

COMUNE DI FINALE LIGURE (SV)
SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART. 10 L.R. 05.04.2012 N°10

**REALIZZAZIONE N°2 SUITES
DEPENDANCE HOTEL HOLIDAY
VIA DEGLI ULIVI 45 VARIGOTTI – F.29 MAPP.558
IN ATTUAZIONE CREDITO EDILIZIO
CONVENZIONE URBANISTICA DEL 28.01.2015**

SUB AMBITO ACR4 - 1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. L'intervento di cui trattasi viene proposto, in **parziale deroga** alla disciplina dei piani urbanistici e territoriali vigenti o operanti in salvaguardia, ai sensi comma 2 dell'art. 10 della L.R. 10/2012 che promuove interventi edilizi per lo sviluppo di attività produttive esistenti, e nella fattispecie, la Casa Vacanze "VISTA MARE", in particolare onde consentire la delocalizzazione del volume di cui trattasi in regime di "**CREDITO EDILIZIO**".

2. Si precisa che l'intervento, ai sensi art.3 L.R. 10.08.2012 n°32 e ALLEGATO "A", **NON È SOGGETTO A VALUTAZIONE DI ASSOGGETTABILITÀ**, in quanto, pur ricadendo in Area Carsica, **non prevede né incremento di carico insediativo** (si tratta di "credito edilizio" derivante da pari volume esistente) **né modifica delle condizioni di deflusso** (sorge su area già impermeabile);

non sorge in area inondabile, né a pericolosità geomorfologica elevata, né in condizioni di carenza idropotabile o potenzialità depurativa;

3. Verrà prodotta **Istanza di AUTORIZZAZIONE IDROGEOLOGICA** non appena in possesso di Relazione Geologico-Tecnica, in fase di redazione.

4. Come in appresso verrà specificatamente motivato e descritto, scopo precipuo del complesso di opere previste è quello di **sviluppare l'offerta turistico-ricettiva** mediante un

incremento della capienza (**due unità casa vacanza aggiuntive**) della prospiciente Casa Vacanze Vista Mare.

5. L'intervento, sotto il profilo urbanistico, si presenta come l'attuazione del cosiddetto "**Credito Edilizio**" che i Richiedenti ottennero dal Comune di Finale Ligure con Convenzione del 28.01.2015.

In tale frangente si provvede alla demolizione di un corpo di fabbrica a destinazione residenziale per far spazio all'allargamento dell'albergo "Holiday".

Si fa presente che tale struttura ricettiva risulta autonoma dalla "Vista Mare" di cui trattasi, ma da questa strettamente collegata da aspetti connessi con la proprietà dei locali e della gestione. I Richiedenti, infatti, sottoscrivono l'istanza in qualità di Proprietari degli Immobili e Gestori delle due attività.

6. Dopo reiterate analisi di possibilità di delocalizzazione del volume di cui trattasi, si è optato per la ricostruzione "in sito", seppur traslata di pochi metri, attribuendo allo stesso una **destinazione d'uso turistico-ricettivo**,

Essa non costituirà sotto l'aspetto aziendale un corpo autonomo, ma estensione ed ampliamento funzionale della vicina struttura, all'insegna "**HOTEL HOLIDAY**".

Il sottoscritto Progettista si permette infine un commento su tale opzione, evidenziandone l'aspetto imprenditoriale in controtendenza con la diffusa dismissione di volumi ricettivi a favore di residenze secondarie, pertanto esprimendo il personale apprezzamento per la decisione dei Committenti.

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il vigente PUC inserisce l'area in ambito "**ACR4**"

Il vigente P.T.C.Paesistico inserisce l'area in zona:

ID-CO (assetto insediativo)
COL-ISS-MA (assetto vegetazionale)
MO-B (assetto geomorfologico)

La zona, con riferimento al D.M. 490/99, risulta soggetta a Vincolo Ambientale (ex L. 1497/39) e Vincolo Idrogeologico (L.R.22/84), ma non a Vincolo Storico-Architettonico (ex L.1089/39).

Non sono previsti significativi movimenti terra né variazioni di regimazione delle acque.

L'area è compresa nelle aree carsiche.

Riguardo il Piano di Bacino l'immobile sorge in area a suscettività al dissesto PG1 - BASSA, non é soggetta a rischio di esondazione e sorge a distanza notevole da corsi d'acqua compresi nel reticolo idrografico principale.

La verifica di conformità alle norme urbanistico-edilizie è riportata nell'apposito paragrafo 4

2. STATO ATTUALE

Il fabbricato in progetto sorgerà al di sopra di un esistente fabbricato seminterrato, oggi adibito a pertinenza dell'albergo Holiday e posto in prossimità del corpo principale del medesimo.

Si tratta in effetti di un complesso immobiliare alquanto articolato, ove trovano posto l'albergo "madre", le successive espansioni (corpo a levante e nuova sala da pranzo a sud) e un corpo residenziale ove risiedono i Proprietari/gestori. L'intero comparto si presenta in forma unitaria, risultando tutti i corpi "in aderenza". Non risultano pertanto significative le distanze fra fabbricati o pareti finestrate.

Si sottolinea infine che il sito di ricostruzione del volume "accreditato" appare ottimale anche sotto il profilo idro-geomorfologico, in quanto l'area risulta già impermeabile (in parte occupata da un basso fabbricato seminterrato adibito a sala lettura per l'albergo, ed in parte a cortile e sentiero scalinato e cementato per accesso alla soprastante Via Isasco), per cui l'intervento non va a diminuire la permeabilità del terreno.

3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Si propone la realizzazione di un corpo di fabbrica posto in aderenza al fabbricato "madre" mediante un porticato con soprastante ripostiglio. Il nuovo fabbricato sarà articolato su due livelli, accessibili autonomamente, ognuno costituito da un'unità "SUITE" bilocale (soggiorno, camera e servizio igienico, servito da antibagno ove accessibile dal soggiorno).

Si realizzeranno nel lato sud ad ambo i piani due ampi terrazzi, assai vivibili specie nei mesi estivi.

La struttura portante del nuovo edificio sarà in conglomerato cementizio armato, del tutto indipendente dalla sottostante e preesistente costruzione.

Le finiture, al fine di ottenere una connessione armonica con l'esistente, verranno realizzate in analogia al corpo "dependance" ubicato nella porzione est e ristrutturato pochi anni or sono, con soluzioni di tipo moderno, in particolare con copertura piana definita da cornicione, facciate intonacate e tinteggiate in giallo come, appunto, il corpo ad est, e ringhiere in ferro a disegno semplice. I serramenti saranno in pvc di colore bianco, con tapparelle.

4. RISPETTO DELLE NORMATIVE EDILIZIE, URBANISTICHE E SPECIFICHE IN MATERIA

Come anticipato in Premessa l'intervento non è soggetto a VAS, non sussistendone i presupposti.

Si demanda ad apposita pratica il rispetto delle normative di carattere Idrogeologico, in quanto al momento della presentazione risulta in corso di redazione la necessaria Relazione geologico tecnica.

Le norme di PUC inerenti altezze e distanze risultano rispettate, in quanto si mantiene l'allineamento stradale (l'edificio madre sorge in pratica a contatto con il confine stradale), e comunque ci si pone a distanza superiore ai ml 3,00, si mantiene una distanza superiore a ml 10,00 fra edifici frontistanti (assai lontani), a meno che non siano posti in aderenza, come gli edifici della stessa proprietà di cui sopra accennato. La distanza dal mappale 501 è superata dall'assenso del Proprietario (e Richiedente)

L'eventuale dubbio inerente il rispetto della distanza dalla strada viene infine superato dalla possibilità di procedere in deroga ai sensi L.R. 10/2012

L'altezza del fabbricato viene mantenuta inferiore alla massima consentita nell'ambito ACR4 (ml 10,00 pari a tre piani fuori terra).

Il volume di Progetto risulta pari a **mc 320, 642** < **mc 340, 88** derivanti dal credito edilizio, pertanto **ammisibile**.

La SLA di progetto totale è pari a **mq 99, 53** e risulta significativa riguardo al reperimento degli Standards Urbanistici

La Su di progetto risulta pari a **mq 76, 80** e risulta significativa al fine del calcolo del Contributo Concessorio

Relativamente alle residue Norme specifiche di carattere edilizio ed igienico sanitario si può attestare fin d'ora il rispetto:

- delle Normative inerenti il superamento delle Barriere Architettoniche, in quanto entrambe le unità sono prive di parti comuni, pertanto debbono soddisfare il solo requisito dell'Adattabilità

- del D.M 7.5.75, in quanto nell'intera attività ricettiva l'altezza utile dei vani supera cm. 270, il R.A.I. supera in ogni vano principale 1/8 della S_{utile} ; un servizio igienico è accessibile dalla camera ed il secondo dal soggiorno tramite idoneo antibagno; i bagni sono dotati di aerazione diretta.

- delle normative inerenti il risparmio energetico e l'isolamento acustico: verranno prodotti preventivamente all'inizio dei lavori o comunque qualora richiesti dallo SUAP le necessarie documentazioni attestanti quanto sopra.

8. PREVENZIONE INCENDI

L'edificio NON è soggetto ad alcuna norma specifica inerente la Prevenzione Incendi.

7. CONSIDERAZIONI PAESISTICO - AMBIENTALI

La progettazione è stata condotta avendo cura di assicurare al complesso immobiliare il miglior inserimento ambientale nel contesto urbano circostante, che pur non presentando nelle immediate adiacenze emergenze architettoniche o paesaggistiche di rilievo, resta comunque compreso nel centro abitato di Varigotti, pertanto in uno dei più apprezzati e suggestivi ambienti dell'intera Liguria.

Si è scelto di inserire il piccolo volume portandone al minimo l'impatto visivo, pertanto mitigandone intrinsecamente la percezione.

A tal fine esso è stato progettato (per tipologia e finiture) in analogia con il corpo "dependance" dell'hotel, posto a levante quindi in posizione diametralmente opposta rispetto all'edificio principale.

In questo modo si riesce ad ottenere una correlazione fra i due corpi di fabbrica, gerarchicamente sottoposti rispetto al corpo centrale, preminente per dimensioni planimetriche ed altezza.

L'inserimento di verde sia sugli ampi terrazzi che sui terrazzamenti circostanti aumenterà ulteriormente la sostanziale impercettibilità del nuovo fabbricato.

Finale Ligure, Febbraio 2019

Il Progettista