

PUC

NORMATIVA GENERALE E DEGLI AMBITI
DI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE

ALLEGATO "D": CENSIMENTO STRUTTURE TURISTICO ALBERGHIERE



Aggiornamento agosto 2018

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 I.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

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

Il Censimento è aggiornato al 2017 e si compone della verifica presso la struttura turistica della Provincia di Savona.

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.

Quindi, 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 sm ed i.: 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.

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 effetto 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.

Di aggiornare il censimento e movimento turistico alla data del 2017

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. 32.151 nel 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.~~ ABROGATO

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 Integrata 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 Integrata 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, purché 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 consentita 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/volumetrica (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/volumetrica (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 volumetrica 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 volumetrica 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	0	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 ricostruzione	4500 2250	- 56	75 -	- -
BT4 nuova edificazione	2200	-	36	-
BT - ristrutturazione (Albergo Villa Gloria)	5278	-	60(1)	-
- ampliamenti alberghi	1190	15	-	-
- ampliamenti RTA	370	-	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) Riqualficazione (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 riqualficazioni 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.

Class	Denominazione	Camere				Unità bicamera		Tot. Camere	Tot Posti Letto	Letti aggiuntivi
		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	Villa delle Rose	0	12	0	34	0	0	46	80	2
1	Bruna	0	1	0	8	0	0	9	17	0
1	Calcagno	0	2	0	10	0	0	12	22	2
2	Rivamare	0	1	0	6	0	0	7	13	4
3	Villa Ada	0	4	0	27	0	0	31	58	14
2	Locanda del Bergallo	0	0	0	2	1	0	3	7	0
	TOTALE	0	28	0	106	2	1	139	254	27

RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE

class	Denominazione	Vani distinti S/P (Posti letto)	Monoloc S+P (Posti letto)	Monol Pern (Posti letto)	Tot UA	Tot letti UA	Camere tipo alnergo	Letti in camera	Totale letti in RTA	Letti agg
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	28 (56)	73(113)	0	101	171	0	0	171	122

PARCHI PER VACANZE

		Piazzole							
		Tipo villaggio turistico	Tipo parco per vacanze		Tipo campeggio	Tot piazz.	Tot Persne		
2	Park Mara	52	75		20	147	588		

Extra Alberghiere

	tipologia	nome	indirizzo	camere	Posti letto	
	Case per ferie	Villa Quies		24	32	
		Villa Zaveria		61	141	
*	B&B	A Creuza		1	2+1	
3		Cà Rosa		2	4	
3		Il Sogno di Jo		3	6	

Extra Alberghiere									
	tipologia	nome	indirizzo		camere		Posti letto		
3	Case e App Vacanze	La Residenza				10		11+38	
2		Ligure Residence				12		39+26	
1		Svegliarsi a Verezzi				2		6+5	
1	Affittacamere	Villa Paradiso				6		10	
3		Blu Oltremare				3		6+2	
1		Villa Sole				3		7+1	
3		San Martino				4		7	
1		Svegliarsi a Verezzi				4		11	
1	B&B	A Carubba du Burgiunu				3		6+1	
1		Prendi una stella				1		2	
1		Borgo Saraceno				3		6+1	
1		AUA				2		3+1	
	Appartamenti ammobiliati	Elenchi in Regione							

AGGIORNAMENTO TABELLA 2 CAPACITA' RICETTIVA POSTI LETTO

ALBERGO 3 STELLE n° 3 P.L.195
 2 STELLE n° 2 P.L. 20
 1 STELLA n° 2 P.L. 39
 CESSATA n° 3 (LaVela – Lido – VelaMare) P.L. 131

Posti letto totali

ALBERGHI numero 7 25% posti letto totali 254
 RTA numero 3 17% posti letto totali 171
 Camping numero 0 % posti letto totali 0
 Parco per Vacanze numero 1 58% posti letto totali 588

TOTALE

POSTI LETTO ESISTENTI 1.013
 POSTI LETTO A PROGETTO 0
 TOTALE COMPLESSIVO 1.013