Indice

1 Generalità

2 Quadro normativo vigente

3 Il sistema locale e le dinamiche globali

4 Il turismo

5 Caratteri dell'offerta ricettiva

6 Conclusioni

7 Capacita' ricettiva comunale e sua ripartizione

8 Linee guida per interventi di promozione

9 Progetti per i segmenti turistici emergenti

## 1 Generalità

In sede di revisione dello strumento urbanistico generale, i comuni sono tenuti a dettare la disciplina urbanistico-edilizia delle strutture ricettive che, fondandosi su una preventiva analisi della capacità ricettiva complessiva, alla luce sia della esistente dotazione, sia dei prevedibili bisogni futuri, contiene in ogni caso la specifica ripartizione percentuale della suddetta capacità ricettiva fra le diverse categorie delle strutture ricettive realizzabili nelle zone omogenee del territorio comunale, con l'individuazione delle singole quote da destinare ai vari tipi di aziende che costituiscono la ricettività turistica.

L'Amministrazione Comunale di Cesio si prefigge lo scopo di promuovere lo sviluppo del territorio mirando anche all'attuazione di un'organizzazione turistica come sistema in cui convergono la componente pubblica, che indirizza, disciplina e promuove lo sviluppo ambientale, e la componente privata che predispone, distribuisce, vende i servizi.

Strettamente legati a queste due componenti sono i *fattori ambientali* rappresentati dal complesso delle attrattive che caratterizzano l'area e i *fattori strumentali* rappresentati dal complesso dei servizi offerti dalle imprese turistiche.

Le attrattive che compongono l'offerta della zona sono quelle tipiche del primo entroterra ligure, se ne deduce che, per far scattare il regime di concorrenza, è necessario puntare su altri fattori, quali la diversificazione dal punto di vista strutturale e dal punto di vista dei servizi, la predisposizione di sistematiche azioni ed iniziative promozionali, la creazione di eventi che facilitino la conoscenza della zona.

In questa prospettiva l'Amministrazione:

intende svolgere la sua importante funzione di coordinamento attraverso gli strumenti della programmazione e della documentazione,

conferma il proprio impegno in quello che è un settore di possibile sviluppo economico del Comune di Cesio, certa che i risultati del programma turistico non si misurano solo in termini di affluenza ma anche di impatto economico e sociale legato alla redditività, alla produttività, alla capacità di autofinanziamento e di impatto territoriale legato all'impatto ambientale e al dimensionamento dei servizi,

si propone di creare la più ampia gamma di alternative possibili in modo da concedere all'offerta il grado di libertà sufficiente a rispondere alle esigenze di un ampio segmento di clientela.

Per intervenire sulla situazione esistente e per giungere ad un disegno condiviso che sappia aggregare risorse, territorio, strutture ed attori è necessario partire dall'analisi puntuale dello stato di fatto e della programmazione urbanistica e territoriale in vigore e creare un sistema in grado di rigenerare, salvaguardare, valorizzare e sviluppare le potenzialità del sito.

## 2 Quadro normativo vigente

Il Programma Turistico si riferisce alle aziende turistico ricettive disciplinate dalla LR n.2/2008 e da essa definite come segue:
STRUTTURE RICETTIVE
strutture ricettive alberghiere che comprendono:
alberghi
residenze turistico alberghiere
residenze d'epoca
locande
alberghi diffusi
dipendenze

strutture ricettive all'aria aperta che comprendono:
villaggi turistici
campeggi
strutture ricettive all'aria aperta gestite da associazioni senza scopo di lucro

altre strutture ricettive che comprendono:
case per ferie
ostelli per la gioventù
rifugi alpini ed escursionistici
affittacamere
bed & breakfast
case ed appartamenti per vacanze
appartamenti ammobiliati ad uso turistico
mini aree di sosta
aree di sosta.

Alla luce di quanto detto il Programma Turistico

- valuta il quadro normativo vigente,
- analizza i caratteri, la capacità ricettiva complessiva ed il trend degli ultimi anni,
- formula linee guida, proposte per gli operatori ed indicazioni generali per gli Amministratori.

## 3 Il sistema locale e le dinamiche globali

Complessivamente, tra le condizioni capaci di influenzare anche pesantemente le performance del sistema turistico regionale nel medio periodo, lo scenario macroeconomico nazionale e internazionale continua a svolgere un ruolo di grande rilievo.
Il quadro economico previsivo delineato dai principali organismi internazionali (FMI, OCSE, Banca Mondiale, ecc.) si presenta molto articolato.
Ci troviamo in un periodo di stagnazione a livello planetario, le condizioni generali, , ma soprattutto l'incertezza, i timori e il pessimismo sul mantenimento dell' attuale situazione che condizionano le aspettative dei consumatori nei tradizionali mercati di origine dovrebbero causare una riduzione dei flussi verso l'estero, e quindi anche verso l'Italia, abbastanza considerevole.

Nel quadro turistico, sia a livello mondiale che nazionale, si stanno delineando alcuni cambiamenti significativi che si traducono essenzialmente nei seguenti effetti:
maggiore dinamismo della domanda, sia in termini di mobilità e accorciamento delle distanze fisiche e culturali, sia in termini di scelte di vacanza;
maggiore consapevolezza del turista e maggiore attenzione per il rapporto qualità/prezzo che contraddistingue ciascun prodotto turistico;
maggiore concorrenzialità tra prodotti simili e quindi sostituibili;
minore "rendita di posizione" per le destinazioni tradizionalmente conosciute;
saturazione dei mercati tradizionali di domanda e comparsa di nuovi mercati emergenti.

In particolare, per quanto attiene il fattore "rendita di posizione", pur in assenza di precise indicazioni sulla dinamica futura dei flussi internazionali verso la regione - comparate con le prospettive nazionali e di altre regioni concorrenti – occorre notare come questo sia suscettibile di essere interessato da due aspetti che non assicurano il perdurare di un bilancio finale positivo: da una parte, la reattività della domanda all'andamento dello scenario economico e in particolare alle variabili che determinano la competizione di prezzo - tassi di cambio e inflazione -, dall'altra, il presentarsi di alcuni effetti di lungo periodo - fenomeni di congestione, degrado ambientale, raggiunta maturità di alcuni prodotti turistici regionali - che, in mancanza di correttivi, potranno avere ripercussioni negative sullo sviluppo del mercato turistico ligure.

Per quanto attiene, invece, l'impatto dell'Euro, occorre sottolineare come la moneta unica ha avuto gli stessi effetti per tutti i paesi concorrenti dell'area Mediterranea, dalla Spagna alla Grecia, producendo sia un'omogeneità formale, ma anche spingendo verso un riallineamento dei prezzi e una maggiore uniformità in termini di prezzo/qualità.
In altri termini, il nuovo assetto monetario ha agito, per un verso, producendo una certa perdita di competitività del nostro paese verso alcuni tradizionali paesi di origine dei flussi turistici centroeuropei, ma parallelamente, ha determinato anche un riallineamento delle condizioni dal lato dell'offerta, rendendola più omogenea e, quindi, si è verificato un certo recupero di competitività rispetto ai paesi di destinazione dei flussi turistici dell'area mediterranea.

Una pur sommaria analisi della competitività del sistema regionale e locale, rispetto alle principali regioni concorrenti sui più importanti mercati di origine della domanda, tende a evidenziare altri interessanti elementi di valutazione:

viene innanzitutto confermato l'alto grado di sostituibilità del prodotto turistico locale con quello di altre regioni o Paesi;

dal lato della segmentazione della domanda, i turisti extraeuropei — soprattutto nordamericani e orientali — sono i più attenti alle variazioni dei prezzi e alla qualità dell'offerta alberghiera. Si tratta infatti di turisti che scelgono le diverse località soprattutto come meta culturale e come tappa di un tour organizzato che tocca altri paesi europei. Meno sensibili alle variazioni di prezzo i turisti centro-europei, clienti più tradizionali che risentono invece delle variazioni della qualità extralberghiera e sono più sensibili agli effetti di congestione e di degrado ambientale.

Per quanto riguarda le reazioni dal lato della durata e delle modalità del soggiorno, si prevede la tendenza verso ulteriori contrazioni della permanenza media - in particolare nei comprensori tradizionalmente caratterizzati da vacanze stanziali - nonché verso la scelta generalizzata di combinazioni di spesa più a buon mercato.

In conclusione, gli scenari che si delineano per i prossimi anni, quali risultano dal quadro mondiale e nazionale, sia con riferimento ai fattori economico-politici, sia a quelli culturali e di mercato, ribadiscono la necessità di puntare su una diversificazione delle aree di origine, e soprattutto sui mercati emergenti, in termini non solo geografici ma anche di nuovi bisogni e nuove motivazioni.

A tal proposito, occorre notare come già oggi all'interno del sistema turistico ligure esistono mercati legati alla dinamica economica come può essere quello del turismo enogastronomico -.

La riorganizzazione del settore, in vista del consolidamento e ridistribuzione dell'utenza attuale in una stagionalità prolungata, nella ricerca di nuovi flussi turistici –possibilmente complementari col target tradizionale o quantomeno non conflittuali- passa attraverso una gamma variegata e sinergica di interventi promossi dal piano con riferimento a tre diversi livelli:

- riqualificazione dell'offerta ricettiva;
- riqualificazione delle risorse ambientali e urbane;
- riqualificazione dell'offerta di attrezzature e impianti turistici.

A questa gamma di interventi, meglio descritti nell'analisi del settore specifico, il piano fa riferimento in vista del mantenimento e recupero di quote di produttività, di competitività, di consolidamento e incremento dell'occupazione.

A livello provinciale i dati sull'occupazione indicano una situazione stagnante, in cui la crescita del terziario, sostenuta dal turismo, si è esaurita, il settore secondario è in decisa caduta e quello primario-agricolo ha stabilizzato la propria quota occupazionale, fungendo da bacino di compensazione in assenza di offerte di posti lavoro in altri settori. Il livello di disoccupazione è elevato (13% circa). In questa condizione la tendenza sembra essere quella di una lenta, ma progressiva involuzione dell'economia locale, con cadute di livello e degrado delle risorse. Per invertirla non sembrano sufficienti azioni episodiche o particolari, ma è necessaria un'azione profonda, assidua e lunga in tutti i settori, difficile da porre in atto, ma condizione necessaria per il perseguimento degli esiti auspicati dalla pianificazione comunale.

## 4 Il turismo

Questo settore è entrato in una fase matura del ciclo, nella quale occorre un accorto riassetto dell'offerta non limitata allo sfruttamento delle opportunità di una ristretta fascia di territorio a ridosso della linea costiera, ma aperta alle opportunità offerte dalla realtà rurale e collinare.
Il piano si propone di promuovere il suo consolidamento passando attraverso la tutela e la valorizzazione delle risorse, evitando la compromissione di tutte le aree di pregio e in generale dell'intero territorio, riqualificando i centri frazionali, mantenendone il più possibile il carattere intrinseco e il significato geografico originari, avviando una azione diffusa di riqualificazione dell'ambiente urbano, in termini di razionalizzazione dell'assetto viario e infrastrutturale, del sistema dei parcheggi, della generale dotazione di standard urbanistici adeguati al carico insediativo, agendo sulla linea di costa con interventi di ripascimento e riorganizzazione funzionale e ambientale, perseguendo un'approfondita e diffusa azione di riqualificazione, di adeguamento dimensionale e funzionale delle strutture ricettive.
In particolare nell'individuazione delle politiche e delle azioni del PUC si ritiene opportuno impostare una politica di riorganizzazione turistica in funzione di un target obiettivo di maggiore qualificazione, attraverso il potenziamento delle infrastrutture e delle attrezzature complementari e la contemporanea riqualificazione delle strutture ricettive.
Per consentire la riorganizzazione del sistema ricettivo il piano prevederà:

la possibilità di incremento per le strutture ricettive,
la possibilità di incremento del numero totale dei posti letto esistenti;
attraverso:
l'analisi delle strutture ricettive esistenti, favorendone gli adeguamenti necessari e tutelandole con l'individuazione di zone funzionali specifiche;
l'individuazione di aree e ambiti all'interno dei quali gli operatori turistici, singoli o in consorzio, possono acquisire, anche in concessione, aree per servizi;
l'individuazione di una zona per campeggi in cui concentrare eventuali ampliamenti o nuovi interventi;
l'individuazione di una zona in cui attuare la sosta regolamentata di camper ai sensi della legislazione regionale.

## 5 Caratteri dell'offerta ricettiva

La potenzialità ricettiva del comune nel 2012 è data da due aziende agrituristiche, situate una in Località Cartari ed una in località Arzeno, da un Albergo, situato a Colle San Bartolomeo e da un secondo albergo

che ha una situazione molto particolare in quanto il Ristorante si trova nel Comune di Cesio, mentre l'Albergo vero e proprio si trova in Comune di Pieve di Teco.

| | Camere /appartamenti | Posti letto | | |
|---|---|---|---|---|
| Hotel Belvedere (frazione Colle San Bartolomeo) | 7 | 14 | | |
| Ristorante / Hotel La Pineta (frazione Colle San Bartolomeo) | 14 | 36 | Camere in Comune di Pieve di Teco | |
| Agriturismo La Capinera (frazione Cartari) | 4 | 16 | | |
| Agriturismo Martin di Bursci (frazione Arzeno) | 2 | 8 | | |
| Bed and Breakfast Casa Rosalie (frazione Colle San Bartolomeo) | 3 | 6 | | |

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

*Miniaree di sosta*

Il comune non risulta dotato di una miniraea per la sosta di roulottes e caravan.

*Altre strutture*

Non risulta la presenza di ostelli, né di case di riposo.

## 6 Conclusioni

Il turismo, ovviamente, non costituisce il motore principale dell'economia comunale.

Il quadro del sistema turistico riflette una situazione caratterizzata da potenzialità e oscurata da ombre:
***il settore è una*** *fonte di reddito* ***insostituibile, sia diretto che indotto (costruzioni, negozi, ecc.), ed è una*** *fonte di occupazione* ***indispensabile;***
***il sistema turistico si rivela un indispensabile*** *strumento di allargamento culturale****;***
***la presenza del turismo fornisce un*** *mercato ai prodotti locali* ***(vino, olio, altri prodotti alimentari, ecc.), non sempre sfruttato con convinzione;***
il mantenimento di un'**apprezzabile qualità ambientale** e dei caratteri storici del territorio comunale e soprattutto d'ambito, costituiscono probabilmente il maggiore fattore di possibile richiamo della domanda straniera;

In linea generale, si propone l'attivazione di forme di turismo agreste legate a nuove opportunità ricreative. La domanda di governo del settore deve quindi assumere come indirizzi strategici generali:

- tendere alla **specializzazione del prodotto turistico**,
- orientare le politiche ed il governo del settore verso la **definizione di un'immagine complessiva della località**, alla formazione del capitale umano e alle politiche urbanistiche,
- estendere le motivazioni di fruizione turistica al **turismo salutistico** e del benessere e ad altri segmenti che potrebbero essere individuati successivamente, in ragione di particolari situazioni congiunturali;
- promuovere **iniezioni di direzionalità** capaci di allargare il campo d'azione verso una sfera non solo localistica, spostando risorse "a monte" della filiera turistica (ricerca-sviluppo, sistemi di impresa, formazione avanzata);
- rafforzare i legami interurbani in modo da consentire un salto di qualità della logistica e delle infrastrutture verso capacità di maggiore portata;
- riorganizzare il sistema dei percorsi rurali sia pedonali che ciclabili,
- valorizzare le risorse naturali interne caratterizzanti,
- integrare il sistema delle fruizioni turistiche con rapporti verticali e orizzontali rivolti agli altri centri dell'entroterra immediato e non e ai relativi sistemi rurali e naturalistici ( si tratta di ricercare forme integrative tra turismo e colture tipiche che favoriscano la pubblicizzazione e l'offerta di prodotti tipici e siano connessi all'agricoltura locale di pregio, di recuperare le antiche percorrenze costituendo sistemi fruitivi articolati che leghino opportunità naturalistiche, sportive, ricettive e agrituristiche);
- strutturare l'intero ambito urbano e territoriale, le sue risorse storiche, i caratteri dell'edificato, le opportunità locali, in funzione delle risposte organiche alle esigenze più minute e diffuse della specifica domanda (percorsi nel verde, separazione veicoli-pedoni, disponibilità di servizi sportivi e

di aree di riposo, piena valorizzazione delle emergenze, opportunità di spettacolo,…). A tal proposito occorre individuare specifiche strategie gestionali tali da permettere significativi contributi da parte dei soggetti privati che possano sgravare, almeno parzialmente, la finanza pubblica dall'azione di adeguamento delle dotazioni di servizi e della qualità morfologica;

- valorizzare i diversi ambienti sia naturali che antropici con particolare attenzione ai contenuti storico-culturali;
- localizzare strutture per il turismo all'aria aperta;
- prevedere possibilità di incremento volumetrico per gli immobili attualmente sede di attività turistiche.

Si ritiene opportuno l'incremento delle forme di ricettività all'aria aperta , le attrezzature che potranno essere realizzate nei territori non insediabili compatibilmente con le prescrizioni del PTCP per il regime di mantenimento delle aree non insediate e in stretta connessione con la fruizione dei circuiti agricolo-forestali e della trame dei percorsi storici valorizzata per fini escursionistici.

Circa gli appartamenti e le stanze in affitto esistenti non si ritiene di prevedere alcuna particolare azione. Essi sono in generale frammisti alle abitazioni primarie, in edifici di varia dimensione.
Non si ritiene opportuno far rientrare tra gli obiettivi prioritari del PUC la realizzazione di residenze turistiche di nuovo impianto (le strutture extralberghiere e anche le seconde case).

In particolare, l'organizzazione dell'escursionismo potrebbe essere articolato secondo almeno due grandi filoni tematici:

- organizzando il circuito storico che ha come capisaldi i centri di culto, i luoghi panoramici e i centri storici nell'ambito;
- predisponendo le condizioni per l'attivazione di una sorta di "parco per ciclisti" pensando ai nuovi tipi di ciclismo (down hill, ecc)

In quest'ottica di ottimizzazione dell'entroterra, il programma di riuso e riqualificazione della rete dei percorsi storici sia pedonali che carrabili, deve prestare particolare attenzione alla Strada del Sale, asse storico che si snoda lungo il crinale a confine tra i vari comuni di Imperia e Diano Marina, deve diventare "spina" funzionale in questo contesto di alto pregio paesistico.

Per quanto attiene alla possibilità di esercitare attività agrituristica (e di agricampeggio), occorre considerare come questa opportunità sia legata più alla possibilità di realizzare un'alternativa alla ricettività turistica tradizionale per chi gradisce un soggiorno tranquillo a breve distanza dal mare piuttosto che al turismo ambientale. In questo senso, sarebbe più opportuno parlare di turismo rurale, nelle diverse accezioni possibili:
alberghi rurali;
aziende equestri.
In ogni caso, un'importante azione di stimolo dovrebbe essere condotta dalle organizzazioni sindacali con il contributo del fondo previsto dalla legge regionale sull'agriturismo e dalle misure strutturali comunitarie.

In vista della valorizzazione delle opportunità extraurbane, si rendono necessarie azioni specifiche per:

- la fruizione del territorio (individuazione degli itinerari e loro sistemazione e manutenzione; predisposizione di segnaletica; manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale; prevenzione e intervento antincendio; organizzazione e gestione di visite guidate);
- l'ampliamento della dotazione di strutture di servizio;
- attività culturali, didattiche e scientifiche (organizzazione di iniziative culturali, didattiche e promozionali; approfondimento e divulgazione delle conoscenze sulle risorse naturalistico-ambientali e storico-archeologiche).

## 7 Capacita' ricettiva comunale e sua ripartizione

Già la l.r. n°7/1993, come modificata dalla l.r. n°62/1993, dettando la disciplina urbanistico-edilizia delle strutture ricettive, ha imposto la ripartizione percentuale della capacità ricettiva comunale fra le diverse categorie di strutture ricettive realizzabili nelle differenti partizioni normative del territorio comunale, nonché l'individuazione delle singole quote da destinare ai vari tipi di aziende che costituiscono la ricettività alberghiera e quella all'aria aperta.
La struttura del PUC, pertanto, assume il compito di introdurre un'articolata ripartizione preventiva della capacità ricettiva complessivamente attivabile nel territorio comunale - in un periodo almeno non inferiore al decennio - ripartita in ragione delle diverse tipologie di strutture ricettive. Tale griglia dimensionale, in particolare, è funzionale all'assentimento degli interventi edilizi volti a realizzare o modificare le strutture ricettive che potranno avvenire, di conseguenza, fino all'esaurimento delle quote fissate dal PUC.

Per strutture ricettive (disciplinate dalla LR n.2/2008 e da essa definite) si intendono:
strutture ricettive alberghiere che comprendono:
alberghi
residenze turistico alberghiere
residenze d'epoca
locande
alberghi diffusi
dipendenze

strutture ricettive all'aria aperta che comprendono:
villaggi turistici
campeggi
strutture ricettive all'aria aperta gestite da associazioni senza scopo di lucro

altre strutture ricettive che comprendono:
case per ferie

ostelli per la gioventù
rifugi alpini ed escursionistici
affittacamere
bed & breakfast
case ed appartamenti per vacanze
appartamenti ammobiliati ad uso turistico
mini aree di sosta
aree di sosta.

Nel rispetto della normativa vigente sono state preliminarmente individuate 2 strutture ricettive classificabili come "albergo", di cui una con camere site in comune di Pieve di Teco.

Valutazione delle strutture e determinazioni dell'Amministrazione

| | | |
|---|---|---|
| art. 2 comma 4 l.r. n. 1/2008 | Non è 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, motivate da almeno una delle seguenti cause: | Parere Comune |
| 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; | Non rientrano |
| b) | collocazione della struttura in un contesto le cui caratteristiche urbanistiche o territoriali determinino la incompatibilità o la insostenibilità della funzione alberghiera. | Non rientrano |

Si valuta che gli immobili non rientrino nelle fattispecie previste dalla sopra citata tabella per le quali la norma prevede la possibilità di eliminazione del vincolo alberghiero in quanto la possibilità di svincolo non è riconducibile alle lettere a), b) dell'art.2 comma 4 della L.R. n° 1/2008.
Posto che gli esercizi sono in attività, che si trovano in un immobile ad uso esclusivo, si ritiene non valutabile l' eliminazione del vincolo, mentre si ritiene di prevedere la possibilità di ampliamento secondo i parametri dell'allegato A
Con riferimento a quanto prevede la normativa regionale di riferimento:
- (riferimento art 2, comma 4, lett. a): Si ritiene che gli immobili possano adeguare le caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero in quanto non esistono, pur essendo la zona vincolata, condizioni ostative tali da impedirne adeguamenti anche volumetrici al fine recuperare situazioni di carenze pregresse, sono ammesse inoltre modifiche interne ed ai prospetti. Nella pertinente scheda (allegato A) vengono ammesse le condizioni per gli interventi di ampliamento;
- (riferimento art 2, comma 4, lett. b): gli immobili sono ubicati nel centro rurale, in un sistema edilizio che non determina caratteristiche urbanistiche o territoriali incompatibili con la funzione alberghiera.

Il Comune, con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, ammette ampliamenti ed adeguamenti secondo i parametri delle tabelle A e B

3. Gli interventi saranno attuati mediante Pcc nel rispetto delle seguenti condizioni:
la previsione di aree di servizio per verde attrezzato e parcheggi pubblici nella misura stabilita per le zone omogenee C dal DM 02.04.1968 n1444, in ragione dei posti letto aggiuntivi
H non può superare l'altezza degli edifici circostanti
A = 1 albero / 100 mq
Ar = 1 arbusto / 100 mq
fatto salvo il rispetto di tutto quanto sopra, incremento massimo ammissibile non superiore al 50% della Sa regolarmente esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC
assunzione degli obblighi previsti nel caso di Pcc e rilascio delle relative garanzie, anche in relazione al mantenimento delle specifiche destinazioni ricettivo-alberghiere.

4. Tutti gli interventi sono assentibili alle condizioni delle presenti norme, entro i seguenti limiti di distanza:
Distanza minima dai confini: 5,00 ml o a confine
Distanza minima dai fabbricati (tra pareti finestrate, oppure tra pareti di cui una finestrata): 10,00 ml
Distanza minima dai fabbricati (tra pareti non finestrate): 5,00 ml o in aderenza.

L'attuale composizione della ricettività comunale complessiva può, in oggi, essere stimata come segue:

| CATEGORIA/TIPI | CAMERE/PIAZZ. | | LETTI | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | ASS. | % | ASS. | % | % |
| ALBERGHI | 7 | 100 | 14 | 100 | 36,84 |
| RESIDENZE TUR. ALBERG. | | | | | |
| RES. D'EPOCA | | | | | |
| LOCANDE | | | | | |
| ALBERGHI DIFFUSI | | | | | |
| DIPENDENZE | | | | | |
| **TOTALE ALBERGHIERO** | **7** | **100** | **14** | **100** | **44** |
| VILLAGGI TURISTICI | | | | | |
| CAMPEGGI | | | | | |
| STRUTT.RICETT.SENZA S.L. | | | | | |
| **TOTALE ARIA APERTA** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| ***TOTALE ALBERGH. E ARIA APERTA*** | **7** | **100** | **14** | **100** | **44** |
| CASE PER FERIE | | | | | |
| OSTELLI | | | | | |
| AFFITTACAMERE | | | | | |
| RIFUGI ALPINI ED ESCURS. | | | | | |
| BED AND BREAKFAST | 3 | 33 | 6 | 33 | 19 |
| CASE E APPART. PER VACANZE | 6 | 67 | 24 | 67 | 37 |
| APPART AMM. AD USO TUR | | | | | |
| MINIAREE DI SOSTA | | | | | |
| AREE DI SOSTA | | | | | |
| **TOTALE ALTRE STRUTT. RICETTIVE** | **9** | **100** | **30** | **100** | **56** |
| **TOTALE** | **16** | | **44** | | **100** |

Tenuto conto della situazione di partenza e del fatto che l'Amministrazione intende promuovere l'utilizzo a scopo turistico del territorio lasciando libertà di evoluzione ai processi di utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

La capacità ricettiva complessiva del comune in strutture alberghiere e all'aria aperta può subire variazioni nella seguente misura:

Allegato A

| | P.L. ESISTENTI | P.L. PREVISTI | INCREMENTO NOMIN. | |
|---|---|---|---|---|
| | | | ASS. | % |
| STRUTT. ALBERGH. | 14 | 42 | + 28 | 25 % |
| STRUTT. ARIA APERTA | 0 | 50 | + 50 | 50 % |
| ALTRE STRUTT. | 24 | 50 | + 26 | 25 % |
| **TOTALE COMPLESSIVO** | **38** | **142** | **+ 104** | **100 %** |

DATI per zone omogenee

| | ZONA TUS | ZONA TUL 1 e ZONA TUL 2 | ZONA TNI | ZONA TRZD | ZONA TAL |
|---|---|---|---|---|---|
| STRUTT. ALBERGH. | 14 | 28 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| STRUTT. ARIA APERTA | 0 | 0 | 00 | 0 | 50 |
| ALTRE STRUTT. | 12 | 38 | 00 | 0 | 00 |
| **TOTALE** | **26** | **66** | **50** | **0** | |

Oltre all'insediamento di esercizi alberghieri fino a un massimo di 42 posti letto si prevede la possibilità di esercitare l'esercizio turistico in "altre strutture ricettive" utilizzando il patrimonio abitativo esistente ed in previsione, ad esclusione di quello previsto nelle zone industriali.
Tale disposizione è finalizzata a mantenere una sufficiente fluidità per assestamenti interni al patrimonio edilizio esistente, nella certezza che le trasformazioni verso funzioni alberghiere saranno irrilevanti.
ALLEGATO B

| Zonizzaz. | | Sottoz. | Denominazione | Mod. Att. | Tipi di intervento | Destinazioni d'uso | SSa max | H max |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *LUR* | *DM 68* | | | | | | | |
| TUL | D | TA | Belvedere | P.C. | Mo, Ms, R, Rc, RS, Re, RU | U2: 3,6,11,12 U5: 1,2 | + 50% | Altezza edifici al contorno |

**Caratteri compositivi e tipologici.**

L'edificio è posto a diretto contatto con la strada carrabile e ricade in un contesto paesistico di pregio ma ha scarsa intervisibilità, è di forma semplice, non presenta particolari valori tipologico – compositivi.

**Quadro Dispositivo Paesistico**

La progettazione del fabbricato, nell'ipotesi di ristrutturazione con ampliamento del volume esistente, dovrà essere coordinato e ispirato alla tipologia degli edifici preesistenti, interpretando nel modo più consono lo spirito architettonico e ambientale dell'organismo nel suo insieme.
Gli interventi di ampliamento ammissibili dovranno obbligatoriamente essere oggetto di progetto unitario che riguardi l'intero edificio. Detti ampliamenti dovranno essere eseguiti in aderenza al corpo principale colmare gli eventuali vuoti o differenze di quota tra corpi. Dovranno essere improntati alla massima semplicità formale, con ciò escludendo schemi tipologici avulsi dai contesti di margine.
Non sono ammessi interventi parziali di aggiunta senza che sia rivisitato l'intero complesso dei fronti. I materiali di finitura ammessi dovranno essere ricercati negli elementi della tradizione ligure, manti di copertura con spioventi rifiniti in ardesia, finestre e persiane alla genovese, non sono ammesse aperture a nastro, gli intonachi esterni saranno del tipo ad arenino finemente frattazzato e colorato nella gamma delle terre.

## 8 Linee guida per interventi di promozione

Nella pratica, l'attuazione di una chiara politica di marketing turistico presuppone:
la definizione dei prodotti offerti;
la definizione dei mercati target per ciascun prodotto offerto, distinguendo tra quelli tradizionali, emergenti e potenziali;

- la scelta dell'immagine con cui proporsi su ciascuno dei mercati target individuati;
- la definizione di un'efficace politica comunicazionale e promozionale;
- la definizione di una politica distributiva coerente con le scelte attuate.

In via prioritaria, si dovranno individuare le azioni specifiche da intraprendere per sviluppare nuove tipologie di offerta e per arricchire quelle già esistenti.

Alla luce delle considerazioni di cui ai paragrafi precedenti, proviamo a elencare alcuni esempi di prodotti potenziali e di arricchimento di prodotti già esistenti, e i mercati a cui questi prodotti potrebbero venire rivolti.

## 9 Progetti per i segmenti turistici emergenti

* **Il Turismo giovanile**. Il turismo giovanile può essere classificato in turismo scolastico, didattico e culturale e in turismo sportivo, ecologico e agrituristico.
Si tratta nella maggioranza dei casi di un turismo a basso costo che intende far partecipare a tutte le iniziative qualsiasi studente. Va segnalato che nessuna città della Regione è attualmente attrezzata per ospitare giovani studenti alla luce delle tariffe alberghiere vigenti.
Il turismo giovanile che è possibile trattenere nell'ambito regionale va conseguentemente realizzato alla luce della nostra specifica offerta di prodotto, privilegiando due filoni principali: il didattico-culturale e l'ecologico che può permettere la conoscenza e la fruizione di un territorio rurale, facilmente raggiungibile e ancora ricco di risorse; questo filone che potrebbe essere molto ricco ha necessità di strutture, di infrastrutture e soprattutto di organizzazione. I progetti al riguardo possono essere sia tematici che di area territoriale.

• **Tour enogastronomico**. I turisti stranieri apprezzano la gastronomia e la produzione dei vini, dei prodotti agroalimentari e si lamentano della scarsa conoscenza dell'entroterra. Soprattutto i turisti di elevato livello culturale ed economico, e che conoscono già la regione, esprimono un certo interesse per le zone al di fuori dei centri turistici, più incontaminate e ricche di tradizioni autentiche.
Sembra quindi esserci spazio per tour enogastronomici. Può essere anche valutata l'opportunità di combinare questo tipo d'offerta con particolari stages turistici presso le aziende di trasformazione artigianale che caratterizzano il sistema produttivo locale.

• **Turismo 'verde' o 'rurale' e agriturismo (o agricampeggio)**. E' un segmento alternativo al turismo tradizionale recentemente rivalutato e che poggia i suoi aspetti più concreti sulla produzione e distribuzione di prodotti agricoli di qualità, e sul godimento delle aree destinate a Parco o riserva naturale.

E' in aumento la domanda di turismo in un 'ambiente naturale', eventualmente da abbinarsi alla pratica di attività fisica - in particolare il cicloturismo -.

In questo contesto si devono inserire recuperi di piste ciclabili.