arch. Mauro Traverso
(Direttore Tecnico e Rappresentante Legale Dodi Moss): rappresentanza dell'ATI, coordinamento tra professionisti, rapporti con gli enti e strumenti sovraordinati, zonizzazione e normativa di attuazione;

prof. ing. Antonio Chirico
(Consulente): programmazione delle strutture ricettive, zonizzazione e normativa di attuazione;

arch. Doriano Lucchesini
(Consulente): descrizione fondativa, documento degli obiettivi, restituzione informatizzata degli elaborati di piano;

arch. Gabriella Innocenti
(Socia Dodi Moss): descrizione fondativa, ricerche storiche e socio economiche;

arch. Egizia Gasparini
(Socia Dodi Moss): VAS e partecipazione;

dott. Geol. Marcello Brancucci
(Socio Dodi Moss): analisi, relazione e cartografia geologica e idrologica, coordinamento delle previsioni di PUC con le indicazioni dei PdB;

dott.agr. Ettore Zauli
(Socio Dodi Moss)
arch. Giorgio Ceola
analisi vegetazionale, normativa e zonizzazione del verde;

dott.nat. Mauro Tita
(Consulente): aspetti naturalistici, Valutazione di Incidenza;

COMUNE DI ARENZANO
provincia di genova

P.U.C.
PIANO URBANISTICO COMUNALE
L.R. 36/97

DESCRIZIONE FONDATIVA

A descrizione dei caratteri principali

Relazione capacità turistico-ricettiva

A1.04

COMUNE DI ARENZANO

PIANO DI SETTORE DELLE STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE

EX L.R.1/2008

Redazione

arch Enrico A. DODI
arch. Mauro TRAVERSO
prof. Ing. Antonio CHIRICO
arch. Gabriella INNOCENTI
arch. Doriano LUCCHESINI
Arch Egizia GASPARINI

Collaborazione

Ing. Elisa Torti

ELENCO ELABORATI

LOCALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE ESISTENTI	TAV	**A**
RELAZIONE SULLA CAPACITA' TURISTICO- TABULATI E DIAGRAMMI -	FASC	**B**
SCHEDATURA DELLE STRUTTURE ESISTENTI E NORME	FASC	**C**

PREMESSA B.0

La L.R., all'art. 3, 1° comma, prevede che la struttura del Piano rechi indicazioni circa la capacità turistico ricettiva complessiva del Comune, secondo le disposizioni di cui all'articolo 4 della legge recante le 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.

In ossequio a tale previsione di legge, il presente elaborato:

- esplicita gli obiettivi di mantenimento o potenziamento dell'offerta turistico ricettiva complessiva che si intende perseguire;
- individua, sulla base di una preventiva analisi della dotazione esistente delle varie tipologie di strutture previste dalla normativa vigente in materia di strutture turistico ricettive e balneari, la capacità turistico ricettiva futura,

Nel suo complesso, il presente elaborato si integra e costituisce motivazione rispetto alle scelte di piano inerenti la localizzazione delle destinazioni turistico ricettive nei singoli ambiti o distretti.

La potenzialità ricettiva nel **Comune di Arenzano** al dicembre 2007 è data, secondo i dati ISTAT, da 771 posti letto di cui:

- 696, pari al 90% dell'offerta totale, in alberghi e residenze turistico alberghiere;
- 75, pari al 10% dell'offerta totale in esercizi complementari e bed&breakfast.

A queste quantità debbono essere sommate quelle afferenti posti letto in case ad appartamenti che, a vario titolo, vengono utilizzati per vacanze e che non risultano dalle statistiche turistiche.

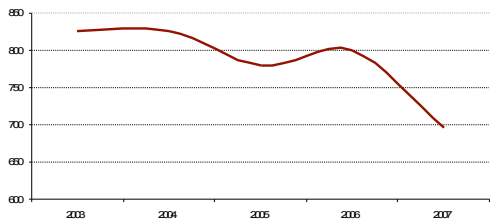
	alberghi						
anno	5 stelle	4 stelle	3 stelle	2 stelle	1 stella	R.T.A.	tot
2003	00	372	194	168	32	60	**826**
2004	00	372	194	168	32	60	**826**
2005	00	372	241	97	10	60	**780**
2006	00	372	241	117	10	60	**800**
2007	0	390	167	117	10	12	**696**

	esercizi complementari			
anno	alloggi in affitto	agriturismi	bed & breakfast	tot
2003	00	12	11	**23**
2004	00	12	11	**23**
2005	29	12	35	**76**
2006	29	12	35	**76**
2007	30	6	39	**75**

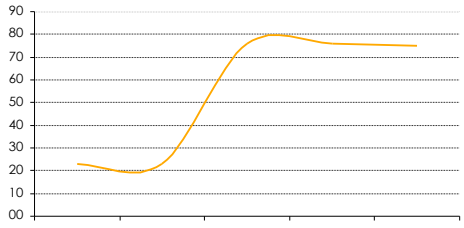
Numero dei posti letto per categoria ricettiva del Comune di Arenzano – Fonte ISTAT

Il settore alberghiero a partire dal 1992 evidenzia una forte crescita e successivamente, a partire dal 2004, una netta contrazione:
Tra il 92 e il 97 il numero dei posti letto subisce un incremento dell'82%, tra il 97 e il 2004 del 34% ed infine tra il 2003 e il 2007 subisce un decremento tale da portarlo nuovamente ai valori del
Tra il 2004 e il 2007 il numero dei posti letto subisce un decremento del 34%

Il settore dell'extra-alberghiero compensa parzialmente questa carenza registrando a partire da 2003 un aumento del 226% passando da 23 a 75 posti letto

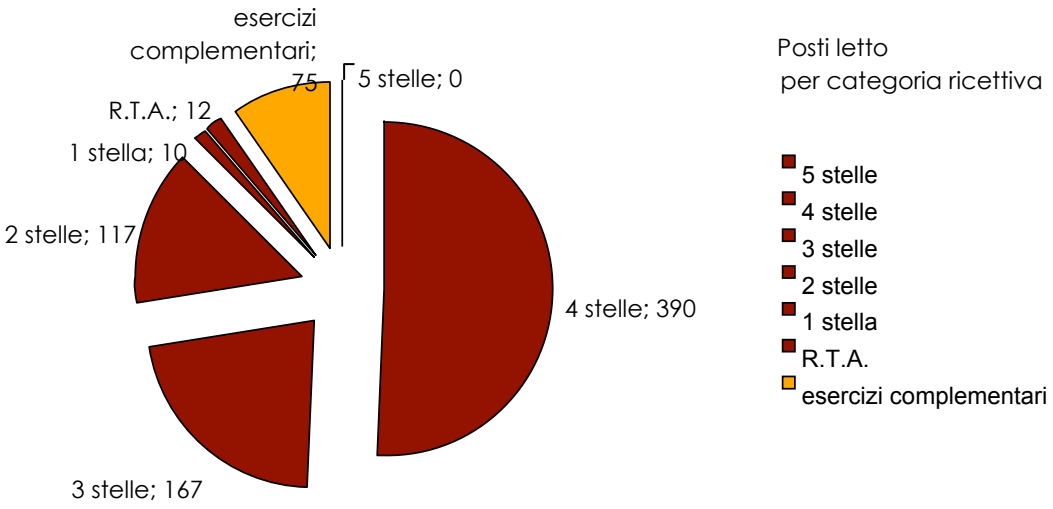


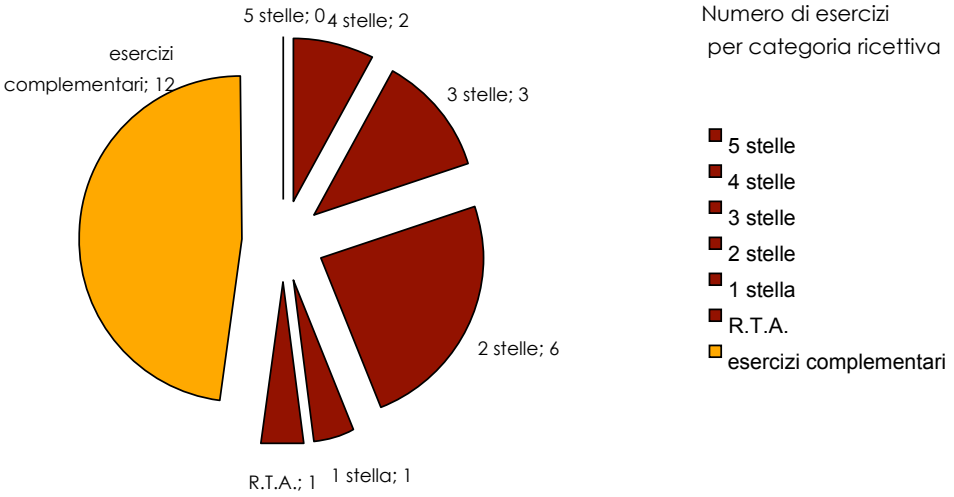
Numero dei posti letto nelle strutture alberghiere

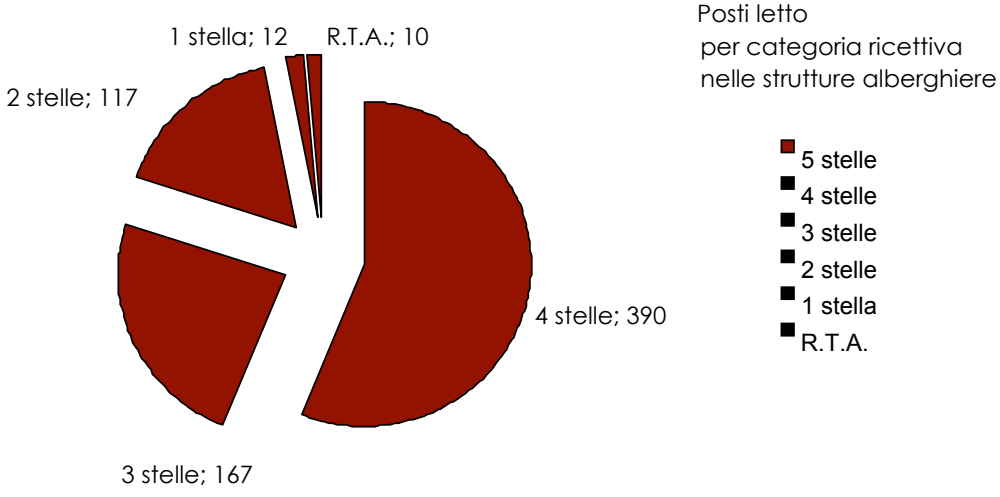


Numero dei posti letto nelle strutture extra-alberghiere

Per quel che riguarda l'articolazione in categorie alberghiere delle strutture arenzanesi si siportano di seguito dei grafici che rendono chiara la loro suddivisone.







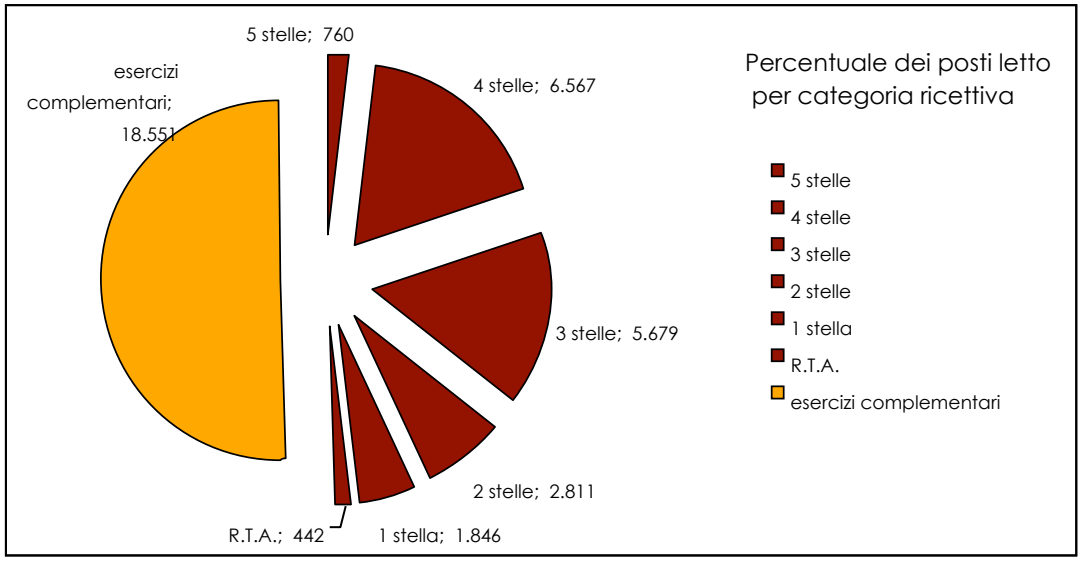
Offerta ricettiva del Comune di Arenzano nel 2007 – dati Istat

La potenzialità ricettiva dell'intera **Provincia di Genova** al 2007, secondo l'ISTAT, è costituita da 36.656 posti letto di cui:

- 18.105, pari al 49% circa, in alberghi, RTA;
- 13.982, pari al 38% circa, in campeggi, villaggi turistici, parchi per vacanze;
- 1.149, pari al 3,1% circa, in bed & breakfast;
- 943, pari al 2,6% circa, in alloggi in affitto;
- 412, pari allo 1% circa, in alloggi agrituristici.

	alberghi						esercizi complementari						
anno	5 stelle	4 stelle	3 stelle	2 stelle	1 stella	R.T.A.	Campeggi	alloggi in affitto	grituris mi	ostelli	case per ferie	rifugi alpini	bed & breakfast
2003	562	6.255	6.282	2.583	2.322	499	12.202	653	275	213	480	16	501
2004	562	6.255	6.282	2.583	2.322	499	13.470	653	297	213	480	16	507
2005	562	6.229	6.121	2.738	2.028	473	13.554	750	353	213	645	16	771
2006	562	6.229	6.186	2.847	1.904	442	13.472	769	348	213	1.321	16	792
2007	760	6.567	5.679	2.811	1.846	442	13.982	943	412	260	1.620	185	1.149

Numero dei posti letto per categoria ricettiva del Provincia di Genova – Fonte ISTAT

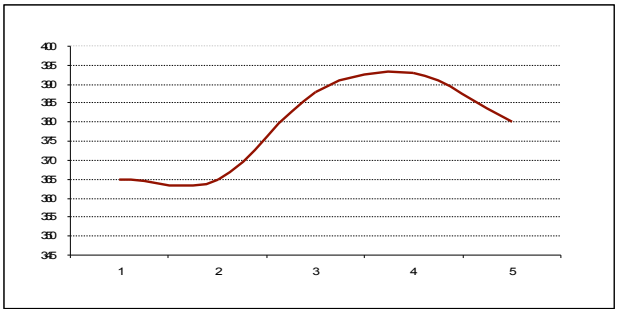


Offerta ricettiva della Provincia di Genova nel 2007 – dati Istat

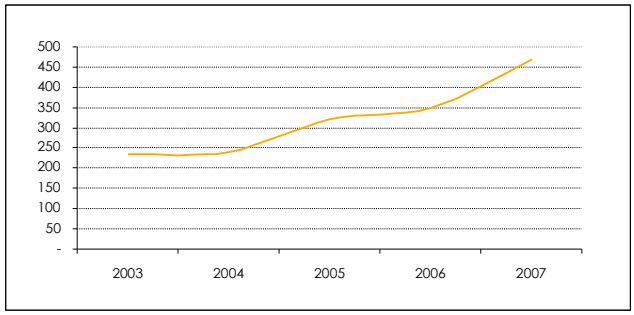
Nel periodo compreso tra il 2003 e il 2008 la capacità turistica della Provincia di Genova subisce un discreto aumento: le strutture ricettive passano da 599 a 849 con un incremento del 41,7%.
L'incremento si concentra nel settore dell'extra-alberghiero che passa da 234 esercizi a 469 (+100,4%) e da 14.340 posti letto a 18.551 (+29,4%), contro il calo subito da alberghi e RTA che hanno visto calare di 398 unità il totale dei posti letto (-2%) nonostante l'aumento di 4%.

anno	Totale esercizi alberghieri		Totale esercizi complementari e Bed and Breakfast		tot esercizi	
	Esercizi	Letti	Esercizi	Letti	Esercizi	letti
2003	365	18.503	234	14.340	599	32.843
2004	365	18.503	240	15.636	605	34.139
2005	388	18.151	322	16.302	710	34.453
2006	393	18.170	348	16.931	741	35.101
2007	380	18.105	469	18.551	849	36.656

Quadro riassuntivo dell'andamento del numero dei posti letto per categoria ricettiva del Provincia di Genova – Fonte ISTAT



Andamento del numero delle strutture alberghiere
dati ISTAT



Andamento del numero delle strutture extra-alberghiere
dati ISTAT

A fronte di queste elaborazioni statistiche si può concludere che la composizione del potenziale ricettivo del Comune non si discosta molto da quella provinciale e regionale e ne rappresenta comunque una percentuale piuttosto bassa, 2,6% del totale.

CARATTERI DELLA DOMANDA B.2

Il settore turistico arenzanese ha una dimensione significativa (1.200 addetti a tempo pieno) e può essere diviso in 5 diversi segmenti:

- turismo balneare
- turismo congressuale
- turismo naturalistico
- turismo religioso
- turismo sportivo

Il turismo balneare è legato Alla presenza dei 12 stabilimenti esistenti e interessa fino a 7.000 persone al giorno, con una stima di turisti di 360.000 l'anno.
Il turismo congressuale, favorito anche dalla vicinanza con Genova e dalla scarsa dotazione di strutture alberghiere adatte a tale scopo di cui il capoluogo ha sofferto fino a qualche anno fa, interessava al 1996 9.000 congressisti per 300 posti disponibili.

Il turismo naturalistico è legato alla presenza del parco Negrotto, di Villa Figoli e de diversi itinerari escursionistici e interessa circa 250/300.000 visitatori l'anno.
Il turismo religioso, invece, alla pressenza del Santuario del S.Bambino Gesù di Praga e interessa 350.000 vistitatori l'anno.

STRUTTURE ALBERGHIERE ESISTENTI B.3

Attualmente gli esercizi alberghieri sono in tutto 13 di cui 2 nella categoria 4 stelle (50,4% dei posti letto), 4 nella categoria 3 stelle (29,6% dei posti letto), 6 nella categoria 2 stelle (18,6% dei posti letto) e 1 nella categoria 1 stella (1,4% dei posti letto).

alberghi e RTA	unità	p.letto
5 stelle	0	0
4 stelle	2	369
3 stelle	4	217
2 stelle	6	136
1 stella	1	10
tot	**13**	**732**

La dimensione media dell'esercizio, pari nel complesso a 57 posti letto circa, varia da un massimo di 209 Del Grand Hotel fino ai 12 posti letto dell'albergo Serena.

Per quanto riguarda l'ubicazione gli esercizi alberghieri si trovano: 7 sul lungomare, 4 in centro, 2 in posizione periferica

Si riporta di seguito un quadro riassuntivo delle strutture alberghiere e delle RTA.

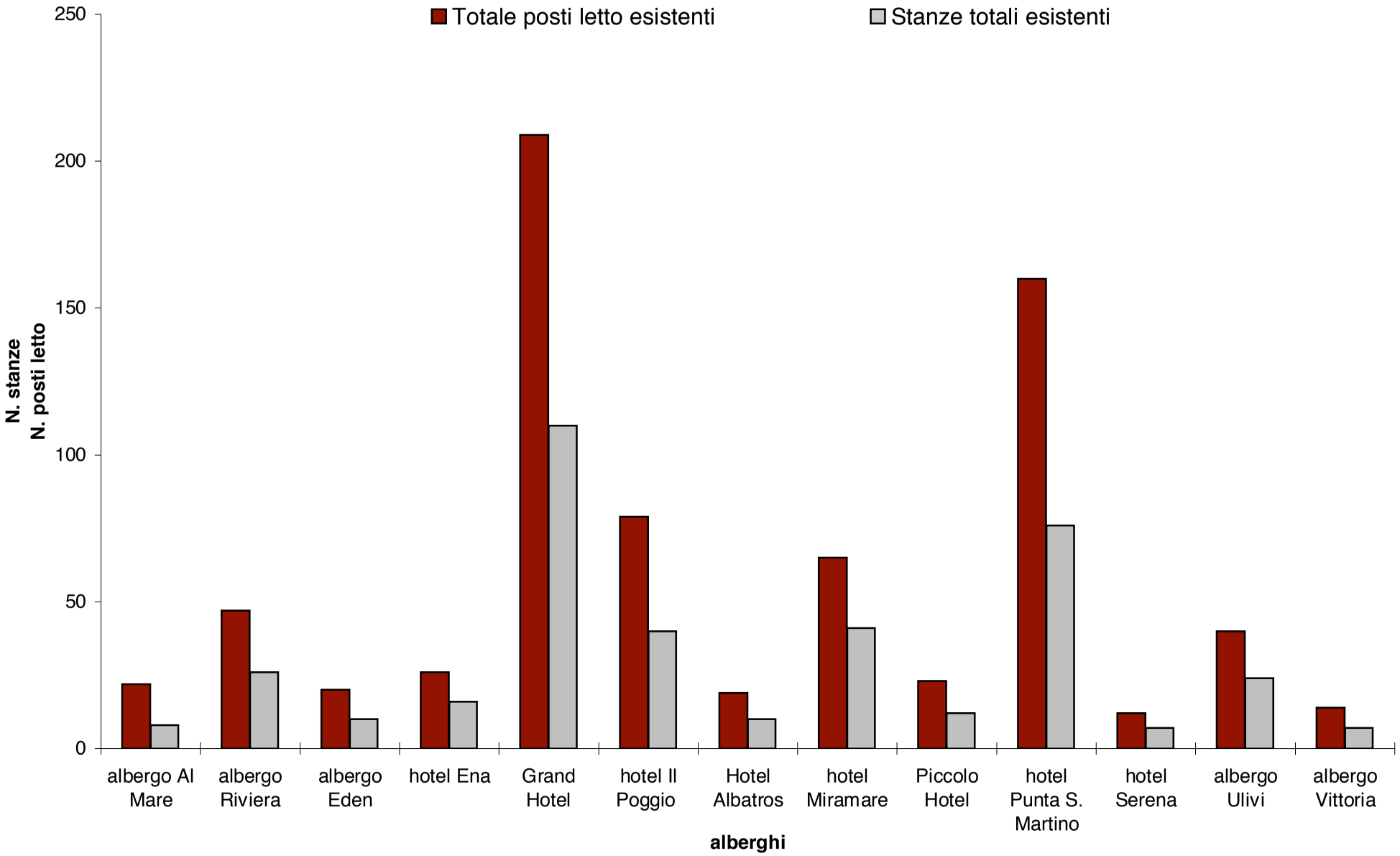
Num	Tipo	Ragione sociale	Indirizzo	Stelle
1	H	Albergo Al Mare	Corso Matteotti 76/2	**
2	H	Albergo Riviera	P.zza Gramsci 10	***
3	H	Albergo Eden	Via Trieste 15	**
4	H	Ena Hotel	Corso Matteotti 12	***
5	H	Grand Hotel	Lungomare Stati Uniti 2	****
6	H	Il Poggio Hotel	Via di Francia 24	***
7	H	Hotel Albatros	C.so Matteotti 104	**
8	H	Hotel Miramare	Corso Matteotti 138	***
9	H	Piccolo Hotel	Via Trieste 2	**
10	H	Hotel Punta San Martino	Via alla Punta San Martino	****
11	H	Hotel Serena	Corso Matteotti 146	*
12	H	Hotel Ulivi	Via Olivette 12	*
13	RTA	RTA Vittoria	Via Sauli Pallavicini 84	**

Verifica dei parametri relativi alle superfici dei servizi comuni e dei parcheggi secondo il Reg REg 2/2009

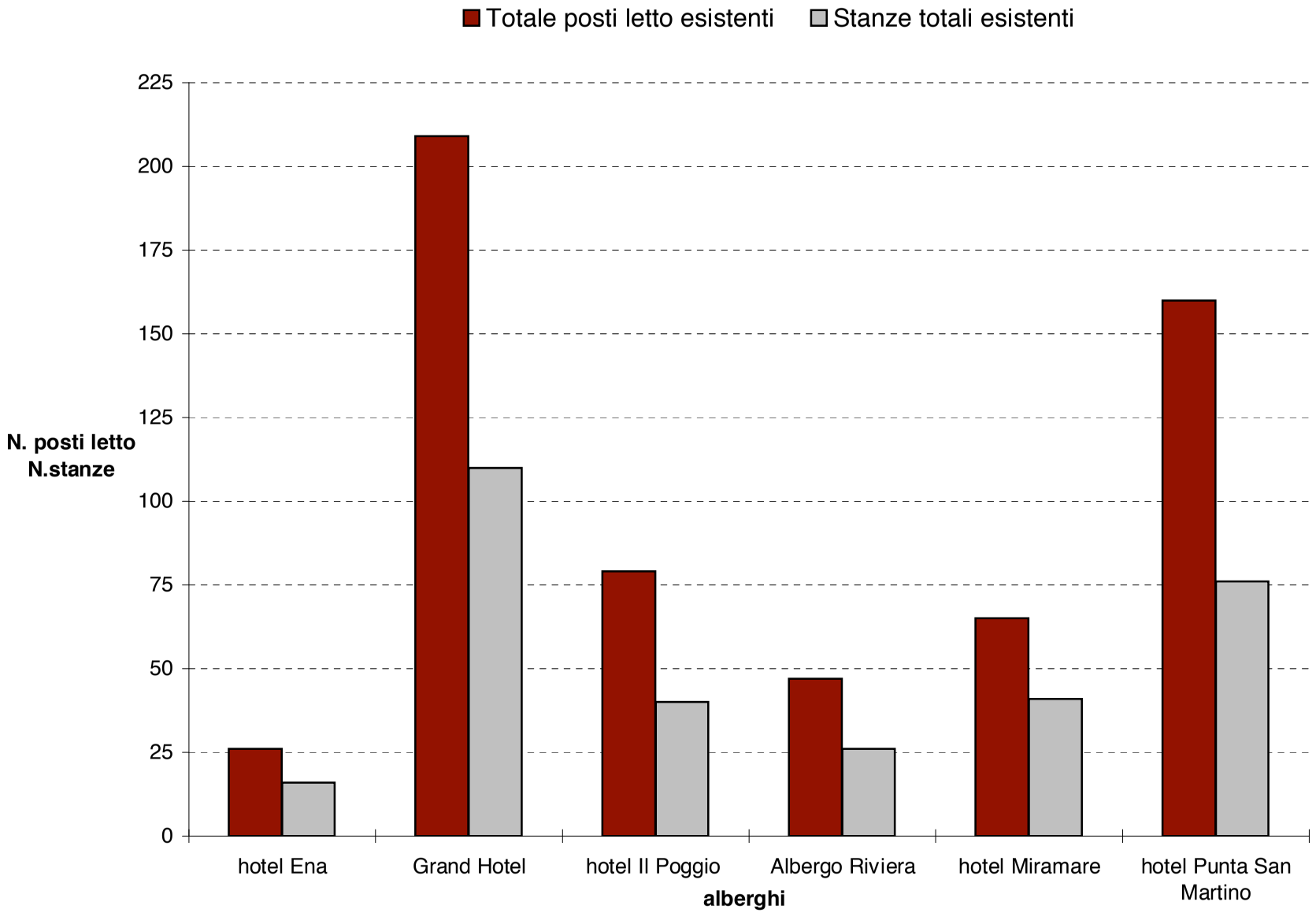
						spazi comuni verifica soglie regionali Reg Reg 2/2009										parcheggi pertinenz. verifica soglie regionali Reg Reg 2/2009											
Num	Ragione sociale	Indirizzo	stelle	P letto es	Stan es	SLA servizi com	1 stella controllo	2 stelle soglia	controllo	3 stelle soglia	controllo	4 stelle soglia	controllo	5 stelle soglia	controllo	N Park esist	Sup. Park disp	n posti auto esist	1 stella controllo	2 stelle controllo	3 stelle soglia p auto	controllo	4 stelle soglia p auto	controllo	5 stelle soglia p auto	controllo
alberghi																										
11	Hotel Serena	Corso Matteotti 146	*	10	7	40,5										0		0	ok							
		valori per posto letto				4,1	ok																			
12	Hotel Ulivi	Via Olivette 12	**	40	20	55		50	ok							0		0		ok						
		valori per posto letto				1,375		1,3	ok																	
1	Albergo Al Mare	Corso Matteotti 76/2	**	22	8	15		41	non	verifica						0		0		ok						
		valori per posto letto				0,7		1,9	non	verifica																
3	Hotel Eden	Via Trieste 15	**	20	10	55		40	ok							0		0		ok						
		valori per posto letto				2,8		2	ok																	
7	Hotel Albatros	C.so Matteotti 104	**	19	10	44		38	ok							0		0		ok						
		valori per posto letto				2,3		2	ok																	
9	Piccolo Hotel	via Trieste 2	**	23	12	60		41,5	ok							2		0		ok						
		valori per posto letto				2,6		1,8	ok																	
2	Albergo Riviera	P.zza Gramsci 10	***	47	26	99,8				56,9	ok					16	320				3	ok				
		valori per posto letto				2,1				1,2	ok															
4	Ena Hotel	Corso Matteotti 12	***	26	16	58,5				47,3	ok					9	180				2	ok				
		valori per posto letto				2,3				1,8	ok															
6	Il Poggio Hotel	via di Francia 24	***	79	40	198				65,7	ok					60	1200				4	ok				
		valori per posto letto				2,5				0,8	ok															
8	Hotel Miramare	Corso Matteotti 138	***	65	41	81				61,88	ok					15	326				4	ok				
		valori per posto letto				1,2				1,0	ok															
5	Grand Hotel	Lungomare Stati Uniti 2	****	209	110	392						110,7	ok			78	1560						22	ok		
		valori per posto letto				1,9						0,5	ok													
10	Hotel Punta San Martino	Via alla Punta San Martino	****	160	71	688,0						88	ok			80	1000						14	ok		
		valori per posto letto				4,3						0,6	ok													
rta																										
13	RTA Vittoria	via Sauli Pallavicini 84	**	12	6	24,5		24	ok							0				ok						
		valori per posto letto				2,0		2,00	ok																	

Con l'emanazione del Regolamento Regionale n°2 del 30 Gennaio 2009 riguardante le disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive alberghiere di cui alla LR 2/2008 vengono elencate le caratteristiche qualitative necessari alla classificazione delle strutture ricettive (All. A, Tabella dei requisiti minimi per la classificazione di alberghi locande e residenze d'epoca e All. B, Tabella dei requisiti minimi per la classificazione delle RTA). Viene riportata di seguito una tabella di verifica della rispondenza delle strutture del Comune di Ameglia ai nuovi parametri riguardanti le soglie minime delle superfici dei servizi comuni e dei parcheggi.

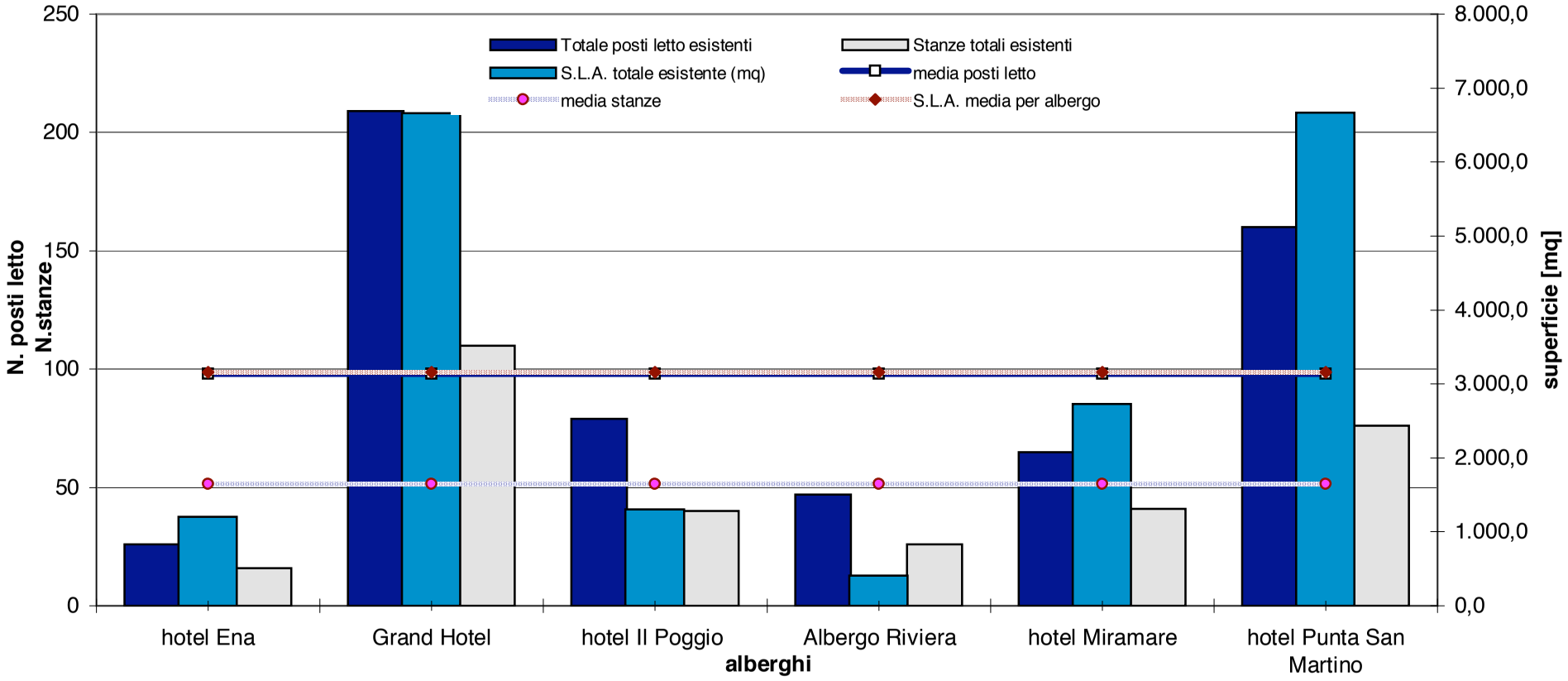
COMUNE DI ARENZANO:
CAPACITA' RICETTIVA degli ALBERGHI ESISTENTI



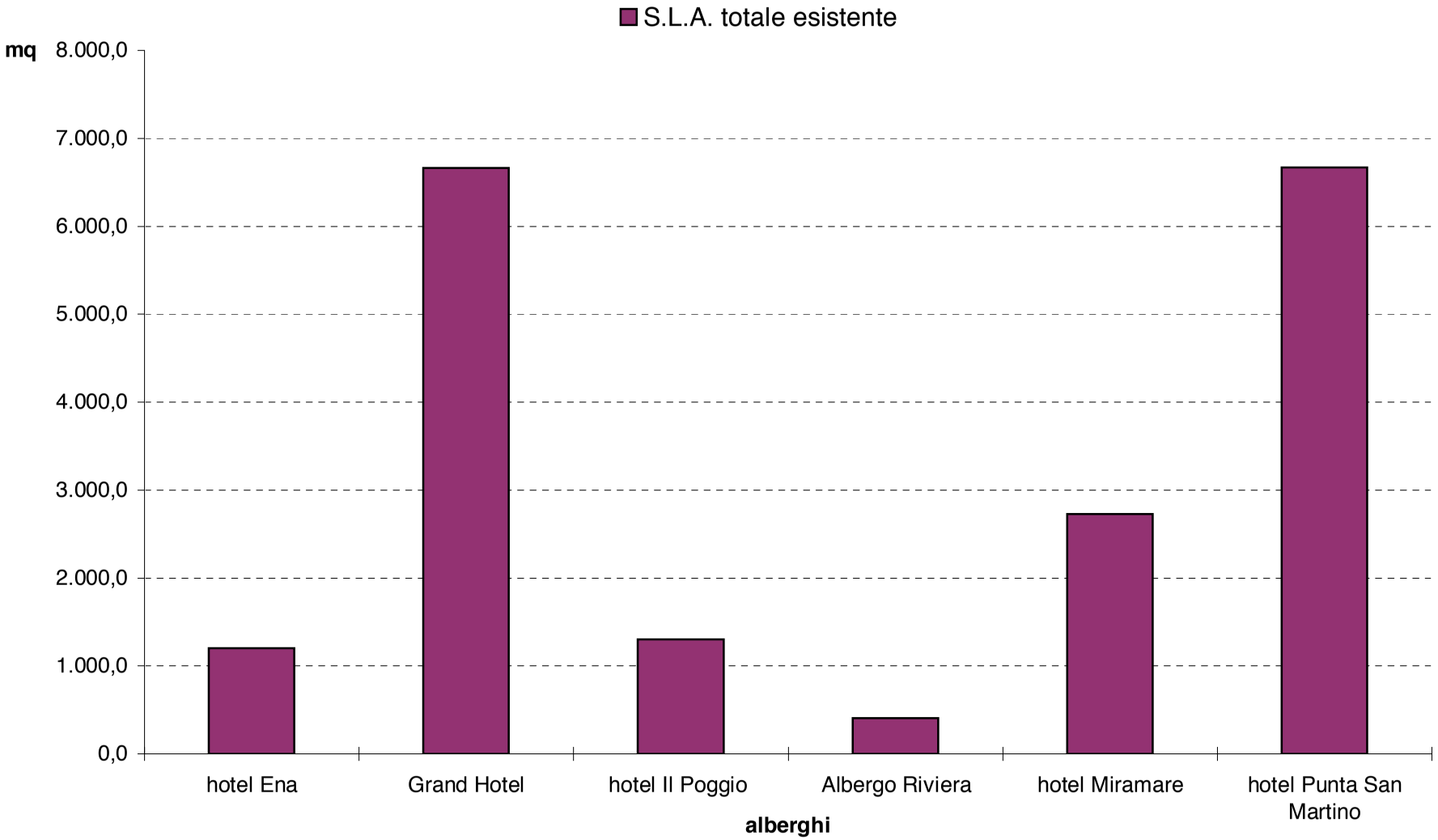
COMUNE DI ARENZANO:
CAPACITA' RICETTIVA PER GLI ALBERGHI IN EDIFICI OCCUPATI INTERAMENTE



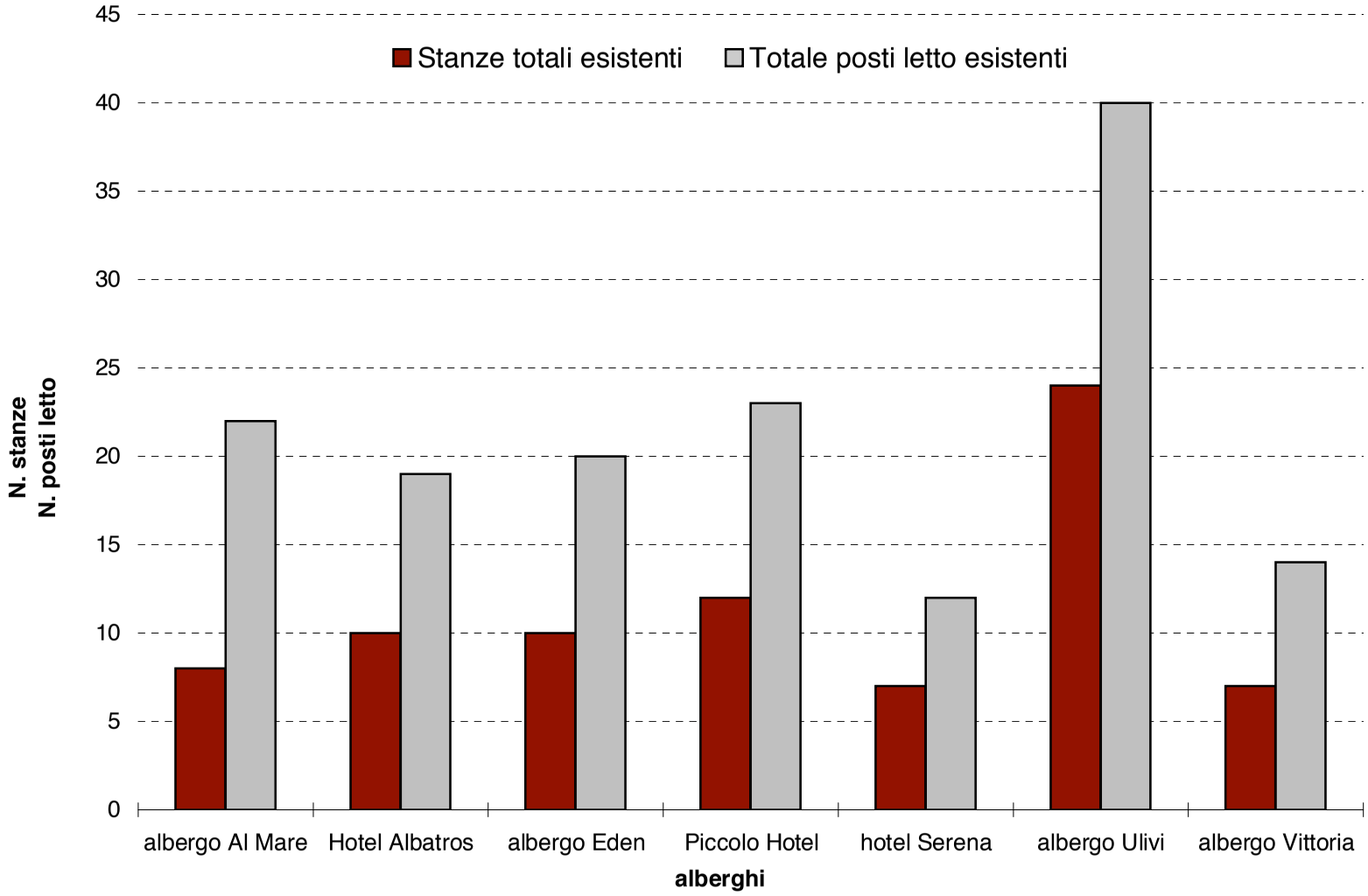
COMUNE DI ARENZANO:
CAPACITA' RICETTIVA PER GLI ALBERGHI IN EDIFICI OCCUPATI INTERAMENTE



COMUNE DI ARENZANO
S.L.A. degli alberghi che occupano strutture autonome



COMUNE DI ARENZANO:
CAPACITA' RICETTIVA PER GLI ALBERGHI IN EDIFICI OCCUPATI PARZIALMENTE



Normativa generale prevalente sulle eventuali difformi indicazioni normative di dettaglio riportate nel seguito della schedatura delle strutture ricettive:

Gli incrementi insediativi previsti dalle presenti norme si applicano esclusivamente agli immobili, preesistenti alla data di adozione del presente piano di settore, che siano dotati di legittimi titoli abilitativi e per i quali non sussistano contenziosi con il Comune di Arenzano.

Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

Albergo **albergo Al Mare** **1**

INDICATORI FUNZIONALI

Numero scheda:	1
Ragione sociale:	albergo Al Mare
Indirizzo:	Corso Matteotti 76/2
zona di P.R.G.:	A2
Classificazione regionale:	**

Immobile in proprietà:	☐
In esercizio:	☑
Annuale:	☑
Stagionale:	☐

INDICATORI FUNZIONALI

SITUAZIONE ESISTENTE

		medie comunali
Volumetria esistente (mc):		
Superficie fondiaria pertinenz. (mq):		
S.L.A. totale esistente (mq):	478	1.766
S.L.A. interrata esist. per servizi (mq):		
Totale posti letto esistenti:	22	60
Stanze totali esistenti:	8	31
Stanze es. senza bagno completo:	0,0	
S.U. servizi comuni esistenti (mq):	15,0	
Soglia spazi comuni (ex Reg Reg 2/2009):	41	
S.U. spazi per la gestione (mq):		
S.L.A. tot. esist. a posto letto		20,3
Rapporto spazi comuni a posto letto — **esistenti:**	0,70	
Rapporto spazi comuni a posto letto — **soglia teorica:**	1,90	
Spazi all'aperto pertin. esistenti (mq):	0	429,0
Spazi all'aperto pertin. esist. per stanza (mq):	0,0	10,2
Impianti sportivi:	-	
Concessione balneare:	☐	
Sup. concessione balneare (mq):	0,0	
N. cabine:		
Numero parcheggi esistenti :	0,0	
Sup. parcheggi esterni a disposizione (mq)		
Rapporto parcheggi esistenti a stanza:	0,00	0,38
Anno di costruzione dell'edificio:	1889	
Edificio occupato interamente dall'azienda ricettiva:	☐	

Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

Albergo	albergo Al Mare	1

LE CONDIZIONI EVOLUTIVE

Le richieste dell'operatore

Volontà dell'operatore al mantenimento dell'attività:	conferma nell'attuale classificazione
Ristrutturazioni ed ampliamenti dell'edificio:	nessuna richiesta di ampliamenti. Viene evidenziata la carenza di parcheggi
Adeguamento alle norme di sicurezza:	non sono pervenute informazioni circa la previsione di tali adeguamenti
Superamento delle barriere architettoniche:	non sono pervenute informazioni circa la previsione di tali adeguamenti

Le condizioni oggettive e funzionali esistenti e lo stato di conservazione dell'edificio:

Struttura di buon assetto funzionale seppur con grave carenza di spazi destinati a servizi comuni, anche al di sotto della soglia minima richiesta per le strutture alberghiere esistenti della categoria come previsto dal Reg Reg 1/2009 L'albergo occupa il secondo e il terzo piano di un edificio del centro storico di particolare pregio e recentemente ristrutturato. Le condizioni funzionali esistenti sono giudicate nel complesso buone. Buono lo stato di conservazione.

Giudizio sintetico: ●●

La fattibilità delle ristrutturazioni e/o dei potenziamenti:

Eventuali ampliamenti dell'attività possono essere realizzati solo tramite l'acquisizione di ulteriori porzioni dello stesso immobile da parte del proprietario e risultano quindi di difficile realizzazione.

Giudizio sintetico: ●

Le condizioni del contesto:

Il contesto ha buona valenza per l'attività ricettiva: posizione centrale e vicinanza alla spiaggia. L'accessibilità viaria è esclusivamente pedonale. Penalizzante è la mancanza di spazi esterni pertinenziali e di parcheggi.

Giudizio sintetico: ●●●

Norma di settore

Si assoggetta l'albergo Al Mare e le aree ad esso asservite a vincolo di destinazione d'uso ad "albergo" ai sensi dell'articolo 2 della L.R.1/2008. Sono ammessi interventi fino al restauro e il risanamento igienico-sanitario. Saranno comunque da rispettare le norme di prevenzione incendi ed il superamento delle barriere architettoniche a livello dell'intera struttura ricettiva. Eventuali ampliamenti della struttura ricettiva saranno ammessi per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di nuove parti dell'immobile di appartenenza.

Hotel Al Mare 1



Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

Albergo | **Albergo Riviera** | **2**

INDICATORI FUNZIONALI

Numero scheda:	2
Ragione sociale:	Albergo Riviera
Indirizzo:	P.zza Gramsci 10
zona di P.R.G.:	A2
Classificazione regionale:	***

Immobile in proprietà:	☑
In esercizio:	☑
Annuale:	☑
Stagionale:	☐

INDICATORI FUNZIONALI

SITUAZIONE ESISTENTE

		medie comunali
Volumetria esistente (mc):	3.325	
Superficie fondiaria pertinenz. (mq):	0	
S.L.A. totale esistente (mq):	406	1.766
S.L.A. interrata esist. per servizi (mq):	0	
Totale posti letto esistenti:	47	60
Stanze totali esistenti:	26	31
Stanze es. senza bagno completo:	0,0	
S.U. servizi comuni esistenti (mq):	100,0	
Soglia spazi comuni (ex Reg Reg 2/2009):	57	
S.U. spazi per la gestione (mq):	0,0	
S.L.A. tot. esist. a posto letto	6,5	20,3
Rapporto spazi comuni a posto letto — **esistenti:**	2,10	
Rapporto spazi comuni a posto letto — **soglia teorica:**	1,20	
Spazi all'aperto pertin. esistenti (mq):	0	429,0
Spazi all'aperto pertin. esist. per stanza (mq):	0,0	10,2
Impianti sportivi:	-	
Concessione balneare:	☐	
Sup. concessione balneare (mq):	0,0	
N. cabine:	0,0	
Numero parcheggi esistenti :	0,0	
Sup. parcheggi esterni a disposizione (mq)	16,0	
Rapporto parcheggi esistenti a stanza:	0,00	0,38
Anno di costruzione dell'edificio:	2004	
Edificio occupato interamente dall'azienda ricettiva:	☑	

Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

Albergo **Albergo Riviera** **2**

LE CONDIZIONI EVOLUTIVE

Le richieste dell'operatore

Volontà dell'operatore al mantenimento dell'attività:	conferma nell'attuale classificazione
Ristrutturazioni ed ampliamenti dell'edificio:	L'albergo è di nuova costituzione e non sono attualmete previsti ampliamenti.
Adeguamento alle norme di sicurezza:	non sono pervenute informazioni circa la previsione di tali adeguamenti
Superamento delle barriere architettoniche:	non sono pervenute informazioni circa la previsione di tali adeguamenti

Le condizioni oggettive e funzionali esistenti e lo stato di conservazione dell'edificio:	Struttura di ottimo assetto funzionale seppur con parametri in generale inferiori alla media comunale. L'albergo occupa interamente un edificio del fronte mare di recente costruzione.	**Giudizio sintetico:** ●●●
La fattibilità delle ristrutturazioni e/o dei potenziamenti:	Visti i condizionamenti del contesto e la recente edificazione risultano di difficile realizzazione	**Giudizio sintetico:** ●
Le condizioni del contesto:	Il contesto ha ottima valenza per l'attività ricettiva: posizione centrale sul lungomare, buona accessibilità veicolare e pedonale, vicinanza alla spiaggia.	**Giudizio sintetico:** ●●●

Norma di settore

Si assoggetta l'Hotel Riviera e le aree ad esso asservite al vincolo di destinazione d'uso ad "albergo" ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 1/2008. Sono ammessi interventi fino al restauro e il risanamento igienico-sanitario. Saranno comunque da rispettare le norme di prevenzione incendi ed il superamento delle barriere architettoniche a livello dell'intera struttura ricettiva.

Hotel Riviera 2



Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

Albergo | **Albergo Eden** | **3**

INDICATORI FUNZIONALI

Numero scheda:	3	**Immobile in proprietà:**	☐
Ragione sociale:	Albergo Eden	**In esercizio:**	☐
Indirizzo:	Via Trieste 15	**Annuale:**	☑
		Stagionale:	☐
zona di P.R.G.:	BC4		
Classificazione regionale:	**		

INDICATORI FUNZIONALI

SITUAZIONE ESISTENTE

		medie comunali
Volumetria esistente (mc):		
Superficie fondiaria pertinenz. (mq):		
S.L.A. totale esistente (mq):	413	1.766
S.L.A. interrata esist. per servizi (mq):		
Totale posti letto esistenti:	20	60
Stanze totali esistenti:	10	31
Stanze es. senza bagno completo:	2,0	
S.U. servizi comuni esistenti (mq):	55,0	
Soglia spazi comuni (ex Reg Reg 2/2009):	40	
S.U. spazi per la gestione (mq):	0,0	
S.L.A. tot. esist. a posto letto	17,9	20,3
Rapporto spazi comuni a posto letto — esistenti:	2,80	
Rapporto spazi comuni a posto letto — soglia teorica:	2,00	
Spazi all'aperto pertin. esistenti (mq):	0	429,0
Spazi all'aperto pertin. esist. per stanza (mq):	0,0	10,2
Impianti sportivi:	-	
Concessione balneare:	☐	
Sup. concessione balneare (mq):	0,0	
N. cabine:	0,0	
Numero parcheggi esistenti :	0,0	
Sup. parcheggi esterni a disposizione (mq)	0,0	
Rapporto parcheggi esistenti a stanza:	0,00	0,38
Anno di costruzione dell'edificio:	1962	
Edificio occupato interamente dall'azienda ricettiva:	☐	

Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

Albergo **Albergo Eden** **3**

LE CONDIZIONI EVOLUTIVE

Le richieste dell'operatore

Volontà dell'operatore al mantenimento dell'attività:	conferma nell'attuale classificazione
Ristrutturazioni ed ampliamenti dell'edificio:	c'è volontà da parte dell'operatore di potenziare la struttua tramite l'acquisizione di proprietà adiacenti nello stesso immobile.
Adeguamento alle norme di sicurezza:	non sono pervenute informazioni circa la previsione di tali adeguamenti
Superamento delle barriere architettoniche:	non sono pervenute informazioni circa la previsione di tali adeguamenti

Le condizioni oggettive e funzionali esistenti e lo stato di conservazione dell'edificio:

La struttura, che occupa parzialmente un edificio prevalentemente residenziale, è nel complesso di mediocre assetto funzionale con parametri inferiori alla media comunale e totale assenza di spazi all'aperto pertinenziali. In discreto stato di conservazione.

Giudizio sintetico:

La fattibilità delle ristrutturazioni e/o dei potenziamenti:

Eventuali ampliamenti dell'attività possono essere realizzati solo tramite l'acquisizione di ulteriori porzioni dello stesso immobile da parte del proprietario.

Giudizio sintetico:

Le condizioni del contesto:

Il contesto ha mediocre valenza per l'attività ricettiva: posizione marginale al centro storico, buona è l'accessibilità viaria, mentre mediocre è l'accessibilità alla spiaggia da cui dista circa 400 mt. Penalizzante è la mancanza di spazi esterni pertinenziali e di parcheggi.

Giudizio sintetico:

Norma di settore

Si assoggetta l'Hotel Eden e le aree ad esso asservite al vincolo di destinazione d'uso ad "albergo" ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 1/2008. Sono ammessi interventi fino al restauro e il risanamento igienico-sanitario. Saranno comunque da rispettare le norme di prevenzione incendi ed il superamento delle barriere architettoniche a livello dell'intera struttura ricettiva. Eventuali ampliamenti della struttura ricettiva saranno ammessi per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di nuove parti dell'immobile di appartenenza.

Hotel Eden 3



Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

Albergo **Ena Hotel** **4**

INDICATORI FUNZIONALI

Numero scheda:	4
Ragione sociale:	Ena Hotel
Indirizzo:	Corso Matteotti 12
zona di P.R.G.:	A2
Classificazione regionale:	***

Immobile in proprietà:	☑
In esercizio:	☑
Annuale:	☑
Stagionale:	☐

INDICATORI FUNZIONALI

SITUAZIONE ESISTENTE

			medie comunali
Volumetria esistente (mc):		3.200	
Superficie fondiaria pertinenz. (mq):			
S.L.A. totale esistente (mq):		1.200	1.766
S.L.A. interrata esist. per servizi (mq):			
Totale posti letto esistenti:		26	60
Stanze totali esistenti:		16	31
Stanze es. senza bagno completo:		0,0	
S.U. servizi comuni esistenti (mq):		58,0	
Soglia spazi comuni (ex Reg Reg 2/2009):		47	
S.U. spazi per la gestione (mq):			
S.L.A. tot. esist. a posto letto			20,3
Rapporto spazi comuni a posto letto	**esistenti:**	2,30	
	soglia teorica:	1,80	
Spazi all'aperto pertin. esistenti (mq):		42	429,0
Spazi all'aperto pertin. esist. per stanza (mq):		2,6	10,2
Impianti sportivi:		-	
Concessione balneare:		☐	
Sup. concessione balneare (mq):		0,0	
N. cabine:			
Numero parcheggi esistenti :		9,0	
Sup. parcheggi esterni a disposizione (mq)			
Rapporto parcheggi esistenti a stanza:		0,56	0,38
Anno di costruzione dell'edificio:		1890	
Edificio occupato interamente dall'azienda ricettiva:		☑	

Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

Albergo **Ena Hotel** **4**

LE CONDIZIONI EVOLUTIVE

Le richieste dell'operatore

Volontà dell'operatore al mantenimento dell'attività:	conferma nell'attuale classificazione con un 30% di RTA
Ristrutturazioni ed ampliamenti dell'edificio:	Viene proposto di realizzare 7 nuove camere di tipo RTA e nuovi posti auto all'esterno. L'incremento volumetrico verrebbe concentrato sul fronte Est e all'ultimo piano con la realizzazione di una mansarda abitabile.
Adeguamento alle norme di sicurezza:	non sono pervenute informazioni circa la previsione di tali adeguamenti
Superamento delle barriere architettoniche:	non sono pervenute informazioni circa la previsione di tali adeguamenti

Le condizioni oggettive e funzionali esistenti e lo stato di conservazione dell'edificio:

Struttura di buon assetto funzionale seppur con parametri inferiori alla media comunale e con carenza di spazi all'aperto. L'albergo si trova in un unico edificio di tre piani di particolare pregio architettonico ed in buono stato di conservazione.

Giudizio sintetico: ●●

La fattibilità delle ristrutturazioni e/o dei potenziamenti:

Eventuali potenziamenti e ristrutturazioni risultano possibili ma andranno concepiti con particolare rispetto della forma dell'edificio che, visto il particolare pregio e la forte caratterizzazione nel fronte mare della città, deve essere mantenuto.

Giudizio sintetico: ●●

Le condizioni del contesto:

Il contesto ha ottima valenza per l'attività ricettiva: buona posizione sul lungomare, buona accessibilità veicolare e pedonale, ottima l'accessibilità alla spiaggia.

Giudizio sintetico: ●●●

Norma di settore

Si assoggetta l'Ena Hotel e le aree ad esso asservite al vincolo di destinazione d'uso ad "albergo" ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 1/2008. Sono ammessi con interventi di ristrutturazione edilizia potenziamenti della ricettività da realizzarsi con una riconfigurazione architettonica dell'edificio sui fronti Est, Nord e nel sottotetto mansardato che comportino un incremento max della S.A. esistente del 30%. Tale progetto dovrà essere corredato di S.O.I. che garantisca il rispetto dei caratteri morfologici della costruzione esistente in tema di composizione dei prospetti, tecnologie edilizie e scelte materiche. Saranno comunque da rispettare le norme di prevenzione incendi ed il superamento delle barriere architettoniche a livello dell'intera struttura ricettiva.

Ena Hotel 4





Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

Albergo **Grand Hotel** **5**

INDICATORI FUNZIONALI

Numero scheda:	5	**Immobile in proprietà:**	☑
Ragione sociale:	Grand Hotel	**In esercizio:**	☑
Indirizzo:	Lungomare Stati Uniti 2	**Annuale:**	☑
		Stagionale:	☐
zona di P.R.G.:	F7		
Classificazione regionale:	****		

INDICATORI FUNZIONALI

SITUAZIONE ESISTENTE

		medie comunali
Volumetria esistente (mc):	24.772	
Superficie fondiaria pertinenz. (mq):		
S.L.A. totale esistente (mq):	6.663	1.766
S.L.A. interrata esist. per servizi (mq):		
Totale posti letto esistenti:	209	60
Stanze totali esistenti:	110	31
Stanze es. senza bagno completo:	0,0	
S.U. servizi comuni esistenti (mq):	392,0	
Soglia spazi comuni (ex Reg Reg 2/2009):	111	
S.U. spazi per la gestione (mq):	0,0	
S.L.A. tot. esist. a posto letto	30,0	20,3
Rapporto spazi comuni a posto letto — **esistenti:**	1,90	
Rapporto spazi comuni a posto letto — **soglia teorica:**	0,50	
Spazi all'aperto pertin. esistenti (mq):	144	429,0
Spazi all'aperto pertin. esist. per stanza (mq):	1,3	10,2
Impianti sportivi:	PISCINA	
Concessione balneare:	☐	
Sup. concessione balneare (mq):	0,0	
N. cabine:		
Numero parcheggi esistenti :	78,0	
Sup. parcheggi esterni a disposizione (mq)		
Rapporto parcheggi esistenti a stanza:	0,71	0,38
Anno di costruzione dell'edificio:	1909	
Edificio occupato interamente dall'azienda ricettiva:	☑	

Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

Albergo **Grand Hotel** **5**

LE CONDIZIONI EVOLUTIVE

Le richieste dell'operatore

Volontà dell'operatore al mantenimento dell'attività:	conferma nell'attuale classificazione
Ristrutturazioni ed ampliamenti dell'edificio:	Ampliamento della zona congressi, creazione di circa 20 camere e suites da ricavare in parte nei sottotetti delle torrette e in parte dalla chiusura della terrazza di copertura, di una veranda adiaciente al ristorante e di un bar nella zona piscina
Adeguamento alle norme di sicurezza:	già ottemperati gli obblighi (norm. VVFF, L. 626/94 e succ.)
Superamento delle barriere architettoniche:	non sono pervenute informazioni circa la previsione di tali adeguamenti

Le condizioni oggettive e funzionali esistenti e lo stato di conservazione dell'edificio:

Struttura di ottimo assetto funzionale con parametri superiori alla media comunale. L'albergo occupa un edificio di particolare pregio architettonico e di valenza storica in ottimo stato di conservazione.

Giudizio sintetico: ●●●

La fattibilità delle ristrutturazioni e/o dei potenziamenti:

Eventuali potenziamenti e ristrutturazioni risultano possibili ma andranno concepiti con particolare rispetto dell'architettura dell'edificio che, visti il particolare pregio testimoniale e la forte caratterizzazione nel waterfront, deve essere salvaguardato.

Giudizio sintetico: ●●

Le condizioni del contesto:

Il contesto ha ha valenze molto positive per l'attività ricettiva: ottima posizione sul lungomare, vicinanza ai servizi ed al nucleo storico, con ottima accessibilità, elevata panoramicità ed ottima accessibilità alla spiaggia.

Giudizio sintetico: ●●●

Norma di settore

Si assoggetta il Grand Hotel e le aree ad esso asservite al vincolo di destinazione d'uso ad "albergo" ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 1/2008. Sono ammessi, con interventi di ristrutturazione edilizia, attuabili tramite Permesso di costruire convenzionato finalizzato al reperimento ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione conseguenti, potenziamenti della ricettività da realizzarsi con la creazione di suites nelle parti piane della copertura dell'edificio, da ricavarsi con l'inserimento di due corpi di fabbrica di altezza massima metri 3, a copertura piana, arretrati rispetto ai due fronti principali di almeno 3m. Un ulteriore ampliamento massimo di 180 mq di S.A. del centro congressi potrà essere ricavato in aderenza ad esso al piano terra del prospetto Nord. I volumi accessori di servizio potranno essere potenziati con la realizzazione di un bar esterno nella zona piscina della superficie di S.A. max 50mq.
Il progetto di ristrutturazione ed ampliamento (che dovrà farsi carico comunque del rispetto delle norme di prevenzione incendi ed del superamento delle barriere architettoniche a livello dell'intera struttura ricettiva) dovrà essere corredato di S.O.I. che garantisca:
- il rispetto dei caratteri morfologici della costruzione esistente con particolare riguardo alle coperture a padiglione esistenti.
- la qualità architettonica dei due corpi di fabbrica inseriti nelle porzioni piane della copertura che dovranno anche in ragione di adeguati arretramenti -da utilizzarsi a tetto giardino- essere il più possibile occultati rispetto alle viste a cannocchiale dal mare e dal castello.
- la riconfigurazione del prospetto Nord con l'inserimento del nuovo corpo di fabbrica dovrà risolvere in maniera compiuta la composizione del prospetto adottando appropriate tecnologie edilizie e scelte materiche.

Grand Hotel 5





Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

Albergo | **Il Poggio Hotel** | **6**

INDICATORI FUNZIONALI

Numero scheda:	6
Ragione sociale:	Il Poggio Hotel
Indirizzo:	via di Francia 24
zona di P.R.G.:	
Classificazione regionale:	***

Immobile in proprietà:	☑
In esercizio:	☑
Annuale:	☑
Stagionale:	☐

INDICATORI FUNZIONALI

SITUAZIONE ESISTENTE

		medie comunali
Volumetria esistente (mc):	4.394	
Superficie fondiaria pertinenz. (mq):		
S.L.A. totale esistente (mq):	1.300	1.766
S.L.A. interrata esist. per servizi (mq):		
Totale posti letto esistenti:	79	60
Stanze totali esistenti:	40	31
Stanze es. senza bagno completo:	0,0	
S.U. servizi comuni esistenti (mq):	198,0	
Soglia spazi comuni (ex Reg Reg 2/2009):	66	
S.U. spazi per la gestione (mq):		
S.LA. tot. esist. a posto letto		20,3
Rapporto spazi comuni a posto letto — **esistenti:**	2,50	
Rapporto spazi comuni a posto letto — **soglia teorica:**	0,80	
Spazi all'aperto pertin. esistenti (mq):	280	429,0
Spazi all'aperto pertin. esist. per stanza (mq):	7,0	10,2
Impianti sportivi:	1 piscina	
Concessione balneare:	☐	
Sup. concessione balneare (mq):	0,0	
N. cabine:		
Numero parcheggi esistenti :	60,0	
Sup. parcheggi esterni a disposizione (mq)		
Rapporto parcheggi esistenti a stanza:	1,50	0,38
Anno di costruzione dell'edificio:	1994	
Edificio occupato interamente dall'azienda ricettiva:	☑	

Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

Albergo **Il Poggio Hotel** **6**

LE CONDIZIONI EVOLUTIVE

Le richieste dell'operatore

Volontà dell'operatore al mantenimento dell'attività:	conferma nell'attuale classificazione
Ristrutturazioni ed ampliamenti dell'edificio:	Incremento volumetrico pari al 30% per la realizzazione di circa 25 camere classificabili come R.T.A. Non sono attualmente previsti interventi sugli spazi esterni
Adeguamento alle norme di sicurezza:	non sono pervenute informazioni circa la previsione di tali adeguamenti
Superamento delle barriere architettoniche:	già ottemperato

Le condizioni oggettive e funzionali esistenti e lo stato di conservazione dell'edificio:

Struttura di ottimo assetto funzionale con parametri superiori alla media comunale, con buona dotazione di servizi comuni e spazi all'aperto. Buona accessibilità viaria e una adeguata dotazione di parcheggi pertinenziali. In buono stato di conservazione.

Giudizio sintetico: ●●●

La fattibilità delle ristrutturazioni e/o dei potenziamenti:

Un'adeguata superficie di pertinenza della struttura ricettiva è compatibile con incrementi insediativi.

Giudizio sintetico: ●●

Le condizioni del contesto:

Ubicazione periferica rispetto al centro (vicinanza al casello autostradale) in un contesto di non particolare pregio paesaggistico e ambientale.

Giudizio sintetico: ●

Norma di settore

Si assoggetta Il Poggio Hotel e le aree ad esso asservite al vincolo di destinazione d'uso ad "albergo" ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 1/2008. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con incrementi di S.A. del 30%. Saranno comunque da rispettare le norme di prevenzione incendi ed il superamento delle barriere architettoniche a livello dell'intera struttura ricettiva.

Hotel il Poggio 6



Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

Albergo **Hotel Albatros** **7**

INDICATORI FUNZIONALI

Numero scheda:	7
Ragione sociale:	Hotel Albatros
Indirizzo:	C.so Matteotti 104
zona di P.R.G.:	
Classificazione regionale:	**

Immobile in proprietà:	☐
In esercizio:	☑
Annuale:	☑
Stagionale:	☐

INDICATORI FUNZIONALI

SITUAZIONE ESISTENTE

		medie comunali
Volumetria esistente (mc):		
Superficie fondiaria pertinenz. (mq):		
S.L.A. totale esistente (mq):	372	1.766
S.L.A. interrata esist. per servizi (mq):		
Totale posti letto esistenti:	19	60
Stanze totali esistenti:	10	31
Stanze es. senza bagno completo:	0,0	
S.U. servizi comuni esistenti (mq):	44,0	
Soglia spazi comuni (ex Reg Reg 2/2009):	38	
S.U. spazi per la gestione (mq):		
S.L.A. tot. esist. a posto letto		20,3
Rapporto spazi comuni a posto letto — **esistenti:**	2,30	
Rapporto spazi comuni a posto letto — **soglia teorica:**	2,00	
Spazi all'aperto pertin. esistenti (mq):	0	429,0
Spazi all'aperto pertin. esist. per stanza (mq):	0,0	10,2
Impianti sportivi:	-	
Concessione balneare:	☐	
Sup. concessione balneare (mq):	0,0	
N. cabine:		
Numero parcheggi esistenti :		
Sup. parcheggi esterni a disposizione (mq)		
Rapporto parcheggi esistenti a stanza:		0,38
Anno di costruzione dell'edificio:	1850	
Edificio occupato interamente dall'azienda ricettiva:	☐	

Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

Albergo **Hotel Albatros** **7**

LE CONDIZIONI EVOLUTIVE

Le richieste dell'operatore

Volontà dell'operatore al mantenimento dell'attività:	confermata nell'attuale classificazione
Ristrutturazioni ed ampliamenti dell'edificio:	nessuna richiesta di ampliamenti.
Adeguamento alle norme di sicurezza:	non sono pervenute informazioni circa la previsione di tali adeguamenti
Superamento delle barriere architettoniche:	non sono pervenute informazioni circa la previsione di tali adeguamenti

Le condizioni oggettive e funzionali esistenti e lo stato di conservazione dell'edificio:

Struttura di buon assetto funzionale seppur con parametri inferiori alla media comunale e con totale assenza di spazi all'aperto. L'albergo occupa il secondo e il terzo piano di un edificio del centro storico sul lungomare recentemente ristrutturato ed è in buono stato di conservazione.

Giudizio sintetico: ●●

La fattibilità delle ristrutturazioni e/o dei potenziamenti:

Eventuali ampliamenti dell'attività possono essere realizzati solo tramite l'acquisizione di ulteriori porzioni dello stesso immobile da parte del proprietario e risultano quindi di difficile realizzazione.

Giudizio sintetico: ●

Le condizioni del contesto:

Il contesto ha valenze molto positive per l'attività ricettiva: posizione centrale sul lungomare, vicinanza alla spiaggia e buona accessibilità viaria. Va segnalata la carenza di parcheggi nelle immediate vicinanze e l'assenza di un posto per il carico/scarico delle merci.

Giudizio sintetico: ●●●

Norma di settore

Si assoggetta l'Hotel Albatros e le aree ad esso asservite al vincolo di destinazione d'uso ad "albergo" ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 1/2008. Sono ammessi interventi fino al restauro e il risanamento igienico-sanitario. Saranno comunque da rispettare le norme di prevenzione incendi ed il superamento delle barriere architettoniche a livello dell'intera struttura ricettiva. Eventuali ampliamenti della struttura ricettiva saranno ammessi per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di nuove parti dell'immobile di appartenenza.

Hotel Albatros 7



Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

Albergo **hotel Miramare** **8**

INDICATORI FUNZIONALI

Numero scheda:	8
Ragione sociale:	hotel Miramare
Indirizzo:	Corso Matteotti 138
zona di P.R.G.:	F8
Classificazione regionale:	***

Immobile in proprietà:	☑
In esercizio:	☐
Annuale:	☑
Stagionale:	☐

INDICATORI FUNZIONALI

SITUAZIONE ESISTENTE

			medie comunali
Volumetria esistente (mc):		8.240	
Superficie fondiaria pertinenz. (mq):			
S.L.A. totale esistente (mq):		2.726	1.766
S.L.A. interrata esist. per servizi (mq):			
Totale posti letto esistenti:		65	60
Stanze totali esistenti:		41	31
Stanze es. senza bagno completo:		0,0	
S.U. servizi comuni esistenti (mq):		81,0	
Soglia spazi comuni (ex Reg Reg 2/2009):		62	
S.U. spazi per la gestione (mq):			
S.L.A. tot. esist. a posto letto			20,3
Rapporto spazi comuni a posto letto	**esistenti:**	1,20	
	soglia teorica:	1,00	
Spazi all'aperto pertin. esistenti (mq):		0	429,0
Spazi all'aperto pertin. esist. per stanza (mq):		0,0	10,2
Impianti sportivi:		-	
Concessione balneare:		☐	
Sup. concessione balneare (mq):		0,0	
N. cabine:			
Numero parcheggi esistenti :		15,0	
Sup. parcheggi esterni a disposizione (mq)		326,0	
Rapporto parcheggi esistenti a stanza:		0,37	0,38
Anno di costruzione dell'edificio:		1940	
Edificio occupato interamente dall'azienda ricettiva:		☑	

Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

Albergo	hotel Miramare	8

LE CONDIZIONI EVOLUTIVE

Le richieste dell'operatore

Volontà dell'operatore al mantenimento dell'attività:	conferma dell'attività ricettiva e sua trasformazione in RTA prevalente
Ristrutturazioni ed ampliamenti dell'edificio:	completa ristrutturazione e grandi modifiche funzionali e formali sulla struttura nel suo complesso con la creazione di parcheggi interrati e di spazi commerciali al piano terra.
Adeguamento alle norme di sicurezza:	prevista nella ristrutturazione
Superamento delle barriere architettoniche:	prevista nella ristrutturazione

Le condizioni oggettive e funzionali esistenti e lo stato di conservazione dell'edificio:

Struttura di buon assetto funzionale con parametri in generale superiori alla media comunale. L'albergo occupa interamente un edificio del fronte mare costruito negli anni 40 secondo uno stile protorazionalista che si distacca quindi formalmete dal resto degli edifici della palazzata, senza tuttavia entrare in contrasto con essi. Necessità di interventi per migliorarne lo stato di conservazione.

Giudizio sintetico: ●●

La fattibilità delle ristrutturazioni e/o dei potenziamenti:

Eventuali potenziamenti e ristrutturazioni risultano possibili ma andranno concepiti con particolare rispetto della forma dell'edificio che, vista la forte caratterizzazione nel fronte mare della città, deve essere mantenuto.

Giudizio sintetico: ●

Le condizioni del contesto:

Il contesto ha ottima valenza per l'attività ricettiva: posizione centrale sul lungomare, buona accessibilità veicolare e pedonale, ottima accessibilità alla spiaggia.

Giudizio sintetico: ●●●

Norma di settore

Si assoggetta l'Hotel Miramare e le aree ad esso asservite al vincolo di destinazione d'uso ad "albergo" ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 1/2008 con la possibilità di passaggio alla categoria RTA in termini di prevalenza, rispetto all'albergo.
Tramite permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi di pertinenza, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica comprendenti anche la sostituzione edilizia degli edifici del lotto pertinenziale e l'introduzione a piano terra di spazi a destinazione commercio di vicinato, alla condizione di utilizzare complessivamente la S.A. esistente.
Il progetto di ristrutturazione urbanistica dovrà rispettare i limiti di densità edilizia dettati dal D.M.1444/68 e dovrà essere corredato di S.O.I. che garantisca la ricostituzione di un fronte sul lungomare di elevato valore architettonico in termini di integrazione e rispetto del contesto della palazzata esistente e del suo profilo altimetrico. L'architettura in generale dovrà far ricorso a scelte di grande sobrietà:
-compositive (rapporti equilibrati tra pieni e vuoti, ridotta presenza di poggioli specie se a nastro, integrità delle falde di copertura)
-linguistiche e materiche: quindi senza riproporre necessariamente apparati decorativi dei fronti riconducibili a stilemi finto storico-vernacolare, del tutto incoerenti quando applicati ad un organismo edilizio di nuova formazione, di cospicua volumetria e con un impianto distributivo totalmente trasformato e fortemente frammentato in unità abitative minime.
Saranno comunque da rispettare le norme di prevenzione incendi ed il superamento delle barriere architettoniche a livello dell'intera struttura ricettiva.

Hotel Miramare 8



Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

Albergo **Piccolo Hotel** **9**

INDICATORI FUNZIONALI

Numero scheda:	9	**Immobile in proprietà:**	☐
Ragione sociale:	Piccolo Hotel	**In esercizio:**	☑
Indirizzo:	Via Trieste 2	**Annuale:**	☑
		Stagionale:	☐
zona di P.R.G.:			
Classificazione regionale:	**		

INDICATORI FUNZIONALI

SITUAZIONE ESISTENTE

		medie comunali
Volumetria esistente (mc):	0	
Superficie fondiaria pertinenz. (mq):	0	
S.L.A. totale esistente (mq):	520	1.766
S.L.A. interrata esist. per servizi (mq):	0	
Totale posti letto esistenti:	23	60
Stanze totali esistenti:	12	31
Stanze es. senza bagno completo:	0,0	
S.U. servizi comuni esistenti (mq):	60,0	
Soglia spazi comuni (ex Reg Reg 2/2009):	60	
S.U. spazi per la gestione (mq):	0,0	
S.LA. tot. esist. a posto letto	20,0	20,3
Rapporto spazi comuni a posto letto — **esistenti:**	2,60	
Rapporto spazi comuni a posto letto — **soglia teorica:**	1,80	
Spazi all'aperto pertin. esistenti (mq):	700	429,0
Spazi all'aperto pertin. esist. per stanza (mq):	58,3	10,2
Impianti sportivi:	-	
Concessione balneare:	☐	
Sup. concessione balneare (mq):	0,0	
N. cabine:	0,0	
Numero parcheggi esistenti :	0,0	
Sup. parcheggi esterni a disposizione (mq)	0,0	
Rapporto parcheggi esistenti a stanza:	0,00	0,38
Anno di costruzione dell'edificio:	1966	
Edificio occupato interamente dall'azienda ricettiva:	☐	

Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

Albergo **Piccolo Hotel** **9**

LE CONDIZIONI EVOLUTIVE

Le richieste dell'operatore	**Volontà dell'operatore al mantenimento dell'attività:**	non c'è volontà dell'operatore di continuare l'attività
	Ristrutturazioni ed ampliamenti dell'edificio:	non esistono richieste di ristrutturazioni o potenziamenti a causa dell'onerosità economica degli interventi
	Adeguamento alle norme di sicurezza:	non sono pervenute informazioni circa la previsione di tali adeguamenti
	Superamento delle barriere architettoniche:	non sono pervenute informazioni circa la previsione di tali adeguamenti

Le condizioni oggettive e funzionali esistenti e lo stato di conservazione dell'edificio:	La struttura, che occupa parzialmente un edificio prevalentemente residenziale, è nel complesso di mediocre assetto funzionale con parametri inferiori alla media comunale ed in buono stato di conservazione.	**Giudizio sintetico:** ●
La fattibilità delle ristrutturazioni e/o dei potenziamenti:	Vista la scarsa funzionalità della struttura inserita in un contesto residenziale di non particolare pregio in termini di attrattività turistica e tenuto conto che eventuali ampliamenti dell'attività possono essere realizzati solo tramite l'acquisizione di ulteriori porzioni dello stesso immobile, un eventuale potenziamento risulta di difficile attuazione.	**Giudizio sintetico:** ●
Le condizioni del contesto:	Il contesto ha mediocre valenza per l'attività ricettiva: posizione marginale al centro storico, buona è l'accessibilità viaria, mentre mediocre è l'accessibilità alla spiaggia da cui dista circa 400 mt.	**Giudizio sintetico:** ●

Norma di settore

In applicazione dell'articolo 2 della L.R./2008, la porzione di edificio già usata per ricettività alberghiera potrà essere destinata ad uso residenziale per i locali al piano primo e secondo tramite intervento di ristrutturazione edilizia e permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi di pertinenza. I locali al piano terra dovranno essere adibiti a parcheggi pertinenziali dei nuovi alloggi nella misura vigente nel Comune di Arenzano. Ove tale superficie non fosse sufficiente si opererà per la parte mancante tramite monetizzazione.

Piccolo Hotel 9



Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

Albergo | **Hotel Punta San Martino** | **10**

INDICATORI FUNZIONALI

Numero scheda:	10
Ragione sociale:	Hotel Punta San Martin
Indirizzo:	Via alla Punta San Martino
zona di P.R.G.:	F5
Classificazione regionale:	****

Immobile in proprietà:	☑
In esercizio:	☑
Annuale:	☐
Stagionale:	☑

INDICATORI FUNZIONALI

SITUAZIONE ESISTENTE

		medie comunali
Volumetria esistente (mc):	21.285	
Superficie fondiaria pertinenz. (mq):	0	
S.L.A. totale esistente (mq):	6.668	1.766
S.L.A. interrata esist. per servizi (mq):	0	
Totale posti letto esistenti:	160	60
Stanze totali esistenti:	76	31
Stanze es. senza bagno completo:	0,0	
S.U. servizi comuni esistenti (mq):	688,0	
Soglia spazi comuni (ex Reg Reg 2/2009):	88	
S.U. spazi per la gestione (mq):	0,0	
S.L.A. tot. esist. a posto letto	37,4	20,3
Rapporto spazi comuni a posto letto — **esistenti:**	4,30	
Rapporto spazi comuni a posto letto — **soglia teorica:**	0,60	
Spazi all'aperto pertin. esistenti (mq):	3.952	429,0
Spazi all'aperto pertin. esist. per stanza (mq):	52,0	10,2
Impianti sportivi:	2 piscine	
Concessione balneare:	☑	
Sup. concessione balneare (mq):	900,0	
N. cabine:	0,0	
Numero parcheggi esistenti :	80,0	
Sup. parcheggi esterni a disposizione (mq)	1.000,0	
Rapporto parcheggi esistenti a stanza:	1,05	0,38
Anno di costruzione dell'edificio:	1957	
Edificio occupato interamente dall'azienda ricettiva:	☑	

Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

Albergo **Hotel Punta San Martino** **10**

LE CONDIZIONI EVOLUTIVE

Le richieste dell'operatore

Volontà dell'operatore al mantenimento dell'attività:	conferma nell'attuale classificazione
Ristrutturazioni ed ampliamenti dell'edificio:	ampliamento della zona meeting , della hall e delle camere. Realizzazione di una SPA parzialmente interrata.
Adeguamento alle norme di sicurezza:	non sono pervenute informazioni circa la previsione di tali adeguamenti
Superamento delle barriere architettoniche:	Già ottemperato l'adeguamento.

Le condizioni oggettive e funzionali esistenti e lo stato di conservazione dell'edificio:

Struttura di ottimo assetto funzionale con parametri superiori alla media comunale e dotato di grande parco.

Giudizio sintetico:

La fattibilità delle ristrutturazioni e/o dei potenziamenti:

A fronte di un'estesa superficie di pertinenza sono compatibili ulteriori potenziamenti della struttura ricettiva a condizione di curare l'inserimento nel contesto paesaggistico.

Giudizio sintetico:

Le condizioni del contesto:

Ubicazione periferica ma con ottime valenze per l'attività ricettiva: notevole panoramicità, parcheggi pertinenziali, accessibilità viaria, collegamento diretto con la spiaggia attrezzata, ricco contesto vegetazionale, posizione esclusiva e vicinanza al centro cittadino (circa 1 km. dal centro storico).

Giudizio sintetico:

Norma di settore

Si assoggetta l'Hotel Punta San Martino e le aree ad esso asservite al vincolo di destinazione d'uso ad "albergo" (prevalente rispetto alla RTA) ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 1/2008.
A fronte dell'asservimento dell'intera superficie del perimetro attuale del lotto pertinenziale dell'hotel, sono ammessi, con interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione con permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi di pertinenza, potenziamenti della ricettività da realizzarsi segnatamente al fine di aumentare le dotazioni degli spazi comuni:
•creazione di una nuova zona meeting e hall di 1.000 mq di S.A.
•creazione di una SPA di 1.000mq di S.A. di cui 500 interrati

E' ammesso un ulteriore incremento dei posti letto tramite un'integrazione edilizia degli edifici esistenti per una S.A. complessiva di 1.000mq da destinarsi a RTA e albergo a condizione che si rispetti la percentuale massima complessiva di RTA pari al 30% dell'offerta ricettiva totale.

Il progetto unitario dovrà essere corredato di S.O.I. esteso alle costruzioni esistenti, alle nuove volumetrie ed a tutti gli spazi esterni pertinenziali che garantisca una compiuta integrazione morfologica e architettonica della nuova configurazione del complesso attuale, evitando occasionali addizioni edilizie che vadano ad aggregarsi alla struttura esistente senza ricercare nuove regole formali di armonizzazione degli organismi che danno vita al complesso ricettivo ed un'ordinata sistemazione di tutti gli spazi di

Hotel Punta San Martino **10**



Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

Albergo **Hotel Serena** **11**

INDICATORI FUNZIONALI

Numero scheda:	11
Ragione sociale:	Hotel Serena
Indirizzo:	Corso Matteotti 146
zona di P.R.G.:	A2
Classificazione regionale:	*

Immobile in proprietà:	☐
In esercizio:	☑
Annuale:	☑
Stagionale:	☐

INDICATORI FUNZIONALI

SITUAZIONE ESISTENTE

		medie comunali
Volumetria esistente (mc):		
Superficie fondiaria pertinenz. (mq):		
S.L.A. totale esistente (mq):	150	1.766
S.L.A. interrata esist. per servizi (mq):		
Totale posti letto esistenti:	10	60
Stanze totali esistenti:	7	31
Stanze es. senza bagno completo:	0,0	
S.U. servizi comuni esistenti (mq):	48,0	
Soglia spazi comuni (ex Reg Reg 2/2009):		
S.U. spazi per la gestione (mq):	0,0	
S.LA. tot. esist. a posto letto	10,2	20,3
Rapporto spazi comuni a posto letto — **esistenti:**	3,40	
Rapporto spazi comuni a posto letto — **soglia teorica:**		
Spazi all'aperto pertin. esistenti (mq):	0	429,0
Spazi all'aperto pertin. esist. per stanza (mq):	0,0	10,2
Impianti sportivi:	-	
Concessione balneare:	☐	
Sup. concessione balneare (mq):	0,0	
N. cabine:	0,0	
Numero parcheggi esistenti :	0,0	
Sup. parcheggi esterni a disposizione (mq)	0,0	
Rapporto parcheggi esistenti a stanza:	0,00	0,38
Anno di costruzione dell'edificio:	1800	
Edificio occupato interamente dall'azienda ricettiva:	☐	

Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

Albergo **Hotel Serena** **11**

LE CONDIZIONI EVOLUTIVE

Le richieste dell'operatore

Volontà dell'operatore al mantenimento dell'attività:	conferma nell'attuale classificazione
Ristrutturazioni ed ampliamenti dell'edificio:	nessuna richiesta di ampliamenti
Adeguamento alle norme di sicurezza:	non sono pervenute informazioni circa la previsione di tali adeguamenti
Superamento delle barriere architettoniche:	non sono pervenute informazioni circa la previsione di tali adeguamenti

Le condizioni oggettive e funzionali esistenti e lo stato di conservazione dell'edificio:

Struttura di discreto assetto funzionale con parametri inferiori alla media comunale e con assenza di spazi all'aperto. La struttura occupa parzialmente un edificio storico della schiera sul lungomare di particolare pregio e di recente ristrutturato.

Giudizio sintetico: ●●

La fattibilità delle ristrutturazioni e/o dei potenziamenti:

Eventuali ampliamenti dell'attività possono essere realizzati solo tramite l'acquisizione di ulteriori porzioni dello stesso immobile da parte del proprietario e risultano quindi di difficile realizzazione.

Giudizio sintetico: ●

Le condizioni del contesto:

Il contesto ha ottima valenza per l'attività ricettiva: posizione centrale sul lungomare, buona accessibilità veicolare e pedonale, ottima accessibilità alla spiaggia.

Giudizio sintetico: ●●●

Norma di settore

Si assoggetta l'Hotel Serena e le aree ad esso asservite al vincolo di destinazione d'uso ad "albergo" ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 1/2008. Sono ammessi interventi fino al restauro e il risanamento igienico-sanitario. Saranno comunque da rispettare le norme di prevenzione incendi ed il superamento delle barriere architettoniche a livello dell'intera struttura ricettiva.
Eventuali ampliamenti della struttura ricettiva saranno ammessi per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di nuove parti dell'immobile di appartenenza.

Hotel Serena 11



Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

Albergo **Ulivi** **12**

INDICATORI FUNZIONALI

Numero scheda:	12
Ragione sociale:	Ulivi
Indirizzo:	Via Olivette 12
zona di P.R.G.:	BC4
Classificazione regionale:	**

Immobile in proprietà:	☑
In esercizio:	☑
Annuale:	☑
Stagionale:	☐

INDICATORI FUNZIONALI

SITUAZIONE ESISTENTE

		medie comunali
Volumetria esistente (mc):		
Superficie fondiaria pertinenz. (mq):		
S.L.A. totale esistente (mq):	300	1.766
S.L.A. interrata esist. per servizi (mq):		
Totale posti letto esistenti:	40	60
Stanze totali esistenti:	20	31
Stanze es. senza bagno completo:	1,0	
S.U. servizi comuni esistenti (mq):	55,0	
Soglia spazi comuni (ex Reg Reg 2/2009):	50	
S.U. spazi per la gestione (mq):		
S.L.A. tot. esist. a posto letto		20,3
Rapporto spazi comuni a posto letto — **esistenti:**	1,38	
Rapporto spazi comuni a posto letto — **soglia teorica:**	1,30	
Spazi all'aperto pertin. esistenti (mq):	30	429,0
Spazi all'aperto pertin. esist. per stanza (mq):	1,5	10,2
Impianti sportivi:	-	
Concessione balneare:	☐	
Sup. concessione balneare (mq):	0,0	
N. cabine:		
Numero parcheggi esistenti :	0,0	
Sup. parcheggi esterni a disposizione (mq)		
Rapporto parcheggi esistenti a stanza:	0,00	0,38
Anno di costruzione dell'edificio:	1911	
Edificio occupato interamente dall'azienda ricettiva:	☐	

Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

Albergo **Ulivi** **12**

LE CONDIZIONI EVOLUTIVE

Le richieste dell'operatore

Volontà dell'operatore al mantenimento dell'attività:	conferma nell'attuale classificazione
Ristrutturazioni ed ampliamenti dell'edificio:	Non sono richiesti ampliamenti. Viene evidenziata la carenza di parcheggi
Adeguamento alle norme di sicurezza:	non sono pervenute informazioni circa la previsione di tali adeguamenti
Superamento delle barriere architettoniche:	non sono pervenute informazioni circa la previsione di tali adeguamenti

Le condizioni oggettive e funzionali esistenti e lo stato di conservazione dell'edificio:

Struttura di discreto assetto funzionale ed in discreto stato di conservazione.

Giudizio sintetico: ●

La fattibilità delle ristrutturazioni e/o dei potenziamenti:

Eventuali ampliamenti dell'attività possono essere realizzati solo tramite l'acquisizione di ulteriori porzioni dello stesso immobile da parte del proprietario e risultano quindi di difficile realizzazione. Interventi di ristrutturazione sono vincolati al miglioramento dell'assetto funzionale. (barr arch)

Giudizio sintetico: ●

Le condizioni del contesto:

Il contesto ha discrete valenze per l'attività ricettiva: inserito nel centro storico, vicinanza al mare, buona accessibilità veicolare e pedonale.

Giudizio sintetico: ●

Norma di settore

Si assoggetta l'Hotel Ulivi e le aree ad esso asservite al vincolo di destinazione d'uso ad "albergo" ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 1/2008. Eventuali ampliamenti della struttura ricettiva saranno ammessi tramite interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di nuove parti dell'immobile di appartenenza. Saranno comunque da rispettare le norme di prevenzione incendi ed il superamento delle barriere architettoniche a livello dell'intera struttura ricettiva.

Hotel Ulivi 12



Comune di Arenzano: piano di settore delle strutture ricettive

RTA | RTA Vittoria | 13

INDICATORI FUNZIONALI

Numero scheda:	13	**Immobile in proprietà:**	☐
Ragione sociale:	RTA Vittoria	**In esercizio:**	☑
Indirizzo:	via Sauli Pallavicini 84	**Annuale:**	☑
		Stagionale:	☐
zona di P.R.G.:	A2		
Classificazione regionale:	**		

INDICATORI FUNZIONALI

SITUAZIONE ESISTENTE

		medie comunali
Volumetria esistente (mc):		
Superficie fondiaria pertinenz. (mq):		
S.L.A. totale esistente (mq):	385	385
S.L.A. interrata esist. per servizi (mq):		
Totale posti letto esistenti:	14	14
Unità abitative esistenti:	7	7
Stanze es. senza bagno completo:	0,0	
S.U. servizi comuni esistenti (mq):	24,5	
Soglia spazi comuni (ex L.R.2/2009):	24	
S.U. spazi per la gestione (mq):		
S.LA. tot. esist. a posto letto		
Rapporto spazi comuni a posto letto — **esistenti:**	2,00	
Rapporto spazi comuni a posto letto — **soglia teorica:**	2,00	
Spazi all'aperto pertin. esistenti (mq):	90	90
Spazi all'aperto pertin. esist. per stanza (mq):	12,9	12,9
Impianti sportivi:		
Concessione balneare:	☐	
Sup. concessione balneare (mq):		
N. cabine:		
Numero parcheggi esistenti :	3,0	
Sup. parcheggi esterni a disposizione (mq)		
Rapporto parcheggi esistenti a stanza:	0,43	0,43
Anno di costruzione dell'edificio:	1880	
Edificio occupato interamente dall'azienda ricettiva:	☑	

RTA | **RTA Vittoria** | **13**

LE CONDIZIONI EVOLUTIVE

Le richieste dell'operatore

Volontà dell'operatore al mantenimento dell'attività:	Confermata nell'attuale classificazione
Ristrutturazioni ed ampliamenti dell'edificio:	é richiesta la costruzione di una veranda da destinare a reception e a sala ristorante.
Adeguamento alle norme di sicurezza:	prevista la risistemazione di una scala esterna
Superamento delle barriere architettoniche:	non sono pervenute informazioni circa la previsione di tali adeguamenti

Le condizioni oggettive e funzionali esistenti e lo stato di conservazione dell'edificio:

L'esercizio occupa parzialmente un unico edificio di particolare pregio architettonico. Nel complesso le condizioni funzionali nell'esercizio sono considerate buone.

Giudizio sintetico: ●●

La fattibilità delle ristrutturazioni e/o dei potenziamenti:

Eventuali ampliamenti dell'attività possono essere realizzati solo tramite l'acquisizione di ulteriori porzioni dello stesso immobile da parte del proprietario e risultano quindi di difficile realizzazione.

Giudizio sintetico: ●

Le condizioni del contesto:

Il contesto ha buona valenza per l'attività ricettiva: posizione centrale, sufficiente l' accessibilità alla spiaggia da cui dista circa 200 mt. Buona l'accessibilità viaria. Penalizzante la scarsità di spazi esterni pertinenziali e di parcheggi.

Giudizio sintetico: ●

Norma di settore

Si assoggettala RTA Vittoria e le aree ad esso asservite al vincolo di destinazione d'uso ad "albergo" ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 1/2008. Eventuali ampliamenti della struttura ricettiva saranno ammessi tramite interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di nuove parti dell'immobile di appartenenza. Saranno comunque da rispettare le norme di prevenzione incendi ed il superamento delle barriere architettoniche a livello dell'intera struttura ricettiva.


P
60