICETTIVA E TURISTICA PREVISTA DAL PUC

Le strategie della manovra

La manovra di potenziamento dell'offerta ricettiva e turistica disciplinata dal PUC fonda la sua azione sull'incremento e sulla riqualificazione del settore alberghiero e delle strutture ricettive all'aria aperta. Le strategie del Piano trovano il loro contenuto nelle previsioni introdotte per i distretti di trasformazione, e per le strutture ricettive all'aria aperta, e tiene conto degli effetti di potenziamento delle strutture ricettive determinati da due procedimenti di variante urbanistica in itinere con le procedure da Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).

Entrando nel merito della manovra, con un particolare riferimento al settore alberghiero, il PUC individua dodici distretti di trasformazione, di cui sette con possibile insediamento di strutture ricettive, identificate nella maggior parte dei casi nelle tipologie dell'albergo e della residenza turistica alberghiera.

In particolare, per quanto riguarda le funzioni ricettive e turistiche, le previsioni introdotte dai sette distretti di trasformazione sono le seguenti:

- *Distretto di trasformazione VD1 – Campolau*: le schede normative prevedono un carico insediativo aggiuntivo di 22.500 mq SA, con un possibile incremento di ulteriori 10.000 mq di diritti edificatori riconosciuti all'Amministrazione Comunale per interventi di perequazione urbanistica finalizzati al riordino del sistema urbano ed infrastrutturale di via San Calocero, e di ulteriori 2.400 mq a condizione di acquisire almeno 1.200 mq di crediti edilizi provenienti dal Centro Storico di Albenga, dagli ambiti di conservazione e ripristino ambientale della marina di Vadino, del Parco Archeologico, dell'Ambito di riqualificazione del margine orientale del Centro Storico, e dell'ambito di riqualificazione ambientale a parco urbano in località Signola. Tra le funzioni turistico-ricettive sono ammessi gli usi quali alberghi (T1) e residenza turistica alberghiera (T3), per un rapporto percentuale minimo del 20%. Pertanto, l'attuazione del distretto attraverso PUO potrà prevedere per tali funzioni una soglia minima di 4.500 mq di SA.

- *Distretto di trasformazione VD2 – Foce Centa destra*: le schede normative prevedono un carico insediativo aggiuntivo di 18.000 mq SA, con un possibile incremento di ulteriori 8.000 mq a condizione di acquisire almeno 4.000 mq di crediti edilizi. Tra le funzioni ricettive sono ammessi gli usi quali alberghi (T1) e residenza turistica alberghiera (T3) per un rapporto percentuale minimo del 20% rispetto alla potenzialità edificatoria concessa dal distretto. Pertanto,

l'attuazione del distretto attraverso PUO potrà prevedere una soglia minima di 3.600 mq di SA da destinare a tali funzioni.

- Distretto di trasformazione VD3 – Caserma P*iave*: le schede normative prevedono un carico insediativo aggiuntivo di 38.500 mq SA, con un possibile incremento di ulteriori 20.000 mq a condizione di acquisire almeno 10.000 mq di crediti edilizi. Tra le funzioni ricettive sono ammessi gli usi quali alberghi (T1) e residenza turistica alberghiera (T3), per un rapporto percentuale minimo del 10% rispetto alla potenzialità edificatoria concessa dal distretto. Pertanto, l'attuazione del distretto attraverso PUO potrà prevedere per tali funzioni una soglia minima di 3.850 mq SA.

- *Distretto di trasformazione MR1 – Foce Centa sinistra*: le schede normative prevedono un carico insediativo aggiuntivo di 15.000 mq SA, con un ulteriore carico insediativo pari 0,10 mq/mq di SA ammesso per le attività imprenditoriali turistiche esistenti riorganizzate entro i nuovi insediamenti confermandone la destinazione. Tra le funzioni ricettive e turistiche sono ammessi gli usi quali alberghi (T1) e residenza turistica alberghiera (T3), per un rapporto percentuale massimo del 40%. rispetto alla potenzialità edificatoria concessa dal distretto. Pertanto, l'attuazione del distretto attraverso PUO potrà prevedere una soglia massima di 6.000 mq SA da destinare a tali funzioni.

- *Distretto di trasformazione CN1 – Aurelia – Turinetto*: le schede normative prevedono un carico insediativo aggiuntivo di 15.200 mq SA, con un possibile incremento di ulteriori 10.000 mq a condizione di acquisire almeno 5.000 mq di crediti edilizi. Tra le funzioni ricettive e turistiche sono ammessi gli usi quali alberghi (T1), residenza turistica alberghiera (T3), attività ludiche a carattere privato (T12) e attività sportive e ricreative all'aperto (T13), per un rapporto percentuale minimo del 20% rispetto alla potenzialità edificatoria concessa dal distretto. Pertanto, l'attuazione del distretto attraverso PUO potrà prevedere una soglia minima di 4.560 mq SA da destinare a tali funzioni.

- *Distretto di trasformazione CN2 – Ponte Romano*: le schede normative prevedono un carico insediativo aggiuntivo di 28.700 mq SA, con un possibile incremento di 4000 mq di diritti edificatori riconosciuti all'Amministrazione comunale e provinciale per interventi di perequazione urbanistica finalizzati alla riqualificazione del sistema ambientale del Santuario con la demolizione e rilocalizzazione dei volumi del Liceo Scientifico e di ulteriori 5.000 mq a condizione di acquisire almeno 2.500 mq di crediti edilizi. Tra le funzioni ricettive e turistiche sono ammessi gli usi quali alberghi (T1) e residenza turistica alberghiera (T3), per un rapporto percentuale minimo del 10% rispetto alla potenzialità edificatoria concessa dal distretto. Pertanto, l'attuazione del distretto attraverso PUO potrà prevedere una soglia minima di 2.870 mq SA da destinare a tali funzioni.

- *Distretto di trasformazione CN3 – Porta Ovest*: le schede normative prevedono un carico insediativo aggiuntivo di 20.100 mq SA. Per le funzioni ricettive e turistiche sono ammessi gli usi quali alberghi (T1), residenza turistica alberghiera (T3), attività ludiche a carattere privato (T12) e attività sportive e ricreative all'aperto (T13), per un rapporto percentuale massimo del 50% rispetto alla potenzialità edificatoria concessa dal distretto. Pertanto, l'attuazione del distretto attraverso PUO potrà prevedere una soglia massima di 10.050 mq SA da destinare a tali funzioni.

Le previsioni destinate al settore ricettivo e turistico derivanti dall'attuazione dei distretti ammontano quindi a un totale potenziale di 35.430 mq di SA, destinanti in prevalenza alle tipologie d'uso T1, albergo, e T3, residenza turistica alberghiera e, per i soli distretti CN1 e CN3 anche gli usi T12, attività ludiche a carattere privato, e T13, attività sportive e ricreative all'aperto.

Tabella 5 Potenzialità edificatoria prevista dai distretti di trasformazione per le funzioni ricettive e turistiche

Distretti di trasformazione	SA realizzabile (mq)	Tipologie turistico-ricettive ammesse
VD1	4.500	T1, T3
VD2	3.600	T1, T3
VD3	3.850	T1, T3
MR1	6.000	T1, T3
CN1	4.560	T1, T3, T12, T13
CN2	2.870	T1, T3
CN3	10.050	T1, T3, T12, T13
CM3	0*	T1, T3, T12, T13
TOTALE	**35.430**	

** Tenuto conto della quota di previsione destinata a funzioni turistiche all'interno degli altri Distretti di Trasformazione, alle superfici destinate a funzioni turistiche nel presente distretto è attributo un valore accessorio e pertanto non rilevante anche alla luce della facoltà di innalzare la quota destinata a residenza al 100% delle quantità complessivamente ammesse nel distretto.*

A questo carico si sommano negli ambiti di Riqualificazione urbana del capoluogo di Albenga (art. 2.7 delle NR.1) ulteriori 5.000 mq di SA destinati nello specifico alle tipologie T1, albergo, e T3, residenza turistica alberghiera, per un totale complessivo di 40.430 mq di SA.

L'incremento dell'offerta ricettiva alberghiera è infine ampliato dalla presenza di due procedimenti di variante urbanistica in itinere con le procedure da Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), ovvero:

- *la procedura per un intervento di cambio parziale di destinazione d'uso da artigianato a struttura ricettiva in località Torre Pernice, all'interno della struttura commerciale-direzionale facente parte del comparto DN1, lotto E, del P.P. in ambito D3* (variante adottata con D.C.C. n. 67 del 07/10/2009): l'intervento consiste nel cambio della destinazione d'uso da artigianale a ricettiva da operare all'interno dei piani 2°, 3°, 4° e 5° del corpo E dell'edificio realizzato con il Piano Particolareggiato predisposto per la zona DN1, ambito urbanistico D3, del PRG. La Superficie lorda abitabile vedrà il passaggio dai 1.421 mq attuali destinati a strutture alberghiere ai complessivi 3.547 mq di progetto.

- *la procedura per la realizzazione di un'attività turistico-ricettiva denominata Villa D'Oria con annessa abitazione privata in località Regione Poggi* (variante adottata con D.C.C. n. 68 del 07/10/2009): l'intervento costituisce la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera, da creare all'interno di un'antica villa di proprietà della Società Vigo Progress, denominata Villa D'Oria, attraverso l'utilizzo dei vani già presenti nel fabbricato, che verranno convertiti a funzione turistico-ricettiva, attraverso un nuovo aspetto distributivo per camere d'albergo e *suite* che rispettino tutti i requisiti per raggiungere la qualifica di 5 stelle o 5 stelle L. La Superficie lorda abitabile del fabbricato sarà di 1760,7 mq, inserita in un'area a parco di 11.440 mq.

E' pertanto possibile osservare come la manovra prevista dal PUC abbia tra i suoi fondamentali obiettivi anche quello di potenziare l'offerta ricettiva inerente il settore alberghiero, strategia in grado di qualificare il Comune di Albenga con una dotazione di strutture ricettive di qualità, permettendo di soddisfare la domanda presente e futura di posti letto e di servizi annessi al turismo.

Un'ulteriore strategia operata dal PUC con riferimento al sistema ricettivo è quella riguardante la riqualificazione delle aree per strutture ricettive all'aria aperta.

Il PUC individua cinque aree per strutture ricettive all'aria aperta, quali campeggi e villaggi turistici esistenti all'esterno degli ambiti di conservazione e riqualificazione del territorio urbano e all'esterno dei distretti di trasformazione, con una estensione complessiva di 99.800 mq.

Per tali aree le norme di conformità e di congruenza dispongono interventi volti alla riqualificazione ambientale e al miglioramento della dotazione di attrezzature e servizi, incentivando piani complessivi di riordino, nonché permettendo mediante PUO la presentazione di proposte volte al riordino e al

miglioramento ambientale, prevedendo anche quote di aumento del peso insediativo con eventuale estensione delle attrezzature in limitate aree contigue e idonee sotto il profilo infrastrutturale, paesistico, ambientale.

Le aree per strutture ricettive all'aria aperta trovano inoltre una disciplina all'interno dei distretti di trasformazione e dell'area per servizi con formazione di diritti edificatori da trasferire del litorale di Vadino.

Nella fattispecie, si registra la presenza di un campeggio esistente ricadente nel distretto di trasformazione MR1 – Foce Centa sinistra.

Con riferimento al distretto di trasformazione MR1, le schede normative prevedono che il PUO potrà disciplinare gli interventi di riqualificazione e riordino degli insediamenti esistenti destinati a campeggio entro i limiti delle volumetrie esistenti, garantendo il significativo miglioramento delle condizioni di qualità ambientale degli insediamenti e del loro inserimento paesistico. Le aree così destinate non potranno comunque essere superiori al 10% della St complessiva del distretto di trasformazione (70.600 mq), pertanto non potranno avere un'estensione superiore a 7.060 mq.

Infine, per quanto riguarda le strutture ricettive all'aria aperta esistenti comprese nell'area per servizi con formazione di diritti edificatori da trasferire del litorale di Vadino, il PUC consente la rilocalizzazione di tali strutture attraverso manovre di riqualificazione ambientale e paesistica.