

# comune di Finale Ligure

- provincia di Savona -

## AMPLIAMENTO MANUFATTI ADIBITI A BAR E CUCINA DELLO STABILIMENTO BALNEARE CON INSEGNA "BAGNI FINALPIA" IN VARIANTE AL VIGENTE PUC



### ALLEGATO D

RELAZIONE SULLA VARIANTE URBANISTICA EX ART. 44  
DELLA L.U.R.  
ATTESTAZIONE DI COMPATIBILITA' DELLA MODIFICA  
PROPOSTA  
LA VARIANTE ALL'APPENDICE 3 (AREE DEMANIALI) alle  
N.G.A.

<b>RICHIEDENTE</b>	<b>BAGNI FINALPIA di Rossi Andrea - S.a.s.</b> Via Aurelia, snc – 17024 Finale Ligure (SV) P.IVA 01085290094  <b>Legale rappresentante:</b> Andrea ROSSI Via Rossini n. 10/6 – 17024 Finale Ligure (SV) Cod. Fisc. RSS NRD 78R25 D600M
<b>TECNICO INCARICATO</b>	<b>Arch. Laura CONTE</b> Via T. Pertica, 25 – 17024 Finale Ligure (SV) Cod. Fisc. CNT LRA 62A54 I480F Part. IVA 00937870095 Iscr. Ordine Architetti Savona n.219 E_mail: laura_conte@libero.it PEC: laura.conte@archiworldpec.it tel. 019/695884 Cell. 339 6507514
<b>DATA</b>	Aprile 2019

## RELAZIONE SULLA VARIANTE URBANISTICA EX ART. 44 DELLA L.U.R.

### Premessa

La variante di cui alla presente relazione si riferisce all'**Ambito di conservazione e riqualificazione n. 3 – ACR3** - Zona costiera di Pia-Varigotti, disciplinato dall'Art.(ACR3) delle relative Norme ed è inerente l'**Appendice 3 (AREE DEMANIALI) alle Norme Generali di Attuazione.**

Interessa le aree identificate al N.C.T. al Fg. 25 mappali 1227 (parte) e 1228 (parte) sulle quali insistono i manufatti in muratura adibiti a bar/cucina dello stabilimento balneare con insegna "Bagni Finalpia" di Finale Ligure (SV) in via Aurelia, snc., oggetto di ampliamento.

### II PUC VIGENTE

Il **documento degli obiettivi** del PUC indica le seguenti intenzioni generali per area in cui ricade l'intervento in oggetto:

per l'ambito di PIA :

- *Riqualificazione di Piazza dell'Abbazia e delle aree circostanti, con il recupero della originaria articolazione del ponte settecentesco*
- *Recupero e riqualificazione dell'area di Via Porro, Piazza Oberdan, Via Genova e degli spazi urbani circostanti*

per la fascia costiera:

- *Ricomposizione paesaggistica della fascia costiera da attuarsi con interventi di riqualificazione delle strutture balneari esistenti e delle spiagge libere.*

La **Scheda d'ambito n. 3:** Zona costiera di Pia-Varigotti Ambito di conservazione e riqualificazione n. 3 – ACR3, individua le seguenti previsioni generali:

*L'ambito di riqualificazione ACR3 comprende i nuclei storici della frazione di Finalpia, caratterizzati dalla piazza e dal complesso conventuale di S. Maria Assunta, nonché i tessuti urbani di espansione lungo la fascia costiera tra Castelfranco ed il Capo del Castelletto (coincidenti a sud con parte della passeggiata a mare e le relative strutture turistico-balneari) e in parte risalenti le pendici collinari verso il Castelletto. Esso comprende gli ambiti omogenei paesistici di fondovalle e di costa F14 (porz.), F15, F16, e parte dell'ambito di promontorio vallivo P5. Il nucleo di Finalpia, il più piccolo degli insediamenti in cui si suddivide Finale Ligure, è di origine molto antica e il suo castello "castrum Piae" (del quale oggi non rimane alcuna traccia) fu uno dei principali del Finalese. L'attuale borgo, valorizzato dal Santuario di S. Maria di Pia, importante centro di cultura e di religione, è formato da due parti distinte, collegate dall'antico ponte sul torrente Sciusa: un settore occidentale, con tessuto lineare continuo di case a schiera, che si pone quale naturale espansione del tessuto edilizio di Finale Marina oltre Castelfranco; un settore orientale, ad impianto mono-assiale mono-polare, coincidente con il nucleo storico che, a partire dalla piazza su cui prospettano le due chiese di Finalpia (principale "polarità dell'intera vallata) si sviluppa lungo il percorso di crinale secondario con un tessuto lineare continuo di case a corte rurale plurifamiliarizzata. Lo sviluppo costiero dell'abitato di Finalpia è invece caratterizzato da un tessuto urbano compatto a sviluppo seriale, ad ovest del torrente Sciusa, e da un tessuto più rado di edifici a blocco aggregati occasionalmente, ad est dello stesso torrente, tra il complesso conventuale di Finalpia e la passeggiata a mare.*

*Il P.T.C.P. Assetto Insediativo classifica quest'Ambito come TU relativamente alla porzione di territorio di fondovalle e costiero fino al Castelletto, oltre alla presenza di ME (Manufatti Emergenti) rappresentata dal Complesso Conventuale di Santa Maria Assunta, mentre la fascia costiera compresa tra il Castelletto e Capo S. Donato è classificata ID-MA.*

I principali obiettivi sono i seguenti:

- *riqualificazione della parte terminale della passeggiata a mare dal "Boncardo" al molo (AREA 3/3);*
- *ristrutturazione edilizia ed urbanistica degli edifici in area demaniale (oggi in condizioni inidonee) e dell'albergo "Il Molo" (AREA 3/4);*
- *realizzazione di aree di parcheggio a rotazione, tenendo conto che obiettivo più generale è quello di dare assetto soddisfacente e definitivo alla viabilità dell'area, da sempre problematica e le cui condizioni sono aggravate dalle inevitabili opere di messa in sicurezza del torrente. (...)*

I tipi di intervento ed i requisiti qualitativi sono i seguenti (punto C della Scheda):

- a) per tutti gli edifici dell'ambito (esclusi quelli in area demaniale e gli edifici ricettivi, per i quali valgono le successive norme): interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica. La ristrutturazione edilizia, qualora sia finalizzata alla riorganizzazione dei fronti stradali, al miglioramento delle visuali delle pubbliche vie, all'eliminazione/ riassorbimento delle superfetazioni ed in generale all'adeguamento tipologico degli edifici potrà essere accompagnata da integrazioni volumetriche, contenute nel 10% dell'esistente.
- b) per gli edifici in area demaniale è consentita la ristrutturazione urbanistica (demolizione/ricostruzione con spostamento di sedime) senza aumento delle superfici coperte esistenti (in altre parole senza aumento delle superfici demaniali occupate dagli edifici stessi). Il progetto di riqualificazione delle strutture esistenti ed il relativo convenzionamento attuativo sono condizione preliminare e vincolante per il rinnovo delle concessioni demaniali. Al piano seminterrato degli edifici ristrutturati potranno essere ricavati parcheggi a servizio delle attività produttive dell'ambito, alle condizioni fissate al successivo punto E). L'attuazione delle scelte del PUC è subordinata alla progettazione di dettaglio dell'area, che dovrà porre particolare attenzione al recupero di spazi da adibire a parcheggio ed alla riorganizzazione del tratto terminale del torrente Sciusa; tale progettazione, risulta il presupposto per la valutazione di un eventuale miglior utilizzo delle risorse del sito. In assenza di tale progetto potranno quindi ammettersi esclusivamente interventi connessi alla funzione stagionale della spiaggia. In proposito si prescrive che i progetti inerenti le strutture di facile rimozione nonché le strutture stagionali, non dovranno prevedere aumenti della superficie rispettivamente occupata; Inoltre i manufatti dovranno mantenere le caratteristiche di facile rimozione e di stagionalità.
- c) per gli edifici a destinazione alberghiera esistenti, allo scopo di mantenerne e migliorarne la funzionalità, sono consentiti incrementi di volume volti all'adeguamento tecnologico ed impiantistico ed all'ampliamento della capacità ricettiva, fino al 30% dell'esistente in base alle disposizioni speciali della Disciplina turistica. Gli interventi in attuazione della Disciplina delle strutture turistico ricettive sono soggetti a permesso di costruire convenzionato.
- d) Aree Demaniali : In ordine agli interventi sulle aree demaniali si richiamano le norme contenute nell'appendice n. 3 della N.G.A. Nel tratto fra i Bagni Boncardo ed il Molo che dovrà essere oggetto di redazione di SUA/PUO . Per le strutture di difficile rimozione incamerate nel Demanio Marittimo è vietato l'aumento di superficie del sedime occupato e del volume complessivo trattandosi di cubatura già rilevanti.

Per gli interventi che comportino trasferimenti, e o localizzazioni di volumetrie ad oggi non definite dal PUC, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché ampliamenti superiori al 20% dovrà essere garantita in sede di progettazione la compatibilità con le norme di PTCP. Comunque Incrementi superiori al 20% della capacità ricettiva sono esclusi delle parti classificate ID-MA del P.T.C.P.

In relazione ai limiti di variazione del carico insediativo la scheda riporta quanto segue:

*Nell'Ambito di conservazione e riqualificazione ACR3 non sono previsti aumenti del carico insediativi ad eccezione di quelli indicati al punto C)*

*Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia connessi al recupero dei sottotetti o di altri volumi e superfici ai sensi della L.R. n.24/2001, gli stessi sono consentiti nei limiti e con le modalità indicate al punto D3) dell'Articolo 26 delle Norme Generali di Attuazione.*

Relativamente ai parametri ed alle previsioni urbanistiche la Scheda riporta quanto segue:

- *Gli interventi di cui alla lettera a) del precedente punto C) potranno essere eseguiti senza aggravio (diminuzione) delle distanze esistenti tra edifici e senza incrementi dell'altezza massima.*
- *Gli interventi di cui alla lettera b) del precedente punto C) ossia la ristrutturazione urbanistica degli esistenti manufatti in area demaniale dovrà avvenire nel rispetto delle previsioni del "Piano Particolareggiato del tratto terminale della passeggiata a mare di Finalpia", come aggiornato (deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 25/2/2004) a seguito delle osservazioni presentate. In particolare dovrà essere garantita la libera visuale al mare dagli spazi pubblici retrostanti (piazza Mamberto, piazza Oberdan, piazza del Lido) realizzando i volumi, di entità non superiore a quella esistente, nelle posizioni indicate nel citato SUA, salvo spostamenti e variazioni adeguatamente motivate da aspetti tecnici, di entità contenute. Limitate porzioni di parcheggio, pubblico o privato convenzionato, potranno essere realizzate in sostituzione degli attuali piani seminterrati esistenti in area*

demaniale, nella posizione da essi occupata, con incrementi massimi del 20% rispetto all'attuale consistenza di tali porzioni degli edifici. Eventuali tratti di vie private di collegamento tra le varie porzioni di parcheggio potranno essere realizzate nell'interrato dell'area comunale; in tale area, previa verifica di fattibilità geologica ed idrologica ed opportuno convenzionamento sono sempre autorizzabili autorimesse interrato pubbliche o miste. Le entrate/uscite delle autorimesse dovranno essere tali da consentire accessi pressoché diretti dalla via Aurelia (corso Europa), senza impegnare/interessare la "passeggiata" con i transiti veicolari.

Per l'albergo "Il Molo" che occupa e chiude il tratto finale della passeggiata a mare di Finalpia sono consentiti, in alternativa, i seguenti interventi (anche in parziale accoglimento delle istanze della proprietà):

- la ristrutturazione urbanistica mantenendone la destinazione alberghiera, con l'aumento di volume e la sistemazione finale contenuta nella versione aggiornata del P.P. di Finalpia (DCC n. 14 del 25/2/2004);
- la demolizione/ricostruzione con cambio di destinazione a residenziale, senza aumento di volume, purché l'edificio in progetto sia arretrato sui fili degli edifici esistenti a ponente (sia lato Aurelia che lato mare) liberando pertanto integralmente l'asse della passeggiata a mare, da cedere al Comune. Il beneficio funzionale e paesistico sarebbe in questo caso talmente elevato da consentire il cambio di destinazione e pertanto di ammettere il "sacrificio" dell'interesse pubblico relativo al mancato mantenimento della struttura ricettiva.

In entrambi i casi è consentita la realizzazione di parcheggio interrato a servizio dell'immobile, anche esteso a porzioni della passeggiata poste al contorno dell'edificio.

- Gli interventi di cui alla lettera c) del precedente punto C) potranno essere eseguiti anche mediante sopraelevazione, a condizione che l'altezza in progetto non superi quella massima degli edifici circostanti e che non vi sia aggravio (diminuzione) della distanza esistente tra edifici. Gli edifici alberghieri oggetto di sopraelevazioni o demolizioni/ricostruzioni nel corso della vigenza dell'attuale P.R.G. non potranno modificare gli ingombri volumetrici "finali" ma unicamente utilizzare funzionalmente tali ingombri. E' sempre consentito il recupero/ricollocazione tramite ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti nelle aree pertinenziali, purché finalizzate all'incremento della dotazione di spazi verdi e di superfici di servizio.

**L'Appendice 3 (AREE DEMANIALI) alle Norme Generali di Attuazione**, inerente Stabilimenti balneari e strutture collegate, prevede quanto segue:

Salvo diversa indicazione delle schede di zona le strutture balneari presenti nel litorale potranno essere riqualficate tramite interventi fino alla sostituzione edilizia purché le opere siano finalizzate al miglioramento della qualità dei manufatti e dell'arredo degli spazi esterni; inoltre gli interventi dovranno essere finalizzati alla ricerca di omogeneità complessiva, tramite l'utilizzo di strutture leggere e materiali consoni all'ambiente marino/balneare, integrati con materiali e forme tipici della tradizione locale. Non potranno essere realizzati nuovi manufatti destinati a chiosco bar ristoranti o simili mentre limitati incrementi di quelli esistenti (comunque fino al limite massimo del 20% della SLU attuale e possibili solo per gli stabilimenti costituiti da strutture di facile rimozione) dovranno essere accompagnati/motivati da rilevanti ricadute di interesse pubblico (recupero spazi, di visuali al mare, servizi e prestazioni anche di carattere extrastagionale, ecc. ).

In particolare le modifiche alle strutture esistenti dovranno seguire le seguenti prescrizioni:

- nuove costruzioni: non solo ammessi manufatti in cemento e muratura o comunque di difficile rimozione, ivi compresi interrati e rampe, salvo motivate eccezioni relative ad opere non realizzabili altrimenti, tipo gli impianti tecnologici;
- costruzioni in muratura esistenti: ristrutturazioni e ampliamenti potranno essere realizzati ricorrendo a tecniche e materiali analoghi a quelli del manufatto esistente, purché l'intervento consegua finalità di miglioramento e riqualficazione del manufatto di origine e del suo inserimento nel contesto, anche nel senso di eliminare superfettazioni incongrue, conferire organicità agli spazi fruibili ed ai volumi, coordinare i materiali, ridurre e migliorare gli impatti visivi.

(Ampliamenti maggiori o ristrutturazioni più incidenti potranno essere realizzati tramite l'istituto del Permesso di Costruire convenzionato soggetto a valutazione dell'interesse pubblico;)

(Potranno essere realizzate strutture fisse (scale ascensori, percorsi per disabili), solo se finalizzate al superamento delle barriere architettoniche e per l'accesso alla spiaggia o al mare);

Le altre strutture a servizio degli stabilimenti balneari (cabine, docce, ripostigli, ecc.) potranno essere ristrutturate ed incrementate qualora finalizzate ad un aumento della funzionalità degli stabilimenti, garantendo comunque la completa rimozione alla fine della stagione balneare.

La possibilità di apertura al di fuori della stagione balneare per attività di elioterapia è subordinata all'approvazione da parte del competente ufficio comunale di un progetto di assetto invernale delle strutture

che contemperino lo svolgimento dell'attività con il minimo ingombro delle aree demaniali. Non dovranno essere aumentate) le aree pavimentate (basamenti e solette) salvo limitate modifiche finalizzate ad un più razionale e funzionale utilizzo degli spazi. Comunque ogni intervento nell'area dovrà uniformarsi alle direttive del Piano di utilizzazione delle aree demaniali, alle linee guida approvate dalla Regione Liguria, peraltro trasferite nel Progetto di Utilizzazione degli Arenili, approvato con nulla osta della Regione Liguria (Decreto n. 1383 del 23/06/2005).

Il **Progetto di Utilizzazione degli Arenili**, approvato con nulla osta della Regione Liguria (Decreto n. 1383 del 23/06/2005), individua prioritariamente le zone balneabili e censisce le spiagge libere, le libere attrezzate, quelle altrimenti in concessione, nonché i percorsi per il libero accesso al mare nel territorio comunale.

Si pone come obiettivo di armonizzare l'utilizzo del demanio con le esigenze di migliorare l'offerta turistica, mirando ad una crescita qualitativa del sistema sociale e turistico comunale.

## L'INTERVENTO IN PROGETTO

Il progetto prevede l'ampliamento della superficie coperta dei manufatti adibiti a bar-cucina e relativa dispensa/deposito, da eseguirsi mediante traslazione di ml. 1,25 della parete lato mare sottostante la passeggiata di Finalpia.

L'ampliamento risulterà arretrato rispetto al profilo esterno della soletta a sbalzo della passeggiata ed ammonta a mq. 16,88 di SLU, pari ad un incremento del 43,24% della SLU preesistente.

La parete verso mare dei manufatti sarà intonacata e rivestita con doghe di fibrocemento ecologico in colore bianco (il colore bianco caratterizza le strutture della sovrastante passeggiata a mare e risulta il colore prevalente delle attrezzature dello stabilimento balneare).

I dati attuali e di progetto sono i seguenti:

	PUC VIGENTE	VARIANTE
	STATO ATTUALE	PROGETTO
SLU	mq. 39,04	Mq. 55,92
INCREMENTO SLU	-	Mq. 16,88
INCREMENTO PERCENTUALE SLU	<b>20% max</b>	<b>43,24%</b>

## LA VARIANTE URBANISTICA

Relativamente alla **Scheda d'ambito n. 3**: Zona costiera di Pia-Varigotti Ambito di conservazione e riqualificazione n. 3 – ACR3, l'intervento in progetto risulta CONFORME al PUC in quanto la stessa non disciplina esplicitamente gli interventi sulle aree demaniali, richiamando le norme contenute nell'appendice n. 3 della N.G.A.

La Scheda d'ambito n.3 vieta l'aumento di superficie del sedime occupato e del volume complessivo solo per le strutture di difficile rimozione incamerate nel Demanio Marittimo (*"trattandosi di cubatura già rilevanti"*) e gli attuali manufatti in muratura adibiti a Bar-Cucina non sono classificabili – ai sensi della Legge regionale 10 novembre 2017, n. 26 (DISCIPLINA DELLE CONCESSIONI DEMANIALI MARITTIME PER FINALITÀ TURISTICO RICREATIVE) - come strutture di "difficile rimozione" né risultano essere incamerate dal Demanio Marittimo.

Relativamente all'**appendice n. 3 della N.G.A.** il progetto risulta in VARIANTE al PUC ai sensi dell'art.44 della L.U.R. (*"Costituiscono varianti al PUC e al PUC semplificato le modifiche non rientranti nei margini di flessibilità o nell'aggiornamento di cui all'articolo 43. Le varianti sono adottate e approvate secondo le procedure rispettivamente stabilite agli articoli 38 o 39 e sono assoggettate a VAS o a verifica di assoggettabilità a VAS, a seconda dell'oggetto della variante, in base alle disposizioni della l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative"*) in quanto:

- l'incremento della SLU *in progetto* "per manufatti destinati a chiosco bar ristoranti o simili" è pari al 43,24% della SLU attuale e quindi superiore al limite massimo del 20% previsto dall'appendice
- l'ampliamento non viene richiesto "tramite l'istituto del Permesso di Costruire convenzionato soggetto a valutazione dell'interesse pubblico"

Con riferimento all'appendice n.3 delle N.G.A. si specifica quanto segue:

- le opere in progetto sono costituite da strutture di facile rimozione (*“limitati incrementi di quelli esistenti (...) possibili solo per gli stabilimenti costituiti da strutture di facile rimozione”*);
- le opere in progetto hanno ricadute di interesse pubblico in quanto consentiranno un miglioramento dell'offerta turistica, un incremento occupazionale, servizi e prestazioni anche di carattere extrastagionale (*“dovranno essere accompagnati/motivati da rilevanti ricadute di interesse pubblico (recupero spazi, di visuali al mare, servizi e prestazioni anche di carattere extrastagionale, ecc.”)*);
- l'ampliamento sarà realizzato ricorrendo a tecniche e materiali analoghi a quelli del manufatto esistente (muratura intonacata), rivestita sul lato verso mare con doghe di fibrocemento ecologico (minore manutenzione rispetto al solo intonaco tinteggiato, maggiore resistenza all'aggressione del salino, buona resa estetica) di colore bianco (in analogia alle strutture della passeggiata a mare e al colore dominante nello stabilimento balneare) (*“purché l'intervento consegua finalità di miglioramento e riqualificazione del manufatto di origine e del suo inserimento nel contesto, anche nel senso di eliminare superfetazioni incongrue, conferire organicità agli spazi fruibili ed ai volumi, coordinare i materiali, ridurre e migliorare gli impatti visivi”*);
- *l'intervento risulta compatibile con il PTCP ricadendo in Tessuto Urbano dell'assetto insediativo.*

Per i contenuti della variante proposta si rimanda alla scheda di cui alla successiva pagina 8 del presente Allegato.

## ATTESTAZIONE DI COMPATIBILITA' DELLA MODIFICA PROPOSTA

Relativamente alla VARIANTE al PUC si specifica quanto segue:

- 1) le modifiche non incidono sulla **Descrizione Fondativa e sul documento degli obiettivi** del PUC in quanto il progetto prevede una riqualificazione dello stabilimento balneare ed un migliore inserimento ambientale dei manufatti, con un impatto, dal punto di vista paesaggistico, praticamente nullo trattandosi di opere che risulteranno inserite al di sotto della passeggiata a mare;
- 2) le modifiche non incidono sulla **disciplina paesistica** del PUC
- 3) le modifiche sono conformi con le indicazioni e prescrizioni **dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato**;

Relativamente al PTCP assetto insediativo, l'area di intervento ricade totalmente in zona TU, Tessuto Urbano, disciplinato dall'Art. 38 delle Norme di Attuazione; *“trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.”*

Relativamente al piano di bacino - Suscettività al dissesto dei versanti, l'area di intervento ricade nella zona PG0 - Suscettività molto bassa; per cui l'intervento risulta compatibile con la normativa, e si rimanda alla normativa geologica di attuazione dello SUG ed alla Relazione Geologica allegata.

Relativamente al piano di bacino – Fasce di inondabilità, l'area di intervento ricade nella Fascia C; per cui l'intervento risulta compatibile con la normativa, e si rimanda alla normativa geologica di attuazione dello SUG ed alla Relazione Geologica allegata.

- 4) **le modifiche rispettano le disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative.** Si rimanda all'allegato E (DOCUMENTAZIONE IN APPLICAZIONE ALLE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI VAS DI CUI ALLA L.R. 32/2012).

La variante è classificabile come modifica alla disciplina urbanistico-edilizia contenuta nell'appendice 3 delle Norme Generali di Attuazione limitatamente alle aree identificate al N.C.T. Fg. 25 mappali 1227 (parte) e 1228 (parte) sulle quali insistono in manufatti oggetto di ampliamento.

Tutto ciò premesso il sottoscritto tecnico incaricato

### ATTESTA

la COMPATIBILITA' della Variante proposta rispetto alla Descrizione fondativa e agli Obiettivi del PUC e LA CONFORMITA' ai Piani territoriali e di settore di livello sovraordinato.

Si allega (ALLEGATO E) la documentazione in applicazione alle disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni

Finale Ligure, aprile 2019

Firma e Timbro del Progettista



## LA VARIANTE ALL'APPENDICE 3 DEL N.G.A. DEL PUC

### NORME GENERALI DI ATTUAZIONE **VARIANTE**

#### Appendice n. 3 alle Norme Generali di Attuazione.

### AREE DEMANIALI

Stabilimenti balneari e strutture collegate.

Salvo diversa indicazione delle schede di zona le strutture balneari presenti nel litorale potranno essere riqualificate tramite interventi fino alla sostituzione edilizia purché le opere siano finalizzate al miglioramento della qualità dei manufatti e dell'arredo degli spazi esterni; inoltre gli interventi dovranno essere finalizzati alla ricerca di omogeneità complessiva, tramite l'utilizzo di strutture leggere e materiali consoni all'ambiente marino/balneare, integrati con materiali e forme tipici della tradizione locale.

Non potranno essere realizzati nuovi manufatti destinati a chiosco bar ristoranti o simili mentre limitati incrementi di quelli esistenti (comunque fino al limite massimo del 20% della SLU attuale e possibili solo per gli stabilimenti costituiti da strutture di facile rimozione) dovranno essere accompagnati/motivati da rilevanti ricadute di interesse pubblico (recupero spazi, di visuali al mare, servizi e prestazioni anche di carattere extrastagionale, ecc. ).

In particolare le modifiche alle strutture esistenti dovranno seguire le seguenti prescrizioni:

• nuove costruzioni: non solo ammessi manufatti in cemento e muratura o comunque di difficile rimozione, ivi compresi interrati e rampe, salvo motivate eccezioni relative ad opere non realizzabili altrimenti, tipo gli impianti tecnologici;

• costruzioni in muratura esistenti: ristrutturazioni e ampliamenti potranno essere realizzati ricorrendo a tecniche e materiali analoghi a quelli del manufatto esistente, purché l'intervento consegua finalità di miglioramento e riqualificazione del manufatto di origine e del suo inserimento nel contesto, anche nel senso di eliminare superfetazioni incongrue, conferire organicità agli spazi fruibili ed ai volumi, coordinare i materiali, ridurre e migliorare gli impatti visivi.

(Ampliamenti maggiori o ristrutturazioni più incidenti potranno essere realizzati tramite l'istituto del Permesso di Costruire convenzionato soggetto a valutazione dell'interesse pubblico;)

Relativamente allo stabilimento balneare con insegna "Bagni Finalpia", sottostante le strutture della passeggiata a mare di Finalpia, è ammesso un ampliamento dei manufatti in muratura adibiti a bar/ristorante e relativi depositi/dispense fino ad un massimo del 43,24% della SLU attuale. I manufatti ampliati dovranno essere contenuti entro il profilo più arretrato dello sbalzo della soletta della passeggiata. L'intervento è soggetto a Permesso di costruire.

(Potranno essere realizzate strutture fisse (scale ascensori, percorsi per disabili), solo se finalizzate al superamento delle barriere architettoniche e per l'accesso alla spiaggia o al mare);

Le altre strutture a servizio degli stabilimenti balneari (cabine, docce, ripostigli, ecc.) potranno essere ristrutturate ed incrementate qualora finalizzate ad un aumento della funzionalità degli stabilimenti, garantendo comunque la completa rimozione alla fine della stagione balneare.

La possibilità di apertura al di fuori della stagione balneare per attività di elioterapia è subordinata all'approvazione da parte del competente ufficio comunale di un progetto di assetto invernale delle strutture che contemperino lo svolgimento dell'attività con il minimo ingombro delle aree demaniali.

Non dovranno essere aumentate le aree pavimentate (basamenti e solette) salvo limitate modifiche finalizzate ad un più razionale e funzionale utilizzo degli spazi.

Comunque ogni intervento nell'area dovrà uniformarsi alle direttive del Piano di utilizzazione delle aree demaniali, alle linee guida approvate dalla Regione Liguria, peraltro trasferite nel Progetto di Utilizzazione degli Arenili, approvato con nulla osta della Regione Liguria (Decreto n. 1383 del 23/06/2005).