COMUNE Dl VADO LIGURE

DISCIPLINA E PROGRAMMAZIONE DELL'OFFERTA
TURISTICO RICETTIVA

Ai sensi della Legge Regionale n. 1/2008

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 Riferimenti di legge

La legislazione regionale recente in materia di turismo (LR n. 1/2008 "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" e LR n. 2/2008 "Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari"), in conformità con le discipline nazionali del settore, formula indicazioni circa la redazione di piani di settore atti a coordinare gli interventi sulle strutture ricettive, al fine di riqualificare il settore turistico ed incentivare lo sviluppo nel quadro dell'economia ligure.

La Legge Regionale n. 1, all'Art. 2 obbliga le Amministrazioni Comunali a dotarsi di una specifica Disciplina urbanistica degli alberghi, in coerenza con lo strumento urbanistico comunali. All'art. 4 la stessa legge precisa che all'adozione dei progetti preliminari di PUC deve essere presente la Disciplina e programmazione dell'offerta turistico – ricettiva.

Il Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive (LR n. 2/2008) suddivide le aziende organizzate per l'esercizio a fini di lucro dell'attività ricettiva nelle seguenti categorie:

- alberghi
- residenze turistiche alberghiere
- residenze d'epoca
- locande
- alberghi diffusi
- villaggi turistici

- campeggi
- case per ferie
- ostelli per la gioventù
- affittacamere
- bed&breakfast
- case e appartamenti per vacanze
- appartamenti ammobiliati ad uso turistico
- rifugi alpini e escursionistici
- aree di sosta
- mini aree di sosta
- agriturismo

Tra queste attività in Vado Ligure sono presenti, oltre alla tipologia alberghiera, alcuni esempi di agriturismo, affittacamere, bed&breakfast, nonché un’area di sosta attrezzate al parcheggio di Caravan e Autocaravan.

2 Obiettivi e metodologia di lavoro

Il presente elaborato ha lo scopo di analizzare la capacità turistico-ricettiva del Comune di Vado Ligure, in riferimento sia all'esistente dotazione di strutture ricettive, sia ai prevedibili fabbisogni futuri distinguendo le strutture ricettive per tipologie e collocazione geografica all'interno del territorio comunale.
Lo studio si è sviluppato secondo le seguenti fasi:

- studio del movimento turistico ed analisi della domanda turistica in Vado Ligure;
- analisi dell'offerta con il rilievo delle strutture ricettive esistenti, la loro localizzazione ed il loro dimensionamento;
- analisi delle previsioni di P.U.C. e degli indirizzi di sviluppo proposti nello strumento urbanistico generale;
- individuazione di "categorie d'intervento" entro cui inserire le aziende esistenti e di progetto;
- quantificazione del nuovo assetto turistico alla luce delle previsioni di P.U.C. con previsione di una nuova ripartizione percentuale delle diverse categorie di strutture ricettive.

L'analisi della "domanda turistica" è stata formulata prendendo in esame i flussi turistici che hanno interessato il Comune di Vado Ligure a partire dal 1997, suddividendo, per quanto possibile, il movimento tra le varie categorie ricettive.
Si è quindi provveduto ad approfondire la consistenza e l'incidenza delle singole tipologie ricettive nel flusso turistico vadese.
Per l'analisi dell'offerta è stata predisposta una scheda di indagine che, sottoposta alle aziende ricettive di Vado Ligure, ha permesso di individuarne le caratteristiche dimensionale, tipologiche ed edilizie. Tali schede hanno permesso di rilevare i fabbisogni singoli e collettivi di tali strutture. I risultati dell'indagine sono stati raccolti in apposite schede riassuntive allegate alla presente relazione.
E' stata inoltre effettuata un'analisi comparativa degli indicatori turistici e territoriali tra Vado Ligure e alcuni Comuni più significativi dal punto di vista turistico della Provincia di Savona.
I dati analizzati mettono in luce la particolare carenza di offerta turistica e soprattutto la scarsa quantità di strutture alberghiere ed etra-alberghiere del territorio vadese rispetto a comuni limitrofi, dovuta in primo luogo alla vocazione ed agli obiettivi prevalentemente industriali che si sono

perseguiti dal dopoguerra ad oggi.
I risultati delle analisi effettuate e le indicazioni dell'Amministrazione circa la necessità di riassetto urbano di alcune zone critiche con ipotesi di progettualità emergenti, hanno determinato un nuovo possibile scenario turistico orientato al potenziamento generale della capacità ricettiva attraverso la riqualificazione territoriale, la riorganizzazione della proposta turistica con la previsione di sviluppo di nuove tipologie ricettive.
Le Tavole n. 2A/2B della presente Disciplina individuano la localizzazione delle strutture esistenti suddividendole per tipologia.
Le Tav. n. 3A/3B di "progetto" riassumono e dispongono le previsioni del P.U.C., gli indirizzi e gli interventi previsti per ogni singola azienda nel quadro del nuovo assetto turistico del territorio vadese.

3 Il quadro di riferimento territoriale. Provincia di Savona e Comune di Vado Ligure

3.1 Analisi territoriale e demografica

Il territorio della Provincia di Savona è composto da 69 comuni, corrispondenti ad una superficie territoriale di 1.554,54 Kmq, disposti per il 71% nelle zone dell'entroterra e per il 29% nella zona costiera; è però in quest'ultima che si distribuisce il 73% della popolazione provinciale contro il restante 27% che occupa l'entroterra.
La popolazione totale della Provincia raggiungeva al 31/12/2001, le 272.528 unità di cui il 6,30% disposte nei 31 comuni (pari al 45% dei comuni della provincia) con meno di 1.000 residenti, il 4,60% nei 9 comuni (pari al 13% del totale), con un numero di residenti compreso tra 1.000 e 2.000 unità, 11,54% nei 12 comuni (11,54% del totale) con residenti tra le 2.000 e 5.000 unità, il 21,02% nei 9 comuni (pari al 13% del totale) con residenti tra le 5.000 e 10.000 unità, il 34,41% nei 7 comuni (pari al 10% del totale) con residenti compresi tra i 10.000 e 30.000 unità, e infine la popolazione residente nel Comune di Savona pari a 59.907 unità pari al 22,00 % della popolazione provinciale (Fonte dati: Provincia di Savona).
Il Comune di Vado Ligure si estende nella Provincia di Savona su un territorio di Kmq. 23,38, caratterizzato da un dislivello di 792 mt. Confina a Ponente con il Comune di Bergeggi ed a Levante con il Comune di Savona.

Analizzando la popolazione residente nei Comuni costieri prossimi a Vado ligure, nel periodo 19942001, si rileva un generale andamento decrescente, tendenza confermata a livello aggregato su tutta la provincia di Savona dove dai **284.140** residenti nel 1994 si passa ai **283.105** del 1995 con una perdita pari al -0,37%; **282.080** nel 1996 pari a -0,36% rispetto al 1995; **281.096** nel 1997 pari a -0,35% rispetto al 1996; **280.396** nel 1998 pari a -0,25% rispetto al 1997; **279.761** nel 1999 pari a -0,23% rispetto al 1998, **279.706** nel 2000 pari a -0,02% rispetto al 1999; **272.528** nel 2001 pari a -2,56% nel 2000.

L'andamento demografico del Comune di Vado Ligure, negli ultimi anni segna una perdita esigua rispetto ai dati provinciali appena considerati; la popolazione residente infatti passa dalle **8.234** unità nel 1994 alle **8.175** unità nel 2000, con differenze percentuali del **0,01%** tra il 1994-1995; **-0,40%** tra il 1995-1996; **-0,44%** tra il 1996-1997; **+0,52%** tra il 1997-1998; **-0,05%** tra il 1998-1999; **-0,37%** tra il 1999-2000; il 2001 segna un calo demografico significativo, registrando **-2,25%** rispetto all'anno 2000 (v. Tabella n 1). Complessivamente dal 1994 al 2001 il decremento abitativo è pari al **-2,95%.**

3.2 Analisi storica dello sviluppo turistico ed industriale

La storia di Vado Ligure si può analizzare attraverso tre percorsi fondamentali che ne hanno formato e caratterizzato l'attuale vocazione:

a) la storia della comunità vadese, quasi unica per la sua collocazione geografica e territoriale che si contraddistingue per essere una delle poche aree pianeggianti della Liguria. Le sue tradizioni partono dall'età pre-romana, nascendo dall'espansione di un campo militare romano e attraversando il medioevo e l'età moderna fino ad arrivare al periodo di Napoleone e all'unificazione nazionale;
b) le vicende economiche dovute all'industrializzazione, che ne hanno consentito la massima espressione di sviluppo nel periodo compreso tra la prima metà del '900 ed il secondo dopoguerra;
c) lo stato di stallo attuale dovuto ad un momento di contraddizione legata allo sviluppo dell'economia locale in rapporto allo sviluppo regionale ed alla difficoltà nell'individuare, quale punto di forza, il perseguire i diversi indirizzi dello sviluppo industriale e la riscoperta di un nuovo rinascita turistica legato alle nuove infrastrutture sia di tipo portuale che viarie.

Sicuramente la vicinanza con Savona ha sempre determinato influenze di notevole importanza ed il rapporto e lo sviluppo delle due aree mette in luce una quasi perfetta ma contrastante sincronia evolutiva.

Infatti quando Savona si afferma e si sviluppa, Vado ne risente spopolandosi, viceversa quando Savona incontra periodi di difficoltà la comunità vadese contrappone periodi positivi riuscendo a contare sulle proprie risorse.

Considerando che la provincia di Savona ancora nel 1971, si collocava al terzo posto in Italia dopo quelle di Forlì e Venezia per numero di presenze e nonostante la presenza di un appetibile litorale sabbioso e la vicinanza con località limitrofe ad alta vocazione, Vado Ligure non ha mai sviluppato le proprie potenzialità in campo turistico infatti, ad impedire il decollo di Vado come centro turistico balneare è stata proprio la precoce industrializzazione e l'insediamento sul territorio di imprese metalmeccaniche, di cokerie come la Fornicoke, stabilimenti petroliferi, cantieri ed attracchi navali che, producendo fumi misti e polveri di carbone, hanno prodotto effetti di inquinamento e insalubrità ambientale e marina.

Le industrie chimiche producono fumi velenosi e comunque di sgradevole odore, mentre tutti gli scarichi a mare e la presenza di numerose imbarcazioni (petroliere, carboniere ecc.) tendono ad inquinare profondamente la rada.

Bisogna considerare che questo percorso di sviluppo non è casuale ma dovuto ad una posizione strategica dal punto di vista geografico:

- la vicinanza con Savona di cui storicamente ha rappresentato per lunghi anni il polo industriale;
- la posizione costiera legata alla piana retrostante;
- l'insenatura naturale che la protegge dai forti venti;
- la profondità dei fondali sabbiosi che determina un'ottimale ancoraggio delle navi.

Queste caratteristiche hanno sempre richiamato ipotesi di insediamento da parte di colossi industriali, quali la Fiat ed ultimamente la Maerx che avrebbe portato nel porto di Vado Ligure uno sviluppo sovradimensionato rispetto alle potenzialità della cittadina.

Nonostante tali presupposti e la carenza di offerta, si può segnalare la presenza di un minimo movimento turistico nel periodo estivo di alta stagione e ciò soprattutto quando la capacità delle strutture alberghiere ed extra-alberghiere delle località turistiche limitrofe è esaurita.

In questa circostanza si registrano alcune presenze limitate con una permanenza media di pochi giorni che, comunque, non è sufficiente a stimolare atteggiamenti dinamici da parte dei pochi imprenditori turistici locali ed a creare quel volano necessario a richiamare investimenti esterni.

La suddetta situazione, unita ad una storica carenza di infrastrutture legate al turismo ed al tempo libero, ha portato ad avere una minima quantità di strutture ricettive ed a disincentivare investimenti da parte di privati.

Il quadro globale può essere analizzare attraverso i dati ISTAT che evidenziano:

- nel 1961 a Vado Ligure è presente una sola pensione con 23 letti, 12 camere e 1 bagno;
- una locanda con 12 letti, 6 camere e 1 bagno;

tali dotazioni non hanno confronto con le località turistiche limitrofe ma possono accostarsi alla realtà di un piccolo comune dell'entroterra o in cittadine molto più piccole del Comune di Vado.

I dati dei decenni successivi non subiscono modifiche e non individuano, pertanto, alcun cambio di tendenza.

Per quanto riguarda le strutture extra-alberghiere si può registrare una modesta presenza di affitto di alloggi (affittacamere) da parte di privati cittadini che offrono la possibilità di mettono sul mercato turistico una o più stanze a prezzi competitivi rispetto alle strutture ricettive.

Questi esercizi non essendo talvolta registrati all'albo professionale e quindi risultano difficilmente controllabili e pertanto poco attendibili dal punto di vista statistico.

Per quanto riguarda il turismo balneare a Vado Ligure nel 1973 si registravano 7 stabilimenti balneari, che si riducevano nel 1980 a 4 unità.

A tutt' oggi la situazione non è molto cambiata: infatti sono presenti attualmente 5 stabilimenti balneari di cui 1 gestito dal Circolo Nautico Vadese.

L'Amministrazione Comunale ha adottato uno S.U.A. dell'area costiera, recepito all’interno dell’Ambito 1 del PUC, con particolare riferimento alle spiagge ed agli stabilimenti balneari, in cui si prevedono 2 nuovi insediamenti, il riassetto delle spiagge libere ed attrezzate e la sistemazione ed il completamento della passeggiata a mare, nel tentativo di porre le basi di un rilancio del settore turistico-balneare.

Qualsiasi ipotesi di sviluppo sia portuale che turistico, non possono essere pensate indipendentemente dalle problematiche dovute alla viabilità. Le principali arterie che interessano l'asse Savona- Vado sono:

- lungo la direttrice costiera, la strada statale n.1 Aurelia e l'autostrada A10 (Livorno Ventimiglia);
- per i collegamenti con l'entroterra, la Strada Statale n. 29 del Cadibona e l'autostrada A6 per Ceva-Torino.

Le due direttrici suddette risultano, nei periodi estivi, altamente insufficienti, tanto più considerando il continuo aumento del traffico dovuto alla presenza dei passeggeri del Corsica Ferries ed in prospettiva dell'auspicato sviluppo delle linee turistiche verso le Isole.

La realizzazione dell'Aurelia Bis, ossia il nuovo collegamento tra il Porto di Vado Ligure con la strada di scorrimento veloce, permette uno scorrevole accesso all'Autostrada dei Fiori (A10).

Il progetto prevede la realizzazione di un'asse viario principale che, tramite la Galleria di S. Nicolò collegherà lo svincolo Valgelata, già realizzato, con il tratto litoraneo della S.S.1 Aurelia mediante lo svincolo Faro.

Carente risulta anche il quadro del trasporto ferroviario imperniato sulla direttrice costiera e sulla Savona- Torino. Il tratto Savona- Genova dovrebbe probabilmente essere rimodernato.

3.3 Evoluzione e sviluppo di Vado Ligure

Un approfondimento delle opportunità di sviluppo turistico, nella sua accezione più ampia, non può prescindere da una disanima dell'evoluzione della città di Vado negli ultimi quindici anni.
Evoluzione e sviluppo che hanno come cardine la capacità di rispondere alle esigenze scaturite alla fine delle grandi industrie (e della grande occupazione), che non ha creato ricezione in quanto si è saputo riconvertire gli spazi, e crearne di nuovi, così da dare opportunità alla piccola e media industria e all'artigianato di svilupparsi in modo rilevante tale da surrogare quell'industria che ormai in tutta la Liguria, ma non solo qui, aveva fatto il suo tempo.
Cosi come è da sottolineare la grande crescita portuale che ha visto nascere e svilupparsi, accanto ai tradizionali accosti petroliferi e del carbone, le nuove attività commerciali legate alla Reefer Terminal, al V.I.O. (seppur con alterne vicende) e l'importante movimento passeggeri creato con la Corsica Ferries.
La realtà portuale avrà ulteriori possibilità di potenziamento derivanti dalle previsioni del Piano Regolatore Portuale che, assieme alla realizzazione di un Porto Pescherecci, prevede quella di un grande Terminal Multipurpose, il potenziamento dei traghetti con linee da e per la Sardegna, l'inserimento della cantieristica oltre ad una razionalizzazione degli altri accosti esistenti.
Uno sviluppo così significativo, per non compromettere definitivamente la qualità della vita della città, ha avuto ed ha bisogno della ricerca di equilibri tra crescita economica e compatibilità degli interventi che la producono.
Equilibri difficili da raggiungere perché spesso derivanti dalla sintesi di esigenze tra loro quasi inconciliabili e che, per ottenerli, hanno bisogno di fermezza ed equilibrio nelle scelte, di forte capacità di argomentare, di tenacia nella difesa delle opzioni possibili.
L'esempio della proposta, poi abbandonata, della realizzazione di un grande Terminal contenitori, ma in generale dello sviluppo portuale, sono li a testimoniare quanto ciò sia difficile.
Occorre comunque sottolineare come questa lunga marcia per cercare di modificare un target ambientale tipico di una città prettamente industriale, si sia intensificato in questi ultimi anni.
Intere frazioni sono tornate ad avere una vivibilità ormai persa da moltissimi anni come ad esempio la Valle di Vado e Sant'Ennete. L'immagine complessiva della città appare recuperata in maniera tangibile grazie ad una serie di interventi pubblici e privati che avevano proprio l'obiettivo primario di segnare in maniera efficace questa inversione di tendenza, segnando il definitivo riconoscimento con

l'ottenimento della certificazione ambientale UNI EN ISO 14001, forse prima città prevalentemente industriale ad ottenerlo.
E' in questo contesto di sviluppo e crescita "controllata" che si può e si deve ricercare di accrescere, dicendo quasi di creare dal nulla, una significativa capacità ricettiva nella città.
Capacità ricettiva che vuoi dire turismo, ma non necessariamente solo turismo. Anzi per Vado Ligure è del tutto naturale immaginare di poter dare risposte ad una richiesta di ricettività che già oggi c'è, ma che trova soddisfazione altrove, e che deriva sicuramente dall'importante movimento di passeggeri dovuto ai traghetti, ma che trae la sua potenzialità anche dalle molte aziende presenti sul territorio.
Ancor di più questa potrà aumentare in futuro proprio in ragione sia dello sviluppo portuale che dall'incremento del movimento passeggeri.
Vado Ligure deve dunque cominciare a pensare di invertire tendenza in un settore che l'ha vista sempre assente. Poiché si tratta di recuperare del tempo perduto, o comunque utilizzato diversamente, è necessario cogliere con tempestività le occasioni.
Per questo occorre avere strumenti che, anticipandone le opportunità con previsioni specifiche nell'ambito di una più complessiva programmazione dello sviluppo della città, la rendono di fatto possibile in tempi certi, in un contesto di sicurezza e chiarezza realizzativi.
Tutti elementi questi che, ormai è noto, sono alla base del successo di ogni operazione economica: dare all'iniziativa privata, anche nel campo di una attività economica importante com'è quella della capacità ricettiva, stimoli e motivazioni plausibili e possibilità concrete.

3.4 Risorse storiche ed architettoniche

Il territorio Savonese è ricco di testimonianze storiche, architettoniche ed archeologiche di notevole pregio, grazie a ritrovamenti in molte zone della provincia e in particolare in cavità naturali sia sulla costa che nell'entroterra.
Ritrovamenti che appartengono al periodo Paleolitico e Neolitico, l'individuazione di ponti strade e tombe appartenenti all'epoca romana, e chiese, mura e borghi che caratterizzano il periodo Medioevale.
Da considerare inoltre che l'entroterra del savonese offre un importanza paesistico - ambientale di notevole pregio articolata e caratterizzata da una configurazione morfologica che rendono unica la nostra costa.

In questo contesto la cittadina di Vado Ligure nasce in conseguenza alle formazioni alluvionali dei torrenti Segno e Quiliano, prende il nome di "Vada Sabatia", entrando nella storia nel 109 a.C. e sviluppandosi come porto diventando il nodo principale delle comunicazioni marittime tra Roma e l'Italia Settentrionale.

Seguirono le distruzioni della tarda romanità ed il ritorno del centro giurisdizionale di Savona con conseguente spopolamento e spostamento della popolazione che si trasferì sulla cittadella del Priamar, riducendo al nulla questa prosperità e facendo scomparire ogni traccia del porto.

Vado quando fu annessa alla Repubblica di Genova, passò in seguito sotto il potere Del Carretto e dei Marchesi di Ponzone. Successivamente con il passaggio al Regno di Sardegna si riprese e poté incrementare il proprio sviluppo.

Di grande influenza fu l'opera dell'arciprete Cesare Queirolo (1859-1878), studioso e archeologo, che rinvenne numerosi reperti romani e sostenne la costruzione di abitazioni per i lavoratori facendo inoltre costruire, nel 1875, 1'Asilo infantile.

A Vado si possono ammirare diversi monumenti:

- La Chiesa di S. Giovanni Battista (XII-XIII secolo), ove spiccano diverse opere in legno come ad esempio: "La Madonna con Nostro Signore", datata al 1678, la seicentesca "Madonna del Carmine", la "Pietà" in stile barocco, il "Battesimo di Gesù", il confessionale del XVII secolo.

Da sottolineare inoltre la presenza di dipinti come la "Presentazione al tempio" di Domenico Bocciardo (1720), i quadri lasciati da Don Queirolo (1877) come la "Maddalena con un angelo" metà del XVII secolo, "Madonna di Misericordia" di Paolo Gerolamo Brusco e il "Battesimo di Cristo" (XVII secolo);

- La Chiesa di S. Genesio del XII secolo a pianta quasi quadrata, due navate ed abside circolare;
- N.S. del Carmine voluta da Andrea Garrone, S. Filippo Neri di Antonio Rossi (1732), la Cappella di Agostino De Mari accanto a Villa Groppallo (1741), N.S. e SS Giacomo e Filippo. I periodi dell'antichità romana, hanno lasciato pochi resti ma soprattutto concentrati nella zona di S Genesio;
- il sepolcro "Fossa do re", reperti di un probabile villaggio preistorico al Colle Sant'Elena.

Da segnalare inoltre la presenza della fortezza di S. Stefano a Capo Vado, costruita da Genova nel 1614. In seguito furono realizzati un nuovo forte che prese definitivamente il nome di S. Giacomo e poi il bastione di S. Giovanni.

Attualmente sono in funzione i Musei di Villa Groppallo e Don Queirolo, aperti nel 1982, dove si trovano numerosi quadri e sculture di artisti contemporanei quali Pizzicato, Treccani, Bertagnin, Cabiati, A. Martini.

Nel Museo civico archeologico invece si possono osservare oggetti, monete e suppellettili ritrovati in gran parte dal Queirolo e durante gli scavi per la costruzione del Palazzo Comunale.

4 Il ciclo turistico di Vado Ligure

Le precedenti analisi evidenziano come il settore turistico costituisce, a differenza della quasi totalità dei Comuni costieri Liguri, il settore meno trainante ed attualmente meno sviluppato della complessa economia del territorio in oggetto.
A fronte di alcuni elementi favorevoli quali:

- ricchezza di risorse territoriali e paesistiche disponibili (ampie spiagge e rigoglioso entroterra);
- presenza di infrastrutture viarie (Aurelia, ferrovia);

l'economia turistica, senza un disegno coordinato che ne esaltasse i contenuti più qualificanti, non si è sviluppata al pari dei Comuni limitrofi. La mancanza di un modello di sviluppo, quale elemento trainante del settore, ha determinato una crisi, forse irreversibile, sotto il profilo sia quantitativo che qualitativo, che non ha permesso di elevare l'attività turistica ad un ruolo produttivo in grado di generare nuove iniziative ed a generare un'autosufficienza nel sistema economico del territorio.
Alla base di tale crisi del "ciclo turistico vadese" sussistono, come già precedentemente accennato, molteplici fattori negativi tra i quali emergono:

- il progressivo consumo delle risorse territoriali ed ambientali a favore di uno sviluppo industriale altamente inquinante;
- la carenza di dotazioni di infrastrutture e servizi integrativi al turismo;
- il degrado progressivo della qualità degli arenili e delle aree fronte a mare;
- il blocco quasi totale di qualsiasi promozione turistica sia di tipo stanziale che di transito;
- la marcata preferenza alla residenzialità, dovuta alla presenza di attività economiche;
- la mancanza di una imprenditoria turistica e di una cultura storica del settore.

Dall'analisi di questi elementi deriva la necessità di innescare **un processo di rinnovamento e sviluppo dell'economia turistica vadese** che tenga presente i due aspetti nodali del problema:

a) **aspetto qualitativo;**
b) **aspetto quantitativo.**

Nel primo caso si dovranno sviluppare i seguenti punti:

- creazione di un processo di pianificazione/programmazione e recupero sull'intero territorio comunale fondato principalmente sul risanamento dell'ecosistema attraverso interventi che valorizzino la qualità ambientale ed il recupero delle aree più compromesse;
- adozione di una visione meno frammentaria e più comprensoriale del fenomeno turistico con lo sfruttamento di nuove occasioni rappresentate da:
    1) completamento del tracciato dell'Aurelia bis e collegamenti con Savona ed il Ponente;
    2) potenziamento del flusso turistico dovuto all'ampliamento dell'attività crocieristica;
    3) opportunità legate al nuovo Piano Regolatore Portuale;
    4) utilizzo delle aree dismesse dal settore industriale o terziario;
- immissione nel circuito turistico delle prime fasce dell'entroterra del comprensorio con spiccate caratteristiche ambientali mediante iniziative volte alla sua visitabilità e godibilità (agriturismo, percorsi, enogastronomia, ecc.);
- creazione di nuovi servizi integrativi all'offerta turistica (congressuali, terapeutici, sportivi, parcheggi);
- riqualificazione delle attrezzature ricettive esistenti e diversificazione dell'offerta immettendo sul mercato un prodotto più consono ad accogliere i nuovi segmenti della domanda turistica;
- riqualificazione dell'area costiera e dei bagni marini

Il secondo aspetto dovrà prevedere:

- sviluppo delle strutture ricettive alberghiere con la previsione di nuovi poli turistico ricettivi;
- sviluppo delle strutture ricettive extra-alberghiere con il potenziamento dell'attività agrituristica e inserimento della nuova tipologia "casa-vacanze, casa per ferie";
- riequilibrio tra le tipologie dell'offerta turistica.

5 Analisi del movimento turistico

I dati statistici rilevati dagli Enti preposti (ISTAT, APT, Provincia e Comune), hanno l'obiettivo di individuare gli elementi costitutivi del sistema e movimento turistico, con particolare riferimento agli arrivi e presenze, distinte tra *Italiani e Stranieri*.

5.1 Analisi del movimento turistico a livello Nazionale e Regionale

Le analisi effettuate dalle rilevazioni Istat sul movimento turistico alberghiero ed extra-alberghiero sul territorio nazionale è finalizzata a quantificare gli arrivi, le presenze e la permanenza media dei turisti italiani e stranieri (vedi Tab. n. 13) suddivisi per area geografica e ad identificare la tendenza nel settore turistico con particolare riferimento alla Regione Liguria (vedi Tab. n. 14).
Nell'anno 2002 il totale degli arrivi a livello Nazionale ammonta a, espresso in migliaia, **81.513** unità di cui **14.784** pari a il 18,14% interessa l'area geografica di Nord - Ovest di cui **3.421** pari a al 23,14% si riferiscono alla Liguria, mentre per quanto riguarda le giornate di presenza a livello nazionale si registrano **346.968**, di cui **50.922** pari a il 14,67 per il Nord - Ovest, di cui **15.110** pari al 29,67% riferiti alla Liguria.
Si rileva pertanto che, la Liguria rispetto al 2001 registra un incremento del **0,4%** per gli arrivi, ma una perdita pari allo **0,9%** delle presenze, mentre a livello nazionale i dati sottolineano una perdita pari allo **0,3%** per gli arrivi ed **1%** per le presenze.
Sul territorio nazionale la permanenza media totale risulta di **4,26** giorni, mentre per l'area del Nord - Ovest la permanenza media è pari a **3,44**. La Liguria supera il dato medio nazionale e si attesta ad un valore di **4,42** giorni.
Prendendo in esame le strutture alberghiere e le strutture complementari (vedi Tab. n. 14), ed analizzando il flusso turistico degli arrivi tra le due diverse tipologie appare evidente come prevalga la scelta verso la tipologia alberghiera. Infatti a livello nazionale si rilevano percentuali pari a **87,6%** contro il **17,4%.**
Considerando l'area geografica del Nord-Ovest le percentuali si confermano rispettivamente all'**87,69%** e **12,31%,** mentre per la Liguria si attestano a **84%** e **16%.**
I giorni di permanenza media a livello nazionale nelle strutture complementari superano invece nettamente le strutture alberghiere registrando **7,91** giorni contro i **3,49**.

Tabella n. 5

Comune di Vado Ligure: arrivi, presenze e residenti dal 1997 al 2002

ANNO	ARRIVI	PRESENZE	GIORNI PERMANENZA	RESIDENTI ANNO 2002
1997	698	4.015	5.8	8.166
1998	1.302	11.140	8.6	8.209
1999	1.113	11.974	10.8	8.205
2000	941	7.829	8.3	8.175
2001	804	8.229	10.2	7.991
2002	875	7.471	8.5	-

5.2 Comune di Vado Ligure: arrivi, presenze e permanenza media nel periodo 1997 - 2002

L'analisi storica effettuata sui flussi turistici, prende in esame gli arrivi e le presenze nelle strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere sul territorio di Vado Ligure (v. Tab. n. 5).

Il totale degli arrivi è pari a **698** unità e nel 1997, raggiunge le **875** unità nel 2002, ma nel complesso si evidenzia un andamento discontinuo, che registra picchi di valore massimo di **1.302** nell'anno 1998 ed un calo generale a partire dall'anno 1999 fino ad oggi.

Questi valori corrispondono ad un incremento dell'**86,53%** dal '97 al '98 e decrementi progressivi del **14,51%** dal '98 al '99, del **15,45%** dal '99 al '00, del **14,56%** dal '00 al '01 per poi aumentare del **8,83%** dal '01 al '02 (v. Tab. n. 6).

Le presenze sono pari a **4.015** nel 1997 e raggiungono le **8.346** unità nel 2002, rispecchiando anch'esse un andamento discontinuo con picchi di valore massimo nel 1999 di **11.974** presenze e successivamente si registrano variazioni di segno alterno a sottolineare una situazione instabile e non consolidata.

In generale si registra un notevole aumento pari al **177,45%** dal '97 al '98, un incremento pari al **7,49%** nel '98 al '99, un decremento del **34,62%** nel '99 al '00, un aumento del **5,10%** nel '00 al '01 ed un successivo decremento del **9,21 %** nel periodo compreso tra il 2001 al 2002.

Analizzando le permanenze medie del periodo in oggetto si conferma l'andamento discontinuo passando da **5,8** giornate nel '97, a **8,6** nel '98, **10,8** nel '99, **8,3** nel 2000, **10,2** nel 2001, per poi scendere a **8,5** nel 2002.

Tabella n. 6

Comune di Vado Ligure: arrivi, presenze, differenze assolute e percentuali

ANNO	ARRIVI	PERIODO	DIFFERENZE ASSOLUTE	DIFFERENZE %	PRESENZE	DIFFERENZE ASSOLUTE	DIFFERENZE %
1997	698	1997-1998	604	86.53	4.015	7.125	177.45
1998	1.302	1998-1999	-189	-14.51	11.140	834	7.49
1999	1.113	1999-2000	-172	-15.45	11.974	-4.145	-34.62
2000	941	2000-2001	-137	-14.56	7.829	400	5.10
2001	804	2001-2002	71	8.83	8.229	-758	-9.21
2002	875	2002-2003			7.471		

5.3 Analisi e confronto tra il Comune di Vado Ligure e Comuni limitrofi

In questo paragrafo sono confrontati i dati inerenti gli arrivi, presenze, permanenza media, superficie territoriale e residenti del Comune di Vado con altri Comuni della Riviera.

I comuni esaminati sono stati scelti in quanto inseriti nello stesso contesto territoriale e caratterizzati da forte vocazione turistica (v: Tab. n. 5).

Da una prima lettura appare evidente come il Comune di Vado Ligure registri, in valori assoluti, il minore numero di arrivi e presenze di tutto il comprensorio esaminato.

Il dato più evidente è che, a confronto con Comuni minori per superficie territoriale e popolazione, esiste una notevole sproporzione che evidenzia la pressoché inesistente vocazione turistica a confronto di realtà viciniori che fondano la propria economia unicamente o principalmente sulla propria tradizione storica-turistica.

L'esempio più eclatante risulta dal confronto con il Comune di Borgio Verezzi, il più piccolo dei Comuni presi in esame che presenta ben **95.468** contro le **2.255** di Vado Ligure.

Pur tenendo in considerazione quanto precedentemente emerso, le notevoli diversità che si riscontrano evidenziano la necessità di un intervento radicale a livello sia strutturale che dell'immagine cercando di ovviare alla mancanza in termini quantitativi e qualitativi di strutture ricettive e servizi integrativi all'offerta turistica promovendo ogni tipo di iniziativa e potenziando i progetti in itinere.

Tabella n. 7

Confronto del Comune di Vado Ligure con altri Comuni limitrofi - Anno

COMUNE	**SUPERFICIE TERRITORIALE (KMQ)**	**ARRIVI**	**PRESENZE**	**PERMANENZA MEDIA**	**RESIDENTI Anno 2000**
Borgio Verezzi	2,9	95.468	14.740	6,5	2.255
Albissola Mare	3,2	32.254	11.303	2,9	5.655
Bergeggi	3,42	8.690	2.847	3,1	1.192
Spotorno	8,14	336.830	66.661	5,1	4.284
Pietra Ligure	9,67	839.978	113.254	9,67	9.206
Vado Ligure	23,38	2.255	875	8,5	8.175
Albissola Sup.	29,02	47.576	4.584	9,9	11.051
Finale Ligure	34,59	719.573	131.775	9,62	12.300

Considerando inoltre che, a livello provinciale, si evidenzia un calo delle presenze alberghiere (4.567.621 unità nel 1998 a 3.986.895 nel 2001 con una perdita percentuale pari a 12,71%), contro un incremento delle presenze extra-alberghiere (da 1.300.523 unità nel 1998 a 1.369.080 nel 2001 incrementando in termini percentuali del 5,1%) e che, con le ultimi Leggi emanate dalla Regione Liguria sulle attività extra-alberghiere si tende ad individuare nuove tipologie ed a riqualificare le esistenti, particolare attenzione si dovrebbe porre al potenziamento di tale settore in attesa di un decollo di nuove strutture prettamente alberghiere.

5.4 Movimento turistico alberghiero ed extra-alberghiero del Comune di Vado Ligure
Periodo 1997-2002

In questa fase sono stati analizzati gli arrivi, le presenze e la permanenza media nelle strutture ricettive presenti sul territorio nel periodo compreso tra il l 997 e il 2002.

a) Riferendoci alle strutture alberghiere (vedi Tab. n. 8) in tale periodo si osserva, anche se su livelli molto modesti, un lieve aumento degli arrivi e un trend discontinuo delle presenze che possono essere così riassunti: Il totale degli arrivi (italiani e stranieri) è pari a 217 unità nel 1997 a 547 nel 2002, periodo di massimo affluenza, con un incremento del 252,1%; le presenze complessive passano da 2.153 unità nel 1997 a 2.119 nel 2002, con un decremento pari allo 0,98%. Il periodo di massima affluenza si registra nel 1998 con 2.896 unità, la permanenza media scende decisamente passando da 9,9 giorni nel 1997, che al tempo stesso è la più alta nel periodo considerato a 3,9 giorni nel 2002, con riduzione pari al 253,85% denunciando una assoluta carenza di incentivi per il turismo stanziale.

b) Per quanto riguarda le strutture extra-alberghiere (vedi Tab. n. 9) si registrano, con andamenti discontinui, significative diminuzioni negli ultimi anni. Nel periodo esaminato dal 1997 al 2002 si osservano infatti i seguenti fenomeni: gli arrivi complessivi tra italiani e stranieri sono pari a 481 nel 1997 e 328 nel 2002, con un decremento percentuale del 68,19%, pur segnalando picchi intermedi maggiori; le presenze sono di 1.862 unità nel 1997 e 5.352 nel 2001, con un incremento pari a 287,44%, ma se si considera la massima affluenza di 10.245 nel 1999 risultano essere in forte calo che in percentuale si traduce nel 52,24/, la permanenza media, al contrario dei dati analizzati precedentemente, passa da 3,9 giornate nel 1997 a 16,3 giornate nel 2002 e segna, al tempo stesso, il periodo più alto degli anni esaminati.

I dati emersi, analizzando la relazione tra le due tipologie considerate inducono ad alcune riflessioni che si possono così riassumere:

- il flusso turistico, con un trend prevalentemente negativo, tende a privilegiare le strutture extra-alberghiere abbandonando il settore alberghiero poco qualificato ed ormai obsoleto.
Tale tendenza pare evidente osservando la destinazione sia degli arrivi che delle presenze (vedi Tab. n. 11/12), che raggiungono rispettivamente valori del 68,9% nel 1997 ed addirittura del 87,5% nel 2001 a favore del settore extra-alberghiero. In controtendenza e pertanto poco significativo sembra il dato riferito agli arrivi del 2002 che segna una percentuale del 65,5% del settore alberghiero contro il 34,5%.
- il flusso turistico extra-alberghiero è anch'esso in netta diminuzione a segnale di una scarsa appetibilità per il turismo attuale;
- la diminuzione della durata media del soggiorno evidenzia l'evoluzione verso un turismo "di transito", meno qualificato e poco produttivo per l'economia vadese.

A questi elementi bisogna aggiungere la concentrazione dell'attività turistica, se pur "di transito", in un breve periodo dell'anno, fenomeno assai grave che crea effetti di congestione e di deterioramento del rapporto risorse/utenti facilmente riscontrabili nel rapporto tra gli utenti con le risorse costiere ed, in particolar modo, con la dotazione di infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi.

5.5 Capacità turistico ricettiva - Analisi dello stato di fatto

L'analisi effettuata sulla capacità ricettiva attuale denota una assoluta carenza di strutture sia nel settore alberghiero che extra- alberghiero. Attualmente esistono complessivamente dieci esercizi così ripartiti per tipologia:

- - 1 albergo;
- 3 agriturismo;
- 5 affittacamere;
- 1 bed & breakfast.

L'attuale "albergo Cicciun", localizzato sulla Via Aurelia in località Porto Vado, occupa il piano terra e primo piano di un edificio pluripiano aggregato di tipo residenziale ed è dotato di parcheggio sia privato che pubblico, adiacente all'edificio. (classificata ad una stella, la struttura ha una capienza di 10 camere, 19 posti letto e 3 bagni di servizio in comune, poste al piano superiore, mentre il piano terreno è destinato all'accettazione ed alla zona bar-ristorante.
Trattasi pertanto di un'azienda, inserita nel tessuto urbano, in commistione con destinazioni

residenziali e quindi e quindi priva delle caratteristiche tipologiche dell'edificio alberghiero isolato.
Le strutture extra-alberghiere sono complessivamente nove e si suddividono in cinque affittacamere, tre agriturismo ed un Bed & Breakfast.

Due affittacamere presentano una situazione particolare in quanto sono legati ad una struttura che pratica come attività principale ristorazione e servizio bar situati al piano terra di un edifico pluripiano prettamente ad uso residenziale.

In un solo esercizio le camere sono posizionate all'interno dello stesso edificio mentre, per quanto riguarda le altre aziende, si utilizzano appartamenti non di proprietà e distaccati rispetto all'attività principale con uso di camere e bagno in comune.

Le aziende agrituristiche sono localizzate nell'entroterra vadese in località isolate rispetto alle zone residenziali, e praticano solo attività di ristorazione avendo a disposizione ampi spazi destinati a giardino e dehor. Nessuno di tali esercizi presenta attualmente la possibilità di pernottamento per i turisti, ad eccezione di un solo caso in cui si offre la possibilità di ospitare nel proprio terreno otto posti in tenda.

Il Bed & Breakfast, unico e nuovo per il territorio vadese è situato in un edificio aggregato pluripiano in località Bossarino e costituisce un'attività ricettiva a conduzione familiare che mette a disposizione degli ospiti tre camere per un totale di nove posti letto, due servizi igienici ed un dehor con giardino.

In conclusione si registrano complessivamente 34 camere 69 posti letto. In termini percentuali la capacità ricettiva extra-alberghiera supera nettamente quella alberghiera (v. Tab. n. 15).

Tipologicamente la capacità ricettiva che ammonta a n. 50 posti letto si suddivide in: Affittacamere n. 41 posti letto pari all782%; Bed & Breakfast n.9 posti letto pari al 18%; Gli agriturismo non presentano alcuna ricettività di tipo stanziale. Sommando agli attuali 50 posti letto extra-alberghieri i 19 posti letto dell'albergo esistente si riscontra una capacità ricettiva complessiva di 69 posti letto.

I dati sopra menzionati evidenziano quindi, nel comune di Vado Ligure, l'esistenza di un tessuto ricettivo modesto e sottodimensionato, altamente insufficiente per poter immaginare il rilancio del

settore turistico se non prevedendo una mirata riqualificazione tipologica ed un potenziamento strutturale ed infrastrutturale.

6 Gli obiettivi della Disciplina

A conclusione di un esame delle caratteristiche sia quantitative che qualitative delle strutture ricettive presenti sul territorio, risulta ipotizzabile ed indispensabile un processo di "radicazione" di nuove realtà, parallelamente ad una progressiva "riqualificazione o sostituzione" delle strutture obsolete.
Il nuovo P.U.C. e la presente "Disciplina urbanistico edilizia delle strutture ricettive", pone le basi per poter gestire un processo di natura complessa in quanto dovrà integrare diversi aspetti già ricordati in precedenza:
1) creazione di nuovi poli ricettivi con individuazione di nuovi ambiti di espansione turistica e a servizio della nuova potenzialità di sviluppo economico di Vado Ligure;
2) riqualificazione, trasformazione e/o potenziamento delle strutture esistenti;
3) sviluppo di nuove tipologie turistiche alternative all'albergo tradizionale, dotati di servizi necessari per adeguarsi ad una domanda qualitativamente superiore all'attuale;
4) riqualificazione e recupero territoriale dell'entroterra con possibilità di sfruttamento delle ampie risorse paesistico-ambientali esistenti ma poco conosciute al flusso turistico;

6.1 La Disciplina urbanistico edilizia delle strutture ricettive

La presente "Disciplina", di cui all'Art. 2 della L.R. n. 1/2008, ha una valenza programmatoria e urbanistico- edilizia.
Congiuntamente al P.U.C., la "Disciplina" non si limita a regolare i processi delle aziende esistenti e le modificazioni delle tipologie ricettive, ma introduce azioni rivolte sia al potenziamento e al consolidamento del settore che alla creazione di nuove strutture in ambiti e distretti di piano.

7 Le scelte progettuali della Disciplina

7.1 Premesse

La valutazione progettuale dovrà tenere conto sia della naturale dinamica dell'offerta turistica sia delle sinergie possibili suggerite dall'insediabilità delle nuove strutture ricettive previste dal PUC sia dell'evoluzione della richiesta:
La naturale dinamica dell'offerta turistica vede lo spostamento verso l'alto delle categorie alberghiere con una considerevole riqualificazione dell'esistente e la formazione di nuove strutture di categoria medio-alta.
La nuova insediabilità del PUC, oltre alla conferma dell'esistente, prevede la creazione di nuove aree di espansione turistica alberghiera, all'interno del Distretto di Trasformazione 6.
L'evoluzione della richiesta indirizza verso una maggiore diversificazione tipologica – turistica, con riequilibrio delle percentuale stesse.

La riqualificazione dell'offerta turistica avviene mediante la valorizzazione ed il recupero da una parte, dell'immagine complessiva della città e, dall'altra, dell'immagine e della funzionalità delle singole aziende.
Il primo tema è, in massima parte, a carico dell'Amministrazione Comunale che dovrà curare "l'immagine urbana" e la dotazione dei servizi di supporto.
Nel corso della fase di indagine, gli operatori turistici (gestori o proprietari) hanno dimostrato la volontà di riqualificare le proprie strutture con un incremento di spazi e con un necessario adeguamento alle normative vigenti.
Spesso a tale necessità si affianca un aumento della capacità con lo scopo di ottenere una razionalizzazione ed una maggiore produttività dell'attività aziendale.

7.2 Gli indirizzi operativi

La L.R. n.1/2008 non consente la modifica delle destinazioni alberghiere, a meno che essa non risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche dell'edificio o del contesto.
Il campo operativo su cui incidono le norme di pianificazione della presente Disciplina viene così circoscritto:
1) è riferito alle strutture turistico ricettive esistenti, i loro processi di adeguamento, consolidamento e trasformazione;
2) non comporta interventi di nuovo impianto fino all'approvazione del P.U.C.

Per meglio definire ulteriormente l'ambito di intervento della presente Disciplina, questa vincola in modo specifico, la destinazione urbanistica di tutte le aziende turistiche esistenti censite.
Il PUC non individua nelle cartografie e nelle Norme di Attuazione alcuni Ambiti o Distretti espressamente turistici, ma li ricomprende nelle discipline di ambito e dei distretti.
Le tav. 3/A e 3/B della presente Disciplina le identifica nel modo seguente:
AAe aziende agrituristiche di mantenimento e/o di ristrutturazione
Tan interventi turistico alberghieri di nuovo impianto (nel distretto Dtr 6)
Tale Distretto 6 è disciplinati in modo specifico nelle Norme di Attuazione e nella relativa scheda con l'indicazione delle destinazioni ammissibili, i parametri urbanistici necessari e rientrano nel processo di trasformazione e di sviluppo che si dovrà operare sul territorio.
La restante parte delle strutture esistenti, alberghi, affittacamere e agriturismo, è stata mantenuta all'interno degli Ambiti di riferimento in cui è stato suddiviso il territorio comunale. La loro presenza poco concentrata e diffusa nel tessuto urbano non presenta caratteri di omogeneità ma risulta commista ad altre destinazioni sia residenziali che commerciali e quindi difficilmente enucleabili.
A tal punto non è stato possibile individuare aree omogenee di tipo turistico ma singoli edifici a destinazione non sempre prevalentemente alberghieri.
Una percentuale di ricettività viene prevista anche all’interno di un’area progetto di riqualificazione (disciplinata da scheda AP 1) per la quale è prevista una struttura ricettiva a servizio del Tennis dedicata ad ospitare atleti in occasioni specifiche (tornei, allenamenti, etc.). La specificità di questa

struttura si ritiene non sia da inserire nel quadro di sviluppo turistico complessivo.

In conclusione, ai sensi della LR 1/2008, la presente Disciplina censisce il complesso dell'offerta turistico – ricettiva esistente e propone un vincolo puntuale di destinazione alberghiera alle singole strutture ricettive classificate "albergo" e alle relative aree asservite e di pertinenza, oltre che alla previsione del Ditretto di Trasformazione 6.
Per tutte le strutture censite, la presente Disciplina prevede, nell'ambito di una visione globale di sviluppo e riqualificazione delle strutture esistenti, una serie di interventi che da una parte salvaguardi l'attuale patrimonio ricettivo, dall'altra non ponga limiti troppo rigidi ad una attiva gestione economica delle aziende in oggetto.

8 I regimi d'intervento

La prima scelta della Disciplina è stata quella di individuare, per ogni azienda attualmente in attività, i regimi di intervento tenendo presenti i seguenti parametri:

- tipologia turistica
- caratteristiche edilizie ed aziendali
- localizzazione sul territorio
- inidirizzi progettuali del PUC

I regimi di intervento previsti sono quindi così individuabili:

a) strutture ricettive alberghiere
- *Mantenimento*
- *Trasformazione*
- *Nuovo insediamento*

b) strutture ricettive extra -alberghiere
- *Mantenimento*
- *Nuovo insediamento*

In particolare i diversi regimi previsti si differenziano per le seguenti caratteristiche:

Mantenimento: Il regime si riferisce alla struttura attualmente esistente per cui si prevede il mantenimento e il consolidamento dell'attuale destinazione con eventuali processi ed interventi di riqualificazione.

Trasformazione: Il regime prevede la riqualificazione delle attuali strutture (affittacamere) con riconversione in categorie più qualificate quali: alberghi di categoria superiore, case per vacanze, Bed & Breakfast.

Non sono previste ulteriori trasformazioni per le attività extra-alberghiere attualmente in essere.

Nuovo insediamento: Il presente regime è previsto per i nuovi interventi turistici contenuti nelle previsioni di P.U.C. del Comune di Vado Ligure di cui si assumono la localizzazione, dimensionamenti ed i relativi parametri urbanistici.

Norme generali (v. Art. 9 delle Norme speciali)

8.1 Nell'unica struttura alberghiera ("CICCIUN") saranno possibili interventi di ristrutturazione e riqualificazione edilizia.

8.2 In quanto caratterizzato da promiscuità d'uso sarà possibile l'aumento della S.L.A. (superficie lorda abitabile) ricettiva a condizione che la stessa sia recuperata all'interno della stessa unità edilizia mediante l'acquisizione di SLA da altre destinazioni presenti. In tal caso si potrà derogare dall'obbligo di dotarsi di nuovi parcheggi pertinenziale e/o in alternativa una forma di monetizzazione in analogia alla vigente normativa.

8.3 Per le altre strutture, sono ammissibili trasformazioni in altre tipologie turistiche solo se sussistono alcuni parametri di verifica imposti dalla presente Disciplina quali:

- Commistione con altre destinazioni inferiore al 50% della SLA totale verificata sull'intera unità edilizia;
- Impossibilità tecnica di adeguamento delle strutture alle norme vigenti in materia dì sicurezza, prevenzione incendi, igiene edilizia;
- Dimostrazione di comprovata non convenienza economico-produttiva della gestione;
- Qualità dell'azienda e comprovata impossibilità di riqualificazione.

Con la verifica dei precedenti parametri saranno possibili interventi di trasformazione in altre

categorie turistiche.

Non saranno comunque ammesse trasformazioni di tipo residenziale.

Le previste trasformazioni, qualora ammissibili, sono soggette ad una richiesta di titolo edilizio abilitativo e dovranno garantire la dotazione di parcheggi pertinenziali e/o in alternativa una forma di monetizzazione in analogia alla vigente normativa. Le trasformazioni sono assimilabili ad interventi di ristrutturazione edilizia e pertanto soggette agli oneri di urbanizzazione ed al contributo di costruzione.

NORME SPECIALI Dl ATTUAZIONE

Art. 1 Validità della Disciplina

La Disciplina delle strutture turistico ricettive di Vado Ligure, per i suoi *contenuti urbanistico edilizi,* ha la stessa validità del P.U.C.

Art. 2 Elaborati della Disciplina

La presente Disciplina è costituita dai seguenti elaborati:

a) **Tav. n.1** "Quadro di insieme del territorio comunale" in scala 1:10.000.

b) **Tav. n.2A** "Planimetria dello Stato di fatto e localizzazione delle aziende nel centro urbano" in scala 1:5.000

c) **Tav. n.2B** "Planimetria dello Stato di fatto e localizzazione delle aziende nell'entroterra" in scala 1:5.000.

d) **Tav. n.3A** "Indirizzi di programma; strutture turistiche esistenti e di progetto nel centro urbano" in scala 1:5.000.

d) **Tav. n.3B** "Indirizzi di programma; strutture turistiche esistenti e di progetto nell'entroterra" in scala 1:5.000.

d) **Relazione illustrativa** contenente i dati analitici dei flussi turistici, la capacità ricettiva, le schede riassuntive del rilevamento e le disposizioni urbanistico edilizie puntuali.

Lettura della Tavola n. 1

L'elaborato individua, sull'intero territorio comunale, le aree prese in considerazione e riportate, per una migliore visione, nelle tavole successive in scala maggiore.

Lettura delle Tavole n. 2A/B

L'elaborato individua, sul territorio ogni singola azienda ricettiva esistente con l'indicazione del numero di riferimento (v. schede riassuntive di rilevamento), della tipologia e della sua

classificazione.

Lettura delle Tavole n. 3A/B

L'elaborato individua sul territorio comunale le singole aziende turistiche presenti e di progetto suddividendole tra alberghiere ed extra-alberghiere, ne fornisce il tipo di "regime" previsto dalla presente Disciplina". Facendo riferimento ai contenuti di P.U.C. vengono inoltre individuati i perimetri del distretto di sviluppo turistico alberghiero.

Art. 3 Previsioni di sviluppo

La Disciplina turistica prevede e dimensiona, sulla base delle indicazioni del P.U.C., lo sviluppo delle strutture ricettive che si potrà attuare nel periodo temporale di validità dello strumento urbanistico generale al fine di ottenere una valutazione dimensionale globale ed una ripartizione percentuale delle diverse categorie.

a) Attrezzature ricettive alberghiere

Le previsioni, riassunte dalla tabella n. 20, predispongono quanto segue:

- l'Ambito generale di appartenenza così come previsto nelle tavole di azzonamento allegate alla presente e nelle individuazioni di P.U.C.;
- la superficie a destinazione turistica in incremento;
- la percentuale delle varie categorie ricettive ammesse;
- la superficie complessiva suddivisa tra destinazioni prettamente alberghiere e destinazione Residenza Turistica Alberghiera.

I nuovi interventi a destinazione ricettiva alberghiera (alberghi, villaggio albergo, R.T.A) prevedono, quindi (v. Tab. n. 20), un incremento di 330 nuovi posti letto così suddivisi:

p. letto alberghieri	**n. 300**	**pari al 90,9 %**
p. letto RT.A.	**n. 30**	**pari al 9,1 %**

b) Attrezzature ricettive extra-alberghiere

Le previsioni, riassunte dalla tabella n. 20, predispongono quanto segue:

- la superficie a destinazione turistica in incremento;
- la percentuale delle varie categorie ricettive ammesse;
- la superficie complessiva suddivisa tra le diverse tipologie.

Le nuove destinazioni ricettive extra-alberghiere (aziende agrituristiche, case per vacanze e case per ferie) potranno svilupparsi per un totale 172 nuovi di posti letto così ripartiti:

p. letto per alloggi agrituristici	**n. 92**	**pari a 53,5 %**
p. letto per case ed appartamenti per vacanze	**n. 50**	**pari a 29,1 %**
p. letto per case per ferie	**n. 30**	**pari a 17,4 %**

c) Attrezzature ricettive all'aria aperta

La presente Disciplina non prevede, in accordo con le scelte dell'Amministrazione Comunale sottolineate dalle previsioni di P.U.C., l'insediamento e lo sviluppo di qualsiasi tipologia ricettiva all'aria aperta (Parchi vacanze, Villaggi turistici, campeggi).

Norme generali

- Ogni intervento previsto sia su strutture esistenti che in progetto dovrà fare riferimento à quanto disposto al punto 8 della presente Disciplina, alle Tav. n. 3A/B ed alle schede riassuntive (ultima colonna) allegate per quanto concerne l'appartenenza ad un regime di intervento;
- I nuovi interventi dovranno prevedere le caratteristiche dimensionali e le percentuali di destinazione tipologica delle tabelle n. 20 e 2 l. .

Art. 4 Ripartizione percentuale delle aziende alberghiere

Le ripartizioni percentuali tra i diversi tipi di aziende alberghiere sono sempre riferite al numero di posti letto. (v. Tab. n. 20)

Previsioni della Disciplina:

	Alberghi	%	R.T.A.	%	Totale	%
Situazione attuale	19	100	0	0	19	100
Previsioni	300	90,9	30	9,1	330	100

La tabella n. 21 individua la nuova percentuale che si riferisce al totale generale (esistente ed in previsione) del numero dei posti letto distribuiti tra le varie aziende alberghiere prevista dalla presente Disciplina.

Tale percentuale evidenzia una piccola presenza della quota della residenza turistica, tuttora inesistente, nei confronti di quella alberghiera.

In conclusione la Disciplina individua per il settore alberghiero la seguente ripartizione percentuale

tipologia	n. posti letto %
Alberghi	91,40
RTA	8,60

Art. 5 Ripartizione percentuale delle aziende extra-alberghiere

Le ripartizioni percentuali tra i diversi tipi di aziende extra-alberghiere sono state riferite al numero di posti letto (v. Tab. n. 20).

Data l'assoluta mancanza di posti letto in aziende extra-alberghiere la ripartizione percentuale delle stesse si riferisce esclusivamente alla capacità in progetto e viene riassunta nella Tab. n. 21.

Art. 6 Nuove strutture turistico alberghiere

Le nuove strutture turistiche alberghiere da realizzarsi in base alle disposizioni urbanistiche vigenti dovranno avere caratteri edilizi e tipologici autonomi e non presentare alcuna forma di commistione con destinazioni residenziali.

Le nuove strutture dovranno avere caratteri e soluzioni tali da poter essere classificate almeno:

- **per gli alberghi 3 stelle**
- **per le residenze turistico alberghiere 3 stelle**

Non sono ammesse strutture classificate inferiori alle 3 stelle.

Le tipologie delle strutture dovranno riferirsi a quanto previsto dalle norme del P.U.CI. e dal Regolamento Edilizio vigente.

Art. 7 Nuove strutture turistiche extra-alberghiere (L.R. n. 13/92 e s.m. e i.)

Le nuove strutture turistiche extra-alberghiere da realizzarsi in base alle disposizioni urbanistico vigenti, per quanto concerne il territorio di Vado Ligure, dovranno rispettare le seguenti tipologie:

- alloggi agrituristici;
- case ed appartamenti per vacanze;
- case per ferie;

a) alloggi agrituristici di progetto

Sarà possibile la formazione di nuove aziende agrituristiche, secondo quanto disciplinato nella normativa per gli Ambiti e subambiti del PUC, utilizzando edifici rurali dismessi, regolarmente accatastati ed edificati da non meno di dieci anni. La loro localizzazione non è stata individuata in cartografia per non vincolare eventuali iniziative spontanee.

Si prevede pertanto, entro il periodo di validità della presente Disciplina, un dimensionamento massimo per tale tipologia pari a:

mq. 960 n. nuovi posti letto 48

utilizzando un indice di mq. 20/posto letto.

al) alloggi agrituristici esistenti

Per le aziende attualmente in attività sarà previsto un potenziamento della superficie di pernottamento tuttora non presente. Tali attività potranno quindi dotarsi (v. schede specifiche), essendo già provviste di spazi comuni, delle seguenti quantità:

mq. 352 **n. nuovi posti letto 44**

utilizzando un indice di mq. 8/posto letto.

- Le tipologie, i dimensionamenti ed i requisiti igienico-sanitari dovranno riferirsi a quanto previsto nelle Norme e nei Regolamenti vigenti;
- Ogni azienda dovrà dotarsi di parcheggi pertinenziali nel numero 1/camera;
- Per le aziende esistenti è ammesso un ampliamento per adeguamento igienico-sanitario e per volumi tecnici.

b) case ed appartamenti per vacanze

Sarà possibile la realizzazione della suddetta tipologia mediante la trasformazione ed il cambio di destinazione d'uso di altre tipologie edilizie.

Non sarà di contro possibile la realizzazione di nuove volumetrie a tale destinazione dove non ammesse dalle previsioni di P.U.C.

Il dimensionamento massimo è stato ipotizzato in:

mq. 1.000 **n. nuovi posti letto 50**

utilizzando un indice di mq. 20/posto letto.

- Le tipologie, i dimensionamenti ed i requisiti igienico-sanitari dovranno riferirsi a quanto previsto nelle Norme e nei Regolamenti vigenti;
- Ogni azienda dovrà dotarsi di parcheggi pertinenziali nel numero l/camera;
- Per tale attività non sono ammesse classificazione degli alloggi inferiori alla II Categoria
- Le previste trasformazioni sono soggette ad una richiesta di titolo edilizio abilitativo e dovranno garantire la dotazione di parcheggi pertinenziali e/o in alternativa una forma di monetizzazione in analogia alla vigente normativa.
- Le trasformazioni sono assimilabili ad interventi di ristrutturazione edilizia e pertanto soggette agli oneri di urbanizzazione ed al contributo di costruzione.

c) case per ferie

Sarà possibile la realizzazione della suddetta tipologia mediante la trasformazione ed il cambio di destinazione d'uso di altre tipologie edilizie.

Non sarà possibile la realizzazione di nuove volumetrie a tale destinazione dove non ammesse dalle previsioni di P.U.C.

Il dimensionamento massimo è stato ipotizzato in:

mq. 600 **n. nuovi posti letto 30**

utilizzando un indice di mq. 20/posto letto.

- Le tipologie, i dimensionamenti ed i requisiti igienico-sanitari dovranno riferirsi a quanto previsto nelle Norme e nei Regolamenti vigenti;
- L'intervento dovrà essere unitario e non frazionato su realtà distinte sul territorio;
- Le previste trasformazioni sono soggette ad una richiesta di titolo edilizio abilitativo e dovranno garantire la dotazione di parcheggi pertinenziali e/o in alternativa una forma di monetizzazione in analogia alla vigente normativa.
- Le trasformazioni sono assimilabili ad interventi di ristrutturazione edilizia e pertanto soggette agli oneri di urbanizzazione ed al contributo di costruzione.

Art. 8 Promiscuità

Per le aziende turistiche sono consentite forme di promiscuità tra differenti tipi di ricettività nei limiti stabiliti dalla legge. La realizzazione di tali forme di promiscuità dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale mediante la presentazione di un progetto d'insieme e la stipula di una convenzione atta a garantire la gestione dell'azienda. In particolare sono ammesse forme di promiscuità tra: Albergo, Villaggio Albergo ed R.T.A. e viceversa.

Art. 9 Regimi di intervento

La "Disciplina" prevede, per le strutture ricettive esistenti, I'applicazioni di nuovi "Regimi di intervento" già individuati al punto 8 della presente relazione in cui sono riportate le Norme Generali di applicazione.

Art. 10 Affittacamere e Bed & Breakfast

Le attività di affittacamere e di Bed & Breakfast (v. Tab. n. 20) sono presenti in modo marginale sul territorio di Vado Ligure ma, data l'esiguità delle altre strutture ricettive extraalberghiere, risultano almeno percentualmente incidenti.
Si può comunque riscontrare come il fenomeno sia circoscritto al patrimonio edilizio residenziale non apportandovi rilevanti modifiche distributive o tipologiche. Possibili nuove aziende del settore non presenterebbero, pertanto, requisiti tali da incidere sul tessuto urbano o sulla capacità ricettiva complessiva territoriale.

Eventuali loro trasformazioni in destinazioni compatibili con le norme urbanistiche del P.U.C. non costituiscono modifica di destinazione d'uso.