PUC
NORMATIVA GENERALE E DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE
ALLEGATO "D": ~~CENSIMENTO DELLE STRUTTURE TURISTICO ALBERGHIERE~~
PROGRAMMAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA-RICETTIVA COMUNALE



VARIANTI IN ITINERE
Dicembre 2019

Disciplina degli alberghi (ai sensi dell'art.2 LRL n1/2008) – Indice .....omissis.....

Premessa

Il Comune di Borgio Verezzi, nell'ambito dell'adozione del nuovo Piano Comunale, ha inteso procedere alla verifica dell'adeguatezza della disciplina urbanistica relativa alle strutture ricettive per confermarne i contenuti o per modificarli in relazione alle sopravvenute esigenze del settore.

In data 12.04.2014 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n.10 (modificata con successiva D.C.C. n 45 del 29.09.2014) ha recepito le prescrizioni contenute dalla DGR n 1558 del 06.12.2013 che:

- approvava la variante al vigente PRG ai sensi dell'art.2 della LR n.1/2008;
- modificava le NTA del vigente PRG con la Disciplina degli Alberghi ed aggiornamento del programma turistico delle strutture ricettive, dove all'interno della DGR era contenuto lo svincolo parziale del LIDO.

In linea con quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 1/2008 e sm ed i., è tenuto a :

A) esplicitare gli obiettivi di mantenimento o potenziamento dell'offerta turistica complessiva che intendono perseguire;

B) individuare, sulla base di una preventiva analisi della dotazione esistente delle varie tipologie di strutture previste dalla normativa vigente in materia di strutture turistico-ricettive e balneari, la capacità turistico-ricettiva futura, con specificazione delle quote percentuali dell'offerta riferita alle tipologie di strutture denominate ricettive-alberghiere e all'aria aperta e della corrispondente localizzazione nel territorio, fermo restando che la quota percentuale relativa alle strutture ricettive di tipologia albergo deve essere superiore a quella relativa alle residenze turistico-alberghiere;

C) dettare la relativa disciplina urbanistico-edilizia e paesistico-ambientale, riferita agli ambiti di conservazione o riqualificazione ed ai distretti di trasformazione con riferimento agli interventi sia di nuova realizzazione, sia di miglioramento e ampliamento delle strutture già esistenti necessari per consentire la riqualificazione e la competitività, prevedendo anche i margini di flessibilità di tale disciplina in funzione delle varie tipologie di strutture insediabili e del loro prefigurabile impatto sul territorio;

Sulla base di questa preventiva ricognizione che ha portato al Censimento delle strutture ricettive turistico alberghiere ed alla nuova disciplina urbanistica d'intervento sulle stesse, l'Amministrazione comunale ha individuato la possibilità di eliminazione del vincolo di destinazione d'uso di una sola struttura alberghiera con l'obiettivo duplice di riqualificare un bene da troppo tempo dismesso ed in abbandono e di generare importanti opere pubbliche e oneri per il Comune, si tratta **dell'Albergo Lido** dove sussistono i presupposti ex art. 2, comma 2, lett. a) della citata L.R. n. 1/2008 e smi. è oggettiva l'impossibilità di adeguare la struttura ricettiva agli odierni standard qualitativi del settore alberghiero a causa della presenza di locali con altezze inferiori alle vigenti disposizioni normative, la presenza di strutture verticali vincolanti per collocazione e distribuzione planimetrica, limitata consistenza delle aree esterne vista la particolare ubicazione del manufatto sulla passeggiata mare oltre alla insostenibilità sotto il profilo economico e finanziario in quanto

l'eventuale superamento dei vincoli urbanistico-edilizi che gravano sulla struttura richiederebbero investimenti non riassorbibili attraverso un'attenta gestione estesa nel tempo dell'Albergo.

La Programmazione dell'offerta turistico- ricettiva ai sensi art. 4 LR 1/2008 e s.m.i. è stata normata nelle NTA all'art. 29 punto 1.6.1

Riferimenti normativi .....omissis.....

Metodologia di lavoro.....omissis.....

Il movimento turistico comunale.....omissis.....

Andamento della ricettività turistica comunale.....omissis.....

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 e successivo D.C.C. n 45 del 29.09.2014), è costituito da:

- un elenco delle aziende Turistico alberghiere esistenti (Tabella 1), 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 e successivo D.C.C. n 45 del 29.09.2014:

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	Monolo c. S+P	Monolo c. 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**

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, 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".

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:

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);

parte seconda:
compilata dal rilevatore, riportata i seguenti dati: inquadramento urbanistico e vincoli

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);

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:

- 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

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.

AGGIORNAMENTO CAPACITA' RICETTIVA POSTI LETTO

E' stato adeguato il presente documento in data 6 Dicembre 2019, a seguito di report D3, della Regione Liguria, Settore Politiche Turistiche, al fine di aggiornare le previsioni della capacità ricettiva con l'effettivo ad oggi.[1]

Gruppo Tipol	Tipologia	Classe	Dati Esercizi	Letti	Camere	Bagni
Alberghi, R.T.A., Locande	Alberghi	*	1	22	12	12
		**	1	13	7	7
		***	3	195	108	108
	Locande	**	1	9	4	4
	Residenze turistico alberghiere	***	3	171	101	101
Alberghi, R.T.A., Locande Totale			**9**	**410**	**232**	**232**
Altre Strutture	Affittacamere	°	3	28	13	13
		°°	1	4	2	2
		°°°	4	24	12	12
	Agriturismo		1	9	3	3
	Bed & breakfast	°	3	11	6	6
		°°	2	10	5	5
	Case e appartamenti per vacanze	°	1	6	2	2
		°°	1	33	10	10
		°°°	1	11	10	10
	Case per ferie		2	173	85	0
	Parchi vacanze	**	1	588	147	88
Altre Strutture Totale			**20**	**897**	**295**	**151**
Totale complessivo			***29***	***1307***	***527***	***383***

AGGIORNAMENTO TABELLA 2 CAPACITA' RICETTIVA POSTI LETTO

ALBERGO	3 STELLE	n° 3	P.L. 195
	2 STELLE	n° 1	P.L. 13
	1 STELLA	n° 1	P.L. 22
	LOCANDA	n° 1	P.L. 9

Posti letto totali

ALBERGHI	numero 6	24%	posti letto totali 239
RTA	numero 3	17%	posti letto totali 171
Camping	numero 0	0%	posti letto totali 0
Parco per Vacanze	numero 1	59%	posti letto totali 588

[1] dati statistici richiesti, dedotti sulla base dei modelli ISTAT C/59 ricevuti dalle singole strutture, come previsto dalle normative regionali vigenti, ricavati dal sistema regionale per la rilevazione Istat Movimento dei clienti negli Esercizi Ricettivi. I report sono predisposti mediante l'elaborazione dei dati sui movimenti turistici rilevati dalla Regione Liguria nell'ambito delle attività dell'Osservatorio turistico regionale ai sensi di quanto disposto dall'articolo 57 bis della l.r. 32/2014.

TOTALE

POSTI LETTO ESISTENTI	998
POSTI LETTO A PROGETTO	0
TOTALE COMPLESSIVO	998

Il presente aggiornamento denota una riduzione delle strutture alberghiere (tra cui La Vela, Vela mare, Bruna e Lido), rispetto a quanto indicato dal programma turistico vigente (anno 2008) precedentemente riportato.

Questa riduzione sembra derivante da un trend negativo di presenze sul territorio, registrato dal Servizio Turismo della Regione Liguria[2], che dal picco massimo del 2011 con 143.262 presenze è sceso a 129.843 presenze nel 2017 (ultimo dato certificato) e dal fatto che negli anni è cambiata la tipologia di turismo che, sempre di più, è orientato verso l'affitto di residenze e quindi difficilmente controllabile a livello comunale.

Girando però la situazione attuale dal punto di vista della qualità delle strutture si registra un rapporto di 99 Turisti ogni Posto letto, dato lievemente in calo rispetto all'anno di picco (2011), dove il rapporto era di 101 Turisti / P.L.

L'analisi di questi dati e il nuovo trend del turismo che vira più verso attività quali B&B o l'affitto di appartamenti privati, rende coerente la richiesta di svincolo dell'ex Hotel Lido, che è normata dall'art. 29, punto 1.6.1 delle NTA.

[2] Dati forniti dal servizio Promozione Turistica della Provincia di Savona e successivamente dal Servizio Turismo della Regione Liguria _ Situazione Flussi Turistici a Borgio Verezzi 2001-2019