

norme tecnico-urbanistiche redatte ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2, comma 2, della legge regionale 07 febbraio 2008 n. 1

articolo 1.

1. Le presenti disposizioni costituiscono la disciplina tecnica-urbanistica dell'offerta turistico-ricettiva degli alberghi presenti nel Comune di Rapallo, in adempimento a quanto prescritto dall'art. 2 della Legge Regionale 7 febbraio 2008 n°1 e s.m.

articolo 2.

1. Sono soggette alle disposizioni di cui alla presente disciplina tutte le strutture contemplate dal primo comma dell'art. 2 della L.R. 2/2008 e che risultano dall'elenco riportato nel successivo articolo, distinte tra le strutture che risultano attualmente in esercizio e quelle in cui l'attività risulta cessata.

articolo 3.

1. Nell'elenco distinto tra le strutture che risultano attualmente in esercizio e quelle in cui l'attività risulta cessata è riportata la denominazione della struttura alberghiera, il suo indirizzo, un codice indicativo della localizzazione nel sistema cittadino, la classificazione, il numero delle camere e dei posti letto come risultanti dai documenti ufficiali.
2. Relativamente agli esercizi non più in attività le indicazioni si riferiscono alla situazione esistente all'atto della chiusura.

3. **Esercizi in attività**

Excelsior Palace Hotel, Via S.Michele di Pagana 8				5 stelle+L 131
	256			
Astoria	Via Gramsci 4	4 stelle	18	38
Europa	Via Milite Ignoto 2	4 stelle	58	115
Rosabianca	Lungomare V. Veneto 42	4 stelle	18	28
Tigullio Royal	Piazza IV Novembre 3	4 stelle	34.	68
Canali	Via Pietrafraccia 15	4 stelle	27	54
Cavour	Galleria Raggio 20	3 stelle	28	47
Giulio Cesare	Corso Colombo 52	3 stelle	33	54
Il Gatto	Via del Carmelo 3	3 stelle	16	32
Italia e Lido	Lungomare Castello 1	3 stelle	50	82
L'Approdo	Via S.Michele di Pagana 160		3 stelle	32
	63			
Miramare	Lungomare V. Veneto 27	3 stelle	26	47
Mirò	Lungomare V. Veneto 32	3 stelle	10	22
Montallegro	Sal. Al Santuario 22	3 stelle	_	25
Riviera	Piazza IV Novembre 2	3 stelle	16	43
Stella	Via Aurelia di Ponente 6	3 stelle	28	57
Vesuvio	Via Marsala 22	3 stelle	20	36
Portofino	Corso Matteotti 53/1-2	1 stella	13	25
Delle Rose	Via Aurelia di Levante 65	2 stelle	9	17
Primo Sole	Via Fioria 103-105	2 stelle	14	29
Villa Luisa	Via Costaguta 12	3 stelle	22	40

Villa Marosa	Via Rosselli 10	2 stelle	11	20	
Elvetia	Via Ferraretto 12	1 stella	12	16	
Fernanda	Via Milite Ignoto 9/1	1 stella	9	23	
La Piazzetta (ex Adele)		Galleria Montallegro 22/20			3
stella	11	25			
La Vela	Via Milite Ignoto 21/7	2 stelle	13	25	
Il Convento R.T.A.	Via Zunino 15-17	3 stelle	9 U.A.		22
Casa del Pellegrino	Via al Santuario 15	1 stella	30	30	
Mondial	Via Ferraretto 10	3 stelle	18	30	
Mondial dip.	Via Ferraretto 10	2 stelle	5	7	
Ambra	Via Mons. Boccoleri 2-4	2 stelle	12	23	
Bel Sit	Via della Libertà 112	2 stelle	9	13	
Claridge	Via Mons. Boccoleri 14 C	2 stelle	17	28	
Mignon Posta	Via Mons. Boccoleri 12/1	2 stelle	13	24	
San Desiderio	Via S. Desiderio 4-6	2 stelle	9	18	
Astor	Via Roma 38/1	1 stella	8	14	
Bandoni + dip.	Via Marsala 24/3-4-5	1 stella	11	20	
Villa Cristina	Via Zunino 21	1 stella	7	11	

4. **Esercizi con cessata attività**

Ex - Savoia	Piazza IV Novembre 1	2° categoria	52	93	
Ex - Moderno - Ex Royal		Via Gramsci 6	2° categoria	48	86
Ex - Bel Soggiorno	Via Gramsci 10	2° categoria	23	40	
Ex -Belvedere	Via Don Minzoni 16	pensione 2° cat		12	20
Ex -Buenos Aires	Corso Colombo 72	2 stelle		7	13
Ex - Villa Lia	Via Macera 6	1 stella		13	21
Eurotel Rapallo	Via Aurelia di Ponente 22	4 stelle		62	96
Hotel del Corso	Corso Italia 23	1 stella			
Amici	Via della Libertà 13	pensione 3° cat		7	17
Myosotis	Via Montebello 5	pensione 3° cat		6	8
Vittoria	Via S.Filippo Neri 11	CS 3 stelle		40	57
Natalino	loc. Montallegro	PE			

articolo 4.

1. Le presenti disposizioni costituiscono modifica della disciplina prevista dal vigente Piano Regolatore Generale, relativamente ai fabbricati ed alle aree di pertinenza specificatamente indicate all'art. 3 e rappresentate con apposito segno grafico nell'atavola di corografia del territorio comunale allegata alla presenti Norme quale "tav. n°1".
2. Esse, relativamente agli stessi immobili, costituiscono altresì variante alle pertinenti disposizioni contenute nel progetto preliminare del PUC adottato con Del. C.C. n° 212 in data 26 novembre 2006.
3. In applicazione di quanto disposto al comma 13 del già citato art. 2 della L.R. 1/2008, le presenti disposizioni, ove non ancora definitivamente approvate, saranno integralmente sostituite da quelle, con medesimo oggetto, che saranno inserite nel Progetto Definitivo del Piano Urbanistico Comunale.

articolo 5.

1. Al fine del perseguimento degli obiettivi di salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e di disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva, nei

termini previsti dalla Legge Regionale di riferimento, le presenti norme individuano distinte categorie generali di disciplina e eventuali specifiche disposizioni puntuali integrative per singole strutture, definite anche mediante il procedimento partecipativo previsto dalla legge.

articolo 6. Disciplina generale di conservazione e di valorizzazione degli alberghi

1. Le strutture alberghiere di cui all'art. 2 possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo alla condizione che non ne vengano alterati i caratteri architettonici di pregio, eventualmente presenti nell'edificio oggetto di intervento. L'intervento di risanamento potrà comprendere la formazione di minimi incrementi volumetrici destinati al soddisfacimento di essenziali esigenze igieniche e tecnologiche in misura non superiore a 30 mc., con osservanza dei parametri di distanza disposti dal C.C. e senza incrementi dell'altezza massima.
2. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia esclusivamente ove volti a migliorare i caratteri compositivi dell'edificato esistente, e a adeguare le dotazioni funzionali dell'azienda turistico ricettiva a standard più elevati.
3. L'intervento di ristrutturazione dovrà prevedere la conservazione della sagoma d'ingombro preesistente salva la eliminazione di superfetazioni anomale, la cui entità volumetrica v.p.p. potrà venire recuperata attraverso un intervento di accrescimento filologico, con osservanza dei limiti di distanza dai fabbricati disposti dal C.C. ed ove ne ricorrano le condizioni di frontistanza dall'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, e con il limite dell'altezza massima preesistente, salvo nel caso di intervento fruente delle possibilità disposte dalla L.R. 24/2001, nel qual caso l'altezza massima può essere elevata sino a m. 2,00 rispetto a quelle preesistente.
4. E' ammessa la conversione di quote di superficie poste al piano terra alla destinazione d'uso di esercizio di vicinato alla condizione che tale conversione non impegni oltre il 35% della superficie del piano terra e che l'esercizio sia direttamente connesso all'albergo.
5. Al fine del potenziamento della capacità ricettiva dell'albergo ed all'adeguamento dei servizi generali è altresì ammesso che nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia complessiva dell'immobile possa essere previsto un incremento della volumetria preesistente documentalmente destinata a funzioni alberghiere in misura sino al 25% della stessa, alla condizione che ciò comporti un incremento della capacità ricettiva alberghiera in misura non inferiore al 15% dei posti letto esistenti e preveda dotazioni strutturali idonee al conseguimento di una classificazione ai sensi del capo II della L.R. 2/2008 non minore di quella preesistente e comunque non inferiore a 3 stelle.
6. L'intervento di integrazione volumetrica dovrà comunque prevedere che le porzioni di volume fuoriuscenti dall'involucro originaria osservino i parametri di distanza e di altezza massima determinati nel precedente comma 3.
7. Gli interventi di cui sopra non potranno comportare in ogni caso modifica della tipologia ricettiva preesistente, come individuata in conformità all'art. 5 della L.R. 2/2008, ferma restando la possibilità di articolazione della capacità dell'albergo nei rapporti tra le tipologie delle unità ricettive come previste al secondo comma dell'art. 6 della stessa Legge regionale e fatto salvo il caso, ove ne ricorrano le condizioni, della conversione dalla categoria "albergo" a quella di "residenza d'epoca".

articolo 7. Disposizioni puntuali integrative per singole strutture alberghiere in esercizio

1. In corrispondenza dell'esercizio "Casa del Pellegrino" , in ragione delle particolari condizioni localizzative in corrispondenza di un sito di alto richiamo paesaggistico itinerario e di devozione è consentito che l'incremento volumetrico ammesso ai sensi dell'art. 6 delle presenti Norme, nel caso di intervento di rifunzionalizzazione complessiva sia destinato alla formazione di struttura ricettiva con tipologia tra quelle indicate ai punti a, b e c del primo comma dell'art. 18 della L.R. 2/2008.

articolo 8. Disposizioni per il recupero alla funzione turistico-ricettiva di strutture alberghiere non più in esercizio

1. Disposizioni per il recupero alla funzione turistico-ricettiva di strutture alberghiere non più in esercizio.
2. Relativamente alla struttura del dismesso albergo originariamente denominato Savoia, in cui l'attività alberghiera risulta cessata, ed avuto riguardo a quanto prescritto all'art. 8 comma 2 della L.R. 1/2008, dato atto della verifica tecnica svolta che ne ha accertato la compatibilità dimensionale per l'applicabilità di un intervento finalizzato al recupero completo della ricettività, al miglioramento delle attrezzature funzionali ed alla dotazione di servizi di livello elevato nei termini definiti quale "forma mista" all'art. 19.16.1 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. e disciplinati dettagliatamente dagli articoli contrassegnati con i paragrafi 19.17 nelle stesse Norme, viene disposta l'ammissibilità di un intervento unitario osservante integralmente quanto disposto nell'articolato sopra richiamato delle vigenti Norme di Attuazione del P.R.G. .
3. In relazione alla entrostanza della struttura nel tessuto del Centro Urbano ed alla conseguente presenza dei livelli infrastrutturali generali, lo strumento urbanistico attuativo prescritto al punto 19.17.14 delle disposizioni richiamate potrà essere sostituito da permesso di costruire convenzionato con analoghi effetti in ordine alle dotazioni ed alle obbligazioni nei confronti del Comune da assumersi dai soggetti attuatori.
4. Relativamente al medesimo intervento, in relazione ai caratteri del contesto urbano di appartenenza, resta applicabile la possibilità di assolvere alla prescritta dotazione di parcheggi pertinenziali avvalendosi di quanto disposto al comma 6 dell'art. 19 della L.R. n°16/2008.
5. Al fine del raccordo con le disposizioni di cui al citato art. 8 resta precisato che il numero dei posti letto di riferimento per l'applicazione della disposizione resta determinato in quello esistente all'atto della cessazione dell'attività e specificatamente nel numero di 93, con obbligo di qualificazione non inferiore a 4 stelle.

articolo 9. Strutture identificate ai sensi del comma 4, art. 2 della L.R. 1/2008

1. In relazione alla accertata presenza delle condizioni oggettive indicate nella disposizione di cui al titolo del presente articolo, limitatamente alle strutture di cui all'elenco che segue, in alternativa agli interventi disposti al precedente art. 6 è ammesso che l'intervento di ristrutturazione possa comportare l'integrale conversione alla funzione residenziale alle condizioni disposte ai commi 6 e 7 dell'art.- 2 della L.R. 1/2008 integrate da quanto disposto al successivo comma, dando atto che relativamente alle strutture di cui al presente articolo in alcun caso ricorrono le capacità ricettive indicate a comma 8 del citato articolo della legge regionale.

2. Il rilascio del titolo edilizio alla conversione resta subordinato alla stipula con il Comune di una convenzione con la quale il soggetto attuatore dell'intervento assume impegno a contribuire al soddisfacimento delle esigenze urbanizzatorie pubbliche derivanti dall'intervento, in misura da determinarsi a giudizio del Comune e comunque comportante un costo quanto meno pari a tre volte la quota di maggiorazione del costo di costruzione destinata alla Regione.

Hotel del Corso	Corso Italia 23	CS	1 stella	–	–
Amici	Via della Libertà 13	CU	pensione 3°cat	7	13
Myosotis	Via Montebello 5	LM	pensione 3°cat	6	8
Natalino	loc. Montallegro	PE			