A) PIANO DI SETTORE DELLE AZIENDE RICETTIVE

SOMMARIO

1. LA LEGISLAZIONE VIGENTE..... Pag. 2
2. LA RICETTIVITA' TURISTICA NEL COMUNE DI ISOLABONA..... Pag. 3
3. I DATI DELL'OFFERTA IN ATTO O DI FUTURA ATTIVAZIONE DELLA RICETTIVITA' TURISTICA..... Pag. 4
3.1 Aziende ricettive "alberghiere"..... Pag. 4
3.2 Aziende ricettive "all'aria aperta"..... Pag. 5
3.3 Aziende ricettive "Bed and Breakfast"..... Pag. 5
3.4 Aziende ricettive "Agriturismi"..... Pag. 6
3.5 Aziende ricettive Case Appartamenti Vacanze ..... Pag. 6
4. PREVISIONI DI PIANO PER LA RICETTIVITA' TURISTICA..... Pag. 6
5. NORMATIVA DEL PIANO DI SETTORE TURISTICO-RICETTIVO..... Pag. 7

1. LA LEGISLAZIONE VIGENTE

La legislazione regionale sulle aziende ricettive turistiche (a partire dalla L.R. n°11/82 alla recente L.R. n°32/2014) ha avuto in prima istanza l'obiettivo del riordino e della classificazione di tali attività e, successivamente, quello di una loro programmazione sul territorio comunale per quantità e tipo, coinvolgendo in tale obbligo lo strumento principale di pianificazione comunale, ovvero il P.U.C.

Nella "Struttura del Piano" così come definita all'art. 27 della legge urbanistica regionale 4 settembre 1997, n°36, lettera b), deve essere infatti indicata la capacità turistico-ricettiva complessiva del Comune unitamente ai criteri per l'articolazione nelle relative tipologie secondo quanto disposto dall'art. 4 della legge regionale n° 1 del 7/02/2008.

Si tratta quindi, nel corso del tempo, di atti preventivi di "classificazione e successivi di "disciplina" che devono diventare parte integrante della pianificazione di tali attività produttive nel contesto integrato della più ampia pianificazione del territorio comunale. Allo scopo, l'art. 4 della L.R. n. 1/2008, così recita:

"I Comuni nell'adozione dei progetti preliminari di PUC successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, fermo restando quanto previsto dall'articolo 2, comma 11, sono tenuti a:

a) esplicitare gli obiettivi di mantenimento o di potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva 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;"

2. LA RICETTIVITA' TURISTICA NEL COMUNE DI ISOLABONA

Le analisi svolte in ambito comunale sull'assetto attuale della ricettività turistica mostrano un quadro estremamente esiguo sia di movimenti turistici in arrivo che di presenze.

La fase presente dunque rappresenta un periodo di minimo della frequentazione turistica per Isolabona.

Le attività turistiche attualmente presenti sul territorio sono confinate esclusivamente:

- al richiamo della polarità storico-artistica del centro storico (castello, ecc.);
- al rinnovato interesse per produzioni pregiate agroalimentari tipiche;
- alla presenza di alcune tappe gastronomiche di qualità, che spingono verso l'alta Val Nervia turisti e visitatori, la cui tappa di partenza è a Dolceacqua;
- all'offerta durante l'anno di manifestazioni e sagre.

In definitiva, mancano attualmente i presupposti affinché le presenze turistiche nel territorio abbiano durata superiore alla giornata, anche se virtualmente la situazione si auspica potrà evolvere in maniera decisiva all'ulteriore sviluppo delle attività produttive a livello artigianale, legate alla lavorazione e alla conservazione dei prodotti agricoli.

3. I DATI DELL'OFFERTA IN ATTO O DI FUTURA ATTIVAZIONE DELLA RICETTIVITA' TURISTICA

È stata svolta un'analisi diretta e puntuale sulle aziende ricettive esistenti al fine di verificare gli aspetti strutturali e funzionali, le possibilità modificative ed il contesto ambientale ed urbanistico in cui ciascuna di esse si colloca.

L'art.1 comma 1° della L.R. 32/2014 classifica aziende ricettive in:

a) strutture ricettive alberghiere di cui al Titolo III, Capo I;

b) strutture ricettive all'aria aperta di cui al Titolo III, Capo II;

L'art. 1 comma 2° classifica:

a) I bed & breakfast e gli affittacamere, con capacità ricettiva fino ad un massimo di tre camere, possono essere gestiti in forma non imprenditoriale, con carattere occasionale e saltuario, sulla base di quanto disposto dalla disciplina statale vigente, avvalendosi esclusivamente della propria organizzazione familiare.

L'art. 25 comma 1° della L.R. 32/2014 NORMA DI RINVIO all'art. 2 comma 1° della L.R. 37/2007 *(disciplina delle attività agrituristiche)*

a) agriturismi

3.1- Aziende ricettive "alberghiere"

Hotel Ristorante Pizzeria "*da Adolfo*". Si colloca nelle vicinanze del "Ponte del Gao" a poche centinaia di metri a monte dell'abitato di Isolabona.

La struttura presenta una volumetria di 1572,08 mc. con una capienza di 9 camere e 18 posti letto, con minimali dotazioni comuni (un bar di 31,20 mq, una sala adibita a pizzeria di 25,84 mq e una sala ristorante di 113,41 mq per un totale di 70 posti).

L'albergo è dotato di parcheggio autonomo e di sufficienti aree pertinenziali tali da poter essere attrezzate in maniera adeguata quali spazi all'aperto di corredo.

Il gestore dell'azienda ricettiva, ha manifestato l'intenzione di permanere nella propria attività e di voler provvedere in futuro a potenziamenti in termini di numeri di posti letto e della relativa dotazione di servizi igienici.

A tali esigenze il piano ha risposto in termini di normativa urbanistica tale da consentire il consolidamento e potenziamento funzionale e qualitativo della struttura.

3.2- Aziende ricettive "all'aria aperta"

L'unica azienda "ricettiva all'aria aperta" all'interno del territorio del Comune di Isolabona è costituita dal "*Camping delle Rose*" sito in località "Prati Gonter" .

Si tratta di un'azienda (categoria 2 stella nella classificazione regionale) avente 46 piazzuole per roulotte o caravan per una capacità ricettiva pari a 184 persone ospitabili.

Tra i locali annessi vanno segnalati n° 2 piscine (adulti e bambini), un bar, un ristorante da 50 posti e un spaccio alimentari.

L'azienda è dotata di una zona per attività ricreative con tavoli da ping-pong e un campo da bocce.

Oltre alle attrezzature di cui sopra esistono le seguenti aree annesse all'azienda di cui sopra:

- aree libere per uso comune mq. 100
- aree sistemate a giardino mq. 800
- aree ombreggiate mq. 1.200

I gestori dell'azienda, proprietari anche degli immobili dove essa è insediata, hanno manifestato l'intenzione di permanere nella loro attività e di voler provvedere in futuro al potenziamento della stessa attraverso la riorganizzazione dell'intero complesso.

3.3– Aziende ricettive "Bed and Breakfast"

Le aziende ricettive "bed and breakfast" situate all'interno del territorio del Comune di Isolabona sono costituite da:

- Nel Centro Storico: "*Bed and Breakfast La Torre*" sito nei pressi di Piazza Martiri della Libertà. Si tratta di una piccola azienda avente a disposizione 3 camere con un totale di 10 posti letto.

- All'ingresso dell'abitato sulla sponda sinistra del Torrente Nervia il località Berver: "*Bed and Breakfast Le Mimose"; piccola azienda avente a disposizione 1 camera doppia con un totale di 2 posti letto.*

3.4- Aziende ricettive "Agriturismi"

- Agriturismo "*U Cian*". Si colloca lungo la Strada Provinciale 64, poco dopo l'Oratorio di San Giovanni Battista, direzione Pigna. Tale struttura di circa mc. 900 circa oltre ad ospitare n° 1 sale da pranzo da n° 150 posti al suo interno, ha un ampio spazio esterno con diversi giardini e 1° piscina. Va inoltre segnalato un parcheggio autonomo formato da circa 20 posti auto.

- Agriturismo "La Molinella". Sito in località Molinella, è un agriturismo che offre servizio ristorazione durante il weekend. Nel periodo estivo offre la possibilità di soggiornarci. La struttura presenta una volumetria di circa mc. 450 circa con una capienza di 4 camere e 10 posti letto, con minimali dotazioni comuni.

3.5- Aziende ricettive "Case Appartamenti Vacanze"

- "Villa Collarea" Casa Appartamenti per Vacanze dispone di 3 appartamenti all'interno di Isolabona appena fuori dal centro abitato, nel cuore della Val Nervia. Formano il complesso aziendale ulteriori 4 appartamenti nel centro storico di Isolabona con un totale di 36 posti letto.

4. PREVISIONI DI PIANO PER LA RICETTIVITA' TURISTICA

Scelta di carattere generale che impronta il Piano è quella di favorire lo sviluppo di attività turistiche in tutte le occasioni in cui le condizioni di contesto sono favorevoli e compatibili ovvero esistono già attività in atto che potrebbero utilmente integrarsi con forme di ricettività turistica.

Si espongono nel seguito tali opportunità previsionali di natura urbanistica, allorché diventano specifici contenuti di piano articolati per ambiti di attuazione.

- AMBITO AT1 - "U Cian". Possibilità di ampliamento (+40% con destinazione d'uso a ricettività turistica all'aria aperta) della struttura esistente volte ad aumentare la qualità e le capacità ricettive della struttura.
- AMBITO AT2 - Ponte del Gao. Incentivo volumetrico nella ristrutturazione della struttura edilizia esistente (Albergo Adolfo) per il potenziamento e l'adeguamento funzionale e prestazionale. Possibilità di ampliamento (+40% con destinazione d'uso a ricettività turistico-alberghiera) della struttura esistente.

- AMBITO AT3 - "Località Molinella". Destinazione d'uso a ricettività turistica all'aria aperta di nuovo insediamento.
- AMBITO AT4 - "Prati di Gonter". Possibilità di ampliamento (+40% con destinazione d'uso a ricettività turistica all'aria aperta) della struttura esistente (Camping delle Rose) volte ad aumentare la qualità e le capacità ricettive della struttura.

In via generale sono previste possibilità di insediamenti di attività ricettive all'aria aperta negli ambiti agricoli e nel territorio di presidio ambientale

5. NORMATIVA DEL PIANO DI SETTORE TURISTICO - RICETTIVO

Art. 1 - STRUTTURE RICETTIVE OGGETTO DEL PIANO

In ottemperanza al combinato disposto dalla Legislazione in materia e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.F. , sono oggetto del presente piano-programma le seguenti strutture ricettive esistenti:

- AMBITO AT2 - "Ponte del Gao ". Possibilità di ampliamento della struttura esistente per ricettività turistico alberghiero (Albergo Adolfo)
- AMBITO AT4 - "Prati di Gonter". Possibilità di ampliamento della struttura esistente per ricettività turistica all'aria aperta (Camping delle Rose)

Art. 2 - STRUTTURE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA

Vengono previsti due nuovi ambiti di insediamento di attività turistico-ricettive all'aria aperta in Località Molinella e U Cian.

- AMBITO AT3 - "Località Molinella". Destinazione d'uso a ricettività turistica all'aria aperta di nuovo insediamento.
- AMBITO AT1 - "U Cian". Destinazione d'uso a ricettività turistica all'aria aperta di nuovo insediamento a potenziamento dell'attività esistente.

Si prevede la possibilità di insediamento di attività ricettive all'aria aperta genericamente nelle aree agricole e di presidio ambientale.

B) DISCIPLINA DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PRIMARIA AI SENSI DEGLI ARTT. 26 E 26BIS LR 38/2007 E S.M.I.

1 - Premesse

1.1 - Definizione di residenza primaria

Una delle novità introdotte dalla lr 38/2007 e s.m.i. riguarda l'enucleazione all'interno della categoria logico-giuridica della "residenza" della specifica tipologia d'uso identificata quale "residenza primaria".

Va precisato pertanto che, a norma dell'articolo 26, comma 4, lett. a), punto 1) per residenza primaria si intendono le tipologie di "prima casa" che identificano le differenti segmentazioni della domanda sociale di casa, quali:

a) Edilizia Residenziale Pubblica (ERP);
b) alloggi a canone moderato;
c) strutture alloggiative temporanee;
d) centri per l'inclusione sociale;
e) alloggi in proprietà a prezzi convenzionati.

Come evidente, l'insieme delle tipologie di offerta di casa di cui alle precedenti lettere a), b), c) e d) configurano il sistema dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) introdotto e definito dalla lr 38/07 e s.m.i.

1.2 - Comuni tenuti a definire il Fabbisogno di Residenza Primaria.

A norma del già citato disposto della lr 38/2007 e s.m.i., l'obbligo di accertamento e verifica del proprio fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare spetta a tutti i Comuni costieri e agli altri Comuni dichiarati ad alta e media problematicità abitativa.

Il Comune di Isolabona non è individuato quale Comune ad alta e neppure media problematicità abitativa. Di conseguenza, non è tenuto obbligatoriamente a definire il fabbisogno di residenza primaria e, quindi, a enucleare specifiche strategie per il suo soddisfacimento.

Il PUC, in ogni caso, ha ritenuto opportuno procedere a un approfondimento intorno sia alla conoscenza delle dinamiche che sottendono al sistema abitativo e sia a delineare alcune linee strategiche per la gestione dello strumento urbanistico in funzione di un migliore soddisfacimento della domanda di prima casa.

2 - Il sistema abitativo

L'analisi del sistema fisico necessita di una valutazione comparata rispetto ai fattori demografici e in particolare modo all'evoluzione delle famiglie.

Lo scenario nazionale e regionale è, a questo riguardo, piuttosto chiaro: si assiste a una progressiva contrazione del numero medio di componenti per famiglia, il cui numero tende però ad aumentare anche in fase di stazionarietà demografica.

A livello locale, però, il comprensorio è caratterizzato da una doppia dinamica, fatta di stazionarietà della compagine demografica nei comuni costieri, a cui si abbina un rilevante processo di crescita della popolazione residente nei comuni dell'immediato entroterra.

3 – La dotazione di Edilizia Sociale a Isolabona

Nel corso degli anni il comune di Isolabona si è dotato , seppur limitatamente , di alcuni alloggio di tipo sociale recuperando alcune abitazioni all'interno del POI gestite da ARTE Imperia.

4 – Strategie per il sistema residenziale

Il recupero è suscettibile di costituire un importante terreno di azione.

In linea generale le azioni riferibili al comparto residenziale necessarie alla risoluzione dei fabbisogni riguardano:

- il sostegno alla riqualificazione dello stock di prima casa, in qualche parte degradato e suscettibile di processi di abbandono, soprattutto del cento storico.
- il sostegno al recupero del patrimonio abbandonato, quale strumento sia per sopperire alla domanda aggiuntiva di prima casa, sia -e forse soprattutto- per rispondere o sollecitare una crescente domanda turistica. La finalità del recupero è altresì volta a contenere le nuove edificazioni in contesti insediativi che costituiscono la prima risorsa disponibile, proprio in quanto non edificati;
- subordinatamente alle azioni di incentivazione dei flussi di recupero del patrimonio edilizio dall'abbandono, occorre sostenere la produzione di nuova edificazione commisurata strettamente all'obiettivo primario della salvaguardia degli assetti paesistici e dei modelli insediativi locali;
- il sostegno alla crescita del turismo nelle aree interne basato sulla diversificazione dell'offerta ricettiva, da estendere quindi dall'offerta di seconda casa alle diverse forme di ricettività extralberghiera ai sensi della lr 2/2008 e s.m.i.

Si tratta di azioni e interventi che costituiscono oggetto di specifici atti di programma dell'AC che, nel tempo, sono suscettibili di essere adeguati alle esigenze congiunturali. Compito del Puc sembra essere quello di fornire gli strumenti perché una politica appropriata possa essere attuata, lasciando all'Autorità Comunale in sede di programma le decisioni concernenti la sua attuazione.

La strumentazione del Puc segue pertanto tale indirizzo e consente, con disposizioni normative di vario genere, qualora l'AC lo giudichi necessario:

- di regolare meglio il controllo delle destinazioni d'uso;
- di attivare processi di recupero agevolato convenzionato;
- di mantenere congruenti con la domanda caratteristiche tipologiche dell'offerta;
- di attuare nuovi interventi in regime controllato.