COMUNE DI OSPEDALETTI

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

RICHIESTA VARIANTE PARZIALE PRG

PER REALIZZAZIONE

PROGETTO TURISTICO INNOVATIVO:

VILLAGGIO TURISTICO: OSPEDALETTI VILLAGE

RICHIEDENTE: FUBAR SRLS

TECNICO: ING.SANDRO MARINI

Aprile 2023

INDICE

1. Premessa

2. Illustrazione del progetto

3. Quadro normativo di riferimento adottato

4. Caratteristiche dimensionali dell'intervento

5. Impatto ambientale ed ecosostenibilità dell'intervento

6. Verifica delle dotazioni presenti nell'ambito

1.PREMESSA

Le analisi statistiche e le indagini dell'osservatorio turistico ligure confermano la centralità che il turismo ricopre nell'andamento dell'economia regionale, anche per la sua rilevanza in termini di occupazione con circa 45.000 addetti.

La Liguria infatti si posiziona al terzo posto (condiviso con la Toscana) per percentuale di occupati nel settore turistico sul totale dei lavoratori. La percentuale ligure in questo ambito supera il dato nazionale per oltre 1,5 punti percentuali, mantenendosi sempre al di sopra del 6%, contro una media nazionale che raggiunge solo recentemente il 5%.

Tuttavia il turismo in Liguria, da anni presenta un trend in flessione, ed il Comune di Ospedaletti ha come obiettivo primario il rilancio del territorio, ed in particolare del turismo attraverso nuove forme di ricettività rispetto a quelle tradizionali.

Il Comune risente infatti di una pesante crisi delle strutture ricettive classiche, in parte dovuta anche alle nuove esigenze del settore turistico che si rivolge sempre più a strutture alternative, quali B&B, casa vacanze e locazione di appartamenti, che difettano tuttavia di strutture appositamente progettate per il turismo e non sono dotate di elementi esperienziali attivi.

Inoltre l'obiettivo del turismo ligure è anche quello di sviluppare nuovi targets ad alto potenziale (turismo attivo) in modo da destagionalizzare il flusso turistico concentrato nel periodo estivo/natalizio e promuovere al contempo le eccellenze del territorio diverse dal "mare", come ad esempio la sentieristica dell'entroterra per attività outdoor, o gli eventi legati alla rievocazione del circuito auto-motociclistico di Ospedaletti, città (anche) dei motori.

Turismo esperienziale è una strategia di marketing territoriale, che nasce ed evolve intorno ad un obiettivo specifico ed unico: la promozione del territorio di Ospedaletti, del suo patrimonio culturale, storico e sociale.

Diventano così importanti gli aspetti peculiari del territorio, della sua storia e dei suoi personaggi, passati, presenti o futuri, in altre parole, che possano alimentare una componente esperienziale.

Tutto ciò con uno sguardo specifico alla ecosostenibilità degli interventi, tramite strutture biocompatibili ed integrate nel territorio, l'utilizzo di materiali naturali, l'utilizzo e lo sviluppo delle energie rinnovabili, l'incentivazione ed il sostegno della nuova mobilità sostenibile.

Ospedaletti diventa così non più soltanto una meta turistica ma un vero e proprio palcoscenico in cui il viaggiatore può vivere l'esperienza che gli si presenta, una forma unica di vivere la destinazione stessa, per fare esperienza della vita in modo innovativo, intrigante e indissolubilmente legato al territorio.

2.ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO

La richiesta di variante parziale al Piano Regolatore Generale del Comune di Ospedaletti, effettuata dalla Start-Up Innovativa FUBAR Srls, è volta al cambiamento di destinazione d'uso dell'area catastalmente identificata a foglio 13 particella 465 e 537 sub 1.

Attualmente l'area in oggetto è inserita in una zona formalmente agricola ma di fatto fortemente urbanizzata e concretamente identificabile come residenziale avendo, de facto, perso la sua caratterizzazione rurale, legata indissolubilmente al declino dell'agricoltura locale.

Il terreno in questione necessita di recupero dell'area verde che attualmente è caratterizzata da incolto e che a seguito degli ultimi eventi alluvionali ha subito danni all'originaria struttura con terrazze e muri a secco che per tale motivo sono in buona parte compromessi.

Il cambiamento di destinazione d'uso è finalizzato alla realizzazione di una "mini" struttura turistico-ricettiva all'aria aperta rientrante nella categoria dei "Villaggi Turistici".

L'intervento proposto pertanto è legato al recupero di un'area attualmente non utilizzata, ma con un potenziale dal lato turistico-attrattivo, essendo situata strategicamente a poca distanza dal mare (tradizionale meta turistica) ma nello stesso tempo in prima collina e quindi utilizzabile come punto di partenza per la scoperta dell'entroterra, sviluppando il turismo ATTIVO-ESPERIENZIALE rivolto all'outdoor: nordic walking, trekking, trial running, parapendio, downhill, e-bike sulla sentieristica dell'entroterra, arrampicata sportiva.

Inoltre sviluppando il concetto di turismo attivo, tale progetto prevede anche uno spazio comune pergolato, per l'organizzazione di corsi di formazione esperienziali aventi per oggetto, tra gli altri:

- Riscoperta antichi mestieri ed artigianato locale
- Enogastronomia locale
- Attività sportive ricreative

- Wellness e Mindfulness
- La storia di Ospedaletti e le sue “perle”: tour turistisco virtuale ed esperienziale con guide locali

Il villaggio turistico è stato progettato per offrire una esperienza ricettiva all’aria aperta di alta qualità, traguardando il nuovo target del Nord ed Est Europa, e si compone di sette piazzole di 64 mq ciascuna, di cui almeno il 51% saranno di tipo “villaggio turistico” (almeno 4).

I “moduli ricettivi” delle piazzole di tipo villaggio turistico saranno scelti in futuro (in ogni caso prima della SCIA), in base alle future scelte imprenditoriali, al mercato turistico e alle condizioni economiche, dalla Fubar Srls, in linea con l’art.12 c.1 **punto b** o **c** (rispettivamente **su ruote** o **prefabbricati in appoggio**) della legge di cui al punto 3 della presente relazione:

Tali manufatti come afferma l’art. 14 comma 2 lettera b) non costituiscono volumi in termini edilizi e come tali l'installazione o la riqualificazione/adeguamento degli stessi non è soggetta al rilascio di titolo edilizio e al rispetto dei parametri urbanistico - edilizi.

L’utilizzo dei materiali tradizionali sarà ridotto al minimo per garantire la stabilità e l’appoggio in piena sicurezza dei moduli di cui sopra.

Le superfici massime dei moduli ricettivi saranno compatibili con le superfici massime occupabili delle piazzole di tipo villaggio turistico (max 50% metratura piazzole) definite dalla normativa di riferimento, le altezze degli estradossi superiori delle coperture rispetto al piano della superficie delle piazzole ove saranno installati non saranno superiori a metri 4,00.

Gli allestimenti saranno quindi sviluppati in un unico livello non soppalcato.

I moduli saranno omogenei per tipologia, colore del rivestimento esterno e delle coperture, dotati tutti di dotazioni igienico-sanitarie (lavabo, doccia, wc) e acqua calda, allaccio alla rete elettrica, riscaldamento ed aria condizionata, TV color ed attrezzature per il soggiorno comprese quelle per la preparazione e la consumazione dei pasti.

Tutti gli allestimenti saranno conformi alle vigenti normative in materia di sicurezza degli impianti.

Eventuali pedane esterne ai moduli di cui sopra seguiranno la normativa vigente in termini di realizzazione, dimensione e contenuti.

La sistemazione delle piazzole è a prova di acqua e polvere, così come la viabilità interna, con utilizzo di pietra, pietrisco o ghiaia e listoni di legno (in modo da evitare l'uso di asfalto), che consentirà di assicurare il 100% di posti auto coperti da installazioni fotovoltaiche rispetto al numero dei moduli ricettivi.

E' presente impianto di illuminazione nel rispetto delle norme C.E.I. con punti luce disposti ad una opportuna distanza tale da garantire l'agevole fruizione della viabilità veicolare e pedonale nonchè degli spazi comuni.

L'impianto idrico è realizzato con opportune tubazioni dimensionate ed alimentate per consentire l'erogazione minima giornaliera per ospite non inferiore ai 50 lt potabili.

L'impianto di rete fognaria è previsto nel rispetto delle norme vigenti con adeguato allacciamento alla vicina fognatura civica (Corso Garibaldi).

Nelle aree comuni sono posizionati idonei cassonetti/recipienti per la raccolta differenziata di piccoli rifiuti solidi nonché sono previsti recipienti lavabili, muniti di coperchio a tenuta, nella zona dell'ingresso della struttura, sempre rispettando il differenziamento della raccolta.

In base alle richieste della normativa vigente regionale in termini di villaggio turistico, verrà realizzata una installazione igienico-sanitario comune, suddivisa per sesso nei w.c., docce e lavabi, dotata di lava-asciuga, lavatoio ed armadietti ad uso spogliatoio.

3. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO ADOTTATO

La normativa di riferimento adottata dal progetto è:

Testo coordinato delle "Disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta di cui alla Legge Regione Liguria 12 novembre 2014 n.32 (Testo unico in materia di strutture turistico ricettive e norme in materia di imprese turistiche)" approvate con D.G.R. n. 740 del 5 agosto 2016, modificate con D.G.R. n. 88 del 21 febbraio 2018 e successivi.

4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

4.1 Superficie territoriale	1.315 mq
4.2 Utilizzazione attuale	incolto
4.3 Piano strutturale	AGMA2
4.4 Vincoli	paesaggistico art.136 Dlgs 42/2004
4.5 Posizione dell'area	primo entroterra
4.6 Elementi di pregio	nessuno
4.7 Elementi di disturbo	nessuno
4.8 Strumento di attuazione	progetto unitario
4.9 Categoria di intervento	realizzazione di villaggio turistico
4.10 Numero massimo teorico di ospiti	28
4.11 Numero massimo teorico di posti letto	28
4.12 Numero di piazzole uso "villaggio turistico"	>=4
4.13 Dimensione singola piazzola uso "villaggio turistico"	64 mq
4.14 Superficie aree libere per uso comune	>10% sup.tot.
4.15 Superficie aree ombreggiate rispetto aree uso comune	>45%
4.16 Servizio ricevimento-accettazione	fg. 13 mappale 537 sub.1
4.17 Altezza massima consentita	4 mt fuori terra
4.18 Numero posti auto in percentuale delle piazzole	100%
4.19 Superficie uso sportivo-wellness	>80 mq

4.20 Utilizzazioni compatibili	attività ricettive (villaggio turistico)
4.21 Locale servizi igienici e sanitari	nuova costruzione

5. Impatto ambientale ed ecosostenibilità dell'intervento

Particolare attenzione sarà posta nell'ideare spazi ricettivi omogenei e coerenti con il territorio, con ampio ricorso a tecnologie energetiche ecostenibili sia per i moduli ricettivi sia per la mobilità sostenibile: moduli prefabbricati o case mobili, area ricarica per veicoli elettrici, pannelli fotovoltaici sovrastanti i posti auto, messa a disposizione degli ospiti di e-bikes con postazione di parcheggio a ricarica fotovoltaica.

La tecnologia "casa passiva", per definizione, copre la gran parte del fabbisogno energetico per il riscaldamento e il raffrescamento ricorrendo a dispositivi passivi, ossia dispositivi che riescono a riscaldare sfruttando l'ambiente in cui sono inseriti e senza ricorrere a fonti di energia esterne (es. vetrate con esposizione a sud, pannelli solari, collettori solari termici).

La tecnologia "casa passiva", quindi, massimizzando l'efficienza energetica, garantisce il benessere termico senza o con una minima fonte di energia convenzionale, ossia tratta da combustibili fossili.

I moduli ricettivi prefabbricati (in appoggio o su ruote) utilizzeranno energia rinnovabile proveniente da impianto fotovoltaico e solare termico, con riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore e coibentazione a norma di legge assicureranno quindi la pressochè autosufficienza energetica.

L'impatto ambientale dei moduli ricettivi sarà così estremamente ridotto: si consuma poca energia e si riducono le emissioni di CO2.

Il consumo del suolo è da considerarsi nullo, in quanto, non solo verranno ripristinati i muri di contenimento delle terrazze, ma non verranno utilizzate altre opere invasive in quanto i moduli ricettivi prefabbricati (o su ruote) saranno appoggiati e rimuovibili in ogni momento, non essendo ancorati stabilmente al suolo.

A tal fine verrà assicurata l'ispezione a norma di legge nella zona sottostante i moduli stessi.

Le caratteristiche dimensionali del progetto, ampiamente rientranti nei limiti massimi previsti dalla normativa di riferimento regionale, configurano una sorta di "mini" villaggio turistico innovativo

completamente integrato nel territorio di riferimento ed a impatto ambientale nullo e energeticamente autosufficiente.

Nel contempo viene attuata una riqualificazione e risanamento della situazione attuale, di rilevante importanza anche ai fini della limitazione e contenimento degli effetti alluvionali meteorologici che hanno ad oggi compromesso in buona parte i muri a secco.

Infine l'incentivazione della mobilità sostenibile con apposita postazione pubblica di ricarica per veicoli elettrici è un elemento differenziante del progetto, ancorchè al momento in cui si scrive, nel territorio di Ospedaletti non è ancora presente alcuna installazione di tale tipologia.

La vicinanza al casello autostradale di Sanremo Ovest inoltre dovrebbe essere di ulteriore attrattività in tal senso.

Un villaggio turistico che vive armonicamente con l'ambiente, senza danneggiarlo.

Tale progetto si configura quindi dal punto di vista turistico ed ambientale potenzialmente come "progetto pilota" replicabile anche da parte di altri soggetti privati/pubblici nel territorio comunale e non solo, in modo da rilanciare il turismo regionale come da premessa.

6. Verifica delle dotazioni presenti nell’ambito

Il progetto di una struttura turistica all’aria aperta, oltre ad avere ricadute economiche positive durature e non limitate al periodo realizzativo, integra le funzioni attualmente esistenti rappresentate quasi esclusivamente dalla presenza degli ospiti e dalle loro esigenze.

Le infrastrutture previste dalla proposta, mantenimento viabilità esistente con possibilità di accesso Sud e Nord ed ampi spazi di sosta (>100% del numero piazzole) previsti all’interno con postazione di ricarica per veicoli elettrici e possibilità di noleggio e-bikes, l’allaccio agli impianti tecnologici, idrici e fognari già esistenti in zona, sono ampiamente sufficienti al soddisfacimento delle esigenze limitate del progetto.