Comune di Borgio Verezzi (SV)
Piano Urbanistico Comunale
Norme degli Ambiti di conservazione e riqualificazione
REV. Novembre 2017

PUC

NORMATIVA GENERALE E DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE

ALLEGATO "D": CENSIMENTO STRUTTURE TURISTICO ALBERGHIERE



Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Comune di Borgio Verezzi

- provincia di Savona -

Disciplina degli alberghi

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

Relazione Illustrativa

- Indice -

	-	Premessa……	pag.	2
1.	-	Riferimenti normativi……	"	3
2.	-	Metodologia di lavoro……	"	4
3.	-	Il movimento turistico comunale……	"	5
4.	-	Andamento della ricettività turistica comunale……....	"	9
5.	-	Il Piano Regolatore Generale vigente……	"	17
6.	-	Il Programma Turistico vigente ……...	"	20
7.	-	Il censimento degli alberghi ……	"	22
7.1	-	Le caratteristiche degli alberghi censiti ……	"	22
7.2	-	Analisi delle richieste degli imprenditori alberghieri……	"	26
		Tabelle nn. 4, 5, 6 e 7		
8.	-	Le istanze di non assoggettamento a vincolo……..…	"	27
9.	-	La disciplina degli alberghi……..…	"	28
10.	-	Aggiornamento del Programma Turistico……..…	"	33

Premessa

La presente Relazione è inerente la "Disciplina degli alberghi", redatta ai sensi della Legge Regione Liguria 7 febbraio 2008, n.1 ("*Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali* "), comportante modifica al vigente Piano Regolatore Generale comunale - ai sensi dell'articolo 2, comma 2, della L.R. n. 1/2008 - ed aggiornamento del vigente Programma Turistico.

Costituiscono elaborati della Disciplina, oltre alla presente Relazione (Allegato A), contenente aggiornamento del Programma Turistico:
Allegato B – Disciplina degli alberghi. Norme speciali di Attuazione
Allegato C – Schede di rilevamento degli alberghi, contenenti la tavola grafica riportante la distribuzione degli alberghi censiti nel territorio comunale

1. Riferimenti normativi

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

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

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

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

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

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

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

  a) oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero, a causa dell'esistenza di vincoli paesaggistici, monumentali od urbanistico-edilizi non superabili;

  b) collocazione della struttura in un contesto le cui caratteristiche urbanistiche o territoriali determinino la incompatibilità o la non sostenibilità della funzione alberghiera

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

La Disciplina in oggetto recepisce inoltre le disposizioni di cui alle seguenti leggi regionali :

- Legge Regionale 7 febbraio 2008, n.2 - "*Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari*";
- Legge Regionale 5 aprile 2012, n.10 – "*Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico"*

2. Metodologia di lavoro

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

a) analisi dell'andamento del movimento turistico comunale riferita all'arco temporale 1999 - 2008, redatta sulla base dei dati forniti dal Servizio Promozione Turistica della provincia di Savona;
b) analisi dell'andamento della ricettività turistica comunale riferita all'arco temporale 1999 - 2008, distinta per categoria ricettiva, redatta sulla base di dati forniti dal Servizio Promozione Turistica della provincia di Savona;
c) censimento degli alberghi esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n.1/2008, con verifica delle modifiche intervenute al mese di ottobre 2012;
d) verifica del livello di attuazione delle previsioni del vigente SUG (Piano Regolatore Generale), assoggettato a revisione decennale;
e) verifica delle previsioni del Programma Turistico Comunale;
f) analisi della progettualità, ossia delle richieste degli operatori turistici di ampliamento / trasformazione / realizzazione ex novo di strutture ricettive;
g) analisi dell'offerta relativa agli alberghi esistenti, effettuata in collaborazione con le locali associazioni di categoria; sono state predisposte schede di rilevamento riguardanti sia le caratteristiche attuali (dal punto di vista ricettivo, edilizio ed urbanistico), sia le richieste degli operatori del settore; i relativi risultati sono stati riportati in tabelle riassuntive.

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

La metodologia utilizzata ha permesso:

- di valutare in modo critico lo stato di attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie inerenti gli alberghi;
- di elaborare - in funzione delle Leggi Regione Liguria n.1/2008, n.2/2008 nonché L.R. n.10/2012 e sulla base delle esigenze riscontrate - le norme urbanistico-edilizie per gli alberghi censiti.

3. Il movimento turistico comunale

Borgio Verezzi è inserito in un ambito costiero di notevole valenza dal punto di vista turistico, per la presenza di attrattive sia naturali che storico-culturali.
Il turismo rappresenta una risorsa rilevante per l'economia locale, come testimoniato sia dal consistente numero di strutture che dalla capacità ricettiva complessiva delle stesse, sia per strutture ricettive alberghiere che extralberghiere.

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

Nel corso dell'ultimo ventennio a livello regionale si è assistito ad una riduzione sia del numero delle strutture ricettive che dei relativi posti letto, come evidenziato da vari studi in materia.
Si evidenzia, a riguardo, quanto rileva la Relazione illustrativa del d.d.l. *"Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi" – Regione Liguria, ottobre 2006*:

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

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

Si è così determinata una progressiva modifica di destinazione d'uso degli alberghi esistenti verso funzioni residenziali: tale trasformazione, d'altra parte, è risultata difficilmente controllabile in sede di pianificazione comunale, in ragione di un consolidato orientamento giurisprudenziale che ha ritenute illegittime norme contenute negli strumenti urbanistici dirette ad imporre un vincolo di destinazione alberghiera su singoli immobili puntualmente individuati, ritenendo che tale disciplina, in assenza di una legge regionale che ammetta siffatto vincolo si ponga in contrasto con i principi costituzionali in ordine al diritto al libero esercizio dell'attività di impresa".

I dati statistici a livello comunale sono in controtendenza rispetto al fenomeno riscontrato a livello regionale per il periodo temporale esaminato.

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

TABELLA N.1
MOVIMENTO TURISTICO COMUNE DI BORGIO VEREZZI DAL 1999 AL 2008

		ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
		Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
1999	Strutture ricettive alberghiere	6.603	48.643	4.632	23.741	11.235	72.384
	Strutture ricettive all'aria aperta	3.320	18.571	294	3.147	3.614	21.718
	Strutture ricettive extralberghiere	1.254	16.919	145	1.210	1.399	18.129
					Totale	16.248	112.231
2000	Strutture ricettive alberghiere	7.240	45.221	3.338	15.706	10.578	60.927
	Strutture ricettive all'aria aperta	3.388	20.853	309	1.539	3.697	22.392
	Strutture ricettive extralberghiere	1.317	17.533	112	1.120	1.429	18.653
					Totale	15.704	101.972
2001	Strutture ricettive alberghiere	6.396	38.452	3.191	16.792	9.587	55.244
	Strutture ricettive all'aria aperta	3.556	22.233	284	1.398	3.840	23.631
	Strutture ricettive extralberghiere	1.570	17.664	118	1.022	1.688	18.686
					Totale	15.115	97.561
2002	Strutture ricettive alberghiere	5.866	37.123	3.763	18.698	9.629	55.821
	Strutture ricettive all'aria aperta	2.999	19.003	203	689	3.202	19.692
	Strutture ricettive extralberghiere	1.754	18.619	155	1.366	1.909	19.985
					Totale	14.740	95.498
2003	Strutture ricettive alberghiere	6.217	48.758	3.670	20.848	9.887	69.606
	Strutture ricettive all'aria aperta	3.763	22.427	362	1.360	4.125	23.787
	Strutture ricettive extralberghiere	3.464	27.089	130	1.517	3.594	28.606
					Totale	17.606	121.999
2004	Strutture ricettive alberghiere	7.585	53.293	3.113	17.659	10.698	70.952
	Strutture ricettive all'aria aperta	3.938	21.540	418	1.912	4.356	23.452
	Strutture ricettive extralberghiere	3.638	28.782	112	694	3.750	29.476
					Totale	18.804	123.880

2005	Strutture ricettive alberghiere	7.264	56.770	2.279	13.395	9.543	70.165
	Strutture ricettive all'aria aperta	4.217	22.481	584	3.275	4.801	25.756
	Strutture ricettive extralberghiere	3.629	26.693	154	1.049	3.783	27.742
					Totale	18.127	123.663
2006	Strutture ricettive alberghiere	7.488	56.399	2.892	15.943	10.380	72.342
	Strutture ricettive all'aria aperta	4.705	24.606	589	1.926	5.294	26.532
	Strutture ricettive extralberghiere	3.963	29.451	144	800	4.080	30.251
					Totale	19.754	129.125
2007	Strutture ricettive alberghiere	8.025	56.775	3.123	15.387	11.148	72.162
	Strutture ricettive all'aria aperta	5.096	23.321	524	3.389	5.620	26.710
	Strutture ricettive extralberghiere	4.015	32.058	182	1.171	4.197	33.229
					Totale	20.965	132.101
2008	Strutture ricettive alberghiere	7.778	54.249	2.933	15.044	10.711	69.293
	Strutture ricettive all'aria aperta	4.450	21.520	512	2.439	4.962	23.959
	Strutture ricettive extralberghiere	4.246	31.376	125	775	4.371	32.151
					Totale	20.044	125.403

Si evidenziano i seguenti fenomeni nel decennio 1999/2008:

a) per quanto attiene il movimento turistico generale:

- un incremento del 23,4 % degli arrivi, che passano da n.16.248 nel 1999 a n. 20.044 nel 2008; tale incremento risulta significativo soprattutto se confrontato con i dati statistici a livello Regionale (fonte: annuario statistico Regione Liguria); nel decennio in esame si assiste difatti a livello regionale ad un limitato incremento, pari al 2,98 %, degli arrivi:
  anno 1999 : 2.883.169 arrivi
  anno 2008 : 2.969.120 arrivi
  variazione : + 2,98%

- un incremento del 12,6% delle presenze che passano da n. 112.231 nel 1999 a n. 125.403 nel 2008; tale incremento risulta significativo soprattutto se confrontato con i dati statistici a livello Regionale (fonte: annuario statistico Regione Liguria); nel decennio in esame si assiste difatti a livello regionale ad una riduzione del 23,06% delle presenze:
  anno 1999 : 12.880.663 presenze
  anno 2008 : 9.918.215 presenze
  variazione : - 23,06%

- una lieve contrazione del periodo di permanenza media che passa da 6,9 giorni nel 1999 a 6,2 giorni nel 2008, meno significativa di quanto avvenuto a livello Regionale (fonte: annuario statistico Regione Liguria); nel decennio in esame si assiste difatti a livello regionale ad una riduzione del 25,28% delle presenze:

anno 1999 : 4,47 permanenza media
anno 2008 : 3,34 permanenza media
variazione : - 25,28%

b) per quanto attiene il movimento turistico nelle strutture ricettive alberghiere (alberghi e R.T.A.):

- un decremento del 4,7 % degli arrivi, che passano da n. 11.235 nel 1999 a n. 10.711 nel 2008;
- un decremento del 4,3 % delle presenze che passano da n. 72.384 nel 1999 a n. 69.293 nel 2008;
- il mantenimento costante del periodo di permanenza media (pari a 6,4 giorni nel 1999 ed a 6,5 giorni nel 2008)

c) per quanto attiene il movimento turistico nelle strutture ricettive all'aria aperta:

- un incremento del 37,3 % degli arrivi, che passano da n. 3.614 nel 1999 a n. 4.962 nel 2008;
- un incremento del 10,3 % delle presenze che passano da n. 21.718 nel 1999 a n. 23.959 nel 2008;
- un decremento del periodo di permanenza media che passa da 6,0 giorni nel 1999 a 4,8 giorni nel 2008

d) per quanto attiene il movimento turistico nelle strutture ricettive extralberghiere:

- un incremento del 212,4 % degli arrivi, che passano da n. 1.399 nel 1999 a n. 4.371 nel 2008;
- un incremento del 77,3 % delle presenze che passano da n. 18.129 nel 1999 a n. 32.151nel 2008;
- un decremento del periodo di permanenza media che passa da 12,9 giorni nel 1999 a 7,3 giorni nel 2008

Nel decennio 1999/2008 si rileva una tendenza sostanzialmente positiva, soprattutto se raffrontata con i dati relativi al decennio precedente (1988/1997), durante il quale si è rilevato:

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

4. Andamento della ricettività turistica comunale

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

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

TABELLA N.2
CAPACITA' RICETTIVA di BORGIO VEREZZI

Anno 1999		CAPACITA' RICETTIVA				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	5	111	8.86	61	55
	2 stelle	1	16	1.28	8	9
	3 stelle	6	332	26.52	189	201
	4 stelle	0	0	0	0	0
	TOTALE	**12**	**459**	-	258	265
RTA		1	41	3.27	40	41
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		1	588	46.97	147	62
ALLOGGI (C.A.V., affittacamere, ecc)		3	92	7.35	23	23
Ostelli, Case per ferie, B&B		2	72	5.75	37	35
TOTALE		19	1.252	100%	505	426
Anno 2000		**CAPACITA' RICETTIVA**				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	5	101	8.09	61	55
	2 stelle	1	16	1.28	8	9
	3 stelle	6	332	26.58	189	201
	4 stelle	0	0	0	0	0
	TOTALE	**12**	**449**	-	258	265
RTA		1	41	3.28	40	41
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		1	588	47.08	147	62
ALLOGGI (C.A.V., affittacamere, ecc)		3	92	7.37	23	23
Ostelli, Case per ferie, B&B		3	79	6.32	40	38
TOTALE		20	1.249	100%	508	429
Anno 2001		**CAPACITA' RICETTIVA**				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	4	85	7.25	51	52
	2 stelle	1	16	1.36	8	9
	3 stelle	5	272	23.19	156	166
	4 stelle	0	0	0	0	0
	TOTALE	**10**	**373**	-	215	227

RTA		1	41	3.49	40	41
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		1	588	50.13	147	62
ALLOGGI (C.A.V., affittacamere, ecc)		3	92	7.84	23	23
Ostelli, Case per ferie, B&B		3	79	6.74	40	38
TOTALE		18	1173	100%	465	391
Anno 2002		**CAPACITA' RICETTIVA**				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	4	85	6.36	51	52
	2 stelle	1	16	1.20	8	9
	3 stelle	5	272	20.36	156	166
	4 stelle	0	0	0	0	0
	TOTALE	**10**	**373**	-	215	227
RTA		2	101	7.56	73	76
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		1	588	44.01	147	62
ALLOGGI (C.A.V., affittacamere, ecc)		4	92	6.89	23	23
ALLOGGI AGRITURISTICI		1	4	0.30	2	1
Ostelli, Case per ferie, B&B		5	178	13.32	127	73
TOTALE		23	1.336	100%	587	462
Anno 2003		**CAPACITA' RICETTIVA**				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	4	85	6.08	51	52
	2 stelle	1	20	1.43	12	14
	3 stelle	5	268	19.17	152	161
	4 stelle	0	0	0	0	0
	TOTALE	**10**	**373**	-	215	227
RTA		3	163	11.66	104	107
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		1	588	42.06	147	62
ALLOGGI (C.A.V., affittacamere, ecc)		3	92	6.58	23	23
ALLOGGI AGRITURISTICI		1	4	0.29	2	1
Ostelli, Case per ferie, B&B		5	178	12.73	127	73
TOTALE		23	1398	100%	618	493
Anno 2004		**CAPACITA' RICETTIVA**				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	4	85	6.41	51	52
	2 stelle	0	0	0	0	0
	3 stelle	4	217	16.36	125	133
	4 stelle	0	0	0	0	0
	TOTALE	**8**	**302**	-	176	185
RTA		3	163	12.28	104	107

CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		1	588	44.31	147	62
ALLOGGI (C.A.V., affittacamere, ecc)		3	92	6.93	23	23
ALLOGGI AGRITURISTICI		1	4	0.30	2	1
Ostelli, Case per ferie, B&B		5	178	13.41	127	73
TOTALE		21	1327	100%	579	451
Anno 2005		**CAPACITA' RICETTIVA**				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	4	85	6.35	51	52
	2 stelle	0	0	0	0	0
	3 stelle	4	229	17.10	127	135
	4 stelle	0	0	0	00	0
	TOTALE	**8**	**314**	-	178	187
RTA		3	163	12.17	101	104
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		1	588	43.92	147	62
ALLOGGI (C.A.V., affittacamere, ecc)		3	92	6.87	23	23
ALLOGGI AGRITURISTICI		1	4	0.30	2	1
Ostelli, Case per ferie, B&B		5	178	13.29	127	73
TOTALE		21	1339	100%	578	450
Anno 2006		**CAPACITA' RICETTIVA**				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	4	85	6.15	51	52
	2 stelle	0	0	0	0	0
	3 stelle	4	229	16.58	127	135
	4 stelle	0	0	0	0	0
	TOTALE	**8**	**314**	-	178	187
RTA		3	163	11.80	101	104
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		1	588	42.58	147	62
ALLOGGI (C.A.V., affittacamere, ecc)		4	135	9.78	30	30
ALLOGGI AGRITURISTICI		1	4	0.29	2	1
Ostelli, Case per ferie, B&B		6	177	12.82	128	75
TOTALE		23	1381	100%	586	459
Anno 2007		**CAPACITA' RICETTIVA**				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	4	85	6.15	51	52
	2 stelle	0	0	0	0	0
	3 stelle	4	229	16.58	127	135
	4 stelle	0	0	0	0	0
	TOTALE	**8**	**314**	-	178	187
RTA		3	163	11.80	101	104

CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		1	588	42.58	147	62
ALLOGGI (C.A.V., affittacamere, ecc)		4	135	9.78	30	30
ALLOGGI AGRITURISTICI		1	4	0.29	2	1
Ostelli, Case per ferie, B&B		6	177	12.82	128	75
TOTALE		23	1381	100%	586	459
Anno 2008		**CAPACITA' RICETTIVA**				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	4	85	6.15	51	52
	2 stelle	0	0	0	0	0
	3 stelle	4	229	16.58	127	135
	4 stelle	0	0	0	0	0
	TOTALE	**8**	**314**	-	178	187
RTA		3	163	11.80	101	104
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		1	588	42.58	147	62
ALLOGGI (C.A.V., affittacamere, ecc)		4	135	9.78	30	30
ALLOGGI AGRITURISTICI		1	4	0.29	2	1
Ostelli, Case per ferie, B&B		6	177	12.82	128	75
TOTALE		23	1381	100%	586	459

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

- il numero complessivo delle aziende ricettive è aumentato da 19 a 23, corrispondente ad un aumento percentuale del 21.05 %;
- la capacità ricettiva complessiva è aumentata di n. 129 posti letto, corrispondente ad un aumento percentuale del 10.30 %;
- la capacità ricettiva percentuale negli alberghi tradizionali, rispetto alla capacità ricettiva complessiva, si è ridotta dal 36,66 % nell'anno 1999 al 22,74 % nell'anno 2008;
- la capacità ricettiva percentuale delle residenze turistico alberghiere è aumentata dal 3,27 % nell'anno 1999 al 11,8 % nell'anno 2008;
- la capacità ricettiva percentuale dei campeggi e villaggi turistici è diminuita dal 46,97 % nell'anno 1999 al 42,58 % nell'anno 2008;
- la capacità ricettiva percentuale delle rimanenti strutture ricettive è aumentata dal 13,10 % nell'anno 1999 al 22,89 % nell'anno 2008;

L'aggiornamento al mese di ottobre 2012 della Tabella 2 è il seguente:

Anno 2012 (ottobre 2012)		CAPACITA' RICETTIVA				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	3	50	(3.63)	29	(*)
	2 stelle	0	0	0	0	(*)
	3 stelle	5	236	(17.15)	158	(*)
	4 stelle	0	0	0	0	(*)
	TOTALE	**8**	**286**	20.78	178	(*)
RTA		3	171	12.43	101	(*)
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		1	588	42.73	147	(*)
ALLOGGI (C.A.V., affittacamere, ecc)		5	93	6.76	33	(*)
ALLOGGI AGRITURISTICI		1	3	0.22	1	(*)
Ostelli, Case per ferie, B&B		8	235	17.08	107	(*)
TOTALE		26	1376	100%	576	(*)
(*) Dato non disponibile						

La capacità ricettiva turistica, limitata ad alberghi e RTA negli anni dal 1999 al 2008 è riportata nella seguente Tabella N.3.

TABELLA N.3 CAPACITA' RICETTIVA ALBERGHI E R.T.A.					
Anno 1999		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	5	111	22.2	24.18
	2 stelle	1	16	3.2	3.49
	3 stelle	6	332	66.4	72.33
	4 stelle	0	0	0	0
	TOTALE	**12**	**459**	-	100%
RTA		1	41	8.2	
TOTALE		13	500	100%	
Anno 2000		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	5	101	20.61	22.50
	2 stelle	1	16	3.27	3.56
	3 stelle	6	332	67.76	73.94
	4 stelle	0	0	0	0
	TOTALE	**12**	**449**	-	100%
RTA		1	41	8.37	
TOTALE		13	490	100%	
Anno 2001		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	4	85	20.53	22.79
	2 stelle	1	16	3.87	4.29
	3 stelle	5	272	65.70	72.92

	4 stelle	0	0	0	0
	TOTALE	**12**	**373**	-	100%
RTA		1	41	9.9	
TOTALE		13	414	100%	
Anno 2002		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	4	85	17.93	22.79
	2 stelle	1	16	3.38	4.29
	3 stelle	5	272	57.38	72.92
	4 stelle	0	0	0	0
	TOTALE	**10**	**373**	-	100%
RTA		2	101	21.31	
TOTALE		12	474	100%	
Anno 2003		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	4	85	15.86	22.79
	2 stelle	1	20	3.73	5.36
	3 stelle	5	268	50	71.85
	4 stelle	0	0	0	0
	TOTALE	**10**	**373**	-	100%
RTA		3	163	30.41	
TOTALE		13	536	100%	
Anno 2004		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	4	85	18.28	28.15
	2 stelle	0	0	0	0
	3 stelle	4	217	46.67	71.85
	4 stelle	0	0	0	0
	TOTALE	**8**	**302**	-	100%
RTA		3	163	35.05	
TOTALE		11	465	100%	
Anno 2005		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	4	85	17.82	27.07
	2 stelle	0	0	0	0
	3 stelle	4	229	48.01	72.93
	4 stelle	0	0	0	0
	TOTALE	**8**	**314**	-	100%
RTA		3	163	34.17	
TOTALE		11	477	100%	
Anno 2006		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	4	85	17.82	27.07
	2 stelle	0	0	0	0

	3 stelle	4	229	48.01	72.93
	4 stelle	0	0	0	0
	TOTALE	**8**	**314**	-	100%
RTA		3	163	34.17	
TOTALE		11	477	100%	
Anno 2007		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	4	85	17.82	27.07
	2 stelle	0	0	0	0
	3 stelle	4	229	48.01	72.93
	4 stelle	0	0	0	0
	TOTALE	**8**	**314**	-	100%
RTA		3	163	34.17	
TOTALE		11	477	100%	
Anno 2008		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	4	85	17.82	27.07
	2 stelle	0	0	0	0
	3 stelle	4	229	48.01	72.93
	4 stelle	0	0	0	0
	TOTALE	**8**	**314**	-	100%
RTA		3	163	34.17	
TOTALE		11	477	100%	

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

- il numero complessivo di alberghi e RTA si è ridotto da 13 a 11, corrispondente ad un decremento percentuale del 15.38 %;
- gli alberghi tradizionali sono diminuiti di 4 unità (da n.12 nel 1999 a n.8 nel 2008), con una riduzione complessiva di n. 145 posti letto;
- le RTA sono aumentate di 2 unità (da 1 nel 1999 a n.3 nel 2008), con un aumento complessivo di n. 122 posti letto;
- la capacità ricettiva complessiva in alberghi e RTA si è ridotta da 500 a 477 posti letto, con un decremento percentuale del 4,60%.

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

- gli alberghi classificati con 1 stella sono diminuiti di 1 unità (da n.5 nel 1999 a n.4 nel 2008), con una riduzione complessiva di n. 26 posti letto;
- gli alberghi classificati con 2 stelle sono diminuiti di 1 unità (da n.1 nel 1999 a n.0 nel 2008), con una riduzione complessiva di n. 16 posti letto;
- gli alberghi classificati con 3 stelle sono diminuiti di 2 unità (da n.6 nel 1999 a n.4 nel 2008), con una riduzione complessiva di n. 103 posti letto;

L'aggiornamento al mese di ottobre 2012 della Tabella 3 è il seguente:

Anno 2012 (ottobre 2012)		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	3	50	10,94	17,48
	2 stelle	0	0	0	0
	3 stelle	5	236	51,64	82,52
	4 stelle	0	0	0	0
	TOTALE	**8**	**286**	-	100%
RTA		3	171	37,42	
TOTALE		11	457	100%	

5. Il Piano Regolatore Generale vigente.

I nove alberghi censiti di Borgio Verezzi - di cui n.1 con attività cessata - ricadono nelle seguenti zone omogenee di PRG:

- sottozona B2 (*di adeguamento tipologico e volumetrico degli edifici: di adeguamento degli spazi esterni*) : Albergo La Vela, Albergo Villa Ada, Albergo Bruna, Albergo Calcagno;
- sottozona BT (*di completamento e di sostituzione edilizia; di adeguamento tipologico e volumetrico degli edifici e delle strutture turistico ricettive; di adeguamento degli spazi esterni*): Albergo Ideal, Albergo Villa delle Rose;
- sottozona S1 (*arenili e stabilimenti balneari*) : Albergo Lido (attività cessata); Albergo Vela Mare, Albergo Rivamare; la sottozona è disciplinata dal Piano Particolareggiato della zona S1, approvato con DPGR n. 300 del 27.03.1986.

Gli interventi sugli alberghi esistenti sono disciplinati dai seguenti articoli delle vigenti Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale (approvato con D.P.G.R. n.247 del 10.04.1996; Variante relativa alle strutture ricettive alberghiere ed al Programma Turistico approvata con D.P.G.R. n.111 in data 11.07.2002):

Art. 26 - *Alberghi e strutture legate al turismo esistente*

Sul patrimonio edilizio esistente, a mezzo di titolo abilitativo singolo, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Negli interventi di ristrutturazione è ammesso un aumento della superficie lorda, purché non venga modificato l'involucro del fabbricato. È ammesso anche il potenziamento della superficie lorda sviluppata in sottosuolo, al fine di creare aree per parcheggi e/o strutture di servizio alla ricettività alberghiera (sale riunioni, sale congressi, servizi e simili).

Allo scopo di superare la commistione tra destinazione d'uso e di realizzare il consolidamento delle attività turistico ricettive, è consentito a tutte le strutture turistico ricettive esistenti, l'aumento della capacità ricettiva mediante l'acquisizione di superfici destinate ad altri usi appartenenti alla stessa unità edilizia.

Sono ammessi, ad eccezione che nella sottozona S1, interventi di ristrutturazione edilizia con potenziamento della struttura alberghiera. Tali interventi, conservando la destinazione di struttura ricettiva alberghiera, consentono un ampliamento volumetrico finalizzato al potenziamento della capacità ricettiva e/o alla realizzazione di locali di rappresentanza, di riunione, di servizi.

Le strutture alberghiere che necessitano di ampliamenti volumetrici per essere recuperate in termini di effettiva funzionalità, possono usufruire di un incremento volumetrico, attraverso concessione edilizia convenzionata, secondo il seguente prospetto:

- *fabbricati fino a 2000 mc. (alla data di adozione della Variante al P.G.R.): è consentito un incremento fino ad un massimo del 20% del volume esistente;*
- *fabbricati compresi tra 2000 e 5000 mc. (alla data di adozione della Variante al P.G.R.): è consentito un incremento fino ad un massimo del 10% del volume esistente;*
- *fabbricati con volumetria maggiore di 5000 mc. (alla data di adozione della Variante al P.G.R.): è consentito un incremento fino ad un massimo del 5% del volume esistente.*

Le strutture ricettive che hanno usufruito, attraverso la predisposizione di

opportune varianti agli strumenti urbanistici, di incrementi volumetrici non ammessi dalla Variante Integrale al P.R.G. – approvata con D.P.G.R. n.247 del 10.04.1996 - , possono usufruire di un ulteriore incremento sempre che la percentuale complessiva dello stesso ricada nei limiti di cui al precedente prospetto e la volumetria di riferimento sia quella alla data di approvazione della Variante Integrale al P.R.G..

Gli interventi prevedenti incremento volumetrico sono soggetti a concessione edilizia convenzionata, al fine di assicurare il contributo dei soggetti attuatori, mediante stipula di atto unilaterale d'obbligo:

- *alla realizzazione di parcheggi privati pertinenziali, con superficie pari a 1/10 dell'incremento volumetrico, da reperirsi nel raggio di 300 ml. dal perimetro della struttura ricettiva;*
- *al reperimento di aree da destinarsi a verde e parcheggi pubblici, anche al di fuori del perimetro d'intervento, purché le stesse posseggano caratteristiche di effettiva utilizzabilità per il tipo di servizio che si intende insediare; qualora la reale situazione morfologica ed urbanistica e le condizioni del territorio e del tessuto edificato non lo consentono, le aree destinate a standards possono essere "monetizzate".*

I progetti di ampliamento devono inoltre essere corredati da formale atto di vincolo alberghiero per la durata di anni quindici, da trascriversi presso il Pubblico Registro.

Gli incrementi volumetrici, se realizzati come sopraelevazione delle strutture esistenti o come ampliamenti della superficie coperta, possono essere realizzati:

- *in deroga alle distanze minime stabilite dalle norme relative alle singole zone o sottozone urbanistiche per i nuovi fabbricati, ma nel rispetto delle distanze contenute nel Codice Civile;*
- *in deroga all'altezza massima stabilita dalle norme relative alle singole zone o sottozone urbanistiche per i nuovi edifici, purchè la stessa non sia maggiore di quella del fabbricato più alto immediatamente circostante.*

I singoli progetti devono essere corredati da idonea documentazione comprovante il corretto inserimento ambientale dell'intervento ed il rispetto della disciplina paesistica di livello puntuale vigente.

Gli interventi di ampliamento possono essere eseguiti in un'unica soluzione o attraverso più interventi parziali, eseguibili anche in tempi diversi.

Art. 26a - Interventi con creazione di promiscuità.

Con riferimento all'art.3 della L.R. 11/1982 che definisce le caratteristiche dell'albergo e della residenza turistico-alberghiera, costituisce promiscuità la presenza di unità abitative dotate di cucina o posto cottura all'interno dell'albergo tradizionale. È consentito la trasformazione di camere in unità abitative e viceversa, nei limiti quantitativi previsti dalla legge sulla promiscuità.

Gli interventi sulla promiscuità si realizzano a mezzo di titolo abilitativo convenzionato. La relativa convenzione deve prevedere il vincolo di destinazione d'uso alberghiero sull'intero immobile per la durata di anni 15.

Art. 26b - Trasformazioni alberghiere.

Le trasformazioni alberghiere sono ammesse, ad eccezione che nella sottozona S1, con il regime della concessione edilizia convenzionata quando ricorre uno dei seguenti casi:

a) sia dimostrata l'impossibilità tecnica di adeguare l'azienda alle norme vigenti in materia di sicurezza, prevenzione incendi, igiene edilizia, sicurezza degli

ambienti di lavoro;

b) *limitatamente alle aziende con meno di 20 posti letto, venga dimostrata la non convenienza economica della gestione.*

Le trasformazioni alberghiere dovranno garantire comunque la piena dotazione di parcheggi pertinenziali, da reperirsi nel raggio di 300 ml. dal perimetro dell'edificio, senza alcuna forma di monetizzazione. La trasformazione alberghiera è assimilata, dal punto di vista degli oneri, alla nuova costruzione.

Il progetto di trasformazione dovrà avere i seguenti ulteriori requisiti:

- *divieto di incremento volumetrico, anche per motivi igienico-sanitari;*
- *gli eventuali alloggi in progetto devono avere una superficie utile netta non inferiore a mq 38,00.*

Il vigente PRG ammette la realizzazione di nuovi alberghi nelle seguenti zone /sottozone urbanistiche:

- sottozona B1 (*di completamento edilizio; di adeguamento tipologico e volumetrico degli edifici; di adeguamento degli spazi esterni*); a riguardo, si segnala che, pur essendo ammessa dalle Norme la destinazione d'uso "alberghiera", non ne viene quantificata la capacità ricettiva/volumetria (cfr. Programma Turistico); nessuna nuova struttura ricettiva destinata ad "albergo" risulta essere stata realizzata;
- sottozona B2 (*di adeguamento tipologico e volumetrico degli edifici; di adeguamento degli spazi esterni*); a riguardo, si segnala che il Programma Turistico approvato prevede per tale sottozona unicamente ampliamenti volumetrici di alberghi esistenti (mq. 834 per n. 10 posti letto complessivi); nessuna nuova struttura ricettiva destinata ad "albergo" risulta essere stata realizzata;
- sottozona B3 (*di completamento edilizio; di adeguamento tipologico e volumetrico degli edifici; di adeguamento degli spazi esterni*); a riguardo, si segnala che, pur essendo ammessa dalle Norme la destinazione d'uso "alberghiera", non ne viene quantificata la capacità ricettiva/volumetria (cfr. Programma Turistico); nessuna nuova struttura ricettiva destinata ad "albergo" risulta essere stata realizzata;
- sottozona BT *(di completamento e di sostituzione edilizia; di adeguamento tipologico e volumetrico delle strutture ricettive; di adeguamento degli spazi esterni):*

  - lotto BT3 (ex colonia "Legnano"): è ammessa demolizione e ricostruzione di volumetria pari al 75% dell'attuale volume emergente, con nuova destinazione ad albergo (mc. 2250 - n. 56 posti letto) o RTA (mc. 4500 – n. 75 posti letto); intervento non attuato;

  - lotto BT4: è prevista la realizzazione di albergo con volumetria massima pari a mc. 2.200 (n. 36 posti letto); con istanza prot n. 248 in data 13.01.1997 è stata inoltrata richiesta di approvazione di progetto di nuovo Motel; il progetto è stato esaminato con esito favorevole dalla parte della Commissione edilizia integrata; intervento non attuato;
- sottozona T *(ricettiva-alberghiera):*
- lotto T1-T2: è prevista la realizzazione di albergo o RTA ; risulta essere in corso di costruzione una nuova residenza turistico-alberghiera.

6. Il Programma Turistico vigente.

Il vigente Programma Turistico (approvato con D.P.G.R. n.247 del 10.04.1996; Variante approvata con D.P.G.R. n.111 in data 11.07.2002), è costituito da:

- un elenco delle aziende Turistico alberghiere esistenti (Tabella 1 – allegato B alle Norme di Attuazione), suddiviso in alberghi, residenze turistico alberghiere, parchi per vacanze con le singole capacità ricettive, classificazione
- un riepilogo della capacità ricettiva in termini di posti letto (Tabella 2)
- un elenco dei nuovi insediamenti turistici previsti (Tabella 3)
- il quadro riassuntivo dei posti letto

Si riportano di seguito le Tabelle del Programma Turistico aggiornate a seguito voto di approvazione della Variante al Programma Turistico di cui al D.P.G.R. n.111 in data 11.07.2002:

PROGRAMMA TURISTICO (variante approvata con D.P.G.R. n.111 in data 11.07.2002)

TAB. 1- Capacità ricettiva delle aziende turistico alberghiere esistenti nell'ambito comunale secondo la classificazione di cui alle leggi 4.03.1982 n.11; 28.01.1993 n.7 e s.m.i.

ALBERGHI

Class.	Denominazione	camere				Totale camere	Totale Posti letto	Bagni comuni	Letti aggiuntivi
		Singole senza bagno	Singole con bagno	Doppie senza bagno	Doppie con bagno				
3	Angela	0	4	0	8	12	20	2	0
3	Ideal	0	8	0	23	31	54	2	9
3	La Vela	0	9	0	33	42	75	3	18
3	Lido di Borgio	0	2	0	19	21	40	1	16
3	Villa delle Rose	0	16	0	28	44	72	1	7
2	Vela Mare	0	0	0	8	8	16	1	0
1	Bruna	0	1	0	8	9	17	1	0
1	Calcagno	0	2	0	10	12	22	2	0
1	Rivamare	4	1	1	2	8	11	1	0
1	Villa Ada	0	9	o	13	22	35	1	4
1	Villa Splendor	4	0	6	0	10	16	3	2
Totale	**N.11**	**8**	**52**	**7**	**152**	**219**	**378**	**18**	**56**

RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE

Class.	Denominazione	U.A.			Totale U.A.	Totale letti in U.A.	Camere tipo Albergo	Letti in camere	Totale letti in RTA	Letti aggiuntivi
		Vani distinti S/P	Monoloc. S+P	Monoloc. Pern.						
3	Cherie	2	38	0	40	41	0	0	41	40
Totale	**N.1**	**2**	**38**	**0**	**40**	**41**	**0**	**0**	**41**	**40**

PARCHI PER VACANZE

Class.	Denominazione	Piazzole			Totale piazzole	Totale persone
		Tipo villaggio turistico	Tipo parco per vacanze	Tipo campeggio		
2	Park Mara	44	88	15	147	588
Totale	**N.1**	**44**	**88**	**15**	**147**	**588**

PROGRAMMA TURISTICO (variante approvata con D.P.G.R. n.111 in data 11.07.2002)		
TAB. 2 - Riepilogo della capacità ricettiva in termini di posti letto		
		Numero posti letto
Alberghi	3 stelle	261
	2 stelle	16
	1 stella	101
	Totale	**378**
R.T.A.		**41**
Parchi per vacanza		**588**
Totale complessivo		**1.007**

PROGRAMMA TURISTICO (variante approvata con D.P.G.R. n.111 in data 11.07.2002)				
TAB. 3 - Nuovi insediamenti turistici previsti dal P.R.G. vigente				
POSTI LETTO				
ZONA O LOTTO DI P.R.G.	**VOLUMETRIA mc.**	**ALBERGHI**	**RTA**	**PARCO PER VACANZE (ora camping)**
B2 ampliamenti alberghi	834	10	-	-
BT1 ristrutturazione	4200	-	70	-
BT2 nuova edificazione (RTA LA Salina)	4750	-	62(1)	-
BT3 demolizione e ricostruzione	4500 2250	- 56	75 -	- -
BT4 nuova edificazione	2200	-	36	-
BT - ristrutturazione (Albergo Villa Gloria) - ampliamenti alberghi - ampliamenti RTA	5278 1190 370	- 15 -	60(1) - 3	- - -
T3 ristrutturazione	7300	-	-	488(2)
T1 T2 nuova edificazione	8000 4000	- 100	133 -	- -
TOTALE	44872	181	439	488

Totale complessivo incremento posti letto = n. 1.180

Parametri utilizzati:

- nuova costruzione: Alberghi 1 posto letto = 40 mc.
  RTA 1 posto letto = 60 mc.
- Ampliamenti: Alberghi 1 posto letto = 80 mc.
  RTA 1 posto letto = 120 mc.
- Parco per vacanze = 4 posti letto per piazzola

NOTE:

(1)Per le RTA LA Salina e Villa Gloria il numero dei posti letto indicati è quello risultante dal progetto approvato.

(2) Trasformazione del camping Mara in parco per vacanze.

PROGRAMMA TURISTICO (variante approvata con D.P.G.R. n.111 in data 11.07.2002)					
QUADRO RIASSUNTIVO POSTI LETTO					
	Posti letto esistenti		Posti letto in progetto	Posti letto totali	
	numero	%	numero	numero	%
Alberghi	378	37,6%	156	534	35,6%
R.T.A.	41	4,0%	436	477	31,8%
Camping	588	58,4%	-588	0	0
Parco per vacanze	0	0	488	488	32,6%
TOTALE	1.007	100%	492	1.499	100%
TOTALE POSTI LETTO ESISTENTI					**1.007**
TOTALE POSTI LETTO IN PROGETTO					**492**
TOTALE COMPLESSIVO					**1.499**

7. Il censimento degli alberghi

Il secondo comma dell'art.2 della citata L.R. n.1/2008 prevede che il Comune effettui il censimento delle strutture ricettive classificate "albergo".
A riguardo, nella Tabella 1 dell'allegato B della Disciplina sono state riportate, sulla base dei dati reperiti presso l'Ufficio Turismo della provincia e presso l'Ufficio comunale competente:

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

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

7.1. Le caratteristiche degli alberghi censiti.

L'analisi delle caratteristiche degli alberghi esistenti, effettuata in collaborazione con le locali associazioni di categoria, a seguito di vari incontri effettuati nel periodo compreso tra settembre e novembre 2010, ha riguardato le strutture in attività al 28.02.2008 e quelle cessate.
Sono state predisposte schede di rilevamento, compilate in parte dai rilevatori, in parte direttamente dagli imprenditori alberghieri, i cui dati sono stati riassunti nell'Allegato C – *Schede di rilevamento degli alberghi.*

Le suddette schede sono suddivise in cinque parti:

1. *parte prima*: compilata dal rilevatore, riporta i dati desunti dai modelli di classificazione provinciale CL1– *Denuncia dei requisiti per la classificazione delle aziende ricettive* – con particolare riferimento ai DATI GENERALI (denominazione attività, indirizzo, classificazione, periodo di apertura, proprietà o affitto dell'immobile, occupazione dell'immobile, tipo di costruzione, zona di ubicazione, capacità ricettiva, ecc.) e ATTREZZATURE, SERVIZI, IMPIANTI

(tipologia e superficie occupata da ristorante, sale di uso comune, aree pertinenziali; impianti sportivi e ricreativi; parcheggio autoveicoli; impianti tecnologici);

2. *parte seconda*: compilata dal rilevatore, riportata i seguenti dati:
   - inquadramento urbanistico e vincoli

3. *parte terza*: compilata dal rilevatore, riportata i seguenti dati:
   - caratteristiche distributive, funzionali dimensionali dell'immobile (tipologia, occupazione, panoramicità, numero piani fuori terra, caratteristiche distributive funzionali dimensionali, ecc.); sono stati riportati in questa sezione i dati relativi alla consistenza volumetrica e superficiale dell'immobile (desunti dal Piano di Settore Turistico-Ricettivo adottato);
   - caratteristiche del contesto (zona di ubicazione, connotazione del contesto, servizi esistenti al contorno, elementi negativi al contorno – esistenti ed in previsione);

4. *parte quarta*: compilata dal rilevatore sulla base delle schede compilate dal gestore dell'attività, ovvero dal proprietario, nei mesi di novembre e dicembre 2010 (comprese successive integrazioni pervenute al protocollo comunale sino alla data del 29.03.2013) riporta i seguenti dati inerenti le proposte in merito a:
   a) Ampliamento (interventi di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico e/o di superficie lorda agibile)
   b) Potenziamento e ampliamento tramite annessione di altre porzioni dell'immobile/i di appartenenza che mutino la propria destinazione d'uso verso la ricettività
   c) Riqualificazione (interventi di manutenzione anche eventualmente prevedenti aumento di capacità ricettiva se all'interno dell'edificio esistente, interventi di adeguamento alle norme di sicurezza o di abbattimento barriere architettoniche)
   d) Altro

5. *parte quinta*: compilata dal rilevatore, riporta i seguenti dati:
   - fattibilità di riqualificazioni e potenziamenti

I dati riassuntivi, riportati nelle tabelle allegate in calce al presenta capitolo (Tabelle 4, 5, 6, 7 e 8), permettono di evidenziare i seguenti aspetti riguardanti gli alberghi:
a) proprietà dell'immobile: n. 2 su n.8 alberghi in attività occupano un immobile in proprietà (25%);

b) occupazione dell'immobile: n. 7 su n.8 alberghi in attività occupano completamente l'immobile; l'ex Albergo Lido occupa totalmente l'immobile di proprietà;

c) ubicazione:
- il 88,9 % ricade in zona centrale;
- il 11,1 % ricade in zona periferica;

d) classificazione:
- n. 6 alberghi (di cui n.1 con attività cessata) sono classificati con 3 stelle
- n. 3 alberghi sono classificati con 1 stella

e) capacità ricettiva:
- alberghi classificati con 3 stelle: n. 179 camere per n. 327 posti letto complessivi con una media di n. 29,8 camere ad albergo e di n. 54,5 posti letto ad albergo
- alberghi classificati con 1 stella: n. 29 camere per n. 50 posti letto complessivi con una media di n. 9,67 camere ad albergo e di n. 16,67 posti letto ad albergo

f) capacità ricettiva: strutture con 25 o meno posti letto:
- alberghi classificati con 3 stelle = n. 1 (16,6 %)
- alberghi classificati con 1 stella = n. 3 (100 %)

g) camere senza bagno:
- alberghi classificati con 3 stelle = n. 0
- alberghi classificati con 1 stella = n. 4 (13,79 % della categoria)

h) superficie media destinata a sala ristorante per camera / posto letto:
- alberghi classificati con 3 stelle = mq. 5,65 a camera – mq 2,95 a posto letto
- alberghi classificati con 1 stella = mq. 4,06 a camera – mq 2,64 a posto letto

i) alberghi dotati di attrezzature sportive:
- alberghi classificati con 3 stelle = n.1 (Albergo La Vela)
- alberghi classificati con 1 stella = n.0

l) superficie media destinata a sale comuni per camera / posto letto:
- alberghi classificati con 3 stelle = mq. 4,65 a camera – mq 2,52 a posto letto
- alberghi classificati con 1 stella = mq. 4,31 a camera – mq 2,70 a posto letto

m) superficie media destinate ad aree pertinenziali per camera / posto letto:
- alberghi classificati con 3 stelle = n. 0,35 a camera
- alberghi classificati con 1 stella = n. 0,46 a camera

n) numero medio posti auto per camera:
- alberghi classificati con 3 stelle = mq. 11,62 a camera – mq 6,33 a posto letto
- alberghi classificati con 1 stella = mq. 50,10 a camera – mq 32,77 a posto letto

o) strutture ricettive accessibili ai portatori di handicap: Ideal, La Vela Monte, Rivamare, Villa Ada, Villa delle Rose, Lido di Borgio.

p) distribuzione urbanistica dei posti letto complessivi:
- zona B2 = n. 172
- zona BT = n. 138
- zona S1 = n. 67

q) strutture ricettive ricadenti in ambiti assoggettati a vincoli:
- vincolo paesistico – ambientale:
  - D.M. del 10.10.1967 vincolo di interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Borgio Verezzi perché complesso di grande valore estetico e tradizionale = tutti
  - D.M. n.1571 del 20/03/1956 (vincolo di notevole interesse pubblico della sede stradale della via Aurelia prov SV escluse traverse comunali comuni di:

Varazze, Celle Ligure, Albisola S., Albissola M., Savona, Bergeggi, Spotorno, Noli, Finale L., Borgio V., Pietra L., Loano, Borghetto S.S., Albenga, Alassio, Laigueglia, Andora) = Rivamare, Vela Mare, Lido di Borgio.

r) contesto:

- accessibilità veicolare: per il 66,66 % degli alberghi censiti: ottima; per il 33,33 % : buona
- accessibilità pedonale: per il 44,44% degli alberghi censiti: ottima; per il 22,22 % buona; per il 33,34% sufficiente;
- accessibilità all'arenile: per il 55,55% degli alberghi censiti: ottima; per il 11,11 % buona; per il 33,34% sufficiente;
- panoramicità: per il 33,33% degli alberghi censiti: ottima; per il 44,44 % buona; per il 22,23% sufficiente;
- esposizione: per il 44,44 % degli alberghi censiti: ottima; per il 55,56 % : buona

s) dotazione di spazi e servizi polarizzanti:

- in generale, si rileva una buona presenza di servizi e spazi polarizzanti nelle vicinanze delle strutture ricettive;
- non sufficienti in oggi risultano i parcheggi nelle vicinanze delle strutture; questo aspetto risulta aggravato dalla scarsa dotazione di posti auto privati a disposizione degli alberghi

t) presenza di elementi negativi al contorno:

- vicinanza stazione ferroviaria (inquinamento acustico): Ideal, Rivamare, Vela Mare, Villa delle Rose, Lido di Borgio
- vicinanza Via Aurelia ovvero strade ad alta intensità di traffico veicolare (inquinamento acustico): Rivamare, Vela Mare, Villa delle Rose, Lido di Borgio

Si evidenzia che dall'esame preliminare inerente il contesto in cui sono collocate le singole strutture ricettive alberghiere esaminate, non sono emerse condizioni ostative alla permanenza in loco dell'attività. Tuttavia le modificazioni del territorio potrebbero far insorgere elementi di contrasto con la prosecuzione dell'attività turistica, da valutare caso per caso nell'esame delle eventuali istanze di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso che potrebbero essere, in futuro, presentate dalla proprietà.

7.2 Analisi delle richieste degli imprenditori alberghieri.

Sulla base delle schede compilate dal gestore dell'attività, ovvero dal proprietario, pervenute al protocollo comunale nel periodo compreso tra i mesi di novembre e di dicembre 2010, sono state analizzate le proposte in merito a:

- Ampliamento (interventi di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico e/o di superficie lorda agibile)
- Potenziamento e ampliamento tramite annessione di altre porzioni dell'immobile/i di appartenenza che mutino la propria destinazione d'uso verso la ricettività
- Riqualificazione (interventi di manutenzione anche eventualmente prevedenti aumento di capacità ricettiva se all'interno dell'edificio esistente, interventi di adeguamento alle norme di sicurezza o di abbattimento barriere architettoniche)
- Altro

Sono inoltre state esaminate le ulteriori proposte/istanze pervenute al protocollo comunale sino alla data del 29.03.2013.

In dettaglio, le proposte avanzate dal gestore dell'attività, ovvero dal proprietario, sono state le seguenti:

- BRUNA: scheda non pervenuta
- CALCAGNO (scheda trasmessa in data 17.11.2010 Prot. n. 9328): non formulata richiesta specifica
- IDEAL (scheda trasmessa in data 18.11.2010, Prot. n. 9357; integrata in data 19.11.2010, Prot. n. 9403): incremento della capacità ricettiva (soprelevazione totale dell'immobile), incremento delle attrezzature e dei servizi. La proprietà richiede inoltre che nell'ambito del nuovo SUG venga individuata una zona turistica ove realizzare un nuovo albergo con standard elevati, al fine di poter trasferire l'attività e modificare in residenziale l'attuale destinazione dell'immobile, in considerazione delle esistenti carenze funzionali (mancanza parcheggi, aree pertinenziali limitate, vicinanza ferrovia, ecc.).
- LA VELA (scheda trasmessa via fax in data 22.11.2010, Prot. n. 9463 , protocollata in data 24.11.2010, Prot. n. 9517): incremento della capacità ricettiva (soprelevazione totale dell'immobile);
- RIVAMARE (scheda trasmessa in data 19.11.2010, Prot. n. 9398): riqualificazione dell'immobile in generale.
- VELA MARE (scheda trasmessa via fax in data 22.11.2010, Prot. n. 9463 , protocollata in data 24.11.2010, Prot. n. 9517): ampliamento soggiorno tramite chiusura veranda, riqualificazione degli spazi comuni e delle pertinenze.
- VILLA ADA (scheda trasmessa in data 12.11.2010, Prot. n. 9192): incremento della capacità ricettiva (soprelevazione totale dell'immobile), potenziamento finalizzato all'incremento della capacità ricettiva, riqualificazione dell'immobile in generale, trasformazione in RTA.
- VILLA DELLE ROSE (scheda trasmessa in data 23.11.2010, Prot. n. 9476): incremento della capacità ricettiva al piano sottotetto
- LIDO DI BORGIO (scheda trasmessa in data 13.07.2010, Prot. n. 5928): non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo (causa: oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche agli standard qualitativi del settore alberghiero). Non vengono dettagliati motivi specifici.

Destinazioni d'uso proposte per l'immobile: residenziale per l'intero immobile e relativa area di pertinenza con riserva di destinare parte del piano terra ai Bagni Lido di F. Ferratone.
Tale scheda deve intendersi superata a seguito di successive istanze presentate dalla proprietà, in dettaglio descritte nel seguente capitolo della presente Relazione.

8. Le istanze di non assoggettamento a vincolo

E' pervenuta un'unica istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo:

- albergo LIDO (attività cessata dall'anno 2000). La proprietà con lettera in data 26.01.2009, ha inoltrato istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo, trasmessa al protocollo comunale in data 20.02.2009, Prot. n. 1474 e successiva integrazione in data 20.12.2010 Prot. 10251.

Tale istanza è stata così motivata:
- l'immobile, con attività alberghiera cessata da oltre dieci anni, presenta caratteristiche non adeguate rispetto agli attuali standard qualitativi del settore alberghiero ed a quelli di sicurezza; risulta inoltre inadeguato sotto il profilo delle barriere architettoniche;
- non presenta alcuna dotazione di parcheggi ed aree esterne disponibili;
- i vincoli paesistici ed urbanistico-edilizi gravanti sull'area ne impediscono l'adeguamento funzionale e dimensionale, anche in considerazione della limitata disponibilità di aree libere al contorno;
- l'adeguamento integrale dell'immobile comporterebbe consistenti interventi di demolizione, consolidamento strutturale, adeguamento antincendio, ecc. e, tenuto conto degli elevati costi di ristrutturazione e della riduzione della capacità ricettiva conseguente all'adeguamento, la gestione alberghiera risulterebbe antieconomica.

La proprietà richiede pertanto il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali, proponendo, a suo carico:
- la realizzazione di una galleria pedonale al piano terreno, alternativa al marciapiede lungo l'Aurelia;
- la riqualificazione del tratto di passeggiata interessata dal fabbricato;
- altre opere di urbanizzazione nell'area in prossimità del fabbricato (ristrutturazione di un sottopasso pedonale; costruzione di un pontile).

Tale istanza deve considerarsi superata in quanto con lettera in data 24.01.2013 prot. n. 740, integrata in data 27.03.2013 prot. n.2740, la proprietà dell'ex albergo Lido ha richiesto:
- l'annullamento della precedente istanza di non assoggettamento al vincolo;
- la "*parziale trasformazione della destinazione d'uso in funzioni residenziali, come da art.8, comma 2 della L.R. n.1/2008, unitamente alla esecuzione, a carico della istante, di una galleria pedonale al piano terreno da ponente a levante in alternativa all'attuale marciapiede lungo l'Aurelia, ribadendo, sin d'ora che al momento della presentazione della istanza, con relativa convenzione saranno indicati i lavori pubblici aggiuntivi a carico della istante*",

A tale istanza è stata allegata soluzione progettuale di massima, costituita da:
- rilievo planimetrico schematico di stato attuale
- rilievo schematico dei prospetti
- progetto schematico (piante, prospetti, sezioni)
- calcolo volume e superfici di stato attuale e progetto
- brevi note descrittive.

Dalla suddetta documentazione emerge quanto segue:
a) relativamente alla situazione di fatto, in particolare:
- la presenza di locali con altezza inferiore alle vigenti disposizioni normative in materia,
- la presenza di strutture verticali notevolmente vincolanti per collocazione e distribuzione planimetrica,
- la limitata consistenza delle aree esterne di pertinenza (il fabbricato è collocato sulla passeggiata a mare e ne costituisce un'interruzione, essendo la viabilità pedonale, in corrispondenza dell'immobile, limitata al marciapiede prospiciente la via Aurelia);
b) relativamente alla proposta progettuale:
- classificazione prevista per il nuovo albergo: 4 stelle
- capacità ricettiva: n.72 posti letto
- tipologia di intervento: demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico percentuale del 39% circa (calcolato tenendo conto del bonus per adeguamento risparmio energetico e acustico); l'incremento volumetrico è previsto per lieve ampliamento della superficie coperta, ricomposizione volumetrica, sopraelevazione di n.1 piano;
- destinazioni non turistico – ricettive, nella percentuale del trenta per cento della superficie complessiva attuale, così come disciplinato al comma 2 dell'art. 8 della L.R. n.1/2008: residenza, piccola attività di pubblico esercizio (bar);
- separazione funzionale tra la parte dell'immobile avente destinazione di albergo e le altre destinazioni d'uso previste nell'immobile oggetto della riqualificazione;
- previsione di galleria pedonale a confine con la sede stradale (Via Aurelia), in sostituzione dell'attuale marciapiede lungo la via Aurelia.
L'intervento ripropone le attuali caratteristiche formali dell'edificio, in particolare per quanto attiene la disposizione delle bucature, la tipologia di coperture, l'articolazione planivolumetrica caratterizzata dalla presenza di volumi a diverso numero di piani fuori terra, in parte coperti a terrazza praticabile, in parte dotati di copertura a falde.

9. La disciplina degli alberghi

La Disciplina degli Alberghi, costituente modifica al vigente Strumento Urbanistico Generale ai sensi dell'articolo 2, comma 2, della L.R. n. 1/2008, sostituisce gli articoli n.26, n.26a e n.26b delle vigenti Norme di Attuazione del PRG relativamente agli interventi ammissibili sulle strutture ricettive classificate "albergo" e sulle relative aree asservite e di pertinenza.

Allo scopo di soddisfare le esigenze riscontrate, anche sulla scorta delle proposte avanzate dagli imprenditori alberghieri, per gli alberghi censiti in attività alla data di entrata in vigore della L.R. n.1/2008, sono stati ammessi i seguenti interventi:

- di ristrutturazione edilizia (art. 10 L.R. n.16/2008 e ss. mm. ed ii.) con incremento volumetrico massimo pari al 20% del volume esistente (come definito dal vigente SUG),
- di sostituzione edilizia (art. 14 L.R. n.16/2008 e ss. mm. ed ii.), con incremento volumetrico massimo pari al 20% del volume geometrico esistente (come definito dal vigente SUG),
- di ampliamento eccedenti la soglia massima del 20% del volume esistente, alle condizioni di cui all'art. 12 della L.R. n.10/2010 e ss. mm. ed ii.;
- di aumento della capacità ricettiva, ovvero di incremento degli spazi destinati a servizi/impianti/attrezzature, mediante l'acquisizione di superfici destinate ad altri usi appartenenti alla stessa unità edilizia ovvero ad unità edilizie adiacenti;
- di riduzione della capacità ricettiva finalizzata al miglioramento dimensionale delle camere e/o delle unità abitative, ovvero al miglioramento quantitativo degli spazi comuni.
  La riduzione massima dei posti letto per ciascuna struttura, così come censiti alla data del 28/02/2008, deve risultare:
  - non superiore al 20% per gli alberghi con capacità ricettiva al 28/02/2008 minore o uguale a 25 posti letto,
  - non superiore al 10% per gli alberghi rimanenti,
  con garanzia di mantenimento della capacità ricettiva minima prevista dall'art. 6 comma 1 della L.R. n.2/2008 e dichiarazione del gestore in merito alla sostenibilità economica dell'attività ricettiva così ridimensionata, al fine di evitare che detti interventi possano creare i presupposti per la successiva invocazione delle condizioni di svincolo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico e di sostituzione edilizia con incremento volumetrico sono soggetti a titolo edilizio convenzionato, nel rispetto delle seguenti prescrizioni e condizioni:

a) conformità alla disciplina paesistica di livello puntuale del vigente PRG;

b) dimostrazione sia del corretto inserimento dell'intervento nell'ambito, sia dell'armonico inserimento rispetto alla costruzione esistente;

c) gli ampliamenti, se realizzati come sopraelevazione delle strutture esistenti o come aumento della superficie coperta, possono essere realizzati:
   - in deroga alle distanze minime stabilite dal PRG, con osservanza dei limiti di distanza disposti dal Codice Civile e, ove ne ricorrano le condizioni di frontistanza, con osservanza dei limiti di distanza disposti dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, nonché con osservanza delle distanze minime dalle strade previste dal Codice della Strada;
   - in deroga all'altezza massima stabilita dalle norme di attuazione del PRG per i nuovi edifici, purché l'altezza di progetto:
   1) per gli alberghi ricadenti in sottozona S1 (*Arenili e stabilimenti balneari*): non sia incrementata di oltre 1,50 ml. rispetto alla situazione di fatto;
   2) per i rimanenti alberghi: non sia maggiore di quella del fabbricato più alto della zona o sottozona in cui ricade l'immobile oggetto d'intervento (esclusi edifici singolari).
   Relativamente alla possibilità di deroga del parametro H massima di zona, si evidenzia che già le attuali Norme di attuazione ammettono tale deroga per gli alberghi ad eccezione che per quelli ricadenti in sottozona S1. La presente

variante, al fine di agevolare gli interventi di riqualificazione anche dei due alberghi in attività ricadenti in sottozona S1, ammette una contenuta sopraelevazione;

d) nel caso di sostituzione edilizia:
   - potranno essere mantenute le distanze preesistenti dai confini e dalle strade;
   - nell'ipotesi di ricostruzione con la medesima sagoma dell'edificio preesistente, potranno essere mantenute le distanze dagli edifici limitrofi;
   - nell'ipotesi di modifica della sagoma, ove ne ricorrano le condizioni di frontistanza, dovranno essere osservati i limiti di distanza disposti dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968;

e) nel caso di ampliamento comportante un aumento della capacità ricettiva deve essere garantito il rispetto della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, con superficie minima pari a 1/10 dell'incremento volumetrico e, comunque, con un minimo di un posto auto per ogni camera aggiuntiva rispetto allo stato di fatto; con dimostrazione della effettiva fruibilità degli stessi. Tali posti auto dovranno essere pertinenziali all'edificio, con costituzione di idoneo vincolo di pertinenzialità per un periodo di tempo equivalente al permanere della destinazione turistico-alberghiera del fabbricato di cui costituiscono pertinenza. I nuovi posti auto potranno essere localizzati anche in aree esterne al lotto dell'edificio, purché la percorrenza massima pedonale che unisce i parcheggi pertinenziali con l'edificio non abbia sviluppo superiore a ml. 300. Nell'impossibilità di reperimento reale entro i limiti di cui sopra è assentita la monetizzazione;

f) obbligo della dotazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria per il soddisfacimento degli standard urbanistici necessari; le aree da destinarsi a standard urbanistici (verde e parcheggi pubblici), da reperirsi anche al di fuori del perimetro d'intervento, dovranno possedere caratteristiche di effettiva utilizzabilità per il tipo di servizio che si intende insediare; qualora la reale situazione morfologica ed urbanistica e le condizioni del territorio e del tessuto edificato non lo consentano, le aree destinate a standard possono essere "monetizzate";

g) l'atto convenzionale, cui è subordinato l'intervento, dovrà contenere, oltre agli impegni del soggetto attuatore in merito alle modalità, termini - non oltre quelli di validità del titolo edilizio - e garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria:
   - il vincolo di destinazione d'uso ad albergo per un periodo di almeno 20 anni dalla data di agibilità;
   - l'indennizzo da versare al Comune, qualora il gestore non mantenga, nel corso dei primi 20 anni, la struttura in esercizio.

   I suddetti vincoli sono trascritti nei registri immobiliari a cura e spese della proprietà, con obbligo di accatastamento come unica unità immobiliare di categoria albergo.

Per l'ex albergo Lido, avente attività cessata dall'anno 2000, al fine di riacquisire la competitività rispetto al mercato della domanda turistica, viene accolta la proposta

della proprietà prevedente la parziale trasformazione della destinazione d'uso in funzioni non turistico-ricettive, entro la percentuale massima del trenta per cento della superficie complessiva attuale, così come disciplinato al comma 2 dell'art. 8 della L.R. n.1/2008.
L'intervento comportante parziale trasformazione della destinazione d'uso in funzioni non turistico-ricettive, potrà avvenire, in considerazione delle attuali caratteristiche dell'immobile (strutture obsolete e difficilmente adeguabili, altezze interne in parte inferiori a ml. 2,70, mancanza di adeguamento alle vigenti disposizioni normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, ecc.) , con intervento di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico massimo pari al 39% del volume esistente (come definito dal vigente SUG).

L'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni e condizioni:

a) conformità alla disciplina paesistica di livello puntuale del vigente PRG;

b) il progetto, in considerazione del valore di "immagine" che riveste l'attuale edificio, dovrà:
   - riproporre le attuali caratteristiche formali dello stesso, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucature, i materiali, i colori;
   - riproporre l'attuale articolazione planivolumetrica, caratterizzata dalla presenza di volumi a diverso numero di piani fuori terra, in parte coperti a terrazza praticabile, in parte dotati di copertura a falde;
   - dimostrare il corretto inserimento dell'intervento nell'ambito: tale dimostrazione dovrà avvenire anche attraverso rappresentazioni tridimensionali ottenute con metodo grafico o con fotomontaggi comprendenti un'area sufficientemente estesa al contorno;

c) l'intervento di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico potrà essere attuato:
   - in deroga alle distanze minime stabilite dal PRG, con osservanza delle distanze minime dalle strade previste dal Codice della Strada;
   - in deroga all'altezza massima stabilita dalle norme di attuazione del PRG, purché l'altezza di progetto non sia incrementata di oltre 3,50 ml. rispetto alla situazione di fatto;

d) separazione funzionale tra la parte dell'immobile avente destinazione di albergo e le altre destinazioni d'uso previste nell'immobile oggetto della riqualificazione;

e) destinazioni non turistico – ricettive ammesse: residenza, piccole attività commerciali e di pubblico esercizio, servizi di interesse comune. A riguardo, si evidenzia che è stata prevista la possibilità di installare servizi di interesse comune in considerazione della necessità di soddisfacimento degli standard urbanistici conseguenti all'intervento;

f) capacità ricettiva dell'albergo non inferiore a 60 posti letto;

g) classificazione dell'albergo non inferiore a tre stelle (classificazione presente alla data di cessazione dell'attività);

h) per la quota parte di superficie oggetto di trasformazione della destinazione d'uso in funzioni non turistico-ricettive:
   - obbligo della dotazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria per il soddisfacimento degli standard urbanistici necessari; le aree da destinarsi a standard urbanistici, da reperirsi anche al di fuori del perimetro d'intervento, dovranno possedere caratteristiche di effettiva utilizzabilità per il tipo di servizio che si intende insediare; qualora la reale situazione morfologica ed urbanistica e le condizioni del territorio e del tessuto edificato non lo consentano, le aree destinate a standard possono essere "monetizzate"; in particolare, l'intervento dovrà obbligatoriamente darsi carico di migliorare la viabilità pedonale dell'area, attraverso la realizzazione di un passaggio pubblico ovvero di uso pubblico lungo tutto lo sviluppo del fabbricato sul lato prospiciente la Via Aurelia, con larghezza minima nel rispetto delle vigenti disposizioni normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
   - obbligo di dotazione di parcheggi privati pertinenziali, con superficie minima pari a 1/10 del volume oggetto di trasformazione della destinazione d'uso. Tali posti auto dovranno essere assoggettati a vincolo di pertinenzialità. I nuovi posti auto potranno essere localizzati anche in aree esterne al lotto dell'edificio, purché la percorrenza massima pedonale che unisce i parcheggi pertinenziali con l'edificio non abbia sviluppo superiore a ml. 300. Nell'impossibilità di reperimento reale entro i limiti di cui sopra è assentita la monetizzazione;

i) per la quota parte di superficie oggetto di mantenimento della destinazione d'uso ad albergo:
   - obbligo di dotazione di parcheggi privati pertinenziali, con superficie minima pari a 1/10 dell'incremento volumetrico, e comunque con un minimo di un posto auto per ogni camera aggiuntiva rispetto allo stato risultante alla data di cessazione dell'attività alberghiera, con dimostrazione della effettiva fruibilità degli stessi. Tali posti auto dovranno essere pertinenziali all'edificio, con costituzione di idoneo vincolo di pertinenzialità per un periodo di tempo equivalente al permanere della destinazione turistico-alberghiera del fabbricato di cui costituiscono pertinenza. I nuovi posti auto potranno essere localizzati anche in aree esterne al lotto dell'edificio, purché la percorrenza massima pedonale che unisce i parcheggi pertinenziali con l'edificio non abbia sviluppo superiore a ml. 300. Nell'impossibilità di reperimento reale entro i limiti di cui sopra è assentita la monetizzazione;

j) l'atto convenzionale cui è subordinato l'intervento dovrà contenere, oltre agli impegni del soggetto attuatore in merito alle modalità, termini - non oltre quelli di validità del titolo edilizio - e garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, l'impegno ad eseguire, contestualmente alla parziale trasformazione, la complessiva riqualificazione della struttura alberghiera, nonché, relativamente alle superfici ad uso ricettivo:
   - il vincolo di destinazione d'uso ad albergo, per un periodo di almeno 20 anni dalla data di agibilità;
   - l'indennizzo da versare al Comune, qualora il gestore non mantenga, nel corso dei primi 20 anni, la struttura in esercizio.

I suddetti vincoli sono trascritti nei registri immobiliari a cura e spese della proprietà, con obbligo di accatastamento, per quanto attiene la struttura ricettiva, come unica unità immobiliare di categoria albergo.

Infine, per tutti gli alberghi censiti, sia in attività che non, per agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli alberghi, è stata inserita una specifica norma prevedente la possibilità di non considerare nel computo per la determinazione dell'incremento volumetrico:

a) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali, nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri sino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;

b) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisori fra unità immobiliari - o camere dell'albergo - finalizzato all'isolamento acustico.

10. Aggiornamento del Programma Turistico

La presente modifica al vigente Strumento Urbanistico Generale ai sensi dell'articolo 2, comma 2, della L.R. n. 1/2008 è comprensiva di aggiornamento del vigente Programma turistico, relativamente alle seguenti Tabelle:

- TAB. 1 - Capacità ricettiva delle aziende turistico alberghiere esistenti nell'ambito comunale secondo la classificazione di cui alla leggi Regione Liguria n.11/1982 e s.m.i., nonché n.2/2008 e Regolamento Regionale n.2 del 30/01/2009;
- TAB. 2 - Riepilogo della capacità ricettiva in termini di posti letto
- QUADRO RIASSUNTIVO POSTI LETTO

Le suddette Tabelle sono state aggiornate con i dati forniti dall'Ufficio Turismo della Provincia di Savona in data 05/09/2012.

In conseguenza degli interventi di riqualificazione e trasformazione parziale della destinazione d'uso previsti dalla Disciplina, non si rende necessaria modifica dei posti letto in progetto previsti dal vigente Programma Turistico.

Si integra inoltre il vigente Programma Turistico con la Tabella relativa alle Strutture ricettive extralberghiere esistenti, redatta sulla base dei dati forniti dal competente ufficio comunale.

AGGIORNAMENTO TAB. 1 - Capacità ricettiva delle aziende turistico alberghiere esistenti nell'ambito comunale secondo la classificazione di cui alla leggi Regione Liguria n.11/1982 e s.m.i., nonché n.2/2008 e Regolamento Regionale n.2 del 30/01/2009.

Tabella aggiornata con i dati forniti dall'Ufficio Turismo della Provincia di Savona in data 05/09/2012

ALBERGHI

Class.	Denominazione	camere				Unità bicamera		Totale camere	Totale Posti letto	Letti aggiun-tivi
		Singole senza bagno	Singole con bagno	Doppie senza bagno	Doppie con bagno	3 posti letto	4 posti letto			
3	Ideal	0	8	0	21	1	1	31	57	5
3	La Vela	0	9	0	33	0	0	42	75	18
(3)	Lido di Borgio Attività cessata	(0)	(2)	(0)	(19)	0	0	(21)	(40)	(16)
3	Villa delle Rose	0	12	0	34	0	0	46	80	2
3	Vela mare	0	0	0	8	0	0	8	16	0
1	Bruna	0	1	0	8	0	0	9	17	0
1	Calcagno	0	2	0	10	0	0	12	22	2
1	Rivamare	4	1	0	3	0	0	8	11	0
3	Villa Ada	0	4	0	27	0	0	31	58	14
Totale	**N.8 + N.(1)** attività cessata	**4**	**37** + (2)	**0**	**144** +(19)	**1**	**1**	**187** +(21)	**336** +(40)	**41** +(16)

Nota bene: non disponibile il dato relativo al numero complessivo bagni

RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE

Class.	Denominazione	U.A.			Totale U.A.	Totale letti in U.A.	Camere tipo Albergo	Letti in camere	Totale letti in RTA	Letti aggiuntivi
		Vani distinti S/P (Posti letto)	Monoloc. S+P (Posti letto)	Monoloc. Pern. (Posti letto)						
3	Cherie	6 (12)	34 (37)	0	40	49	0	0	49	47
3	Le Saline	10 (20)	21 (42)	0	31	62	0	0	62	39
3	Villa Gloria	12 (24)	18 (36)	0	30	60	0	0	60	36
Totale	**N.3**	**28 (56)**	**73 (115)**	**0**	**101**	**171**	**0**	**0**	**171**	**122**

PARCHI PER VACANZE

Class.	Denominazione	Piazzole			Totale piazzole	Totale persone
		Tipo villaggio turistico	Tipo parco per vacanze	Tipo campeggio		
2	Park Mara	44	88	15	147	588
Totale	**N.1**	**44**	**88**	**15**	**147**	**588**

AGGIORNAMENTO TAB. 2 - Riepilogo della capacità ricettiva in termini di posti letto		
		Numero posti letto
Alberghi	3 stelle	286
	2 stelle	0
	1 stella	50
	Attività cessata	40
	Totale	**376 (*)**
R.T.A.		**171**
Parchi per vacanza		**588**
Totale complessivo		**1.135**
(*) Nota Bene TAB 2: totale posti letto per alberghi suddivisi in: n. 336p.l. in attività e n.40 p.l. cessati		

AGGIORNAMENTO QUADRO RIASSUNTIVO POSTI LETTO					
	Posti letto esistenti		**Posti letto in progetto**	**Posti letto totali**	
	numero	%	numero	numero	%
Alberghi	376 (*)	33,13%	158	534	35,6%
R.T.A.	171	15,06%	306	477	31,8%
Camping	588	51,81%	-588	0	0
Parco per vacanze	0	0	488	488	32,6%
TOTALE	1.135	100%	364	1.499	100%
TOTALE POSTI LETTO ESISTENTI					**1.135**
TOTALE POSTI LETTO IN PROGETTO					**364**
TOTALE COMPLESSIVO					**1.499**
(*) Nota Bene QUADRO RIASSUNTIVO: totale posti letto per alberghi suddivisi in: n. 336 p.l. in attività e n.40 p.l. cessati					

TABELLA INTEGRATIVA: STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE ESISTENTI				
Tipologia	**Denominazione**	**Indirizzo**	**Numero camere**	**Numero posti letto**
Agriturismo	Cà Du Gregorio	Via Orari 22	1	3
Case per ferie	Villa San Gabriele	Via Cornice 17	13	38
	Villa Quies	Via Vittorio Veneto 8	24	32
	Villa Zaveria	Via Vittorio Veneto 31	58	141
Case e appartamenti per vacanze	La Residenza	Viale Colombo 20	10	27
	Ligure Residence	Viale Colombo 20	12	46
Bed & breakfast	A Creuza	Via Alla Chiesa 39	1	2+1 aggiuntivo
	Cà Rosa	Via Orari 16	2	4
	Il Sogno di Jo	Via XXV Aprile 30/1	3	6
	L'Archivolto	Via Roccaro 6	2	4
	Le terrazze del Borgo antico	Via del Salto 3/2	1	2
	Luci sul mare	Via Verezzi 20	3	6+ 1 aggiuntivo
Affittacamere	Villa Ranieri	Via Agavi 8	2	4 + 4 aggiuntivi
	Villa Paradiso	Via Nazario Sauro 172	6	10
	Svegliarsi a Verezzi	Via Poggio 11	3	6 + 2 aggiuntivi
Ostelli per la gioventù	-	-	0	0
Appartamenti ammobiliati ad uso turistico	Dati non disponibili			
Mini aree di sosta Campeggio camper	-	-	0	0

Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

ALBERGO BRUNA - Via Vittorio Veneto, n.41	**ALBERGHI**	
	Scheda n.	**1**



Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

SCHEDA DI RILEVAMENTO ATTIVITA' RICETTIVE	**ALBERGHI**
Scheda n.	**1**

Parte prima (a cura del rilevatore)

Nota Bene: dati desunti da modello CL1 – *Denuncia dei requisiti per la classificazione delle aziende ricettive - Alberghi*

Classificazione provinciale attribuita in data: 13.05.2004

DATI GENERALI	
Denominazione esercizio	ALBERGO BRUNA
Tipologia	☒ Albergo ☐ Locanda
Indirizzo	Via V. Veneto n.41
Classificazione	☒ 1 stella ☐ 2 stelle ☐ 3 stelle ☐ 4 stelle
Periodo di apertura	☒ annuale ☐ stagionale
Immobile	☐ in proprietà ☒ in locazione
Titolare dell'esercizio	Cesio S.n.c. Via Madonna delle Grazie – 17020 Tovo San Giacomo (SV)
Proprietario dell'immobile	Fulvio CANNEVA Viale Cristoforo Colombo, n.32/3 – 17022 Borgio Verezzi (SV)
Anno costruzione immobile	1973
Anno apertura esercizio	1973
Occupazione immobile	☐ Totale ☒ Parziale
Accesso dal piano stradale	☒ si ☐ no
Tipo di costruzione	☒ unico complesso immobiliare
Zona di ubicazione	☐ centrale ☒ periferica ☐ fuori dal centro abitato
Capacità ricettiva	Totale camere = n. 9 di cui: - totale camere con bagno = n. 9 - totale camere senza bagno = n. 0 Totale unità abitative del tipo RTA = n. 0 Totale posti letto effettivi nell'esercizio = n. 17 Totale posti letto aggiuntivi nell'esercizio = n. 0 Totale posti letto (effettivi + aggiuntivi) = n. 17

ATTREZZATURE, SERVIZI, IMPIANTI				
		Superficie (mq)	In apposito locale	in locale comune
Ristorazione	☒ ristorante Coperti = n.	42	☐	☒
Sale di uso comune	☒ bar		☐	☒
	☐ sala soggiorno		☐	☒
	☒ sala TV		☐	☒
	Totale superficie sale di uso comune = mq. 42			
Aree pertinenziali	☒ giardino	mq. occupati = 500		
	☐ terrazze elioterapiche	mq. occupati = 0		
	Totale superficie aree pertinenziali = mq. 500			
Impianti sportivi e ricreativi	☐ n.0 (_____) Totale Impianti sportivi e ricreativi = n. 0			
Parcheggio autovetture	☒ SI (n. posti auto = 9) ☐ NO			
Impianti tecnologici	Riscaldamento	☒ in tutto l'esercizio		
	Condizionamento	☒ non presente ☐ presente in tutto l'edificio ☐ presente negli spazi comuni		
	Insonorizzazione	☒ 0 % camere insonorizzate		

Parte seconda	
INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI	
Riferimenti catastali	Edificio: Fg. 5 sezione Verezzi Mappale 665

P.T.C.P.	Assetto insediativo: ID-MO-A Assetto geomorfologico: MO-B Assetto vegetazionale: COL ISS MA
P.R.G.	zona urbanistica: B2
Vincoli	☒ paesistico-ambientale ☐ idrogeologico ☐ altro
Piani di Bacino	Rischio Idraulico: non presente Rischio geomorfologico: R1g Suscettibilità al dissesto dei versanti: bassa
Parte terza	
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	
Tipologia edilizia	☐ specialistica ☒ non specialistica a blocco
Occupazione dell'immobile	☐ totale ☒ parziale
Numero piani fuori terra	☐ 1 ☐ 2 ☒ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 o più
Area esterna pertinenziale	☒ presente ☐ assente
Stato di conservazione	☐ ottimo ☒ buono ☐ sufficiente
Caratteristiche distributive, funzionali, dimensionali	☒ accesso diretto dal piano stradale ☐ ascensore
	Accessibilità portatori handicap: ☐ accessibile (n.__ camere) ☒ non accessibile
	☒ unico fabbricato
	Servizi igienici esclusivi di camere o u.a., in percentuale al numero di camere o u.a. ☒ 100% ☐ 80% ☐ 60% ☐ 40%
	Sala ristorante a disposizione della clientela = mq. 42 ☐ in apposito locale ☒ in locale comune Rapporto superficie sala ristorante / n.camere = 4,67 Rapporto superficie sala ristorante / n.posti letto = 2,47
	Sale di uso comune (escluso sala ristorante) a disposizione della clientela = mq. 0 Rapporto superficie sale comuni / n.camere = 0 Rapporto superficie sale comuni / n.posti letto = 0
	Impianti sportivi e ricreativi a disposizione della clientela ☐ n. 0 Rapporto n. impianti / n. camere = 0
	Aree pertinenziali esterne a disposizione della clientela =mq. 500 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.camere = 55,56 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.posti letto = 29,41
	Parcheggi esclusivi, in percentuale al numero di camere ☒ 100% ☐ almeno 80% ☐ almeno 60% ☐ almeno 30% Rapporto n. posti auto / n. camere = 9
	Balconi e terrazzi esclusivi, in percentuale al numero di camere o u.a. ☐ 100% ☒ almeno 80% ☐ almeno 60% ☐ almeno 30%
CARATTERISTICHE DEL CONTESTO	
Zona di ubicazione	☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato

Caratteristiche del contesto, servizi

	ottimo	buono	sufficiente	insufficiente
Accessibilità veicolare		x		
Accessibilità pedonale			x	
Panoramicità del sito		x		
Esposizione	x			
Dotazione di spazi e servizi polarizzanti			x	
Dotazione di parcheggi pubblici			x	
Accessibilità all'arenile			x	

Presenza di attività rumorose / moleste /altro nel contesto: ☒ no ☐ si
Previsione dello SUG di attività incompatibili, nel contesto, con la funzione ricettiva ☒ no ☐ si
Previsione dello SUG di servizi nel contesto ☒ no ☐ si

Parte quarta

PROPOSTE DEL TITOLARE DELL'ESERCIZIO/DELLA PROPRIETA'			
Titolare esercizio/proprietà	Scheda non pervenuta		
Parte quinta			
FATTIBILITA' RIQUALIFICAZIONI E POTENZIAMENTI			
Adeguamento alle norme di sicurezza	☐ adeguato	☐ non adeguato	☒ non rilevato
Superamento barriere architettoniche	☐ adeguato	☒ non adeguato	☐ non rilevato
Fattibilità di ristrutturazioni e/o potenziamenti	Non risultano possibili ampliamenti volumetrici per caratteristiche del fabbricato (l'attività occupa i piani seminterrato e rialzato di edificio pluripiano a prevalente destinazione d'uso residenziale; commistione di destinazione d'uso). Il potenziamento dell'attività può avvenire unicamente attraverso l'annessione di superfici attualmente con altra destinazione d'uso, ovvero attraverso un incremento volumetrico esteso all'intero fabbricato. Si ritiene risultino fattibili interventi di adeguamento alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e sicurezza.		

Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

ALBERGO CALCAGNO - Via Vittorio Veneto, n.50	**ALBERGHI**	
	Scheda n.	**2**



Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

SCHEDA DI RILEVAMENTO ATTIVITA' RICETTIVE	**ALBERGHI**	
	Scheda n.	**2**

Parte prima (a cura del rilevatore)
Nota Bene: dati desunti da modello CL1 – *Denuncia dei requisiti per la classificazione delle aziende ricettive - Alberghi*
Classificazione provinciale attribuita in data: 20.01.2004

DATI GENERALI

Denominazione esercizio	ALBERGO CALCAGNO
Tipologia	☒ Albergo ☐ Locanda
Indirizzo	Via Vittorio Veneto n.50
Classificazione	☒ 1 stella ☐ 2 stelle ☐ 3 stelle ☐ 4 stelle
Periodo di apertura	☒ annuale ☐ stagionale
Immobile	☒ in proprietà ☐ in locazione
Titolare dell'esercizio	Eda CALCAGNO Via Vittorio Veneto, n. 50 – 17022 Borgio Verezzi (SV)
Proprietario dell'immobile	Eda CALCAGNO Via Vittorio Veneto, n. 50 – 17022 Borgio Verezzi (SV)
Anno costruzione immobile	1953
Anno apertura esercizio	1974
Occupazione immobile	☒ Totale ☐ Parziale
Accesso dal piano stradale	☒ si ☐ no
Tipo di costruzione	☒ unico complesso immobiliare
Zona di ubicazione	☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato
Capacità ricettiva	Totale camere = n. 12 di cui: - totale camere con bagno = n. 12 - totale camere senza bagno = n. 0 Totale unità abitative del tipo RTA = n. 0 Totale posti letto effettivi nell'esercizio = n. 22 Totale posti letto aggiuntivi nell'esercizio = n. 2 Totale posti letto (effettivi + aggiuntivi) = n. 24

ATTREZZATURE, SERVIZI, IMPIANTI

		Superficie (mq)	In apposito locale	in locale comune
Ristorazione	☐ ristorante Coperti = n.	0	☐	☐
Sale di uso comune	☐ bar	0	☐	☐
	☒ sala soggiorno	27	☐	☒
	☒ sala TV	20	☐	☒
	☒ sala colazione	39	☐	☒
	Totale superficie sale di uso comune = mq. 86			
Aree pertinenziali	☐ giardino	mq. occupati = 0		
	☐ terrazze elioterapiche	mq. occupati = 0		
	Totale superficie aree pertinenziali = mq. 0			
Impianti sportivi e ricreativi	☐ n.0 (_____) Totale Impianti sportivi e ricreativi = n. 0			
Parcheggio autovetture	☐ SI (n. posti auto =) ☒ NO			
Impianti tecnologici	Riscaldamento	☒ in tutto l'esercizio		
	Condizionamento	☒ non presente ☐ presente in tutto l'edificio ☐ presente negli spazi comuni		
	Insonorizzazione	☐ 0% camere insonorizzate		

Parte seconda	
INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI	
Riferimenti catastali	Edificio: Fg. 3 Sez. Borgio Mappale 164
P.T.C.P.	Assetto insediativo: TU Assetto geomorfologico: MO-B Assetto vegetazionale: COL ISS MA
P.R.G.	zona urbanistica: B2
Vincoli	☒ paesistico-ambientale ☐ idrogeologico ☐ altro
Piani di Bacino	Rischio Idraulico: non presente Rischio geomorfologico: R1g Suscettibilità al dissesto dei versanti: bassa
Parte terza	
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	
Tipologia edilizia	☐ specialistica ☒ non specialistica
Occupazione dell'immobile	☒ totale ☐ parziale
Numero piani fuori terra	☐ 1 ☐ 2 ☒ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 o più
Area esterna pertinenziale	☐ presente ☒ assente
Stato di conservazione	☐ ottimo ☒ buono ☐ sufficiente
Caratteristiche distributive, funzionali, dimensionali	☒ accesso diretto dal piano stradale ☐ ascensore
	Accessibilità portatori handicap: ☐ accessibile (n.__ camere) ☒ non accessibile
	☒ unico fabbricato
	Servizi igienici esclusivi di camere o u.a., in percentuale al numero di camere o u.a. ☒ 100% ☐ 80% ☐ 60% ☐ 40%
	Sala ristorante a disposizione della clientela = mq. 0 ☐ in apposito locale ☐ in locale comune Rapporto superficie sala ristorante / n.camere = 0 Rapporto superficie sala ristorante / n.posti letto = 0
	Sale di uso comune (escluso sala ristorante) a disposizione della clientela = mq. 86 Rapporto superficie sale comuni / n.camere = 7,17 Rapporto superficie sale comuni / n.posti letto = 3,91
	Impianti sportivi e ricreativi a disposizione della clientela ☐ n. 0 Rapporto n. impianti / n. camere = 0
	Aree pertinenziali esterne a disposizione della clientela =mq. 0 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.camere = 0 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.posti letto = 0
	Parcheggi esclusivi, in percentuale al numero di camere ☐ 100% ☐ almeno 80% ☐ almeno 60% ☐ almeno 30% Rapporto n. posti auto / n. camere = 0
	Balconi e terrazzi esclusivi, in percentuale al numero di camere o u.a. ☐ 100% ☐ almeno 80% ☒ almeno 60% ☐ almeno 30% Rapporto n. balconi, terrazzi / n. camere = 0,67
CARATTERISTICHE DEL CONTESTO	
Zona di ubicazione	☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato

Caratteristiche del contesto, servizi	ottimo	buono	sufficiente	insufficiente
Accessibilità veicolare		x		
Accessibilità pedonale			x	
Panoramicità del sito			x	
Esposizione			x	
Dotazione di spazi e servizi polarizzanti	x			
Dotazione di parcheggi pubblici			x	
Accessibilità all'arenile		x		

	Presenza di attività rumorose / moleste /altro nel contesto: ☒ no ☐ si Previsione dello SUG di attività incompatibili, nel contesto, con la funzione ricettiva ☒ no ☐ si Previsione dello SUG di servizi nel contesto ☐ no ☒ si
Parte quarta	
PROPOSTE DEL TITOLARE DELL'ESERCIZIO/DELLA PROPRIETA'	
Titolare esercizio/proprietà	Data:17.11.2010 Prot. n. 9328
	☐ ampliamento ☐ riqualificazione ☐ potenziamento ☒ altro: "*Considerata l'età anagrafica della titolare, nonché la pluriennale attività familiare svolta (dal 1954), si stanno valutando diverse opportunità. Allo stato attuale non è dunque possibile formulare ipotesi certe sulla strada che verrà intrapresa (continuazione attività dalla stessa o da familiare, cessazione, trasformazione) nel futuro*"
Parte quinta	
FATTIBILITA' RIQUALIFICAZIONI E POTENZIAMENTI	
Adeguamento alle norme di sicurezza	☐ adeguato ☐ non adeguato ☒ non rilevato
Superamento barriere architettoniche	☐ adeguato ☒ non adeguato ☐ non rilevato
Fattibilità di ristrutturazioni e/o potenziamenti	In considerazione della limitata distanza esistente dagli edifici adiacenti, si reputano non possibili ampliamenti consistenti del fabbricato. Si ritiene risultino fattibili eventuali interventi di adeguamento alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e sicurezza.

Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

ALBERGO IDEAL - Via XXV Aprile, n.32	**ALBERGHI**	
	Scheda n.	**3**



Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

SCHEDA DI RILEVAMENTO ATTIVITA' RICETTIVE	**ALBERGHI**
Scheda n.	**3**

Parte prima (a cura del rilevatore)
Nota Bene: dati desunti da modello CL1 – *Denuncia dei requisiti per la classificazione delle aziende ricettive - Alberghi*
Classificazione provinciale attribuita in data: 16.03.1999

DATI GENERALI	
Denominazione esercizio	ALBERGO IDEAL
Tipologia	☒ Albergo ☐ Locanda
Indirizzo	Via XXV Aprile n.32
Classificazione	☐ 1 stella ☐ 2 stelle ☒ 3 stelle ☐ 4 stelle
Periodo di apertura	☒ annuale ☐ stagionale
Immobile	☐ in proprietà ☒ in locazione
Titolare dell'esercizio	TESSITORE Luciano, Peppino & C. S.n.c. Via XXV Aprile, n. 32 – 17022 Borgio Verezzi (SV) Nota Bene: dati titolare aggiornati da "SCHEDE /P – rilevamento delle proposte dell'imprenditore alberghiero" trasmesse in data 18.11.2010, Prot. N. 9357 e in data19.11.2010, Prot. N.9403
Proprietario dell'immobile	BECCO G. & C. S.n.c. Via XXV Aprile, n. 32 – 17022 Borgio Verezzi (SV) Nota Bene: dati titolare aggiornati da "SCHEDE /P – rilevamento delle proposte dell'imprenditore alberghiero" trasmesse in data 18.11.2010, Prot. N. 9357 e in data19.11.2010, Prot. N.9403
Anno costruzione immobile	1900
Anno apertura esercizio	1958
Occupazione immobile	☒ Totale ☐ Parziale
Accesso dal piano stradale	☒ si ☐ no
Tipo di costruzione	☒ unico complesso immobiliare
Zona di ubicazione	☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato
Capacità ricettiva	Totale camere = n. 31 di cui: - totale camere con bagno = n. 31 - totale camere senza bagno = n. 0 Totale unità abitative del tipo RTA = n. 0 Totale posti letto effettivi nell'esercizio = n. 54 Totale posti letto aggiuntivi nell'esercizio = n. 9 Totale posti letto (effettivi + aggiuntivi) = n. 63

ATTREZZATURE, SERVIZI, IMPIANTI				
		Superficie (mq)	In apposito locale	in locale comune
Ristorazione	☒ ristorante Coperti = n.	135	☐	☒
Sale di uso comune	☒ bar	87	☐	☒
	☒ sala soggiorno	70	☐	☒
	☒ sala TV	0	☐	☒
	☒ sala polifunzionale	70	☐	☒
	Totale superficie sale di uso comune = mq. 227			
Aree pertinenziali	☐ giardino	mq. occupati =		
	☐ terrazze elioterapiche	mq. occupati =		
	☒ dehor	mq. occupati = 135		
	Totale superficie aree pertinenziali = mq. 135			
Impianti sportivi e ricreativi	☐ n.0 (_____) Totale Impianti sportivi e ricreativi = n. 0			

Parcheggio autovetture	☐ SI (n. posti auto =) ☒ NO	
Impianti tecnologici	Riscaldamento	☒ in tutto l'esercizio
	Condizionamento	☐ non presente ☐ presente in tutto l'edificio ☒ presente negli spazi comuni (e in almeno il 50% delle camere)
	Insonorizzazione	☒ 100% camere insonorizzate
Parte seconda		
INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI		
Riferimenti catastali	Edificio: Fg. 3 Sez. Borgio Mappali 62, 63, 137 Pertinenze di proprietà :	
P.T.C.P.	Assetto insediativo: TU Assetto geomorfologico: MO-B Assetto vegetazionale: COL ISS MA	
P.R.G.	zona urbanistica: BT	
Vincoli	☒ paesistico-ambientale ☐ idrogeologico ☒ altro (fascia di rispetto ferrovia)	
Piani di Bacino	Rischio Idraulico: non presente Rischio geomorfologico: R0g Suscettibilità al dissesto dei versanti: non presente	
Parte terza		
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE		
Tipologia edilizia	☐ specialistica ☒ non specialistica	
Occupazione dell'immobile	☒ totale ☐ parziale	
Numero piani fuori terra	☐ 1 ☐ 2 ☒ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 o più	
Area esterna pertinenziale	☒ presente ☐ assente	
Stato di conservazione	☐ ottimo ☒ buono ☐ sufficiente	
Caratteristiche distributive, funzionali, dimensionali	☒ accesso diretto dal piano stradale ☒ ascensore	
	Accessibilità portatori handicap: ☒ accessibile ☐ non accessibile	
	☒ unico fabbricato	
	Servizi igienici esclusivi di camere o u.a., in percentuale al numero di camere o u.a. ☒ 100% ☐ 80% ☐ 60% ☐ 40%	
	Sala ristorante a disposizione della clientela = mq. 135 ☐ in apposito locale ☒ in locale comune Rapporto superficie sala ristorante / n.camere = 4,35 Rapporto superficie sala ristorante / n.posti letto = 2,5	
	Sale di uso comune (escluso sala ristorante) a disposizione della clientela = mq. 227 Rapporto superficie sale comuni / n.camere = 7,32 Rapporto superficie sale comuni / n.posti letto = 4,20	
	Impianti sportivi e ricreativi a disposizione della clientela ☐ n. 0 Rapporto n. impianti / n. camere = 0	
	Aree pertinenziali esterne a disposizione della clientela =mq. 135 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.camere = 4,35 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.posti letto = 2,5	
	Parcheggi esclusivi, in percentuale al numero di camere ☐ 100% ☐ almeno 80% ☐ almeno 60% ☐ almeno 30% Rapporto n. posti auto / n. camere = 0	
	Balconi e terrazzi esclusivi, in percentuale al numero di camere o u.a. ☐ 100% ☐ almeno 80% ☐ almeno 60% ☒ almeno 30% Rapporto n. balconi, terrazzi / n. camere = 0,3	
CARATTERISTICHE DEL CONTESTO		
Zona di ubicazione	☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato	

<table>
<tr><td rowspan="9">Caratteristiche del contesto, servizi</td><td></td><td>ottimo</td><td>buono</td><td>sufficiente</td><td>insufficiente</td></tr>
<tr><td>Accessibilità veicolare</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Accessibilità pedonale</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Panoramicità del sito</td><td></td><td>x</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Esposizione</td><td></td><td>x</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dotazione di spazi e servizi polarizzanti</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dotazione di parcheggi pubblici</td><td></td><td></td><td>x</td><td></td></tr>
<tr><td>Accessibilità all'arenile</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">Presenza di attività rumorose / moleste /altro nel contesto: ☐ no ☒ si (ferrovia)
Previsione dello SUG di attività incompatibili, nel contesto, con la funzione ricettiva ☒ no ☐ si
Previsione dello SUG di servizi nel contesto ☐ no ☒ si</td></tr>
<tr><td colspan="6">Parte quarta</td></tr>
<tr><td colspan="6">PROPOSTE DEL TITOLARE DELL'ESERCIZIO/DELLA PROPRIETA'</td></tr>
<tr><td>Titolare esercizio</td><td colspan="5">Non pervenuta scheda</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Proprietario</td><td colspan="5">Data:18.11.2010, Prot. n. 9357
Data:19.11.2010, Prot. n. 9403</td></tr>
<tr><td colspan="5">☒ ampliamento: sopraelevazione totale dell'immobile di un piano finalizzato ad incremento della capacità ricettiva:
- N° p.l. previsti = 12
- N° camere previste = 6
- incremento delle attrezzature e sevizi quali la sala convegni e la palestra;
☐ riqualificazione
☐ potenziamento
☒ altro: la proprietà richiede che nell'ambito del nuovo SUG venga individuata una zona turistica ove realizzare un nuovo albergo con standard elevati, al fine di poter trasferire l'attività e modificare in residenziale l'attuale destinazione dell'immobile, in considerazione delle esistenti carenze funzionali (mancanza parcheggi, aree pertinenziali limitate, vicinanza ferrovia, ecc.).</td></tr>
<tr><td>Note</td><td colspan="5">Allegati: piante della situazione attuale dell'immobile</td></tr>
<tr><td colspan="6">Parte quinta</td></tr>
<tr><td colspan="6">FATTIBILITA' RIQUALIFICAZIONI E POTENZIAMENTI</td></tr>
<tr><td>Adeguamento alle norme di sicurezza</td><td colspan="5">☐ adeguato ☐ non adeguato ☒ non rilevato</td></tr>
<tr><td>Superamento barriere architettoniche</td><td colspan="5">☒ adeguato ☐ non adeguato ☐ non rilevato</td></tr>
<tr><td>Fattibilità di ristrutturazioni e/o potenziamenti</td><td colspan="5">Si ritiene risultino fattibili interventi di:
- limitato ampliamento della superficie coperta
- sopraelevazione (limitata, in considerazione della distanza esistente da fabbricati adiacenti)
- ricomposizione volumetrica.
Si ritiene risultino inoltre fattibili eventuali interventi di adeguamento alle norme di sicurezza.</td></tr>
</table>

Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

ALBERGO LA VELA - Via Vittorio Veneto, n.37	**ALBERGHI**	
	Scheda n.	**4**



Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

SCHEDA DI RILEVAMENTO ATTIVITA' RICETTIVE	**ALBERGHI**
Scheda n.	**4**

Parte prima (a cura del rilevatore)

Nota Bene: dati desunti da modello CL1 – *Denuncia dei requisiti per la classificazione delle aziende ricettive - Alberghi*

Classificazione provinciale attribuita in data: 02.02.2004

DATI GENERALI	
Denominazione esercizio	ALBERGO LA VELA
Tipologia	☒ Albergo ☐ Locanda
Indirizzo	Via Vittorio Veneto n.37
Classificazione	☐ 1 stella ☐ 2 stelle ☒ 3 stelle ☐ 4 stelle
Periodo di apertura	☒ annuale ☐ stagionale
Immobile	☐ in proprietà ☒ in locazione
Titolare dell'esercizio	ACLI Turismo Via Brambilla, n.35 – 22100 Como
Proprietario dell'immobile	Ospedale Evangelico Internazionale Salita superiore San Rocchino, n.31/A – 16122 Genova
Anno costruzione immobile	1966
Anno apertura esercizio	1967
Occupazione immobile	☒ Totale ☐ Parziale
Accesso dal piano stradale	☒ si ☐ no
Tipo di costruzione	☒ unico complesso immobiliare
Zona di ubicazione	☐ centrale ☒ periferica ☐ fuori dal centro abitato
Capacità ricettiva	Totale camere = n. 42 di cui: - totale camere con bagno = n. 42 - totale camere senza bagno = n. 0 Totale unità abitative del tipo RTA = n. 0 Totale posti letto effettivi nell'esercizio = n. 75 Totale posti letto aggiuntivi nell'esercizio = n. 18 Totale posti letto (effettivi + aggiuntivi) = n. 93

ATTREZZATURE, SERVIZI, IMPIANTI

		Superficie (mq)	In apposito locale	in locale comune
Ristorazione	☒ ristorante Coperti = n.	126	☒	☐
Sale di uso comune	☒ bar	20	☐	☒
	☒ sala soggiorno	20	☐	☒
	☒ sala TV	40	☐	☒
	☒ sala giochi	40	☒	☐
	Totale superficie sale di uso comune = mq. 120			
Aree pertinenziali	☒ parco	mq. occupati = 1100		
	☒ terrazze elioterapiche	mq. occupati = 250		
	Totale superficie aree pertinenziali = mq. 1350			
Impianti sportivi e ricreativi	☒ n.2 (piscina scoperta, campo gioco bocce) Totale Impianti sportivi e ricreativi = n. 2			
Parcheggio autovetture	☒ SI (n. posti auto = 26) ☐ NO			
Impianti tecnologici	Riscaldamento	☒ in tutto l'esercizio		
	Condizionamento	☒ non presente ☐ presente in tutto l'edificio ☐ presente negli spazi comuni		
	Insonorizzazione	☒ 100% camere insonorizzate		

Parte seconda

INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI	
Riferimenti catastali	Edificio: Fg. 5 Sez. Verezzi Mappale 230
P.T.C.P.	Assetto insediativo: ID-MO-A Assetto geomorfologico: MO-B Assetto vegetazionale: COL ISS MA
P.R.G.	zona urbanistica: B2
Vincoli	☒ paesistico-ambientale ☐ idrogeologico ☐ altro
Piani di Bacino	Rischio Idraulico: non presente Rischio geomorfologico: R1g Suscettibilità al dissesto dei versanti: bassa
Parte terza	
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	
Tipologia edilizia	☒ specialistica a blocco ☐ non specialistica
Occupazione dell'immobile	☒ totale ☐ parziale
Numero piani fuori terra	☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☒ 5 ☐ 6 o più
Area esterna pertinenziale	☒ presente ☐ assente
Stato di conservazione	☐ ottimo ☒ buono ☐ sufficiente
Caratteristiche distributive, funzionali, dimensionali	☒ accesso diretto dal piano stradale ☐ ascensore
	Accessibilità portatori handicap: ☒ accessibile ☐ non accessibile
	☒ unico fabbricato
	Servizi igienici esclusivi di camere o u.a., in percentuale al numero di camere o u.a. ☒ 100% ☐ 80% ☐ 60% ☐ 40%
	Sala ristorante a disposizione della clientela = mq. 126 ☒ in apposito locale ☐ in locale comune Rapporto superficie sala ristorante / n.camere = 3 Rapporto superficie sala ristorante / n.posti letto = 1,68
	Sale di uso comune (escluso sala ristorante) a disposizione della clientela = mq. 120 Rapporto superficie sale comuni / n.camere = 2,86 Rapporto superficie sale comuni / n.posti letto = 1,6
	Impianti sportivi e ricreativi a disposizione della clientela ☒ n. 2 Rapporto n. impianti / n. camere = 0.05
	Aree pertinenziali esterne a disposizione della clientela =mq. 1350 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.camere = 32,14 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.posti letto = 18
	Parcheggi esclusivi, in percentuale al numero di camere ☐ 100% ☐ almeno 80% ☒ almeno 60% ☐ almeno 30% Rapporto n. posti auto / n. camere = 0,62
	Balconi e terrazzi esclusivi, in percentuale al numero di camere o u.a. ☐ 100% ☐ almeno 80% ☒ almeno 60% ☐ almeno 30% Rapporto n. balconi, terrazzi / n. camere = 0,64
CARATTERISTICHE DEL CONTESTO	
Zona di ubicazione	☐ centrale ☒ periferica ☐ fuori dal centro abitato

Caratteristiche del contesto, servizi		ottimo	buono	sufficiente	insufficiente
	Accessibilità veicolare		x		
	Accessibilità pedonale			x	
	Panoramicità del sito		x		
	Esposizione		x		
	Dotazione di spazi e servizi polarizzanti			x	
	Dotazione di parcheggi pubblici		x		
	Accessibilità all'arenile			x	

	Presenza di attività rumorose / moleste /altro nel contesto: ☒ no ☐ si Previsione dello SUG di attività incompatibili, nel contesto, con la funzione ricettiva ☒ no ☐ si Previsione dello SUG di servizi nel contesto ☒ no ☐ si
Parte quarta	
PROPOSTE DEL TITOLARE DELL'ESERCIZIO/DELLA PROPRIETA'	
Titolare esercizio	Non pervenuta scheda
Proprietario	Data: 22.11.2010, Prot. n. 9463 (spedito via fax) Data: 24.11.2010, Prot. n. 9517
	☒ ampliamento: sopraelevazione totale dell'immobile di un piano e utilizzo aree libere nel lotto, finalizzato ad incremento della capacità ricettiva: - N° p.l. previsti = 24 - N° camere previste = 14 - volume di max aggiuntivo previsto = 1200 mc - SLA di max aggiuntiva prevista = 400 mq ☐ riqualificazione ☐ potenziamento ☒ altro: rifacimento bagni e sostituzione infissi
Note	Allega: piante della situazione di fatto dell'immobile
Parte quinta	
FATTIBILITA' RIQUALIFICAZIONI E POTENZIAMENTI	
Adeguamento alle norme di sicurezza	☐ adeguato ☐ non adeguato ☒ non rilevato
Superamento barriere architettoniche	☒ adeguato ☐ non adeguato ☐ non rilevato
Fattibilità di ristrutturazioni e/o potenziamenti	Si ritiene risultino fattibili interventi di: - ampliamento della superficie coperta - sopraelevazione - realizzazione di copertura a falde con recupero a fini ricettivi del volume sottostante; - adeguamento alle norme di sicurezza.

Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

ALBERGO RIVAMARE - Via Aurelia, n.27	**ALBERGHI**	
	Scheda n.	**5**



Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

SCHEDA DI RILEVAMENTO ATTIVITA' RICETTIVE	**ALBERGHI**
Scheda n.	**5**

Parte prima (a cura del rilevatore)

Nota Bene: dati desunti da modello CL1 – *Denuncia dei requisiti per la classificazione delle aziende ricettive - Alberghi*

Classificazione provinciale attribuita in data: 02.07.1996

DATI GENERALI	
Denominazione esercizio	ALBERGO RIVAMARE
Tipologia	☒ Albergo ☐ Locanda
Indirizzo	Via Aurelia n.27
Classificazione	☒ 1 stella ☐ 2 stelle ☐ 3 stelle ☐ 4 stelle
Periodo di apertura	☒ annuale ☐ stagionale
Immobile	☒ in proprietà ☐ in locazione
Titolare dell'esercizio	Leonardo CALI' e Luigi CALI' 2L di CALI' Luigi S.n.c. Via Morteo, n.12 – 17054 Boissano (SV) Nota Bene: dati titolare aggiornati da SCHEDA A/ – rilevamento delle proposte dell'imprenditore alberghiero" trasmessa in data 19.11.2010, Prot. N. 9398
Proprietario dell'immobile	Leonardo CALI' e Luigi CALI' 2L di CALI' Luigi S.n.c. Via Morteo, n.12 – 17054 Boissano (SV) Nota Bene: dati proprietario aggiornati da SCHEDA A/ – rilevamento delle proposte dell'imprenditore alberghiero" trasmessa in data 19.11.2010, Prot. N. 9398
Anno costruzione immobile	
Anno apertura esercizio	1965
Occupazione immobile	☒ Totale ☐ Parziale
Accesso dal piano stradale	☒ si ☐ no
Tipo di costruzione	☒ unico complesso immobiliare
Zona di ubicazione	☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato
Capacità ricettiva	Totale camere = n. 8 di cui: - totale camere con bagno = n. 4 - totale camere senza bagno = n. 4 Totale unità abitative del tipo RTA = n. 0 Totale posti letto effettivi nell'esercizio = n. 11 Totale posti letto aggiuntivi nell'esercizio = n. 0 Totale posti letto (effettivi + aggiuntivi) = n. 11

ATTREZZATURE, SERVIZI, IMPIANTI

		Superficie (mq)	In apposito locale	in locale comune
Ristorazione	☐ ristorante Coperti = n.	60	☒	☐
Sale di uso comune	☐ bar	16	☒	☐
	☐ sala soggiorno		☐	☐
	☐ sala TV	30	☒	☐
	Totale superficie sale di uso comune = mq. 46			
Aree pertinenziali	☐ dehor	mq. occupati = 20		
	☐ terrazzo	mq. occupati = 18		
	☒ spiaggia privata	mq. occupati = 720		
	Totale superficie aree pertinenziali = mq. 758			

Impianti sportivi e ricreativi	☐ n.0 (_____) Totale Impianti sportivi e ricreativi = n. 0	
Parcheggio autovetture	☒ SI (n. posti auto = 3) ☐ NO	
Impianti tecnologici	Riscaldamento	☒ in tutto l'esercizio
	Condizionamento	☒ non presente ☐ presente in tutto l'edificio ☐ presente negli spazi comuni
	Insonorizzazione	☐ 0% camere insonorizzate
Parte seconda		
INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI		
Riferimenti catastali	Edificio: Fg. 3 Sez. Borgio Mappale 216	
P.T.C.P.	Assetto insediativo: TU Assetto geomorfologico: MO-B Assetto vegetazionale: COL ISS MA	
P.R.G.	zona urbanistica: S1	
Vincoli	☒ paesistico-ambientale ☐ idrogeologico ☒ altro (fascia di rispetto ferrovia)	
Piani di Bacino	Rischio Idraulico: non presente Rischio geomorfologico: R0g Suscettibilità al dissesto dei versanti: non presente	
Parte terza		
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE		
Tipologia edilizia	☐ specialistica ☒ non specialistica	
Occupazione dell'immobile	☒ totale ☐ parziale	
Numero piani fuori terra	☐ 1 ☒ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 o più	
Area esterna pertinenziale	☒ presente ☐ assente	
Stato di conservazione	☐ ottimo ☐ buono ☒ sufficiente	
Caratteristiche distributive, funzionali, dimensionali	☒ accesso diretto dal piano stradale ☐ ascensore	
	Accessibilità portatori handicap: ☒ accessibile (servizio igienico a servizio delle aree/locali comuni) (n. 0 camere) ☒ non accessibile	
	☒ unico fabbricato	
	Servizi igienici esclusivi di camere o u.a., in percentuale al numero di camere o u.a. ☐ 100% ☐ 80% ☐ 60% ☒ 50%	
	Sala ristorante a disposizione della clientela = mq. 60 ☒ in apposito locale ☐ in locale comune Rapporto superficie sala ristorante / n.camere 7,5 Rapporto superficie sala ristorante / n.posti letto = 5,45	
	Sale di uso comune (escluso sala ristorante) a disposizione della clientela = mq. 46 Rapporto superficie sale comuni / n.camere = 5,75 Rapporto superficie sale comuni / n.posti letto = 4,18	
	Impianti sportivi e ricreativi a disposizione della clientela ☐ n. 0 Rapporto n. impianti / n. camere = 0	
	Aree pertinenziali esterne a disposizione della clientela =mq. 758 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.camere = 94,75 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.posti letto = 68,91	
	Parcheggi esclusivi, in percentuale al numero di camere ☐ 100% ☐ almeno 80% ☐ almeno 60% ☒ almeno 30% Rapporto n. posti auto / n. camere = 0,37	
	Balconi e terrazzi esclusivi, in percentuale al numero di camere o u.a. ☐ 100% ☐ almeno 80% ☐ almeno 60% ☐ almeno 30% Rapporto n. balconi, terrazzi / n. camere = 0,25	
CARATTERISTICHE DEL CONTESTO		

<table>
<tr><td>Zona di ubicazione</td><td colspan="5">☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato</td></tr>
<tr><td rowspan="9">Caratteristiche del contesto, servizi</td><td></td><td>ottimo</td><td>buono</td><td>sufficiente</td><td>insufficiente</td></tr>
<tr><td>Accessibilità veicolare</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Accessibilità pedonale</td><td></td><td>x</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Panoramicità del sito</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Esposizione</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dotazione di spazi e servizi polarizzanti</td><td></td><td>x</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dotazione di parcheggi pubblici</td><td></td><td></td><td></td><td>x</td></tr>
<tr><td>Accessibilità all’arenile</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">Presenza di attività rumorose / moleste /altro nel contesto: ☐ no ☒ si (ferrovia)
Previsione dello SUG di attività incompatibili, nel contesto, con la funzione ricettiva ☒ no ☐ si
Previsione dello SUG di servizi nel contesto ☒ no ☐ si</td></tr>
<tr><td colspan="6">Parte quarta</td></tr>
<tr><td colspan="6">PROPOSTE DEL TITOLARE DELL’ESERCIZIO/DELLA PROPRIETA’</td></tr>
<tr><td>Titolare esercizio/proprietà</td><td colspan="5">Data:19.11.2010, Prot. n. 9398</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="5">☐ ampliamento
☒ riqualificazione: delle camere senza aumento della capacità ricettiva, degli spazi comuni, delle pertinenze e in generale dell’immobile
☐ potenziamento
☐ altro</td></tr>
<tr><td colspan="6">Parte quinta</td></tr>
<tr><td colspan="6">FATTIBILITA’ RIQUALIFICAZIONI E POTENZIAMENTI</td></tr>
<tr><td>Adeguamento alle norme di sicurezza</td><td colspan="5">☐ adeguato ☐ non adeguato ☒ non rilevato</td></tr>
<tr><td>Superamento barriere architettoniche</td><td colspan="5">☐ adeguato ☒ non adeguato ☐ non rilevato</td></tr>
<tr><td>Fattibilità di ristrutturazioni e/o potenziamenti</td><td colspan="5">Si ritiene risultino fattibili interventi di:
- ricomposizione volumetrica (l’immobile presenta corpi di fabbrica a diverso numero di piani fuori terra)
- sopraelevazione;
- realizzazione di copertura a falde con recupero a fini ricettivi del volume sottostante;
- adeguamento alle norme di sicurezza ed al superamento delle barriere architettoniche.</td></tr>
</table>

Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

ALBERGO VELA MARE - Via Aurelia, n.35	**ALBERGHI**
	Scheda n. **6**



Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

SCHEDA DI RILEVAMENTO ATTIVITA' RICETTIVE	**ALBERGHI**
Scheda n.	**6**

Parte prima (a cura del rilevatore)
Nota Bene: dati desunti da modello CL1 – *Denuncia dei requisiti per la classificazione delle aziende ricettive - Alberghi*
Classificazione provinciale attribuita in data: 10.09.2004

DATI GENERALI	
Denominazione esercizio	ALBERGO VELA MARE
Tipologia	☒ Albergo ☐ Locanda
Indirizzo	Via Aurelia n.35
Classificazione	☐ 1 stella ☐ 2 stelle ☒ 3 stelle ☐ 4 stelle
Periodo di apertura	☒ annuale ☐ stagionale
Immobile	☐ in proprietà ☒ in locazione
Titolare dell'esercizio	Compagnia Padana Investimento Via Dante, n.42 – 15100 Alessandria Nota Bene: dati titolare aggiornati da SCHEDE /P – rilevamento delle proposte dell'imprenditore alberghiero" trasmesse in data 22.11.2010, Prot. n. 9463 (spedita via fax) e in data 24.11.2010, Prot. n. 9517.
Proprietario dell'immobile	Ospedale Evangelico Internazionale Salita superiore San Rocchino, n.31/A – 16122 Genova
Anno costruzione immobile	1965
Anno apertura esercizio	1987
Occupazione immobile	☒ Totale ☐ Parziale
Accesso dal piano stradale	☒ si ☐ no
Tipo di costruzione	☒ unico complesso immobiliare
Zona di ubicazione	☐ centrale ☒ periferica ☐ fuori dal centro abitato
Capacità ricettiva	Totale camere = n. 8 di cui: - totale camere con bagno = n. 8 - totale camere senza bagno = n. 0 Totale unità abitative del tipo RTA = n. 0 Totale posti letto effettivi nell'esercizio = n. 16 Totale posti letto aggiuntivi nell'esercizio= n. 0 Totale posti letto (effettivi + aggiuntivi) = n. 16

ATTREZZATURE, SERVIZI, IMPIANTI

		Superficie (mq)	In apposito locale	in locale comune
Ristorazione	☐ ristorante Coperti = n. 40	120	☐	☒
Sale di uso comune	☐ bar	3	☐	☒
	☐ sala soggiorno		☐	☐
	☒ sala TV	36	☐	☒
	Totale superficie sale di uso comune = mq. 39			
Aree pertinenziali	☐ giardino	mq. occupati =		
	☐ terrazze elioterapiche	mq. occupati =		
	☒ spiaggia privata	mq. occupati = 60		
	☒ dehor	mq. occupati = 20		
	Totale superficie aree pertinenziali = mq. 80			
Impianti sportivi e ricreativi	☐ n.0 (_____) Totale Impianti sportivi e ricreativi = n. 0			
Parcheggio autovetture	☒ SI (n. posti auto =10) ☐ NO			
Impianti tecnologici	Riscaldamento ☒ in tutto l'esercizio			

	Condizionamento	☒ non presente ☐ presente in tutto l'edificio ☐ presente negli spazi comuni
	Insonorizzazione	☒ 100 % camere insonorizzate
Parte seconda		
INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI		
Riferimenti catastali	Edificio: Fg. 3 Sez. Borgio Mappale 129	
P.T.C.P.	Assetto insediativo: TU Assetto geomorfologico: MO-B Assetto vegetazionale: COL ISS MA	
P.R.G.	zona urbanistica: S1	
Vincoli	☒ paesistico-ambientale ☐ idrogeologico ☒ altro (fascia di rispetto ferrovia)	
Piani di Bacino	Rischio Idraulico: R3i Rischio geomorfologico: R0g Suscettibilità al dissesto dei versanti: non presente	
Parte terza		
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE		
Tipologia edilizia	☐ specialistica ☒ non specialistica	
Occupazione dell'immobile	☒ totale ☐ parziale	
Numero piani fuori terra	☐ 1 ☒ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 o più	
Area esterna pertinenziale	☒ presente ☐ assente	
Stato di conservazione	☐ ottimo ☒ buono ☐ sufficiente	
Caratteristiche distributive, funzionali, dimensionali	☒ accesso diretto dal piano stradale ☐ ascensore	
	Accessibilità portatori handicap: ☐ accessibile (n.__ camere) ☒ non accessibile	
	☒ unico fabbricato	
	Servizi igienici esclusivi di camere o u.a., in percentuale al numero di camere o u.a. ☒ 100% ☐ 80% ☐ 60% ☐ 40%	
	Sala ristorante a disposizione della clientela = mq. 120 ☐ in apposito locale ☒ in locale comune Rapporto superficie sala ristorante / n.camere = 15 Rapporto superficie sala ristorante / n.posti letto = 7,5	
	Sale di uso comune (escluso sala ristorante) a disposizione della clientela = mq. 39 Rapporto superficie sale comuni / n.camere = 4,88 Rapporto superficie sale comuni / n.posti letto = 2,44	
	Impianti sportivi e ricreativi a disposizione della clientela ☐ n. 0 Rapporto n. impianti / n. camere = 0	
	Aree pertinenziali esterne a disposizione della clientela =mq. 80 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.camere = 10 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.posti letto = 5	
	Parcheggi esclusivi, in percentuale al numero di camere ☒ 100% ☐ almeno 80% ☐ almeno 60% ☐ almeno 30% Rapporto n. posti auto / n. camere = 1,25	
	Balconi e terrazzi esclusivi, in percentuale al numero di camere o u.a. ☒ 100% ☐ almeno 80% ☐ almeno 60% ☐ almeno 30% Rapporto n. balconi, terrazzi / n. camere = 1	
CARATTERISTICHE DEL CONTESTO		
Zona di ubicazione	☐ centrale ☒ periferica ☐ fuori dal centro abitato	

Caratteristiche del contesto, servizi	ottimo	buono	sufficiente	insufficiente
Accessibilità veicolare	x			
Accessibilità pedonale		x		
Panoramicità del sito	x			

	Esposizione	x			
	Dotazione di spazi e servizi polarizzanti		x		
	Dotazione di parcheggi pubblici				x
	Accessibilità all'arenile	x			
	Presenza di attività rumorose / moleste /altro nel contesto: ☐ no ☒ si (ferrovia) Previsione dello SUG di attività incompatibili, nel contesto, con la funzione ricettiva ☒ no ☐ si Previsione dello SUG di servizi nel contesto ☒ no ☐ si				
Parte quarta					
PROPOSTE DEL TITOLARE DELL'ESERCIZIO/DELLA PROPRIETA'					
Titolare esercizio	Non pervenuta scheda				
Proprietario	Data: 22.11.2010, Prot. n. 9463 (spedita via fax) Data: 24.11.2010, Prot. n. 9517				
	☒ ampliamento: chiusura della veranda finalizzata all'incremento del soggiorno - volume di max aggiuntivo previsto = 173 mc circa - SLA di max aggiuntiva prevista = 57 mq circa ☒ riqualificazione: degli spazi comuni e delle pertinenze ☐ potenziamento ☒ altro: rifacimento bagni e sostituzione infissi				
Parte quinta					
FATTIBILITA' RIQUALIFICAZIONI E POTENZIAMENTI					
Adeguamento alle norme di sicurezza	☐ adeguato	☐ non adeguato	☒ non rilevato		
Superamento barriere architettoniche	☐ adeguato	☒ non adeguato	☐ non rilevato		
Fattibilità di ristrutturazioni e/o potenziamenti	Si ritiene risultino fattibili interventi di: - ampliamento della superficie coperta - sopraelevazione - chiusura della veranda finalizzata all'incremento del soggiorno - realizzazione di copertura a falde con recupero a fini ricettivi del volume sottostante - adeguamento alle norme di sicurezza ed alle vigenti disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.				

Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

ALBERGO VILLA ADA - Via Vittorio veneto, n.4	**ALBERGHI**	
	Scheda n.	**7**



Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

SCHEDA DI RILEVAMENTO ATTIVITA' RICETTIVE	**ALBERGHI**
Scheda n.	**7**

Parte prima (a cura del rilevatore)

Nota Bene: dati desunti da modello CL1 – *Denuncia dei requisiti per la classificazione delle aziende ricettive - Alberghi*

Classificazione provinciale attribuita in data: 31.03.2010

DATI GENERALI	
Denominazione esercizio	ALBERGO VILLA ADA
Tipologia	☒ Albergo ☐ Locanda
Indirizzo	Via Vittorio Veneto n.4
Classificazione	☐ 1 stella ☐ 2 stelle ☒ 3 stelle ☐ 4 stelle
Periodo di apertura	☒ annuale ☐ stagionale
Immobile	☒ in proprietà ☐ in locazione
Titolare dell'esercizio	Giovanni COSTA Via Trento e Trieste, n.76/3 – 17022 Borgio Verezzi (SV)
Proprietario dell'immobile	Giovanni COSTA Via Trento e Trieste, n.76/3 – 17022 Borgio Verezzi (SV)
Anno costruzione immobile	1959
Anno apertura esercizio	1959
Occupazione immobile	☒ Totale ☐ Parziale
Accesso dal piano stradale	☒ si ☐ no
Tipo di costruzione	☒ unico complesso immobiliare
Zona di ubicazione	☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato
Capacità ricettiva	Totale camere = n. 31 di cui: - totale camere con bagno = n. 31 - totale camere senza bagno = n. 0 Totale unità abitative del tipo RTA = n. 0 Totale posti letto effettivi nell'esercizio = n. 58 Totale posti letto aggiuntivi nell'esercizio = n. 14 Totale posti letto (effettivi + aggiuntivi) = n. 72 Nota Bene: al 28.02.2008 (data di entrata in vigore della L.R. n.1/2008), la capacità ricettiva era la seguente (Classificazione provinciale attribuita in data: 14.02.1985): Totale camere = n. 22 di cui: - totale camere con bagno = n. 22 - totale camere senza bagno = n. 0 Totale unità abitative del tipo RTA = n. 0 Totale posti letto effettivi nell'esercizio = n. 35 Totale posti letto aggiuntivi nell'esercizio = n. 4 Totale posti letto (effettivi + aggiuntivi) = n. 39

ATTREZZATURE, SERVIZI, IMPIANTI				
		Superficie (mq)	In apposito locale	in locale comune
Ristorazione	☐ ristorante Coperti = n.	94,27	☒	☐
Sale di uso comune	☐ bar	33,16	☒	☐
	☐ sala soggiorno	45,23	☐	☒
	☐ sala TV		☐	☐
	☐ sala ricevimento	27,86	☒	☐
	Totale superficie sale di uso comune = mq. 106,25			

Aree pertinenziali	☒ giardino	mq. occupati = - (N.B.:non indicata la relativa superficie nel modello CL1)
	☒ terrazze elioterapiche	mq. occupati = - (N.B.:non indicata la relativa superficie nel modello CL1)
	Totale superficie aree pertinenziali = - (N.B.:non indicata la relativa superficie nel modello CL1)	
Impianti sportivi e ricreativi	☐ n.0 (_____) Totale Impianti sportivi e ricreativi = n. 0	
Parcheggio autovetture	☐ SI (n. posti auto =) ☒ NO Nota Bene: è in corso di autorizzazione la pratica relativa ai posti auto	
Impianti tecnologici	Riscaldamento	☒ in tutto l'esercizio
	Condizionamento	☐ non presente ☒ presente in tutto l'edificio ☐ presente negli spazi comuni
	Insonorizzazione	☒ 0 % camere insonorizzate
Parte seconda		
INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI		
Riferimenti catastali	Edificio: Fg. 3 Sez. Borgio Mappali 1, 192	
P.T.C.P.	Assetto insediativo: TU Assetto geomorfologico: MO-B Assetto vegetazionale: COL ISS MA	
P.R.G.	zona urbanistica: B2	
Vincoli	☒ paesistico-ambientale ☐ idrogeologico ☐ altro	
Piani di Bacino	Rischio Idraulico: non presente Rischio geomorfologico: R0G/R2g Suscettibilità al dissesto dei versanti: bassa	
Parte terza		
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE		
Tipologia edilizia	☐ specialistica ☒ non specialistica	
Occupazione dell'immobile	☒ totale ☐ parziale	
Numero piani fuori terra	☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☒ 4 ☐ 5 ☐ 6 o più	
Area esterna pertinenziale	☒ presente ☐ assente	
Stato di conservazione	☒ ottimo ☐ buono ☐ sufficiente	
Caratteristiche distributive, funzionali, dimensionali	☒ accesso diretto dal piano stradale ☐ ascensore	
	Accessibilità portatori handicap: ☒ accessibile (n.2 camere) ☐ non accessibile Nota Bene: dato n. camere accessibili ai portatori di handicap desunto da "SCHEDA A/P – rilevamento delle proposte dell'imprenditore alberghiero" trasmessa in data 12.11.2010, Prot. N. 9192	
	☒ unico fabbricato	
	Servizi igienici esclusivi di camere o u.a., in percentuale al numero di camere o u.a. ☒ 100% ☐ 80% ☐ 60% ☐ 40%	
	Sala ristorante a disposizione della clientela = mq. 94,27 ☐ in apposito locale ☒ in locale comune Rapporto superficie sala ristorante / n.camere = 3,04 Rapporto superficie sala ristorante / n.posti letto = 1,63	
	Sale di uso comune (escluso sala ristorante) a disposizione della clientela = mq. 106,25 Rapporto superficie sale comuni / n.camere = 3,43 Rapporto superficie sale comuni / n.posti letto = 1,83	

	Impianti sportivi e ricreativi a disposizione della clientela ☐ n. 0 Rapporto n. impianti / n. camere = 0
	Aree pertinenziali esterne a disposizione della clientela = - (N.B.:non indicata la relativa superficie nel modello CL1)
	Parcheggi esclusivi, in percentuale al numero di camere ☐ 100% ☐ almeno 80% ☐ almeno 60% ☐ almeno 30% Rapporto n. posti auto / n. camere = 0 Nota Bene: è in corso di autorizzazione la pratica relativa ai posti auto
	Balconi e terrazzi esclusivi, in percentuale al numero di camere o u.a. ☐ 100% ☐ almeno 80% ☐ almeno 60% ☒ almeno 30% Rapporto n. balconi, terrazzi / n. camere = 0,39
CARATTERISTICHE DEL CONTESTO	
Zona di ubicazione	☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato
Caratteristiche del contesto, servizi	

	ottimo	buono	sufficiente	insufficiente
Accessibilità veicolare	x			
Accessibilità pedonale	x			
Panoramicità del sito			x	
Esposizione		x		
Dotazione di spazi e servizi polarizzanti	x			
Dotazione di parcheggi pubblici			x	
Accessibilità all'arenile			x	

	Presenza di attività rumorose / moleste /altro nel contesto: ☒ no ☐ si Previsione dello SUG di attività incompatibili, nel contesto, con la funzione ricettiva ☒ no ☐ si Previsione dello SUG di servizi nel contesto ☒ no ☐ si
Parte quarta	
PROPOSTE DEL TITOLARE DELL'ESERCIZIO/DELLA PROPRIETA'	
Titolare esercizio/proprietà	Data:12.11.2010, Prot. n. 9192
	☒ ampliamento: sopraelevazione totale dell'immobile di un piano finalizzato all'incremento della capacità ricettiva: - N° p.l. previsti = 20 - N° camere previste = 10 - incremento delle attrezzature e servizi; ☒ riqualificazione: dell'immobile in generale ☐ potenziamento ☒ altro: trasformazione in appartamenti
Parte quinta	
FATTIBILITA' RIQUALIFICAZIONI E POTENZIAMENTI	
Adeguamento alle norme di sicurezza	☐ adeguato ☐ non adeguato ☒ non rilevato
Superamento barriere architettoniche	☒ adeguato ☐ non adeguato ☐ non rilevato
Fattibilità di ristrutturazioni e/o potenziamenti	L'attuale configurazione distributiva e funzionale deriva da interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento recenti (Classificazione provinciale attribuita in data: 31.03.2010). Si ritiene fattibile intervento sopraelevazione totale dell'immobile.

Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

ALBERGO VILLA DELLE ROSE - Via N. Sauro, n.1	**ALBERGHI**	
	Scheda n.	**8**



Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

SCHEDA DI RILEVAMENTO ATTIVITA' RICETTIVE	**ALBERGHI**	
	Scheda n.	**8**

Parte prima (a cura del rilevatore)
Nota Bene: dati desunti da modello CL1 – *Denuncia dei requisiti per la classificazione delle aziende ricettive - Alberghi*
Classificazione provinciale attribuita in data: 24.07.2002

DATI GENERALI	
Denominazione esercizio	ALBERGO VILLA DELLE ROSE
Tipologia	☒ Albergo ☐ Locanda
Indirizzo	Via Nazario Sauro n.1
Classificazione	☐ 1 stella ☐ 2 stelle ☒ 3 stelle ☐ 4 stelle
Periodo di apertura	☒ annuale ☐ stagionale
Immobile	☐ in proprietà ☒ in locazione
Titolare dell'esercizio	TESSITORE L & P e C. S.n.c. Via Nazario Sauro, n. 1 – 17022 Borgio Verezzi (SV) Nota Bene: dati titolare aggiornati desunti da "SCHEDA /P – rilevamento delle proposte dell'imprenditore alberghiero" trasmessa in data 23.11.2010, Prot. N. 9476
Proprietario dell'immobile	BERGALLO Pietro Via Piave, n. 5/15 – 17022 Borgio Verezzi (SV) BERGALLO Angelo Via Molino, n. 19/24 – 17022 Borgio Verezzi (SV) Nota Bene: dati proprietà aggiornati desunti da "SCHEDA /P – rilevamento delle proposte dell'imprenditore alberghiero" trasmessa in data 23.11.2010, Prot. N. 9476
Anno costruzione immobile	1929
Anno apertura esercizio	1958
Occupazione immobile	☒ Totale ☐ Parziale
Accesso dal piano stradale	☒ si ☐ no
Tipo di costruzione	☒ unico complesso immobiliare
Zona di ubicazione	☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato
Capacità ricettiva	Totale camere = n. 46 di cui: - totale camere con bagno = n. 46 - totale camere senza bagno = n. 0 Totale unità abitative del tipo RTA = n. 0 Totale posti letto effettivi nell'esercizio = n. 84 Totale posti letto aggiuntivi nell'esercizio = n. 2 Totale posti letto (effettivi + aggiuntivi) = n. 86

ATTREZZATURE, SERVIZI, IMPIANTI

		Superficie (mq)	In apposito locale	in locale comune
Ristorazione	☒ ristorante Coperti = n. 65	150	☒	☐
Sale di uso comune	☒ bar	82	☒	☐
	☒ sala soggiorno	51	☐	☒
	☒ sala TV	33	☒	☐
	Totale superficie sale di uso comune = mq. 166			
Aree pertinenziali	☒ giardino	mq. occupati = 140		
	☐ terrazze elioterapiche	mq. occupati = 0		
	Totale superficie aree pertinenziali = mq. 140			
Impianti sportivi e ricreativi	☐ n.0 (_____) Totale Impianti sportivi e ricreativi = n. 0			

Parcheggio autovetture	☒ SI (n. posti auto = 10) ☐ NO	
Impianti tecnologici	Riscaldamento	☒ in tutto l'esercizio
	Condizionamento	☐ non presente ☒ presente in parte dell'edificio (6 camere) ☐ presente negli spazi comuni
	Insonorizzazione	☒ 40 % camere insonorizzate
Parte seconda		
INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI		
Riferimenti catastali	Edificio: Fg. 3 Sez. Borgio Mappale 87	
P.T.C.P.	Assetto insediativo: TU Assetto geomorfologico: MO-B Assetto vegetazionale: COL ISS MA	
P.R.G.	zona urbanistica: BT	
Vincoli	☒ paesistico-ambientale ☐ idrogeologico ☒ altro (fascia di rispetto ferrovia)	
Piani di Bacino	Rischio Idraulico: non presente Rischio geomorfologico: R0g Suscettibilità al dissesto dei versanti: non presente	
Parte terza		
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE		
Tipologia edilizia	☐ specialistica ☒ non specialistica	
Occupazione dell'immobile	☒ totale ☐ parziale	
Numero piani fuori terra	☐ 1 ☐ 2 ☒ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 o più	
Area esterna pertinenziale	☒ presente ☐ assente	
Stato di conservazione	☒ ottimo ☐ buono ☐ sufficiente	
Caratteristiche distributive, funzionali, dimensionali	☒ accesso diretto dal piano stradale ☐ ascensore	
	Accessibilità portatori handicap: ☒ accessibile ☐ non accessibile	
	☒ unico fabbricato	
	Servizi igienici esclusivi di camere o u.a., in percentuale al numero di camere o u.a. ☒ 100% ☐ 80% ☐ 60% ☐ 40%	
	Sala ristorante a disposizione della clientela = mq. 150 ☐ in apposito locale ☒ in locale comune Rapporto superficie sala ristorante / n.camere = 3,26 Rapporto superficie sala ristorante / n.posti letto = 1,79	
	Sale di uso comune (escluso sala ristorante) a disposizione della clientela = mq. 166 Rapporto superficie sale comuni / n.camere = 3,61 Rapporto superficie sale comuni / n.posti letto = 1,98	
	Impianti sportivi e ricreativi a disposizione della clientela ☐ n. 0 Rapporto n. impianti / n. camere = 0	
	Aree pertinenziali esterne a disposizione della clientela =mq. 140 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.camere = 3,04 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.posti letto = 1,67	
	Parcheggi esclusivi, in percentuale al numero di camere ☐ 100% ☐ almeno 80% ☐ almeno 60% ☐ almeno 30% Rapporto n. posti auto / n. camere = 0,22	
	Balconi e terrazzi esclusivi, in percentuale al numero di camere o u.a. ☐ 100% ☐ almeno 80% ☒ almeno 60% ☐ almeno 30% Rapporto n. balconi, terrazzi / n. camere =	
CARATTERISTICHE DEL CONTESTO		
Zona di ubicazione	☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato	

Caratteristiche del contesto,		ottimo	buono	sufficiente	insufficiente
	Accessibilità veicolare	x			

servizi	Accessibilità pedonale	x			
	Panoramicità del sito		x		
	Esposizione		x		
	Dotazione di spazi e servizi polarizzanti		x		
	Dotazione di parcheggi pubblici		x		
	Accessibilità all'arenile	x			
	Presenza di attività rumorose / moleste /altro nel contesto: ☐ no ☒ si (ferrovia) Previsione dello SUG di attività incompatibili, nel contesto, con la funzione ricettiva ☒ no ☐ si Previsione dello SUG di servizi nel contesto ☐ no ☒ si				
Parte quarta					
PROPOSTE DEL TITOLARE DELL'ESERCIZIO/DELLA PROPRIETA'					
Titolare esercizio	Non pervenuta scheda				
Proprietario	Data:23.11.2010, Prot. n. 9476				
	☐ ampliamento ☐ riqualificazione ☐ potenziamento ☒ altro: *"nuovi posti letto nel sottotetto"*				
Parte quinta					
FATTIBILITA' RIQUALIFICAZIONI E POTENZIAMENTI					
Adeguamento alle norme di sicurezza	☐ adeguato	☐ non adeguato	☒ non rilevato		
Superamento barriere architettoniche	☒ adeguato	☐ non adeguato	☐ non rilevato		
Fattibilità di ristrutturazioni e/o potenziamenti	Si ritiene risultino fattibili interventi di: - ampliamento della superficie coperta - sopraelevazione (parziale) - a fini ricettivi del volume sottostante a copertura a falde - adeguamento alle norme di sicurezza ed alle vigenti disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.				

Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

ALBERGO LIDO DI BORGIO - Via Aurelia, n.21	**ALBERGHI**
	Scheda n. **9c**



Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

SCHEDA DI RILEVAMENTO ATTIVITA' RICETTIVE	**ALBERGHI**
Scheda n.	**9c**

Parte prima (a cura del rilevatore)
Nota Bene: dati desunti da modello CL1 – *Denuncia dei requisiti per la classificazione delle aziende ricettive - Alberghi*
Classificazione provinciale attribuita in data: 10.11.1998

DATI GENERALI	
Denominazione esercizio	ALBERGO LIDO DI BORGIO
Tipologia	☒ Albergo ☐ Locanda
Indirizzo	Via Aurelia, n.21
Ultima classificazione	☐ 1 stella ☐ 2 stella ☒ 3 stella
Proprietario dell'immobile	Soc. CPS CO S.r.l. C.so Regina Margherita, n.272 – Torino Nota Bene: proprietario attuale dichiarato nell'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo in data 20.02.09, Prot. n. 1474
Anno costruzione immobile	1920
Anno apertura esercizio	1958
Data cessazione attività	2000 Nota Bene: dato dichiarato nell'allegato "Relazione tecnica illustrativa" dell'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo presentata in data 20.02.09 Prot. n. 1474 dal Sig. CERRUTI Luigino, legale rappresentante della società CPS CO S.r.l. proprietaria dell'immobile in oggetto.
Occupazione immobile	☒ Totale ☐ Parziale
Accesso dal piano stradale	☒ si ☐ no
Tipo di costruzione	☒ unico complesso immobiliare
Zona di ubicazione	☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato
Capacità ricettiva	Totale camere = n. 21 di cui: - totale camere con bagno = n. 21 - totale camere senza bagno = n. 0 Totale unità abitative del tipo RTA = n. 0 Totale posti letto effettivi nell'esercizio = n. 40 Totale posti letto aggiuntivi nell'esercizio = n.16 Totale posti letto (effettivi + aggiuntivi) = n. 56 Nota Bene: dati desunti da modello CL1 in data: 10.11.1998 Dalle piante e dalla scheda tecnica allegate all'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo in data 20.02.09, Prot. n. 1474, emerge la seguente dotazione: n.29 camere

ATTREZZATURE, SERVIZI, IMPIANTI

		Superficie (mq)	In apposito locale	In locale comune
Ristorazione	☒ ristorante	104	☒	☐
Sale di uso comune	☒ bar	50	☒	☐
	☒ sala soggiorno	60	☒	☐
	☒ hall	12	☒	☐
	Totale superficie sale di uso comune = mq. 122			
Aree pertinenziali	☐ terrazza attrezzata	mq. occupati = 0		
	☒ spiaggia privata	mq. occupati = 180		

	Totale superficie aree pertinenziali = mq. 180 Nota Bene: nell'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo (integrazione) in data 20.12.10, Prot. n. 10251 la proprietà dichiara che la struttura "*è priva di servizi sull'arenile, in concessione demaniale a soggetti terzi del tutto autonomi con i quali la società non ha alcun collegamento*"
Impianti sportivi e ricreativi	Totale Impianti sportivi e ricreativi = n. 0
Parcheggio autovetture	☒ NO
Parte seconda	
INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI	
Riferimenti catastali	Edificio: Fg. 3 Sezione Borgio mappale 119
P.T.C.P.	Assetto insediativo: TU Assetto geomorfologico: MO-B Assetto vegetazionale: COL ISS MA
P.R.G.	zona urbanistica: S1
Vincoli	☒ paesistico-ambientale ☐ idrogeologico ☒ altro (fascia di rispetto ferrovia)
Piani di Bacino	Rischio Idraulico: non presente Rischio geomorfologico: R0g Suscettibilità al dissesto dei versanti: non presente
Parte terza	
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	
Tipologia edilizia	☒ specialistica ☐ non specialistica
Occupazione dell'immobile	☒ totale ☐ parziale
Numero piani fuori terra	☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☒ 4 ☐ 5 ☐ 6 o più
Area esterna pertinenziale	☒ presente ☐ assente
Stato di conservazione	☐ottimo ☐ buono ☐ sufficiente ☒ insufficiente
Caratteristiche distributive, funzionali, dimensionali	☒ accesso diretto dal piano stradale ☐ ascensore (interno o esterno)
	Accessibilità portatori handicap: ☒ accessibile
	☒ unico fabbricato
	Servizi igienici esclusivi di camere o u.a., in percentuale al numero di camere o u.a. ☒ almeno 100%
	Sala ristorante a disposizione della clientela = mq 104 ☒ in locale apposito Rapporto superficie sala ristorante / n. camere = 4,95 Rapporto superficie sala ristorante / n. posti letto = 2,6
	Sale di uso comune (escluso sala ristorante) a disposizione della clientela = mq. 122 Rapporto superficie sale comuni / n. camere = 5,81 Rapporto superficie sale comuni / n. posti letto = 3,05
	Impianti sportivi e ricreativi a disposizione della clientela ☐ n.0 Rapporto n. impianti / n. camere = 0
	Aree pertinenziali esterne a disposizione della clientela = (mq. 180) Nota Bene: nell'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo (integrazione) in data 20.12.10, Prot. n. 10251 la proprietà dichiara che la struttura "*è priva di servizi sull'arenile, in concessione demaniale a soggetti terzi del tutto autonomi con i quali la società non ha alcun collegamento*"
	Parcheggi esclusivi, in percentuale al numero di camere = 0 Rapporto n. posti auto / n. camere = 0
	Balconi e terrazzi esclusivi, in percentuale al numero di camere o u.a. ☐ 100% ☐ almeno 80% ☐ almeno 60% ☒ almeno 30% Rapporto n. balconi, terrazzi / n. camere = 0,38

CARATTERISTICHE DEL CONTESTO

Zona di ubicazione	☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato				
Caratteristiche del contesto, servizi		ottimo	buono	sufficiente	insufficiente
	Accessibilità veicolare	x			
	Accessibilità pedonale	x			
	Panoramicità del sito	x			
	Esposizione	x			
	Dotazione di spazi e servizi polarizzanti		x		
	Dotazione di parcheggi pubblici				x
	Accessibilità all'arenile	x			
	Presenza di attività rumorose / moleste /altro nel contesto: ☐ no ☒ si (ferrovia) Previsione dello SUG di attività incompatibili, nel contesto, con la funzione ricettiva ☒ no ☐ si Previsione dello SUG di servizi nel contesto ☐ no ☒ si				

Parte quarta

PROPOSTE DELLA PROPRIETA'

Proprietario	Scheda pervenuta IL 13.07.2010, PROT. N. 5928
	☐ Riattivazione con ampliamento ☐ Riattivazione con riqualificazione ☐ Riattivazione con potenziamento ☒ Non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo (causa: oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche agli standard qualitativi del settore alberghiero). Nota Bene: non vengono dettagliati motivi specifici. Destinazioni d'uso proposte per l'immobile: - residenziale per l'intero immobile e relativa area di pertinenza - con riserva di destinare parte del piano terra ai Bagni Lido di F. Ferratone.

Note	La proprietà ha predisposto in data 26.01.2009 istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo, trasmessa in data 20.02.2009, Prot. n. 1474 e successive integrazioni in data 20.12.10 Prot. 10251. Con lettera in data 24.01.2013, prot. n. 740, integrata in data 27.03.2013 prot. n.2740, la proprietà ha richiesto: 1) la parziale trasformazione della destinazione d'uso in funzioni residenziali, come da art.8, comma 2 della L.R. n.1/2008, unitamente alla esecuzione, a carico della istante, di una galleria pedonale al piano terreno da ponente a levante in alternativa all'attuale marciapiede lungo l'Aurelia, ribadendo, sin d'ora che al momento della presentazione della istanza, con relativa convenzione saranno indicati i lavori pubblici aggiuntivi a carico della istante; 2) di voler annullare la precedente istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo; 3) L'istante, in caso di variante in itinere della L.R. 1/2008, si riserva la facoltà di adeguare il progetto alle eventuali modifiche normative. Vengono allegati all'istanza di parziale trasformazione della destinazione d'uso in funzioni residenziali: - rilievo planimetrico schematico di stato attuale - rilievo schematico dei prospetti - progetto schematico (piante , prospetti, sezioni) - calcolo volume e superfici di stato attuale e progetto, riportati in calce alla presente scheda. Dalla documentazione allegata alle integrazioni in data 27.03.2013 prot. n.2740 emergono le seguenti caratteristiche del progetto: - classificazione nuovo albergo: 4 stelle - capacità ricettiva: n.72 posti letto - incremento volumetrico percentuale richiesto: 39% (calcolato tenendo conto del bonus per adeguamento risparmio energetico e acustico).
Parte quinta	
FATTIBILITA' RIQUALIFICAZIONI E POTENZIAMENTI	
Adeguamento alle norme di sicurezza	☐ adeguato ☐ non adeguato ☒ non rilevato
Superamento barriere architettoniche	☐ adeguato ☐ non adeguato ☒ non rilevato
Fattibilità di ristrutturazioni e/o potenziamenti	Si ritiene risultino fattibili interventi di: - ricomposizione volumetrica (l'immobile presenta corpi di fabbrica a diversa altezza); - lieve ampliamento della superficie coperta; - sopraelevazione; - interventi di adeguamento alle vigenti norme di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche.