

## **Comune di FINALE LIGURE**

(Provincia di Savona)

# **NORME GENERALI DI ATTUAZIONE**

### ***Art.1 DISPOSIZIONI GENERALI***

Il presente Piano Urbanistico Comunale costituisce variante generale della Variante Integrale al P.R.G. 1978 approvato dalla Regione Liguria con decreto del Presidente della Giunta Regionale n.247 del 01.03.1982 e pertanto le presenti norme di attuazione sostituiscono integralmente quelle del Piano originario e delle relative varianti.

### ***Art.2 DOCUMENTI DEL PIANO COMUNALE E AMBITO DI APPLICAZIONE***

Il Piano Urbanistico Comunale di Finale Ligure si compone dei seguenti elaborati di analisi e di progetto:

- A. Descrizione fondativa**, con allegati, contenenti oltre agli elaborati già allegati al progetto di PUC preliminare (delibera di C.C. 27 n. del 06/05/2003) ed in quello definitivo approvato con deliberazioni di consiglio comunale n. 48 del 12 luglio 2006 e modificato con delibera di C.C. n. 80 del 28/11/2006 e con deliberazione di C.C. n. 41 del 15/05/2007:

Tav. 2 a- Carta Geologica;

Tav. 2 b- Carta Geomorfologia;

Tav 2 c- Carta Idrogeologica;

Tav. 16 - Energie rinnovabili – irraggiamento solare, aree non idonee per impianti eolici;

A.2 - Relazione geologica generale;

### **B. Documento degli obiettivi**

- C. Elaborati costituenti la **Struttura del Piano** e le **Norme di conformità e congruenza** e cioè:**

C.a) Relazione illustrativa generale contenente criteri di individuazione di ambiti e distretti, la capacità turistico-ricettiva, il peso insediativo;

C.b) N. 21 Tavole grafiche individuanti:

- gli ambiti di conservazione e riqualificazione, gli ambiti di riqualificazione, i distretti di trasformazione, gli ambiti agricoli, gli ambiti naturalistici, il sistema delle infrastrutture e dei servizi e precisamente:

- Tav. 1 Progetto: Ambiti di P.U.C. – scala 1:10.000;
- Tav. 2 Ambiti di P.U.C.: sovrapposizione con ambiti paesistici –scala 1:10.000;
- Tav. 3a Carta di zonizzazione geologica - scala: 1/10.000;
- Tav. 3b Carta di zonizzazione idraulica - scala: 1/10.000;
- Tav. 4 Indirizzi agronomici e forestali - scala: 1/10.000;
- Tav. 5 Progetto Ambiti di P.U.C. - scala 1/5.000 – Tavole 5A e 5B;
- Tav. 6 Progetto Ambiti di P.U.C. - scala 1/2.000 – Tavole 6A-6B-6C-6D;
- Tav. 7 S.I.C. A.P.P. – Aree percorse dal fuoco – scala 1/10.000;
- Tav. 8 Ambiti di P.T.C.P – Varianti – scala 1/10.000;
- Tav. 9 Infrastrutture – Viabilità;
- Tav. 10 Sovrapposizione con Aspetti ecosistemici-Valenze naturalistiche-  
Carta di Analisi
- Tav. 11 Sovrapposizione aspetti ecosistemici-Valenze naturalistiche-  
Carta di sintesi
- Tav. 12 - Sovrapposizione con Raccolta differenziata rifiuti
- Tav. 13 - Sovrapposizione con Zonizzazione acustica, strade a forte  
traffico veicolare, elettrodotti
- Tav. 14 - Sovrapposizione con Reti di servizio – Fognature
- Tav. 15 - Sovrapposizione con Reti di servizio – Acquedotto
- Tav. 16 - Sovrapposizione con irraggiamento solare, aree non idonee  
per impianti eolici

C.c) Norme di congruenza relative ai Distretti di Trasformazione (n. 2 schede)

- C.c.1 - Norme di congruenza relative al Distretto di Trasformazione DT1
- C.c.2 - Norme di congruenza relative al Distretto di Trasformazione DT2

C.d) Norme di conformità relative agli ambiti di conservazione e di riqualificazione

- C.d.1 - Norme di conformità relative agli ambiti di riqualificazione (n. 13 schede)
- C.d.2 - Norme di conformità relative agli ambiti di conservazione e riqualificazione (n. 4 schede)

C.e) Norme di conformità relative agli ambiti e territori agricoli

- C.e.1 – Norme di conformità ambiti agricoli (dal N. 1 al N. 11)
- C.e.2 - Norme di conformità ambiti naturalistici (dal N. 12 al N. 19)

C.f) C.f.1 - Norme generali di attuazione con allegati:

- C.f.1.a - Disciplina delle strutture turistico ricettive
- C.f.1.b - Stazioni di servizio
- C.f.1.c - Aree demaniali

C.f.2 - Indirizzi operativi per gli aspetti:

- C.f.2.a I. Paesistico – Insediativo
- C.f.2.b II. Geomorfologico
- C.f.2.c III. Agronomico Vegetazionale
- C.f.2.d IV. Studio di sostenibilità ambientale

D) Disamina degli indirizzi del PTC della Provincia di Savona e confronto con le previsioni di P.U.C. – verifica di coerenza interna.

E) Documento di disamina dei rilievi di legittimità contenuti nel voto provinciale n. 648/07 del 18/07/2007 e conseguenti adeguamenti degli elaborati del PUC definitivo.

L'Indagine geologica del Piano urbanistico comunale è parte integrante del dispositivo urbanistico normativo e le Norme di Attuazione Geologico Tecniche allegate alle presenti vanno applicate per ogni zona o intervento sul territorio. Vanno altresì applicati gli indirizzi operativi per gli aspetti paesistico insediativo e agronomico forestale, anch'essi allegati alle presenti norme.

Tutto il territorio comunale è interessato ed assoggettato al presente Piano Urbanistico Comunale. Ai sensi della legge 17/8/1942 n.1150 e successive modificazioni o integrazioni la disciplina urbanistico-edilizia è regolata dalle presenti norme integrate dalle indicazioni delle tavole di azionamento in scala, 1:10.000, 1:5.000 e 1:2000 contenenti l'Individuazione degli Ambiti e dei Distretti.

Per quanto si riferisce alla precisa individuazione della zonizzazione e delle aree incluse o meno in una determinata zona urbanistica è prevalente l'indicazione della cartografia in scala maggiore.

### ***Art.3* **NORMATIVA DI RIFERIMENTO****

L'edificazione, le trasformazioni d'uso del territorio e gli interventi sui fabbricati esistenti sono soggetti al rispetto congiunto delle leggi vigenti, alla disciplina dettata dalle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio, alle Norme di Attuazione Paesistiche, Geologico-Tecniche e Vegetazionali e degli altri regolamenti Comunali per specifiche materie di competenza.

### ***Art.4* **AMBITI E DISTRETTI DEL TERRITORIO.****

Il territorio comunale è diviso nei seguenti ambiti:

#### ***4.1. Ambiti di conservazione e di riqualificazione/ Ambiti di riqualificazione***

Gli Ambiti di conservazione e riqualificazione sono quelle zone del territorio di Finale Ligure composte da porzioni di territorio con assetto fisico-morfologico e funzionale definito e porzioni suscettibili di interventi di modificazione e di completamento che non comportano modificazioni quantitative o qualitative sostanziali del carico insediativo.

Gli Ambiti di riqualificazione sono zone di territorio suscettibili di interventi di modificazione e di completamento.

#### ***4.2. Distretti di trasformazione***

I Distretti di trasformazione sono quelle parti del territorio di Finale Ligure dove è prevista una trasformazione urbanistica con interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale del distretto ed aventi l'incremento non marginale del carico insediativo o la sua sostanziale modificazione qualitativa.

#### ***4.3. Ambiti agricoli***

Gli Ambiti agricoli sono ambiti speciali di riqualificazione il cui carattere prevalente consiste nel presidio ambientale in base ai criteri di cui all'art.36 comma 1 della LUR. Salvo le aree destinate o da destinare all'effettiva produzione agricola;

#### ***4.4. Ambiti naturalistici***

Gli ambiti naturalistici sono i territori non insediabili di cui all'art. 37 della LUR.

## **Art.5 PARAMETRI EDILIZI**

La nuova edificazione è soggetta al rispetto congiunto dei seguenti indici e/o parametri volti a fornire una specifica identificazione tipologica dei fabbricati:

### **a.1) Iv indice di fabbricabilità fondiaria**

Esprime i mc. costruibili per ogni mq. di superficie fondiaria, la quale è da intendersi come relativa all'area che, avendo continuità di superficie ed essendo interamente prevista dagli strumenti urbanistici come avente la stessa destinazione del costruendo edificio, compete a quest'ultimo al netto degli spazi e strade pubblici esistenti o previsti nello strumento urbanistico come da cedere al Comune.

### **b) RV rapporto di incidenza volumetrica**

Rapporto tra il volume vuoto per pieno del fabbricato e la SLA o SLU, espresso in mc/mq. Tale rapporto, come indicazione generale, salvo più specifiche indicazioni della norma di zona, non può superare i 4,5 mc/mq.

### **c) RC rapporto di copertura massimo**

Rapporto tra l'impronta a terra del fabbricato e la superficie del lotto di intervento (espresso in valore percentuale).

### **d) H Altezza massima**

E' determinata dalla distanza tra due piani orizzontali passanti l'uno per il punto più basso di tutti i prospetti e l'altro per il punto più alto dello spazio libero interno del più elevato piano che non presenti i soli volumi tecnici.

Nel caso di terreno acclive l'altezza può essere misurata per singole parti di fabbricato disaggregate dal complesso per tagli verticali. L'altezza massima complessiva non potrà comunque superare i 3/2 della misura dell'altezza massima consentita.

L'altezza di ciascun corpo di fabbrica andrà verificata in riferimento ai terreni esterni da cui tale corpo di fabbrica si eleva;

In caso di ampliamento di edifici esistenti o di costruzione in aderenza ad edifici esistenti l'altezza massima potrà essere pari a quella dell'edificio ampliato o a quella dell'edificio aderente anche a prescindere dall'altezza massima indicata per le nuove costruzioni nella scheda di zona.

### **e) Ri Rapporto tra l'altezza e la distanza dei fabbricati**

Tale rapporto si applica nel caso di pareti finestrate, e vale anche in relazione alla posizione e all'altezza dei fabbricati esistenti. Nel caso di pareti non finestrate la distanza risultante dal rapporto può essere ridotta alla metà.

Nel calcolo del rapporto "Ri" si dovrà tenere conto dell'involucro volumetrico esterno come definito successivamente; pertanto nella valutazione dei distacchi sono da considerare anche gli aggetti esterni.

Nel caso di costruzioni a gradoni o con arretramenti, il rapporto "Ri" può essere calcolato per parti. E' consentita l'edificazione in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica a muro cieco sul confine. La costruzione in aderenza, qualora sia limitata ad alcuni piani, non consente di superare il rapporto "Ri" per i piani superiori.

### **f) Ds Distacco dalle strade esistenti**

Il distacco va misurato a partire dal ciglio stradale ed è riferito all'involucro volumetrico esterno che contiene il fabbricato (il volume vuoto per pieno). Salvo differenti indicazioni delle norme specifiche di zona e salvo per le zone che, nelle tavole di azionamento, sono interessate dalla fasce di rispetto stradali, il "Ds" minimo da rispettare è di metri 5,0 fuori dai centri abitati .

Potrà essere consentita deroga al **Ds** minimo di m.5 per le autorimesse interrato e per le costruzioni poste all'interno dei centri abitati.  
La disciplina del **Ds** si applica anche alle strade private di uso pubblico.

#### **h) Sm lotto o ambito minimo di intervento a livello fondiario**

E' l'ambito minimo operativo per interventi con regime di singolo permesso di costruire, di permesso di costruire convenzionato, di PdR o di PUO. Il lotto minimo, salvo indicazioni particolari per singole zone, è costituito da mappali catastali confinanti in proprietà, e deve avere una figura geometrica tale da contenere al suo interno il manufatto edilizio, nel rispetto dei distacchi prescritti. Si considerano confinanti anche i fondi attraversati da una strada o un corso d'acqua;

Nel caso di permesso di costruire convenzionato è possibile calcolare il lotto minimo (Sm) computando terreni ricadenti in differenti zone di Piano, purché omogenee e confinanti tra di loro.

Per i fabbricati esistenti ed in mancanza di atti di asservimento, è da considerarsi asservita all'edificio una fascia di m.5.00 di terreno lungo tutto il suo perimetro, o sino al confine della proprietà come si configurava al momento dell'adozione del presente P.UC .quando tale distanza sia inferiore ai 5 metri.

#### **i) Pendenza massima e caratteri delle coperture inclinate**

Le coperture inclinate non possono superare la pendenza del 45%. I parametri di cui sopra hanno valore generale e si applicano dovunque, in caso di mancanza di più specifiche indicazioni nelle norme di zona.

In caso di interventi con regime di PUO i parametri Hmax, Ri, Ds, pendenza delle coperture potranno essere modificati in sede di formazione dello strumento operativo, qualora venga verificato nel dettaglio l'impatto ambientale dell'intervento proposto.

Per l'applicazione dei parametri precedenti valgono le seguenti definizioni:

#### **1) Definizione della SLA/SLU**

Si definisce superficie lorda abitabile o utilizzabile (SLA o SLU espressa in mq.) la superficie lorda dei piani abitabili, comprensiva, oltre che delle superfici nette abitabili, anche delle superfici a tali piani soltanto agibili, degli spessori dei muri perimetrali e interni, e degli spazi occupati dalle scale, dagli ascensori, dai passaggi comuni agli alloggi; con esclusione invece delle pertinenze, dei poggioni e delle logge esterne.

Per gli edifici di vecchia costruzione ovvero anche nelle nuove costruzioni, in caso di particolari soluzioni tecnologiche, è consentito non computare nella SLA i maggiori spessori dei muri perimetrali oltre i 40 centimetri.

Per gli edifici a destinazione industriale, artigianale, commerciale da edificarsi nei distretti di trasformazione, stante la particolare natura delle destinazioni è ammesso escludere dal calcolo della SLA/SLU e quindi anche dal rapporto di copertura gli spazi occupati dalle scale, dagli ascensori, da rampe anche carrabili e dai passaggi comuni e intercapedini;

#### **2) VPP) Definizione del volume vuoto per pieno (ingombro volumetrico)**

Il volume vuoto per pieno è l'involucro esterno che contiene per intero il fabbricato, sono compresi:

-volume del tetto e dei volumi tecnici anche se non abitabili ma semplicemente utilizzabili (soffitte e altre pertinenze accessorie); A tal fine si considera utilizzabile uno spazio di almeno mt 1.7 di altezza media interna;

-volumi esterni di logge e balconi anche semplicemente coperti da altri balconi soprastanti

- volumi degli androni e dei porticati liberi.

### **2.1) VA) Definizione di volume abitabile**

Il volume edificato in progetto è quello misurato geometricamente, emergente da terra fino all'estradosso dell'ultimo solaio, escluso volumi tecnici e sottotetti non abitabili, i porticati, le gallerie aperte ad uso pubblico, le parti di volume comprendenti locali di destinazione pubblica debitamente convenzionati. Nel calcolo del VA non dovrà essere conteggiato l'eventuale rivestimento in pietra delle murature;

Nel rispetto dell' Hmax può escludersi dal computo del volume la porzione di fabbricato destinate a pertinenze accessorie emergente fino alla quota di ml. 1 da piano di campagna;

Il volume degli ampliamenti dei fabbricati esistenti, in qualunque zona di piano, dovrà essere calcolati sulla base del presente articolo.

I volumi previsti per gli ampliamenti degli edifici esistenti (escluse gli ambiti agricoli e naturalistici e la cat. D3 (recupero sottotetti), per quali valgono le norme specifiche), potranno essere utilizzati per eseguire sopraelevazioni (comunque limitate ad un piano), solo quando l'edificio oggetto di intervento sia di altezza inferiore rispetto a quella della maggiori parte dei fabbricati circostanti (ciò anche a prescindere dell'altezza massima indicata per la zona di riferimento per le nuove costruzioni) ; Tra i fabbricati circostanti, per la verifica di cui sopra debbano considerarsi tutti gli edifici compresi nello spazio di 20 ml. dal perimetro esterno dell'edificio oggetto di intervento anche se separati dallo stesso da sedi stradali ed altre discontinuità.

### **3) Definizione dell'impronta del fabbricato per il calcolo del rapporto di copertura.**

Per impronta del fabbricato o superficie coperta si intende la superficie dell'area di intersezione di un piano orizzontale col prisma verticale di involucro di tutte le parti chiuse o aperte del fabbricato;

## **Art.6 TIPOLOGIE FUNZIONALI**

Le tipologie funzionali delle destinazioni d'uso, su cui si basa la verifica delle eventuali trasformazioni comportanti modifica di destinazione d'uso sono le seguenti:

### **RP) Residenza**

Gli organismi residenziali possono essere di tipo unifamiliare o plurifamiliare.

Non sono comunque ammessi alloggi di superficie lorda media (S.L.M.) (comprese le tramezzature interne ed i muri perimetrali fino al massimo di cm 40, ed escluse le pertinenze) inferiore a mq.60 all'interno dei centri storici maggiori (indicati nella tav. n. 6-a,b,c,d) ed inferiore a mq 50 nelle altre zone; La media viene calcolata tenendo conto delle unità immobiliari di nuova formazione ovvero sulle u.i. oggetto di richiesta d'intervento di ristrutturazione. La S.L.M. dovrà essere calcolata dividendo la superficie lorda oggetto di intervento per il numero di unità immobiliari in progetto;

In caso di edilizia convenzionata potranno essere previsti alloggi di dimensione inferiore (fino a mq 45 di superficie lorda media) sulla base di un'analisi statistica della composizione delle famiglie nell'ambito comunale; la convenzione dovrà prevedere i requisiti dei possibili acquirenti ed indicare il prezzo di vendita.

Ogni alloggio di nuova costruzione dovrà essere dotato di cantinola o ripostiglio di almeno 2,0 mq e di posto auto (all'aperto o in struttura) fermo restando quanto previsto all'art. 41 sexies della L. 1150/42 e s.m.; il loro uso è connesso direttamente a quello dell'alloggio stesso. In ogni caso non potranno essere considerati pertinenziali parcheggi situati al di fuori del rione o frazione in cui è ubicato il fabbricato di appartenenza o posti fuori dal rione o frazione ad una distanza maggiore di 500 ml dal fabbricato da asservire ;

## **Attività Turistiche**

La disciplina delle attività turistiche è disciplinata nell'allegato 1 alle presenti norme;

### **CO) Commercio**

La tipologia funzionale **CO** comprende:

**CO1** Commercio al dettaglio di generi alimentari.

**CO2** Commercio al dettaglio di generi non alimentari.

**CO3** Medie(MSV) e grandi strutture di vendita (GSV) di generi alimentari e non alimentari ai sensi del Decreto legislativo n.114/1998 e dei criteri e indirizzi regionali ad esso conseguenti.

**CO4** Botteghe artigiane di servizio e pubblici esercizi.

Nel territorio di Finale Ligure vengono previste zone urbanistiche con destinazione commerciale; le destinazioni commerciali, di solito con la tipologia di vicinato, salvo il Distretto di trasformazione n. 2, saranno non prevalenti ma accessorie.

La realizzazione di destinazioni **CO3** è sottoposta obbligatoriamente al regime della permesso di costruire convenzionata e deve essere espressamente prevista nelle disposizioni a livello di ambito.

- Salvo differenti disposizioni più restrittive a livello di Ambito o Distretto, per le attività commerciali sul territorio comunale, si applicano come soglia massima le disposizioni inerenti la classificazione dimensionali indicate nell'art. 15 della L.R. n. 1/2007;

- salvo specifiche indicazioni contenute nelle Schede, il limite massimo di superficie di vendita per le medie superfici (MSV) di generi alimentari e non alimentari, per i processi di accorpamento e di trasferimento, è fissato in mq. 1.000;

- rapporto tra superficie di vendita e superficie lorda di pavimento  $SV/SLA = 0,75$ .

Per le **medie superfici commerciali** è obbligatoria la dotazione di una area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci di dimensione minima pari a:

$$\mathbf{Spmov = 0,18 \times SV + 48 \text{ mq.}}$$

Per l'autorizzazione delle **medie superfici di vendita** è obbligatoria la "verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale" in base al documento regionale degli "Indirizzi e criteri commerciali e di urbanistica commerciale".

Gli standard di dotazione di parcheggi per le **medie superfici di vendita** sono definiti *all'art.23*.

Gli edifici a destinazione commerciale da edificarsi nel Distretto di Trasformazione n. 2 dovranno rispettare i seguenti parametri:

La **superficie coperta** dovrà essere **pari al 40% dell'area del lotto**.

Per area del lotto si intende quella comprensiva delle aree destinate a sede stradale, verde pubblico, parcheggio pubblico ed in generale a servizi comuni.

- residenza (pertinenza dell'azienda in funzione di custodia) fino ad un max del 5% della SLU totale; E' comunque consentita una unità immobiliare di almeno 50 mq di SLA per corpo di fabbrica;
- uffici fino ad un massimo del 20% della volumetria produttiva;
- servizi aziendali ed interaziendali;

La superficie di verde e parcheggio pubblico dovrà essere pari a quella indicata all'art. 23 che segue, ma in ogni caso non inferiore al 20% della superficie del lotto;

Per i nuovi ristoranti, ovvero in caso di ristrutturazioni di ristoranti esistenti o cambi d'uso da altre destinazioni dovrà essere reperito un numero di posti auto (di dimensioni minime di 5x 2.50 m) ogni quattro posti a sedere in più rispetto agli esistenti oltre a quanto previsto all'art 23.

*La disciplina delle attività commerciali dovrà essere conforme alla L.R. n. 1/2007.*

#### **UD) Tipologie direzionali/Uffici**

La tipologia comprende sia organismi unitari, sia organismi costituiti dall'aggregazione di più unità.

L'unità minima dovrà avere una superficie utile netta di almeno 28, dovrà essere priva di cucina o posto di cottura.

Di massima gli organismi ad uffici e direzionali dovranno avere impianti tecnologici centralizzati; essere dotati di atrio-portineria di almeno mq.25 e di scale di ampiezza minima di cm.150 (oltre alla dotazione di impianti di ascensore).

In ordine agli standard si fa riferimento all'art . 23 che segue, la dotazione di parcheggio pertinenziale deve essere pari a 1/10 del volume (va).

Nel caso di nuova costruzione o di intervento sull'esistente con trasformazione di destinazione d'uso è consentita la realizzazione della dotazione pertinenziale e pubblica dei posti auto nelle aree esterne destinate o da destinarsi a parcheggio poste nel rione o frazione in cui è ubicato il fabbricato di appartenenza o posti fuori dal rione o frazione ad una distanza non maggiore di 500 ml dal fabbricato da asservire , ovvero la loro monetizzazione.

Per gli interventi sull'esistente senza modifica di destinazione d'uso non si applicano le disposizioni del presente articolo.

#### **AI) Artigianato, piccola industria, depositi**

Questa tipologia funzionale viene definita in stretta relazione all'ambiente socioeconomico e fisico-paesistico di Finale Ligure, tenendo conto delle caratteristiche degli edifici esistenti aventi tale destinazione d'uso.

Le singole unità immobiliari facenti parte dei corpi di fabbrica dovranno avere SLU non inferiore di 100 mq e non superiore a 1000 mq. Salvo differenti indicazioni delle singole norme di zona **l'altezza massima** non potrà superare **m.12,00**.

La **superficie coperta** dovrà essere **pari al 40% dell'area del lotto** .

Per **area del lotto** si intende quella comprensiva delle aree destinate a sede stradale, verde pubblico, parcheggio pubblico ed in generale a servizi comuni.

La superficie di verde e parcheggio pubblico non dovrà essere inferiore al 20% della superficie del lotto ed ai parametri di cui all'art. 23; la dotazione di parcheggio pertinenziale è pari a 1 posto macchina ogni 4 addetti.

Alla destinazione prevalente (almeno il 75% della SLU totale) potranno sempre essere integrate le seguenti destinazioni accessorie:

- **residenza** (pertinenza dell'azienda in funzione di custodia) fino ad un max del 5% della SLU totale ; E' comunque consentita una unità immobiliare di almeno 50 mq di SLA per corpo di fabbrica;
- **commercio al dettaglio** fino ad un massimo del 5% della SLU totale;
- **uffici** fino ad un massimo del 20% della volumetria produttiva;
- **servizi aziendali ed interaziendali**;

#### **RA) Destinazione agricola e casa rurale**

Le destinazioni agricole comprendono le seguenti tipologie:



## **Manufatti tecnici connessi con lo svolgimento di una specifica attività agricola, in quantità e secondo dimensioni commisurate al tipo di attività (art. 35 LUR).**

Si intendono per magazzini agricoli gli edifici tecnici a destinazione non residenziale di servizio per il diretto esercizio di attività agro-silvo-pastorali.

Essi di norma dovranno essere realizzati con copertura a falda.

Rientrano in tale categoria i magazzini e i depositi per attrezzi, macchine e materiali agricoli; i ricoveri per animali da cortile ed ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola o della coltivazione del fondo. Fatta salva diversa indicazione delle schede di zona la tipologia 1) dell'elenco che segue è sempre consentita, anche al di fuori degli ambiti agricoli, qualora sia dimostrata l'effettiva esigenza connessa all'utilizzo agricolo del fondo in atto;

I fabbricati esistenti a servizio del fondo potranno essere ristrutturati, sostituiti, accorpati anche tramite interventi di ristrutturazione urbanistica (in tal caso in regime di permesso di costruire convenzionato) ed eventualmente ampliati qualora le schede di zona consentano tale tipologia di intervento;

I magazzini agricoli si distinguono in tre tipologie edilizie secondo l'elenco che segue:

### **1.1 – Piccolo Manufatto pertinente la coltivazione agricola;**

Manufatto volto a soddisfare esigenze di servizio di piccoli appezzamenti non inferiori a mq. 1000; Il manufatto dovrà essere realizzato in muratura, anche fuori terra, chiuso o a tettoia aventi le seguenti caratteristiche:

- SLU < a mq 12;
- altezza interna media < mt 2,50;
- distanza da fabbricati esistenti non di proprietà e dai confini non < mt 10,00.

### **1.2 - Manufatto interrato isolato a servizio del fondo**

Possono essere realizzati negli Ambiti Agricoli e negli ambiti naturalistici ove espressamente previsto nella scheda di zona, ricoveri per attrezzi agricoli completamente interrati, nel numero massimo di n.1 per ogni corpo aziendale o fondo di almeno 3.000 mq., fino ad un massimo di mq 60 , qualora lo stesso non ne sia già dotato;

In caso di SLU > a 30 mq dovrà essere dimostrato il fabbisogno attraverso la predisposizione di piano aziendale ( redatto ai sensi dell'art. 32.1 delle presenti N.G.A.); In caso di azienda agricola qualora il piano agricolo aziendale ( redatto ai sensi dell'art. 32.1 delle presenti N.G.A.) dimostri una specifica attività che necessita di un fabbisogno superiore si potrà prescindere dal limite massimo di SLU sopra citato ; In tal caso il manufatto di cui al presente articolo è sostitutivo e non integrativo delle costruzioni previste al servizio del fondo e non potrà superare il limite di SLU imposto dalle schede di zona per le costruzioni a servizio dell'azienda agricola;

In caso di magazzini agricoli si considerano interrate anche le costruzioni realizzate nei muri di fascia o nei muri di contenimento esistenti, a monte delle strade, a condizione che non venga modificata la posizione, l'allineamento e l'altezza, fatte salve quelle modeste modificazioni necessarie alla creazione dell'invito per l'accesso.

Qualora il fondo sia oggetto di edificazione a scopo residenziale, sempre legata alla necessità della conduzione del fondo, il manufatto interrato potrà in alternativa essere realizzato sotto il piano residenziale, in tal caso la SLU non potrà superare di 1.50 m l'impronta del fabbricato fuori terra;

### **1.3 Manufatti a servizio del fondo agricolo ;**

Possono essere realizzati negli Ambiti Agricoli e negli ambiti naturalistici ove espressamente previsto nella scheda di zona edifici a servizio del fondo agricolo; Tali manufatti sono obbligatoriamente legati alla funzione ed all'uso previsti da piano agricolo aziendale (*redatto ai sensi dell'art. 32.1 delle presenti N.G.A.*) e devono essere inseriti senza alterare le caratteristiche del paesaggio naturale e tenendo conto della presenza delle eventuali costruzioni preesistenti, delle emergenze orografiche circostanti e dell'altezza delle coperture vegetali presenti.

Oltre a quanto sopra, i volumi agricoli dovranno rispettare le seguenti caratteristiche edificatorie:

Distanza dai confini > mt. 5,00

Distanza dai fabbricati > mt. 10,00

Altezza max mt. 4,50

Gli edifici di cui al presente articolo devono inoltre possedere i seguenti requisiti:

- possono essere dotati di locali per i servizi igienici della superficie non maggiore di 1/20 della superficie lorda;
- devono avere le sole tramezzature occorrenti e strettamente funzionali al loro uso;
- devono avere aperture necessarie e sufficienti a garantire l'illuminazione e l'aerazione ed una porta - apertura tale da garantire l'accesso a mezzi motorizzati.

#### **1.4 Disciplina Delle Serre**

E' considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente con copertura o chiusure laterali abitualmente infisse;

Ove espressamente consentito nelle schede di zona relative agli ambiti agricoli e dove l'edificazione non si ponga in contrasto con le norme del P.T.C.P. e del Piano di Bacino è consentita la realizzazione delle serre; l'impianto è subordinato ai seguenti parametri:

lotto minimo > a mq. 3.000,

superficie coperta < 50% del lotto,

distanze da edifici > mt. 10,00,

distanze dal ciglio stradale siano > mt. 5,00

muri di sostegno < mt.2,50 di altezza

altezza al colmo < mt4,50

Dovranno essere previste le opere per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche o di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.

L'impianto è consentito con la normale procedura di Permesso di costruire ed è subordinato alla ratifica per atto pubblico da trascrivere prima del rilascio del titolo di vincolo dell'area interessata dall'intervento, relativamente al 50% dell'area coperta, nonché alla dimostrazione dell'effettiva necessità mediante piano agricolo aziendale di cui all'art. 32.1.

Non e' comunque consentita la costruzione di serre in zone boscate ed in aree percorse dal fuoco;

## **2.1 Manufatti residenziali connessi al fondo per attività agricola o per il presidio.**

Sono interventi volti alla realizzazione di edifici a destinazione residenziale di tipo unifamiliare o plurifamiliare connessi al fondo agricolo con SLM non inferiore a quanto indicato all'art. 6 RP.

La tipologia edilizia dovrà rifarsi alla massima semplicità compositiva facendo riferimento allo studio delle componenti linguistico-tipologiche contenute nella Disciplina Paesistica di livello puntuale, strumento di base per una corretta valutazione e programmazione degli interventi edilizi.

Non sono ammesse soluzioni planimetriche che presentino perimetri eccessivamente articolati, il numero dei piani dovrà essere contenuto, massimo 2 piani oltre all'eventuale piano interrato o seminterrato;

Ove espressamente consentito nelle schede di zona e dove l'edificazione non si ponga in contrasto con le norme del PTCP e del Piano di Bacino, l'edificazione è subordinata ai seguenti parametri:

Lotto minimo (art. 5 lett. h)  $\geq 5.000,00$  mq.

Distanza dai fabbricati e pareti finestrate  $\geq 10,00$  m.

Distanza dai confini  $\geq 5,00$  m.

Distanza dalle Strade (art. 5 lett. h)  $\geq 5,00$  m.

Altezza massima (art. 5 lett. d)  $\leq 7,50$  m.

Gli interventi di sistemazione e rimodellatura del suolo dovranno essere conformi a quanto indicato nell'art. 31 lett. b delle NTA

### Indice di fabbricabilità fondiaria (art. 5.a.1)

- 0,03 mc/mq per le aree di effettiva produzione agricola individuate e censite tramite Piano Agricolo Aziendale così definito dall'art. 32. 1 delle NTA.

- 0,015 mc/mq per le aree di presidio.

L'edificazione potrà avvenire fino al raggiungimento del tetto massimo del peso insediativo indicato per ogni ambito nella tabella allegata alla relazione generale. Tale limite comprende sia gli ampliamenti volumetrici derivanti da asservimento che le nuove costruzioni e deve essere calcolato secondo il parametro di 80 mc ogni abitante equivalente; In caso di asservimento di lotti non contigui **si prescrive che la volumetria massima dei singoli fabbricati sia pari a mc 300, in quanto in quanto tale quantità consente già la realizzazione di un fabbricato delle dimensioni sufficienti (100 mq) a soddisfare le necessità di risiedere nel fondo ;**

**L'edificazione a destinazione residenziale è subordinata alla stipula della convenzione di cui all'art. 32.2 delle NTA.**

Nel caso di comprovata dismissione dell'attività agricola il titolare di Permesso di Costruire ed i suoi aventi causa sono obbligati, decorsi 10 anni dall'ultimazione dei lavori, ad effettuare comunque le prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio.

L'edificazione potrà avvenire mediante asservimento di terreni ricadenti nei seguenti ambiti: AA4 - AA5 - AA6 - AA7 - AA8 - AA9 - AA10a - AA10b - AA11.

E' consentita, la possibilità di asservimento di fondi posti in ambiti contigui.

L'edificazione a scopi residenziali è esclusa negli ambiti agricoli n. 1-2-3-10b e nella parte dell'A.A. n.8 ove la Regione Liguria ha già dichiarato l'IS-MA saturo (vedi allegato stralcio).

L'edificazione dei fabbricati indicati nel presente articolo non è ammessa nelle Zone ANI-MA di PTCP;

## **2.2 Manufatti residenziali connessi al fondo per attività agricola o per il presidio con struttura tipologica a "nucleo".**

Sono interventi volti alla realizzazione di edifici a destinazione residenziale di tipo plurifamiliare di SLM non inferiore a quanto indicato all'art. 6.RP.

La tipologia edilizia dovrà rifarsi alla massima semplicità compositiva facendo riferimento allo studio delle componenti linguistico-tipologiche contenute nella Disciplina Paesistica di livello puntuale, strumento di base per una corretta valutazione e programmazione degli interventi edilizi.

Non sono ammesse soluzioni planimetriche che presentino perimetri eccessivamente articolati; il numero dei piani dovrà essere contenuto, massimo 3 piani oltre all'eventuale piano interrato o seminterrato;

Ove espressamente consentito nelle schede di zona e dove l'edificazione non si ponga in contrasto con le norme del PTCP e del Piano di Bacino, l'edificazione è subordinata ai seguenti parametri:

SLA massima totale del nucleo: indicata nella scheda di zona

numero unità abitative: indicato nella scheda di zona

Lotto minimo (art. 5 lett. h):  $\geq 5.000,00$  mq.

Distanza dai nuclei:  $\geq 50,00$  m.

Distanza dai fabbricati isolati:  $\geq 10,00$  m.

Distanza dai confini:  $\geq 10,00$  m.

Distanza pareti finestrate:  $\geq 10,00$  m.

Distanza dalle Strade (art. 5 lett. h):  $\geq 5,00$  m.

Altezza massima (art. 5 lett. d):  $\leq 9,50$  m.

Gli interventi di sistemazione e rimodellatura del suolo dovranno essere conformi a quanto indicato nell'art. 31 lett. b delle NTA.

Indice di fabbricabilità fondiaria (art. 5.a.1)

- 0,03 mc/mq per le aree di effettiva produzione agricola individuate e censite tramite Piano Agricolo Aziendale così definito dall'art. 32.1 delle NTA.
- 0,015 mc/mq per le aree di presidio.”

L'edificazione potrà avvenire fino al raggiungimento del tetto massimo del peso insediativo indicato per ogni ambito nella tabella allegata alla relazione generale. Tale limite comprende sia gli ampliamenti volumetrici derivanti da asservimento che le nuove costruzioni e deve essere calcolato secondo il parametro di 80 mc ogni abitante equivalente;

Modalità attuative degli interventi a Concentrazione volumetrica (CE):

La gestione operativa del PUC avverrà tramite il Programma Attuativo, ovvero il documento programmatico che verrà redatto dall'Amministrazione Comunale, così come previsto dall'art 55 della LUR, al fine di governare le azioni sul territorio.

Nello specifico l'attuazione degli interventi a Concentrazione Volumetrica (CE) rientreranno all'interno del suddetto strumento programmatico del P.U.C. .

Il PA dovrà prevedere, in particolare, che i singoli interventi siano individuati all'interno di un progetto generale che interessi l'Ambito Agricolo di riferimento, privilegiando le zone di agglomerazione meglio dotate di urbanizzazioni e che assicurino aree di presidio significative.

Le linee guida per l'attuazione delle zone di Concentrazione Volumetrica sono le seguenti:

1. rispetto delle norme del P.T.C.P.
2. rispetto delle norme del Piano di Bacino;
3. rispetto della disciplina agronomica;
4. rispetto della disciplina paesistica puntuale;
5. minor consumo di territorio e del miglior inserimento ambientale dei nuclei;
6. presenza di infrastrutture viarie ovvero in base ad una minima realizzazione di strade e comunque il più possibile appoggiate alle infrastrutture viarie esistenti;
7. presenza della rete idrica e della rete fognaria;
8. presenza della rete elettrica e telefonica ovvero da realizzarsi comunque interrata;
9. previsione di integrazione o realizzazione di infrastrutture atte a soddisfare esigenze di pubblica utilità (quali completamento infrastrutture viarie, acquedottistiche, fognarie, ecc).

La suddetta elencazione non è tassativa in quanto le linee guida potranno essere adeguate in relazione agli obiettivi di programmazione urbanistica.

**L'edificazione a destinazione residenziale è subordinata alla stipula della convenzione di cui all'art. 32.2 delle NTA nonché quanto indicato nell'art 6 RP) Residenza.**

Nel caso di comprovata dismissione dell'attività agricola il titolare di Permesso di Costruire ed i suoi aventi causa sono obbligati, decorsi 10 anni dall'ultimazione dei lavori, ad effettuare comunque le prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio.

Per gli Ambiti Agricoli l'edificazione potrà avvenire mediante asservimento di terreni ricadenti nei seguenti ambiti agricoli: AA4 - AA6 - AA7 - AA9 - AA10 a - AA11; E' consentita, la possibilità di asservimento di fondi posti in ambiti contigui.

L'edificazione a scopi residenziali è esclusa negli ambiti agricoli n. 1-2-3-10b e nella parte dell'A.A. n.8 ove la Regione Liguria ha già dichiarato l'IS-MA saturo (vedi allegato stralcio).

L'edificazione dei fabbricati indicati nel presente articolo non è ammessa nelle Zone ANI-MA di PTCP;

**PL) Plessi polifunzionali di servizi pubblici o privati**

I plessi polifunzionali di servizi (privati o misti) comprendono, salvo ulteriori indicazioni specifiche di zona, il seguente insieme di destinazioni funzionali:

**1) A titolo prevalente (oltre il 75%):**

- sport e ricreazione al coperto ed all'aperto;
- parcheggi singoli o autorimesse collettive in struttura o all'aperto;
- attrezzature assistenziali, sociosanitarie e per il culto;
- servizi ed attrezzature per l'istruzione e per la cultura;

**2) A titolo accessorio (non oltre il 25%):**

- esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi, depositi di servizio delle attrezzature commerciali;
- attrezzature turistico-ricettive;
- botteghe artigiane e artigianato di servizio.

La norma di zona stabilisce la specifica integrazione tipologico-funzionale che, di volta in volta, caratterizza il ruolo di interesse collettivo del singolo plesso.

I plessi polifunzionali "PL" di attuazione pubblica, privata o mista dovranno essere organismi di uso pubblico della città, al cui interno si svolgono attività collettive e di relazione, tali da non creare ulteriori carichi insediativi permanenti.

**AU) Autorimesse private o miste**

Le autorimesse private o miste in struttura e non, costituiscono servizi di pubblica utilità, sia in termini di fabbisogni pertinenziali, sia pubblici; pertanto, tenuto conto dell'evolversi dei fabbisogni e dei livelli di consumo, la tipologia strutturale delle autorimesse dovrà consentire una flessibilità d'uso.

Il progetto delle autorimesse dovrà contenere ed evidenziare tutte le soluzioni tecniche volte al rispetto della normativa in materia di sicurezza e prevenzione incendi (intercapedini, superfici di areazione, vie di fuga, ecc.) e dovrà essere corredata da idonea documentazione tecnica a firma di tecnico abilitato che ne attesti i requisiti. Prima del rilascio del titolo edilizio dovrà essere acquisito preventivo nulla osta da parte dell'autorità competente in materia.

Le autorimesse private non pertinenziali dovranno comunque garantire, in un determinato grado, un servizio di uso pubblico. L'edificazione delle autorimesse è normata dal combinato disposto degli art. 21e 22 che seguono e dalle schede di zona che stabiliscono nel dettaglio la

natura (pubblica o privata) degli interventi normati e la conseguente ricaduta sulle dotazioni di standard ai sensi del D.M. 1444/68.

### **Art.7 MODIFICHE DI DESTINAZIONE D'USO E FRAZIONAMENTI**

Per le modifiche delle destinazioni d'uso valgono le seguenti prescrizioni.

In ogni zona di Piano, salvo indicazioni particolari, è definita la **destinazione prevalente** (oltre il 75% della SLA/SLU) e le **destinazioni accessorie ammissibili** (non oltre il 25% della SLA/SLU).

Costituisce modifica di destinazione d'uso una trasformazione funzionale dei fabbricati o del territorio che comporta un maggiore carico sul sistema delle urbanizzazioni.

Il presente articolo definisce i passaggi tra tipologie funzionali assoggettati alla procedura di MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO:

da ALBERGO	a RESIDENZA o CAV
da SERVIZI	a COMMERCIO, UFFICI, RESIDENZA, TURISMO, CAV.
da ARTIGIANATO	a COMMERCIO, UFFICI, RESIDENZA, TURISMO, CAV
da Commercio al dettaglio a strutture di media distribuzione CO3.	

Costituisce modifica di destinazione d'uso, la trasformazione di autorimesse esistenti in depositi, magazzini, locali commerciali o artigianali: essa non è ammissibile se non è dimostrato, per l'area, il soddisfacimento delle quantità di parcheggi privati previsti dalla norma.

I **frazionamenti** delle unità edilizie, qualora consentiti dalle norme di zona ovvero non esclusi, non costituiscono modifica di destinazione d'uso.

In ogni caso dovrà essere rispettato il limite di superficie lorda minima prevista dall'art. 6 (RP).

Le trasformazioni turistico-alberghiere da TA a RTA, nei limiti percentuali stabiliti dalla Disciplina urbanistico edilizia delle strutture turistico ricettive di cui all'appendice n. 1 delle NTA non costituiscono modifica di destinazione d'uso e, pertanto, saranno autorizzate con regime di permesso di costruire.

Le modifiche di destinazione d'uso sono consentite con P.C. convenzionato che preveda il recupero degli standard urbanistici con particolare riferimento ai parcheggi.

**Non costituiscono "modifica di destinazione d'uso" modifiche parziali di singoli manufatti o di porzioni di fabbricato e pertanto tali trasformazioni sono di massima consentite con singolo permesso di costruire o DIA, salvo nei casi in cui si realizza:**

- **superamento dei limiti delle destinazioni accessorie**
- **inserimento di destinazioni non ammesse**
- **opere edilizie in contrasto con la tipologia strutturale o con i valori storico-ambientali del fabbricato.**

### **Art. 7 Bis – DESTINAZIONI AMMISSIBILI DEI LOCALI AL PIANO TERRENO NELLE PRICIPALI VIE DEI CENTRI STORICI.**

I locali al piano terreno, ubicati nelle vie sotto elencate dei centri storici, al fine di preservare e migliorare la qualità del tessuto commerciale e turistico esistente non potranno essere destinati alle seguenti attività:

- sale scommesse, agenzie immobiliari o d'affari, uffici/studi professionali, agenzie bancarie.

- sono inoltre escluse le attività artigiane rumorose o inquinanti.

Sono ammesse le botteghe artigiane compatibili nelle quali si eseguono lavorazioni e vendita di prodotti/pezzi eseguiti nel laboratorio stesso e gli altri esercizi di vicinato.

ELENCO delle Vie e Piazze soggette alla presente disciplina:

CENTRO STORICO DI FINALBORGO: Piazza San Biagio, Via Torcelli (tratto compreso fra Piazza San Biagio e Piazza Garibaldi), Piazza Garibaldi, Via Nicotera e Piazza Santa Caterina, Piazza del Tribunale , Via del Municipio, Vico del Reclusorio.

CENTRO STORICO DI FINALMARINA: Via Colombo, Via Barrili, Piazza Vittorio Emanuele II, Via Roma, Via Garibaldi, Via Rossi, Piazza San Giovanni Battista e via Pertica, Lungomare Migliorini.

CENTRO STORICO DI FINALPIA: via Drione, via Porro, via Molinetti, Via Santuario e Piazza Abazia.

CENTRO STORICO DI VARIGOTTI: via Al Capo, piazza Cappello da Prete, Vico Barbaea piazza dei Pescatori.

***Art. 7 Ter – DIVIETO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN RESIDENZIALE DEI PIANI TERRENI NEI PRINCIPALI CENTRI STORICI E PER I LOCALI PROSPICIENTI LE PUBBLICHE VIE IN ALTRI AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE”.***

Sempre al fine di preservare e migliorare la qualità del tessuto commerciale e turistico esistente i locali al piano terreno, ubicati nei centri storici sotto indicati, non potranno essere oggetto di cambio di destinazione d'uso verso la residenza.

CENTRO STORICO DI FINALBORGO (A1), CENTRO STORICO DI FINALMARINA (A2), CENTRO STORICO DI FINALPIA (BR2), CENTRO STORICO DI VARIGOTTI (A2) indicati nella della tav. 6a-6b-6c-6d del P.U.C.

Nelle aree esterne rispetto ai centri storici citati ma ricadenti negli ambiti di riqualificazione e di conservazione (A.C.R. n. 1-2-3) nonché negli ambiti di riqualificazione (A.R. n. 6-7-8-9-10-11-12-13-14-16-17) è esclusa la destinazione a residenza dei locali al piano terreno prospicienti aree o spazi pubblici o di uso pubblico, intendendosi per tali i locali posti ad una distanza inferiore di ml. 5 dalla carreggiata stradale o ml. 3 dal marciapiede se la strada ne è dotata;

La presente norma definisce il concetto di “prospicenza” per le zone nelle quali la limitazione del cambio di destinazione d'uso è già prevista (ACR4) e introduce tale limitazione per le altre aree come sopra identificate.

***Art.8 REGIMI DI ATTUAZIONE***

***8.1. Regimi di attuazione***

Il Piano urbanistico comunale di Finale Ligure si attua con i seguenti **regimi di attuazione**:

- o) regime diretto mediante rilascio di **(permesso di costruire)**, presentazione di D.I.A. a norma di legge;
- o) regime diretto mediante rilascio di singolo permesso di costruire **convenzionato ai sensi degli articoli 36 e 49 della L.R. 36/97 (L.U.R.)**, nei casi in cui gli interventi richiedano opere infrastrutturali eccedenti i semplici allacciamenti ai sistemi di rete esistenti,



ovvero richiedano opere di riqualificazione urbanistica o ambientale, ovvero ancora si configurino come lottizzazione, ovvero infine ricadano in territori di presidio ambientale;

- o) regime diretto mediante **permesso di costruire convenzionato** ai sensi dell'art.32, comma 4, della L.R. 36/97 (L.U.R.) per gli interventi privati nelle zone destinate a servizi;
- o) regime diretto mediante **permesso di costruire convenzionato** ai sensi dell'art. 35, comma 6, della L.R. 36/97 (L.U.R.) per gli interventi interni alle Aree di produzione agricola;
- o) regime diretto mediante **permesso di costruire convenzionato** per gli interventi in attuazione della Disciplina delle strutture turistico ricettive;
- o) regime con preventiva definizione di uno **Studio Organico d'Insieme (SOI)** in base all'art.32 bis delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico (P.T.C.P.);
- o) regime a definizione urbanistica mediante la formazione preventiva di PUO ai sensi dell'art. 50 della L.R. 36/97 (L.U.R.);
- o) **Piano di Recupero (PdR), Programma Organico di Intervento (POI), Piani Integrati;**
- o) **P.E.E.P.** (programma per l'edilizia residenziale pubblica);
- o) regime con procedimento rientrante nell'ambito di applicazione della L.R. 9/99 e s.m.i. e della L.R. 19/99 per le attività produttive e commerciali;

Le norme di conformità dei singoli Ambiti e le norme di congruenza dei singoli distretti definiscono la flessibilità delle disposizioni, i casi e i limiti in cui le stesse possono essere modificate in sede di aggiornamento e in sede di variante parziale.

## **NORME DI ZONA.**

### **Art.9 SUDDIVISIONE IN ZONE**

Per l'attuazione del Piano urbanistico comunale tutto il territorio del Comune è suddiviso in Ambiti e Distretti.

Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 36/97 si indicano i riferimenti delle previsioni di P.U.C. rispetto alla zonizzazione per zone omogenee definita dal D.M. 2/4/1968:

- 1) **MARINA (zona omogenea "A")**
- 2) **BORGO (zona omogenea "A")**
- 3) **PIA (zona omogenea "A")**
- 4) **VARIGOTTI (zona omogenea "A")**

#### **Ambiti di Riqualificazione**

- 5) **SCOGLI ROTTI (zona omogenea "D")**
- 6) **SPONDA SINISTRA TORRENTE AQUILA A LEVANTE DI BORGO (zona omogenea "B")**
- 7) **VIA BRUNENGI FRA MARINA E BORGO - VIA DANTE (zona omogenea "B")  
comprendente il POLO SERVIZI (G)**
- 8) **MONTE – MANIE (zona omogenea "B")**
- 9) **S. BERNARDINO (zona omogenea "B")**
- 10) **MARINA / VIA CAVIGLIA (zona omogenea "B")**

- 11) PIA NUOVA (zona omogenea "B")
- 12) CALVISIO (zona omogenea "B")
- 13) ZONA TURISTICO - SPORTIVA DI PIA / CALVISIO (zona omogenea "T"/"C")
- 14) ZONA COSTIERA PIA / VARIGOTTI (zona omogenea "B")
- 15) PORTO ED ADIACENZE (zona omogenea "F") – Sistema balneare
- 16) GORRA - BRACCIALE (zona omogenea "B")
- 17) MALPASSO (zona omogenea "F")

#### **Distretti di Trasformazione**

- 1) MARINA - ZONA PONENTE/ EX - CAVA GHIGLIAZZA (zona omogenea "C"/"BR")
- 2) ZONA PRODUTTIVA / COMMERCIALE / SPORTIVA - VIA CALICE E ZONA PRODUTTIVA VALGELATA BASSA (zona omogenea "D")

#### **Ambiti Agricoli comprendenti i Nuclei Frazionali Minori**

- 1) ISASCO (zona omogenea "E")
- 2) MONTE - SELVA - KIEN - OLIVETO (COSTIERA) (zona omogenea "E")
- 3) MANIE (zona omogenea "E")
- 4) VALLE SCIUSA - SPONDA SINISTRA (zona omogenea "E")
- 5) VALLE SCIUSA - SPONDA DESTRA (zona omogenea "E")
- 6) BRICCO - ALTINO - MONTICELLO (zona omogenea "E")
- 7) AQUILA - MONTESORDO (zona omogenea "E")
- 8) PERTI (zona omogenea "E")
- 9) PORA SPONDA DESTRA (zona omogenea "E")
- 10a) GORRA – OLLE – BOTTASSANO (zona omogenea "E")
- 10b) BRACCIALE – BASTIA (zona omogenea "E")
- 11) VALGELATA (zona omogenea "E")

#### **Ambiti Naturalistici**

- 1) PIETRA GROSSA - LEVANTE (zona omogenea "E")
- 2) PONCI – MONTE CORNO - MANIE – S. BRIGIDA (zona omogenea "E")
- 3) BUIA (zona omogenea "E")
- 4) MONTI (zona omogenea "E")
- 5) CASTELLI - ROCCA DI PERTI – MONTESORDO - PIANMARINO (zona omogenea "E")
- 6) CAPRAZOPPA (zona omogenea "E")
- 7) CASTELLINO (zona omogenea "E")
- 8) BOTTASSANO (zona omogenea "E")

#### **Art.10 AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE**

Gli interventi ammissibili nei singoli ambiti di conservazione e riqualificazione sono precisati nelle schede n. 1-2-3-4 e nelle norme generali di livello paesistico, geologico, vegetazionale.

#### **Art.11 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE**

Gli interventi ammissibili nei singoli ambiti di conservazione e riqualificazione sono precisati nelle schede n. 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 e nelle norme generali di livello paesistico, geologico, vegetazionale.

#### **Art.12 DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE**

Gli interventi ammissibili nei singoli ambiti di conservazione e riqualificazione sono precisati nelle schede n. DT.1 - DT.2 e nelle norme generali di livello paesistico, geologico, vegetazionale.

#### **Art.13 AMBITI AGRICOLI E NATURALISTICI**

Gli interventi ammissibili nei singoli ambiti agricoli di conservazione e riqualificazione sono precisati nelle schede ambiti agricoli n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10a-10b-11 e nelle norme generali di livello paesistico, geologico, vegetazionale.

Gli interventi ammissibili negli ambiti naturalistici di conservazione, sono indicati nella apposita scheda riguardante i territori non insediabili (n. 12/13/14/15-16/17/18/19)

#### **Art.14 ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE – NUCLEI GRAZIONALI MINORI.**

All'interno delle schede degli ambiti agricoli sono contenute le norme e le indicazioni per gli interventi nei nuclei frazionali minori.

#### **Art.15 DISCIPLINA URBANISTICO EDILIZIA DELLE STRUTTURE RICETTIVE**

La Disciplina urbanistico edilizia delle strutture turistico ricettive, in base all'articolo 18 bis della L.R. n.11/1982, si basa sull'analisi della capacità ricettiva esistente nel Comune, sulla valutazione delle risorse ambientali e dei prevedibili fabbisogni futuri in relazione all'evoluzione della domanda.

La Disciplina urbanistico edilizia delle strutture turistico ricettive costituisce appendice N. 1 delle presenti norme e si compone dei seguenti elaborati:

- a) Norme speciali di attuazione contenente programma con la ripartizione percentuale tra le varie tipologie ricettive sia per le nuove realizzazioni, sia per le trasformazioni;

#### **Art.16 PARTICOLARI AMBITI DI INTERVENTO**

Il Piano per alcuni ambiti territoriali fornisce indicazioni più dettagliate, di natura plano-volumetrica.

Tali indicazioni costituiscono uno schema plano-volumetrico di riferimento per gli interventi previsti dal Piano.

#### **Art. 17 INFRASTRUTTURE VIARIE E PERTINENZE**

Il Piano urbanistico comunale prevede la realizzazione di alcune nuove strade o la ristrutturazione/ampliamento di strade esistenti.

**Per Lo sviluppo di alcune previsioni non si potrà prescindere dal coinvolgimento di tutti gli Enti che hanno competenza in materia infrastrutturale e quindi, in primo luogo l'amministrazione Provinciale.**

Nella progettazione delle strade di Piano si dovrà avere cura di limitare al massimo l'impatto paesistico-ambientale.

I muri di sostegno e/o contenimento non potranno, di massima, avere H maggiore di 2,50 m. e dovranno essere sempre rivestiti in pietrame.

Le strade previste dal Piano e quelle private anche non esplicitamente previste, connesse a qualche intervento edilizio, saranno fornite di rete delle acque bianche con smaltimento diretto nei rivi che attraversano il territorio.

La viabilità principale di Piano dovrà essere finita con massicciata bituminosa, con carreggiata standard (salvo particolari situazioni) di metri 6,00; la pendenza massima consentita è del 14%. I tracciati stradali indicati nelle tavole di Piano hanno valore di vincolo di pubblica utilità, preordinato all'espropriazione.

*Ogni intervento nella rete stradale esistente di competenza provinciale deve essere progettato in un unitario contesto di soluzioni infrastrutturali (soprattutto nel rapporto tra intervento di adeguamento alla viabilità comunale esistente e interferenze con la viabilità di ordine superiore ) e non possa essere posto in attuazione in assenza del preventivo parere dell'organo provinciale;*

Nelle zone extraurbane la **viabilità minore** non indicata nelle tavole di Piano potrà essere realizzata da privati singoli, in consorzio ovvero da Enti Pubblici, per le seguenti finalità:

- dare accesso veicolare ad agglomerazioni di fabbricati non serviti da strada;
- strade di servizio per fondi agricoli;
- strade tagliafuoco;
- strade per l'organizzazione dei nuovi insediamenti

La **viabilità minore** dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- muri di contenimento e di scarpa in pietrame a secco, ovvero rivestiti in pietra;
- H max dei muri 2,50 m.
- carreggiata massima negli A.A. e A.N. m. 3,0
- carreggiata massima nelle altre zone m. 5,00.
- pendenza massima 20%.

La realizzazione delle strade verrà realizzata con regime di permesso di costruire.

L'attuazione della viabilità principale ed in particolare tutte le modifiche o integrazioni della viabilità indicate nelle schede relative ai singoli ambiti, con le relative varianti esecutive, potranno essere approvate in sede di Accordo di programma ai sensi dell'art.58 LUR.

Nella Tav. n. 9 sono rappresentate le strade esistenti ed in progetto. Le fasce di rispetto delle strade rappresentate negli elaborati di PUC possono essere oggetto di interventi di sedi viarie senza necessità di modifica al Piano, né di attivazione delle procedure di cui al titolo II capo II del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i.). Le fasce di rispetto si intendono individuate ai sensi del Codice della strada e del relativo regolamento, ovvero, ove ancora applicabile, del D.M. n. 1404 del 1968, e delle pertinenti previsioni del PUC. Nel caso di fasce di rispetto relative a strade non ancora esistenti e di cui sia prevista la futura realizzazione la previsione di cui al precedente comma perde automaticamente efficacia trascorsi cinque anni dall'efficacia del PUC o di sua modifica che prevede la nuova sede viaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 comma II del citato T.U. espropriazioni.

Nelle **fasce di rispetto** stradali e cimiteriali individuate dalle leggi vigenti in materia non sono consentite nuove costruzioni salvo i casi seguenti:

- impianti tecnologici puntuali e di rete (ENEL, SIP, acquedotto e fognatura, ecc.)
- autorimesse interrate secondo i caratteri di cui all'art. 21 e 22.

La destinazione urbanistica delle fasce di rispetto, salvo il vincolo di inedificabilità, è la stessa della zona di Piano adiacente; gli eventuali indici di utilizzazione potranno essere trasferiti nelle zone contigue esterne alle fasce stesse.

All'interno delle fasce di rispetto sono consentite opere sul patrimonio edilizio esistente di categoria d1 -d2- d3 a seconda delle caratteristiche proprie del fabbricato.

Inoltre, salvo i casi di fabbricati con specifici valori storico - ambientali, è consentita la categoria di intervento della ristrutturazione urbanistica (categoria "e") con spostamento del corpo di fabbrica fuori dalla eventuale fascia di rispetto, per particolari ragioni di razionalizzazione della viabilità, presenza di elettrodotti o di stabilità strutturale o altri motivi che ne giustificano il ricorso a tale categoria di intervento.

Il distacco minimo dalle strade pubbliche per ogni manufatto comprese serre e i ricoveri attrezzi è  $D_s = 3,0$  metri, salvo più precise indicazioni di zona.

Per i muri e le eventuali recinzioni il distacco  $D_s$  minimo è stabilito in cm.100, con l'eccezione dei muri di sostegno e di contenimento del manufatto stradale.

### **ART. 18 SISTEMA AMBIENTALE DEL FINALESE**

Il P.U.C. riconosce ed individua nella Tav 1 C della Descrizione Fondativa, la presenza sul territorio comunale di una serie di siti particolarmente interessanti dal punto di vista paesistico e ambientale, maggiormente vocati ad una fruizione di tipo culturale, naturalistica e sportiva, connessi da una rete di percorsi escursionistici sviluppatasi in gran parte su antiche mulattiere o storiche vie di comunicazione (Via Julia Augusta, Strada Berretta, Strada Napoleonica).

La stessa tavola individua distintamente altri siti utilizzati da tempo come "palestre di roccia" , soggette ad un'intensa fruizione da parte di sportivi.

Il complesso di tali siti e della rete di percorsi che li connette formano un sistema ambientale per il quale si prevede una tutela particolare, e, a seguito di progetti specifici, una serie di interventi di ripristino e valorizzazione, finalizzati a rendere meglio fruibili tali aree e quindi ad incentivare forme di turismo sostenibile legate specificamente alle peculiarità ambientali del Finalese.

Gli interventi ammessi saranno mirati alla messa in sicurezza dei luoghi e alla dotazione di servizi essenziali per una corretta fruizione, nel rispetto degli equilibri ambientali.

Negli interventi di ripristino si dovrà porre particolare attenzione alla scelta delle tecniche, dei materiali e degli elementi architettonici (pavimentazioni, gradinate, muri di contenimento e di recinzione, portali di accesso ai fondi). La scelta dei materiali e delle soluzioni architettoniche dovrà rifarsi alla tradizione ed ai reperti ancora esistenti.

### **Art. 19 INTERVENTI SUL PAESAGGIO E SULL'AMBIENTE FISICO.**

Gli interventi sull'ambiente fisico, in particolare fuori dai centri abitati, sono regolati dalle vigenti norme contenute nei Piani nei di Bacino Stralcio.

Per le norme di dettaglio vedi art. 31

### **Art. 20 PARTICOLARI PRESCRIZIONI INERENTI OPERE DI SISTEMAZIONE DI AREE ESTERNE.**

Al di fuori delle zone regolamentate dai Piani di Bacino, dai relativi piani operativi o da progetti comunali è vietato canalizzare o tombinare i rivi esistenti. Sono consentite invece opere di sistemazione e regimentazione naturale dell'alveo di detti rivi, secondo le indicazioni fornite dai Piani di Bacino.

L'Amministrazione comunale fornirà pareri di congruità ad eventuali proposte di realizzazione di discariche per inerti nell'ambito del territorio comunale e, in caso di parere favorevole, provvederà ad avviare le necessarie varianti urbanistiche e paesistiche. Le proposte dovranno essere corredate della "scheda di impatto ambientale" di cui al successivo articolo 31.

Le opere di livellamento o sistemazione dei terreni e ogni opera infrastrutturale nell'ambito delle zone esterne ai centri e edificati, dovranno compensare scavi e riporti; l'altezza media massima degli scavi e dei riporti non potrà superare i 2,0 metri (salvo casi particolari di bonifica idrogeologica), i muri di sostegno in pietrame a secco non potranno superare l'altezza di 250 centimetri (esclusa la fondazione).

Gli elaborati tecnici di progetto dovranno evidenziare il rispetto dei parametri di cui sopra e, pertanto, dovrà essere prodotto un rilevamento topografico dei siti interessati a una scala adeguata ed un raffronto fra lo stato di rilievo e quello di progetto.

#### **Art. 21      *PARCHEGGI ED AUTORIMESSE PUBBLICHE E PRIVATE***

In tutti gli ambiti di riqualificazione (compresi gli ACR fuori dai centri storici) e nei distretti di trasformazione è consentita la realizzazione di autorimesse, disciplinate sotto il profilo della tipologia funzionale dall'art.6 (AU).

Le norme specifiche delle singole zone disciplinano la realizzazione dei parcheggi in struttura, interrati o in soprassuolo, stabilendo i parametri edilizi e le modalità di attuazione (pubblico o privato).

Per le altre zone il Piano non individua in modo specifico la possibilità di realizzare i parcheggi, tuttavia è consentita la realizzazione di autorimesse nei casi seguenti:

- a) in sottosuolo a condizione che siano contenute all'interno del profilo del terreno (profilo che non potrà variare più di 1,00 ml rispetto allo stato originario) e che siano raccordate funzionalmente con il sistema viario circostante;
- b) nelle opere di trasformazione del patrimonio edilizio esistente;
- c) nelle nuove costruzioni all'interno delle volumetrie consentite, ovvero nell'interrato delle stesse.

Le autorimesse dovranno essere progettate in modo da contenere il più possibile il numero degli accessi verso l'esterno, soprattutto nelle zone soggette a vincolo ambientale;

Per l'individuazione della tipologia dei parcheggi e degli spazi di sosta previsti o consentiti dal Piano si fa riferimento all'art. 5 della L.R. 07.04.1995 n. 25, i parcheggi si distinguono pertanto in:

- a) parcheggi pertinenziali;
- b) parcheggi non pertinenziali, ma direttamente funzionali e come tali asserviti ad un intervento edilizio;
- c) non pertinenziali e non funzionali ad altro intervento edilizio;
- d) pubblici ad accesso libero;
- e) realizzati e gestiti in base a convenzione con il Comune;

In base all'art.6 lettera AU, in tutti i casi i parcheggi e le autorimesse dovranno comprendere in qualche grado, un servizio di uso pubblico. (salvo quanto disposto di seguito);

I limiti da adottarsi nei singoli interventi relativamente alle porzioni di uso pubblico sono i seguenti:

-	<b>parcheeggi privati</b> suddivisi in box quota massima	<b>70%</b>
-	<b>posti auto privati a rotazione</b> quota minima	<b>20%</b>
-	<b>posti auto pubblici</b> quota minima	<b>10%</b>

La quota del 10% di posti auto pubblici deve essere rispettata solo per autorimesse superiori ai 30 posti complessivi. In caso di autorimesse inferiori a n. 30 posti i posti auto privati a rotazione saranno elevati al 30%;

In alternativa alla quota del 20% o 30% prevista per posti auto privati a rotazione potrà essere consentita la monetizzazione riferita all'effettiva superficie del posto auto.

Le autorimesse pubbliche possono essere date in gestione mediante convenzione, solo a condizione che il loro uso sia aperto al pubblico.

Le autorimesse private o miste, maggiori di 9 posti auto, saranno autorizzate in regime di permesso di costruire convenzionato contenente tutti i vincoli intesi al pieno e congiunto rispetto delle modalità costruttive e gestionali sopra indicate. La convenzione dovrà regolare le modalità di utilizzo dei posti a rotazione;

Qualora la quota del 10% di posti auto pubblici non sia reperibile all'aperto o in superficie, essa potrà essere monetizzata a favore del Comune.

*Per le autorimesse con capacità di parcheggio superiore agli 80 sono consentite, a livello accessorio, destinazioni artigianali compatibili e commerciali nel rispetto della normativa di settore e in particolare della L.R. n. 1/2007.*

Dovrà essere sempre oggetto di particolare attenzione il criterio qualitativo di edificazione delle autorimesse relativamente ad ogni elemento costruttivo (ingressi in numero e dimensioni limitate, ingressi in legno, accessi veicolari di dimensioni contenute ed in posizione non pericolosa, valutazione delle problematiche geologiche).

## **Art.22            *AUTORIMESSE E PARCHEGGI PERTINENZIALI.***

Negli Ambiti agricoli e negli ambiti naturalistici è consentita la costruzione di autorimesse interrato esclusivamente di natura pertinenziale ed alle seguenti condizioni:

- a)** Non venga alterato l'andamento naturale del terreno, salvo quelle modeste modificazioni necessarie alla realizzazione dell'accesso.
- b)** I muri di sostegno e di contenimento non superino i 3,00 m, compreso l'eventuale parapetto di coronamento del terrazzamento superiore ed il paramento esterno sia realizzato in pietrame faccia vista.
- c)** La strada di accesso abbia larghezza idonea e l'ingresso sia collocato in posizione non pericolosa rispetto alle curve.
- d)** Venga realizzato con un numero limitato di varchi di accesso, di ampiezza contenuta
- e)** La superficie dell'autorimessa o del box non superi i 40 mq. per ogni unità abitativa esistente priva di tale servizio pertinenziale. In ogni caso non potranno essere considerati pertinenziali posti auto situati al di fuori del rione o frazione in cui è ubicato il fabbricato di appartenenza o posti fuori dal rione ad una distanza maggiore di 500 ml dal fabbricato da asservire
- f)** La copertura dell'autorimessa opportunamente impermeabilizzata e drenata, sia realizzata a tappeto erboso e a cespugli e abbia uno spessore minimo di cm.30, ovvero di cm. 60 di terreno vegetale (esclusi i riporti di inerti) qualora sia previsto l'impianto di specie arboree;

## **Art.23            *URBANIZZAZIONI***

Le opere di urbanizzazione primaria sono le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica, gas, telefonica, la pubblica illuminazione e il verde.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature degli spazi pubblici destinati a parco e per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie e religiose.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, di adduzione idrica e gas; le linee elettriche; le attrezzature viarie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, ecc.

La quota di urbanizzazioni secondarie da attribuire ai singoli interventi edilizi va distinta sulla base dei seguenti tipi di intervento:

a) **Nuove costruzioni**

La modalità di partecipazione all'attuazione delle urbanizzazioni secondarie è regolata, oltre che dalle norme generali seguenti, dalle norme specifiche di zona e dai piani urbanistici operativi.

b) **Interventi sul patrimonio edilizio esistente con modifica di destinazione d'uso ai sensi dell'art.7**

Tali interventi incidono sul carico insediativo, ovvero presuppongono un nuovo sistema infrastrutturale ed urbanizzativo e, pertanto, sono da assimilare per il calcolo degli standard alle nuove costruzioni.

La modalità di partecipazione all'attuazione delle urbanizzazioni secondarie è regolata, oltre che dalle seguenti norme generali, dalle norme particolari, dalla Disciplina urbanistico-edilizia delle strutture turistico ricettive di cui all'art.15 e dall'appendice n. 1 alle NTA e dai piani urbanistici operativi.

c) **Interventi sul patrimonio edilizio esistente senza modifica di destinazione d'uso.**

La partecipazione all'attuazione delle urbanizzazioni secondarie è regolata dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia e dalla Delibera Comunale in materia di oneri di urbanizzazione. In caso di aumento di SLA la quota relativa di urbanizzazioni andrà calcolata con gli standard delle nuove costruzioni ed i contributi relativi potranno essere monetizzati (salvo indicazioni differenti per le singole zone o nell'ambito di piani operativi).

La dotazione minima di urbanizzazioni secondarie riferita alle tipologie funzionali (cfr. art.6), in termini di rapporto tra aree di servizio pubblico ogni 100 mq di SLA/SLU (nel caso dei campeggi il rapporto è riferito a ciascuna "piazza") è indicata nella tabella che segue:

	Verde sport	Inter. comune	Parch. pubbl.	Parch. pert.	Istruz. (Mim Prev. L.V.)
RP	60 mq	8 mq	10 mq	30 mq	18 mq
RTA	75 mq	10 mq	20 mq	---	
TA/TV	60 mq	---	10 mq	---	
TC (per piazzola)	60 mq	---	10 mq	---	
CO	---	---	40 mq	---	
UD	60 mq	8 mq	20 mq	---	
AI	10 mq	---	10 mq	---	

**I parametri di verde sport inter. comune e istruzione si applicano esclusivamente per i punti a) e b) precedenti;**



Per le destinazioni commerciali di tipo CO3 (MSV) di generi alimentari e non alimentari gli standard di dotazione di parcheggio pertinenziale sono fissati nella seguente misura:

	<b><u>Esercizi alimentari</u></b>	<b><u>Esercizi non alimentari</u></b>
<b><u>Ambiti di conservazione</u></b>	<b><u>non sono definiti valori standard</u></b>	
<b><u>Ambiti di riqualificazione</u></b>	<b><u>SP &gt; 2,85xSV-900</u></b> <b><u>n°PA = 0,114xSV-36</u></b>	<b><u>SP &gt; 0,75xSV-900</u></b> <b><u>n°PA = 0,03xSV</u></b>
<b><u>Distretti trasformazione</u></b>	<b><u>SP &gt; 3,167xSV-1000</u></b> <b><u>n°PA = 0,1267xSV-40</u></b>	<b><u>SP &gt; 0,75xSV-900</u></b> <b><u>n°PA = 0,03xSV</u></b>

Dove **SP** è la superficie dei parcheggi, **n°PA** è il numero minimo di posti auto, **SV** è la superficie di vendita.

Le urbanizzazioni secondarie, nei vari casi, potranno essere:

- attuate direttamente dagli operatori privati, all'interno dei lotti, contestualmente all'intervento di nuova costruzione;
- attuate dal Comune o da altri operatori (pubblici o privati), all'esterno dei lotti d'intervento, nell'ambito dei vincoli indicati dal Piano, in maniera svincolata da un rapporto diretto con gli interventi specifici di nuova costruzione;

In quest'ultimo caso il contributo per le urbanizzazioni secondarie e per l'acquisizione delle aree verrà monetizzato a favore del Comune.

**Per gli interventi di recupero e di trasformazione funzionale del patrimonio edilizio esistente, gli standard urbanistici della tabella precedente non si applicano nel caso di interventi che non comportino trasformazioni di destinazione d'uso.**

In caso di comprovata impossibilità di reperimento di spazi idonei al parcheggio pertinenziale nell'edificio oggetto dell'intervento o nelle aree di sua pertinenza, tali spazi potranno essere reperiti in fabbricati o in aree poste nel rione o frazione in cui è ubicato l'immobile o posti fuori dal rione o frazione ad una distanza non maggiore di 500 ml dal fabbricato da asservire

Il raggio dei cinquecento metri va tracciato dal baricentro all'autorimessa e si considerano compresi nella zona di pertinenzialità tutti gli edifici anche se toccati da tale raggio.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, a destinazione abitativa, per la dotazione di posto auto pertinenziale (uno per ciascuna delle unità immobiliari risultanti da frazionamento e/o cambio di destinazione d'uso), nel caso di impossibilità di reperimento reale entro i limiti di cui sopra, si farà luogo a monetizzazione.

Le cabine ENEL MT/BT, interrate o fuori terra, possono essere realizzate in ogni zona del territorio comunale, con soluzioni costruttive e tipologiche conformi ai valori paesistico-ambientali del sito. La loro volumetria non è da computarsi nell'indice di utilizzazione proprio della zona.

I progetti di interventi edilizio dovranno essere corredati dalla dichiarazione dell'ENEL circa la dotazione delle potenze impegnate, ovvero l'impegno a realizzare gli impianti necessari all'adeguamento.

La realizzazione degli elettrodotti e delle opere impiantistiche accessorie non è soggetta all'obbligo di PUO o di SOI.

## **Art. 24      PROGRAMMA ATTUATIVO**

*L'Amministrazione Comunale potrà limitare/scaglionare nel tempo e disciplinare lo sviluppo operativo delle previsioni di Piano attraverso lo strumento del P.A. ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 55 della L.U.R.*

*Il P.A. dovrà fissare le strategie e le priorità dell'azione amministrativa per il governo del territorio nel periodo di validità, precisando le modalità ed i contenuti dell'azione pianificatoria comunale in riferimento agli obiettivi dell'attività programmatica generale (contenuta nel Programma Generale di Sviluppo, nel Piano triennale delle Opere Pubbliche e negli altri strumenti di gestione delle risorse). Sulla base della definizione di tali strategie e priorità, l'Amministrazione Comunale potrà stabilire le modalità ed i contenuti dell'azione progettuale degli operatori nel breve e medio periodo privilegiando le ricadute di interesse pubblico coerenti con i propri obiettivi (quindi acquisizione di aree di parcheggio, ovvero di spazi di verde pubblico, realizzazione di segmenti stradali di aree/edifici di interesse generale, ovvero azioni di bonifica, miglioramenti/risanamenti ambientali, ecc.)*

*Il P.A. pertanto non è diretto strumento di attuazione del piano ma, come recita l'art. 55, precisa le modalità ed i contenuti dell'azione progettuale degli operatori, sulla base delle strategie, delle priorità fissate dall'Amministrazione Comunale.*

*Pertanto il P.A. indicherà:*

- *i PUO da formare ed i tempi per formarli;*
- *gli interventi da realizzare negli ambiti di conservazione e riqualificazione fissandone le priorità temporali, i termini di presentazione delle istanze ed i livelli di pubblico interesse;*
- *le opere di urbanizzazione, infrastrutturali, i servizi pubblici o di uso pubblico da realizzarsi obbligatoriamente da parte dei soggetti interessati, fissandone i termini, gli eventuali investimenti pubblici ed i costi a carico dei privati e, qualora occorra, le forme di gestione.*

*Tra gli interventi proposti dai privati, l'Amministrazione Comunale darà precedenza a quelli contenenti maggiore valenza di pubblico interesse e, soprattutto, quelli volti a realizzare ovvero concorrere alla realizzazione delle opere di infrastrutture o dotazione di spazi pubblici indicate dalla stessa Pubblica Amministrazione come obbligatori e/o prioritari.*

***Non sono ammesse, per gli interventi da realizzare utilizzando la volumetria diffusa, monetizzazioni di standard. La convenzione attuativa dovrà prevedere la realizzazione integrale delle opere di urbanizzazione connesse con l'intervento proposto.***

## **DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.**

### **Art. 25      NORME GENERALI PER L'INTERVENTO SUI FABBRICATI ESISTENTI**

L'attribuzione della più appropriata categoria di intervento edilizio sui fabbricati esistenti (dalla manutenzione straordinaria fino alla ristrutturazione edilizia) deriverà dalla ricognizione storica e materiale del fabbricato oggetto di intervento, dall'individuazione della tipologia costruttiva, dei materiali e degli elementi di pregio, secondo i criteri di cui agli artt. 29,30 e seguenti.

Per gli edifici esistenti che non presentino particolari valori architettonici o ambientali, in caso di particolari esigenze di accessibilità, ristrutturazione viaria, presenza di elettrodotti o di stabilità strutturale è consentita la ristrutturazione urbanistica (categ. "e") mediante permesso di costruire convenzionata.

Salvo diversa indicazione delle schede di zona i volumi esistenti, qualunque sia la destinazione originaria dei singoli locali, qualora abbiano caratteristiche fisiche definite, possono essere integralmente recuperati alla destinazione prevalente di zona (cfr. art 7) anche quando ciò comporta un relativo aumento della SLA o SLU.

Negli interventi di categoria d1 e d2 del succ. art. 26, qualora ammissibili in base alla ricognizione materiale del manufatto, è consentito il pieno recupero del volume esistente vuoto per pieno, con l'eventuale utilizzo dei volumi del sottotetto anche se non precedentemente abitabili. In questo caso per le aperture delle falde si applicano le stesse norme applicate agli interventi di recupero dei sottotetti dei fabbricati esistenti di cui alla categoria D3 che segue.

Salvo diversa indicazione delle schede di zona gli immobili che hanno ottenuto la regolarità urbanistica tramite l'istituto di condono edilizio o che presentano caratteristiche architettoniche non consone al contesto in cui sono inseriti possono essere oggetto di adeguamento ambientale anche tramite interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano anche accorpamenti di volume purchè nel rispetto delle distanze dalle strade, dai fabbricati, dalle pareti finestrate, dai confini e dalle destinazioni di zona imposte dagli ambiti di PUC. In tal caso l'intervento dovrà essere oggetto di permesso di costruire convenzionato;

### **Articolo 26 DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.**

Visto l'art.3 del DPR 380\01, in base alle analisi delle caratteristiche specifiche del tessuto insediativo del Comune di Finale Ligure, si provvede a specificare ed integrare la definizione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio in relazione ai singoli elementi architettonici.

Le categorie di intervento previste sono le seguenti:

**b1** MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**c1** RISANAMENTO CONSERVATIVO

**c2** RESTAURO

**d1 –d2** RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

**d3** RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONNESSA AL RECUPERO DEI SOTTOTETTI O DI ALTRI VOLUMI AI SENSI DELLA L.R. 24\2001;

**S1 Sostituzione Edilizia**

**e** RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON O SENZA AUMENTO DI VOLUME E DI SLA.

B1) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

**b2) "interventi di manutenzione straordinaria"**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

**c1 e c2 ) "interventi di restauro e di risanamento conservativo"**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

**d1) "interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento

di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

### ***d2) Ristrutturazione edilizia con aumento di volume e di SLA.***

La definizione generale della ristrutturazione edilizia con aumento di volume e di SLA è la stessa di cui alla voce precedente (d1).

La categoria "d2" comprende le stesse opere edilizie della "d1", oltre all'eventuale realizzazione di nuove porzioni di fabbricato secondo le modalità previste dalle norme di zona.

### ***d3) Ristrutturazione edilizia connessa al recupero dei sottotetti o di altri volumi ai sensi della l.r. 24\2001;***

Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia connessa al recupero dei sottotetti o di altri volumi ai sensi della L.R. 24\2001 con le seguenti limitazioni:

1. Nei **CENTRI STORICI URBANI** (zone A1 di Borgo e Marina, A2 di Varigotti, BR2 di Finalpia, indicati nella della tav.6a-6b-6c-6d) è esclusa la creazione di nuove unità immobiliari tramite opere che modifichino le quote altimetriche della copertura in quanto ciò porterebbe ad un aumento del carico insediativo non supportato dal corrispondente reperimento di standard, aumentando la cronica carenza degli stessi.  
E' sempre consentito l'utilizzo dei sottotetti esistenti qualora ciò sia possibile senza modifiche delle quote di gronda o di colmo. La creazione di nuove unità abitative è comunque subordinata al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nelle misure previste dalla legge e nell'ambito individuato al successivo punto 9). L'istituto di monetizzazione sarà consentito solo qualora non fosse assolutamente possibile reperire parcheggi.  
*In sintesi sono pertanto assentiti sia interventi diretti a realizzare nuove unità abitative autonome (fermo restando l'obbligo di legge di reperire i relativi parcheggi) sia interventi di recupero in ampliamento di unità preesistenti, ma con divieto assoluti, in entrambi i casi, di modifica delle quote di colmo e di gronda.*
2. Nelle case costruite in **ZONA AGRICOLA** (Ex "E") in vigenza del precedente P.R.G., essendo risultato requisito essenziale per la costruzione dell'edificio la "necessità del conduttore del fondo" il recupero a fini abitativi dei sottotetti tramite modificazione delle altezze di colmo e di gronda non dovrà determinare la creazione di nuove unità abitative. Stante le finalità della legge, la chiusura di logge, porticati ed affini dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche – architettoniche, con esclusione della possibilità di ricavare nuovi porticati e logge fuori dalla sagoma attuale dell'edificio. Ogni modifica dell'aspetto dell'edificio dovrà, comunque, avvenire nel rispetto dei canoni estetici, tipologici, architettonici della costruzione stessa e del contesto.
3. E' esclusa la possibilità di destinare a fini abitativi gli edifici edificati in vigenza del precedente P.R.G. quali **MAGAZZINI** a servizio del fondo, non trattandosi di edifici "a prevalente funzione residenziale" come richiesto dalla legge per l'eventuale trasformazione.
4. ~~Per motivi di decoro ed igienico-sanitari sono esclusi gli interventi di cui all'art. 5 della legge per i volumi e le superfici collocate ai piani terreni degli edifici quando tali spazi prospettino direttamente su pubbliche vie o piazze dei fabbricati situati all'interno centri urbani così come individuati dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 106/02 indicato nella tav. n. 5°-5b con le modalità e prescrizioni contenute nell'art. 7 ter delle presenti NGA;~~

4. Per motivi di decoro ed igienico sanitari sono esclusi gli interventi di cui all'art. 5 della legge per i volumi e le superfici collocate ai piani terreni degli edifici nei casi previsti all'art. 7 ter delle presenti norme. Pertanto le limitazioni previste all'art. 7 ter devono intendersi come operanti anche in caso di interventi ex art. 5 L. R. 24/01.

5. Nella zona di San Bernardino (C10) e delle Rive di Monticello (zona C7 sotto la strada comunale), indicate nella tav. 5a-5b, stante la carenza di infrastrutture ed il sensibile incremento volumetrico non autorizzato che è stato regolarizzato con i condoni, non sono consentite nuove unità immobiliari nei sottotetti.

Analoga prescrizione vale per le aree dei Piani Particolareggiati delle Zona C9 (Castelli Legnino) e C4 (Gorra) (indicate nella tav. 5a-5b) in quanto la densità volumetrica di tali insediamenti risulta già elevata e non tale da consentire un aumento del peso insediativo che potrebbe risultare molto elevato.

*In sintesi, per tali zone è esclusa la realizzazione di nuove unità abitative per le indicate ragioni urbanistiche e, quindi, anche nel caso in cui i relativi interventi possano, in ipotesi, essere realizzati senza modifiche delle quote di gronda e di colmo, nonché nel caso di loro realizzazione in parti diverse dell'edificio ai sensi dell'art. 5 della legge regionale.*

**Particolari prescrizioni volte alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici: ai fini della tutela del patrimonio edilizio esistente, dell'ambiente urbano ed in conformità alle norme di carattere igienico sanitario vigenti, vengono introdotte le seguenti prescrizioni specifiche:**

- L'eventuale modifica delle altezze di gronda dovrà di norma avvenire sulla proiezione dei muri perimetrali della costruzione sottostante.
- In caso di modifica delle altezze di gronda dovranno essere demoliti eventuali cornicioni o marcapiano esistenti.
- *La superficie dei terrazzi a pozzetto non potrà superare il 15% della superficie complessiva in piano delle coperture a falde interessate dall'intervento e comunque non eccedere i 10 mq.*
- Gli abbaini ed i lucernai potranno essere realizzati nei limiti massimi che occorrono per ottenere il rapporto aeroilluminante richiesto (pari ad 1/16) e non oltre (punto 4 della circolare regionale). L'eventuale presenza di finestre o porte finestre anche prospettanti su terrazzi a pozzo non concorre al raggiungimento di tale limite."
- L'altezza dell'edificio, per il rispetto di quanto stabilito dal comma 8 dell'art. 2, va misurata ai sensi dell'art. 5 lett. D delle presenti N.G.A.
- La sopraelevazione dell'altezza di gronda, qualora sia possibile, non potrà superare i cm 120 misurati dall'estradosso dell'ultimo solaio esistente e la pendenza del tetto non potrà superare il 45% ovvero un aumento/diminuzione del 10% rispetto all'attuale pendenza.
- La disciplina di cui al punto 1 della lettera A è estesa agli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/04 – art. 10 (si vedano gli elenchi allegati da non considerarsi comunque esaustivi, ma da verificarsi caso per caso).
- Valgono, comunque, tutte le direttive e le indicazioni contenute nella circolare esplicativa 8135/40 del 15.01.2002 e successiva nota Prot. N. 125565/142 del

01/09/2005 pervenuta in data 06/08/2005 Prot. 26050 della Regione Liguria, non in contrasto con il punto che segue.

- Al fine di tutelare l'assetto insediativo del territorio non sono ammessi interventi di recupero ai fini abitativi di cui agli artt. 1-4 e 5 della Legge regionale 24 del 2001 volti alla creazione di nuove unità immobiliare di superficie lorda media (S.L.M.) (comprese le tramezzature interne ed i muri perimetrali fino al massimo di cm 40, ed escluse le pertinenze) inferiore a mq.60 all'interno dei centri storici maggiori (indicati nella tav. n. 6°-6b-6c-6d) ed inferiore a mq 50 nelle altre zone; La media viene calcolata tenendo conto delle unità immobiliari di nuova formazione ovvero sulle u.i. oggetto di richiesta d'intervento di ristrutturazione. La S.L.M. dovrà essere calcolata dividendo la superfici lorde medie oggetto di intervento per il numero di unità immobiliari in progetto; Non è consentito computare nella superficie lorda media muri perimetrali di spessore maggiore di 40 centimetri.
- fatta salva diversa indicazione delle schede di zona, specifica per tali interventi, il recupero dei sottotetti è ammesso:
  - Quando sono confermate le distanze esistenti dai confini e dai fabbricati e nel rispetto delle norme del Codice Civile; (ossia quando l'intervento non comporti una diminuzione delle attuali distanze se queste sono inferiori ai limiti indicati per le nuove costruzioni) ;
  - quando l'intervento rispetti l'altezza massima esistente nella zona di intervento (ossia l'altezza dell'edificio oggetto di intervento non dovrà diventare superiore a quella del più alto fabbricato della zona urbanistica in cui inserito (esclusi edifici singolari), anche a prescindere dall'altezza massima prevista nelle schede di zona per le nuove costruzioni; Fino alla definitiva approvazione del PUC per "zona Urbanistica" deve considerarsi quella comprendente tutte le zone omogenee quindi come indicate nell'art. 11 delle NTA del PRG senza distinzione fra le varie sottozone quando queste ultime hanno norme coincidenti relativamente all'altezza massima ammissibile; all'entrata in vigore del P.U.C. per "zona Urbanistica" deve intendersi l'ambito o il distretto dove è inserito il fabbricato ;

**Indirizzi all'attività degli Uffici preposti si ritiene ancora di precisare che:**

- a. Il divieto di frazionamento (art. 6) verrà espressamente menzionato nel titolo edilizio.
- b. Ai sensi dell'art. 2 – comma 3 della LR 24/01, viene altresì determinata "la somma equivalente al valore di mercato dei parcheggi pertinenziali" da applicare in caso di impossibilità a reperire gli spazi idonei per mancata disponibilità dell'area. A tal fine si determina altresì che il parcheggio pertinenziale dovrà essere reperito nel rione o frazione in cui è ubicato il fabbricato di appartenenza o fuori dal rione o frazione ad una distanza non maggiore di 500 ml dal fabbricato. La dotazione minima di spazi per parcheggi pertinenziali dovrà essere di almeno mq 12.50 per ogni nuova unità autonoma residenziale realizzata, anche se il rapporto di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione dovesse essere inferiore, con dimensioni minime dei lati di m 5,00 e di ml 2,50.
- c. Per ciò che concerne l'altezza media interna netta, vista la circolare (pag. 4 punto a) si ritiene di prendere "alla lettera" l'art. 2 comma 6: "distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio sovrastante" senza considerare altre singolarità e particolarità delle quote, ma non considerando neppure, nell'altezza massima, discontinuità accidentali o fittizie o strumentali.

- d. Di dare atto che gli interventi diretti al recupero dei sottotetti, classificati come ristrutturazione edilizia, dell'art. 2 – comma 3° - della LR 06.08.2001 n. 24, comportano la corresponsione del contributo del permesso di costruire prevista dalla deliberazione del Consiglio Comunale;
  - e. Il calcolo dello standard di parcheggio o dell'eventuale monetizzazione deve essere effettuato sulla base del decimo della cubatura dell'edificio o dell'immobile oggetto di intervento; tale standard sarà poi riferito al parcheggio minimo stabilito in mq 12.50 (con dimensioni 5x2,50) per cui la monetizzazione del parcheggio avverrà in proporzione a tale valore: ne segue che quanto il calcolo della superficie di parcheggio risulta inferiore al minimo verrà applicato un importo pari al valore di mercato di un posto macchina, mentre nel caso in cui tale parcheggio risultasse maggiore dovrà essere monetizzato in misura proporzionale al valore di mercato di un singolo posto macchina.
  - f. Di stabilire che in caso di dimostrata impossibilità di reperimento dei parcheggi pertinenziali, previsti dall'art. 2 – comma 3° - nel raggio di cui sopra, la somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi pertinenziali ammonta;
  - g. per le aree di Marina, Pia, Borgo, Varigotti: 10.000 € (zone di cui al punto 1) che precede;
  - h. per le aree urbane residue: 7.500 € (restano zone ACR e AR, DT);
  - i. per le altre aree extraurbane: 6.000 €;
  - j. La somma di cui sopra sarà corrisposta con le stesse modalità previste per la corresponsione del contributo di permesso di costruire.
  - k. In caso di fabbricati a destinazione promiscua gli interventi di recupero dei fabbricati sono ammissibili quando la sla a destinazione residenziale o alberghiera superi il 50% della sla complessiva del fabbricato;
    - l. I cortili delle case esistenti già destinati a parcheggio non possono essere utilizzati per soddisfare le necessità di reperimento per nuovi alloggi nei sottotetti o in altre parti degli edifici; possono essere computate a tale scopo quelle aree che, attraverso rigorosa dimostrazione, risultino sovrabbondanti rispetto al 1/10 del volume dell'intero edificio (art. 41 sexies Legge 1150/1942). Pertanto possono essere utilizzate come parcheggi da asservire ai nuovi alloggi quelle aree che:
      - i. sono di nuova formazione (essendo le opere comprese nel titolo o munite di titolo autorizzativo autonomo);
      - ii. derivano dalla dimostrazione che per quell'edificio (dove si utilizza il sottotetto ai sensi della L.R. 24/2001) le aree disponibili sono tali da soddisfare anche la nuova esigenza.
- Al di fuori di questi casi lo standard dovrà essere monetizzato.

I valori di cui sopra saranno aggiornati annualmente sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, in analogia a quanto stabilito dall'art. 14 – 1° comma – della legge regionale 07.04.1995 n. 25, e potranno essere rideterminati in caso di sensibili variazioni dei valori immobiliari."

## **S1) Interventi di sostituzione edilizia**

*"Ove indicato nelle schede di zona sono possibili anche interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti con ampliamento all'esterno della sagoma. Tali interventi sono definiti dall'art. 14 della L.R. 16/2008 quali interventi di sostituzione edilizia e sono possibili solo su edifici esistenti che necessitano di riqualificazione sotto il profilo urbanistico, paesistico, architettonico ed ambientale secondo le indicazioni delle schede di zona.*

#### **Tali interventi:**

- a) Devono essere realizzati con gli stessi parametri previsti per le nuove costruzioni, fatta eccezione per l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione insediativa, e nei limiti di ampliamento già predeterminati dal PUC per gli interventi di ristrutturazione edilizia e comunque tenuto conto dei caratteri paesaggistici, urbanistici ed ambientali e del Peso insediativo massimo previsto nell'ambito e non devono interessare aree libere destinate a orti o a colture agricole in attività o dismesse. Essendo interventi di nuova costruzione la modalità di attuazione è quella del permesso di costruire convenzionato in cui dovranno essere indicate le modalità di attuazione e la qualità e quantità delle opere di urbanizzazione da realizzare nell'ambito della ricostruzione tenendo conto dell'art. 23 delle NGA del PUC ed in conformità con il regolamento vigente in ordine all'eventuale monetizzazione degli standard. La ricostruzione dovrà avvenire nello stesso lotto o ambito minimo di interventi secondo la definizione di cui all'art. 5 lett. H delle NGA del PUC, e comunque in conformità alle indicazioni del vigente PTCP e del Piano di Bacino;
- b) devono rispettare le normative in materia igienico-sanitaria, di risparmio energetico, di stabilità e di sicurezza degli edifici e ogni altra normativa di settore prescritta per gli interventi di nuova costruzione; per tali interventi sono possibili le maggiorazioni di volume di cui ai commi 2-3 dell'art. 67 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii. alle condizioni e nei limiti indicati dalla legge.
- c) Gli interventi di nuova costruzione conseguenti a demolizione di edificio preesistente consistenti nell'ampliamento volumetrico fino al 20% all'esterno della sagoma sono assentibili senza applicazione dell'indice di edificabilità previsto dai piani urbanistici.

La presente disciplina non è da intendersi redatta ai fini del comma 2 dell' art 1 della L.R. 49/09. Pertanto e' fatto salvo, laddove applicabile, quanto previsto in generale da tale disciplina regionale ed in particolare agli artt. 6 – 7 dalla stessa L.R. 49/09 e succ.modd.ii.

#### **E) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON O SENZA AUMENTO DI VOLUME E DI SLA.**

Gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **Articolo 27 NORME PARTICOLARI PER I NUCLEI ANTICHI E PER ISOLATI DA RECUPERARE O RIQUALIFICARE**

Nell'ambito dei nuclei antichi minori del territorio collinare di Finale Ligure individuate nella tavola 5a-5b, salve diverse e contrarie indicazioni di zona è sempre ammessa anche la categoria di intervento di tipo d (d1-d2-d3) purché compatibile con la tipologia, con gli elementi architettonici originari che dovranno essere conservati (strutture voltate, logge, porticati, portali, ecc) e con i prospetti principali esistenti, qualora gli stessi risultino di valore ambientale.

Andrà evitata il più possibile l'apertura di nuovi balconi aggettanti e mentre in alcuni ambiti non è consentita la modificazione del sistema di copertura e delle pendenze delle falde, come specificato nelle norme relative agli interventi di recupero dei sottotetti esistenti (d3) ;

I nuclei antichi individuati nelle tav. 5a-5b sono definiti "**aree di recupero**" ai sensi della legge regionale n. 29/02.

Per i fabbricati e gli isolati da sottoporre a ristrutturazione edilizia, oltre alle norme e alle disposizioni precedenti, valgono le seguenti prescrizioni:



Il restauro dei fronti pregio dovrà essere realizzato sulla base delle indicazioni del piano del colore di prossima approvazione;

Per le **zone di ristrutturazione urbanistica**, gli interventi di categoria (e sono ammessi previo permesso di costruire convenzionato esteso all'intera zona. Qualora le zone di ristrutturazione urbanistica rientrino nei nuclei antichi, il progetto di intervento dovrà dimostrare la compatibilità con i caratteri tipologici e morfologici dell'intorno. In questo caso eventuali aumenti volumetrici e variazioni dell'impianto planimetrico dovranno riproporre le tipologie edilizie tradizionali e il modo di aggregazione tipico del nucleo in esame (evidenziato nelle schede tipologiche contenute negli elaborati di analisi).

I fabbricati in disuso in aree extraurbane o siti negli ambiti agricoli o naturalistici, potranno essere recuperati in base alla analisi della loro consistenza volumetrica e delle caratteristiche costruttive. Nel caso in cui l'immobile si presenti sotto forma di "rudere", per la valutazione della consistenza volumetrica presunta si dovrà ricorrere alla analisi e reinterpretazione archeologica del reperto.

Nel caso in cui il fabbricato non abbia accessibilità veicolare l'intervento di recupero è condizionato alla realizzazione di un accesso veicolare dotato di piazzola di manovra e di posto auto. Di massima la modalità di intervento consentita è la ristrutturazione edilizia (D1 D2 D3); non vengono considerati aumenti di SLA gli aumenti di superficie utile derivanti dalla sostituzione di murature di spina interne.

I progetti dovranno porre particolare attenzione all'inserimento della porzione volumetrica in ampliamento (modesto aumento dell'imposta del tetto, ovvero aggregazione di una nuova porzione di volume).

## **Articolo 28 COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA, ESAME DEI PROGETTI, GARANZIE PER IL RISPETTO DELLA QUALITA' DEI MANUFATTI.**

Per gli interventi ricadenti nel territorio comunale di Finale Ligure l'esame dei progetti viene fatto preliminarmente dal Funzionario Responsabile del Procedimento (ai sensi e per gli effetti delle disposizioni del Capo II della legge N. 241/90) e, poi, dalla Commissione Edilizia Integrata in zona soggetta a vincolo ambientale; L'istruttoria dovrà rispettare le procedure previste dal D.P.R. 380\01;

### **28.1. Garanzie per il rispetto della qualità degli interventi.**

In sede di esame dei progetti di recupero edilizio, di nuova costruzione o di trasformazione del territorio, qualora occorra garantire il rispetto di particolari scelte qualitative (riferite all'uso dei materiali, a particolari soluzioni tecnico-costruttive a particolari elementi architettonici) che potrebbero essere disattese in fase realizzativa, il Responsabile del Procedimento valuta l'entità della fideiussione a garanzia che dovrà essere stipulata dall'operatore a favore del Comune.

La fideiussione dovrà essere commisurata al valore delle opere di particolare significato qualitativo-ambientale che vengono prescritte.

Il Comune rilascia il permesso di costruire per la realizzazione dell'opera solo dopo che l'operatore avrà sottoscritto le garanzie dovute.

Le garanzie fideiussorie verranno liberate solo all'ultimazione dei lavori e a seguito del controllo del Responsabile del procedimento o dell'Ufficio Tecnico Comunale.

## **Articolo 29 ALTRE NORME PER GLI INTERVENTI SUI FABBRICATI ESISTENTI CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AGLI INSEDIAMENTI DI VALORE STORICO AMBIENTALE**

### **29.1. Aspetti generali.**

Finalità del PUC è garantire la salvaguardia e la riqualificazione ambientale del territorio e dell'insediamento di Finale Ligure, con particolare riferimento a tessuti insediativi, nuclei ed edifici isolati di impianto antico. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente dei centri e nuclei antichi gli elaborati di progetto devono fondarsi su una documentazione conoscitiva dello stato di fatto che consenta di apprezzare le soluzioni costruttive originarie, i dettagli costruttivi, i materiali e l'esatta configurazione geometrica del fabbricato.

Sulla base dell'analisi delle tipologie costruttive esistenti del territorio del comune di Finale Ligure sono stati definiti i principali caratteri costruttivi che andranno riproposti nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente. Tali caratteri dovranno, di massima, essere rispettati anche negli interventi di nuova costruzione e di completamento edilizio, quando gli stessi devono uniformarsi, in base agli indirizzi paesistici puntuali contenuti nelle schede, ai caratteri tradizionali dell'insediamento esistente.

Il presente articolo ha valore di indicazione progettuale per qualsiasi intervento sia sul patrimonio edilizio esistente, sia per la nuova edificazione.

Gli elementi costruttivi essenziali da individuare (a livello di analisi), salvaguardare e ripristinare (a livello progettuale) sono i seguenti:

### **29.2. Cornicioni, sporti e gronde poggiali;**

La sporgenza del tetto rispetto alla facciata, in caso di copertura inclinata, di massima non dovrà superare i centimetri 50.

Le coperture piane agibili hanno il parapetto in muratura piena, elevato sullo stesso filo della facciata.

Nelle coperture a due falde i fianchi laterali del tetto sono contenuti nel filo di facciata o con una sporgenza minima.

Le cornici sotto-gronda e le fasce marcapiano, qualora presenti nei palazzi e negli edifici di maggiore prestigio, hanno profili semplici di altezza inferiore a centimetri 70.

Le gronde e i pluviali sono in lamiera di rame o di acciaio verniciato; il pluviale a centimetri 300 dalla quota stradale potrà immettersi in tubazione di ghisa ovvero essere incassato nella muratura. Poggioli, balconi ed elementi architettonici e decorativi, non potranno essere collocati ad una altezza minore di metri 4 (quattro) dal suolo se prospettanti direttamente su pubbliche vie o piazze carrabili; qualora fra il piano stradale praticabile ed il fabbricato oggetto di intervento vi sia una distanza maggiore di quella dello sporto in progetto per la presenza di aree di rispetto o marciapiedi potranno essere autorizzati poggioli posti anche ad altezza inferiore, in tal caso l'intervento è subordinato ad autorizzazione da parte dell'ufficio strade e del locale comando di P.M. in ordine alle valutazioni connesse con la sicurezza stradale;

In ogni caso l'altezza si misura dal marciapiede o dal piano stradale praticabile fino alla parte inferiore della struttura considerata o del relativo sostegno.

### **29.3. Aperture.**

Le soglie, gli stipiti e le architravi delle aperture dovranno essere in materiali di uso consolidato nell'edilizia antica come, ad esempio, l'ardesia e l'arenaria. E' consentita la finitura in intonaco.

La forma geometrica e le cornici decorative (dipinte o in rilievo) delle aperture esistenti sono elementi da salvaguardare e di riferimento per la ricomposizione formale dei fronti.

Gli infissi esterni saranno in legno verniciato o in materiale metallico verniciato con tinte armonizzate al contesto esistente.

Le persiane, qualora esistenti, saranno rigorosamente alla genovese nei colori tipici. Negli edifici di impianto antico sono auspiccate soluzioni con scuri interni in legno verniciato.

Nei casi di persiane alla genovese le stesse sono obbligatoriamente installate con mappe a murare, mentre sono vietate persiane con telaio esterno in vista.

Nei casi di facciate di edifici di nuovo impianto, ovvero di preesistenza è ammesso l'uso di avvolgibili.

L'apertura eventuale di nuove finestre o porte-finestre deve, nel complesso del disegno del fronte, mantenere un rapporto vuoti-pieni omologo a quello esistente negli edifici antichi circostanti. Per i fronti principali il rapporto tra vuoti e pieni non può comunque essere aumentato oltre il 10%; per i fronti secondari, e solo in caso di esigenze di igiene edilizia non risolvibili con altra soluzione, il rapporto potrà eccezionalmente essere aumentato fino al 20%.

La forma geometrica delle nuove aperture non deve essere in contrasto con la tipologia originaria delle aperture.

L'apertura di nuove finestre o porte-finestre può essere consentita solo se non incide negativamente sul disegno complessivo della facciata. E' pertanto vietata quando l'intervento modifica la serialità delle aperture esistenti e le simmetrie della facciata.

Nell'installazione di eventuali nuove ringhiere o nella sostituzione di esistenti si dovranno eliminare i disegni decorativi in contrasto per orientarsi verso gli "stilemi di riferimento" che sono riconoscibili negli edifici antichi circostanti.

#### **29.4 Facciate e rivestimenti.**

Il restauro dei fronti pregio dovrà essere realizzato sulla base delle indicazioni generali del Progetto Colore.

In generale le facciate saranno finite in intonaco alla genovese, ovvero mantenute in pietra a vista.

Le tinteggiature saranno a fresco con tinte naturali ovvero con tinte ai silicati o silossani; non sono ammesse tinte plastiche non traspiranti.

I colori previsti dovranno riferirsi:

- alle tinte originarie, qualora reperibili in tracce;
- per confronto con gli edifici antichi circostanti procedendo ad una campionatura di colori nell'ambiente circostante.

Sono vietati rivestimenti in perlinato di legno, metallici, plastici, in maiolica e in pietra. Sono ammesse zoccolature degli edifici da realizzarsi in pietra o con un ispessimento dell'intonaco; per la pietra è da preferirsi l'ardesia, con un'altezza massima di centimetri 80.

#### **29.5. La copertura.**

L'indirizzo generale prevede il mantenimento delle caratteristiche costruttive, le quote d'imposta, l'altezza del colmo e la pendenza originali, salvo differenti indicazioni urbanistiche generali o attuative.

Qualora le norme urbanistiche consentano l'intervento di sostituzione della copertura, vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- pendenza massima 45%;
- l'apertura di finestre o abbaini per una superficie delle aperture che non superi complessivamente il 5% della superficie complessiva della copertura misurata in proiezione orizzontale salvo i casi di recupero di sottotetto (d3);
- i terrazzi d'attico avranno una superficie inferiore al 15% della superficie di copertura misurata in proiezione orizzontale;
- i materiali ammessi sono tegola marsigliese e abbadino di ardesia; la scelta tra i due materiali è determinata dal riscontro obiettivo delle coperture contigue di impianto "originario".
- nell'installazione di nuovi camini o nella sostituzione di esistenti dovranno essere evitati elementi prefabbricati. I camini saranno realizzati in muratura intonacata e coperti con lastra in pietra.

## **29.6. Muri, recinzioni, cancellate e accessi.**

Sono ammessi muri di recinzione in pietra a secco o intonacati di altezza massima di m 2,50. Nel caso di muro intonacato questo dovrà essere tinteggiato con colori armonizzanti con quelli degli edifici circostanti.

Nelle recinzioni per la delimitazione delle proprietà insistenti su strade pubbliche o piazze è vietato l'uso di reti metalliche. Sono altresì vietati, sia nelle nuove recinzioni che nella sostituzione delle esistenti, disegni decorativi di contrasto rispetto al gusto decorativo "tradizionale"; le decorazioni saranno orientate agli "stilemi di riferimento" rintracciabili negli immobili e nei fondi circostanti.

Eventuali nuove cancellate (o cancelli) o la sostituzione di esistenti dovrà eliminare i disegni decorativi in contrasto per orientarsi verso gli stilemi di riferimento.

Le dimensioni delle aperture degli accessi dovranno essere commisurate al rispetto del fronte su cui insistono mantenendo di massima i rapporti vuoti-pieni e le tipologie di apertura esistenti. Le nuove aperture, o l'ampliamento delle esistenti, dovranno essere allineate con le esistenti e rispettare i rapporti di simmetria della facciata.

I portoni d'ingresso saranno in legno verniciato nei colori armonizzanti con gli altri serramenti dell'edificio.

Gli accessi ai box, qualora visibili da strade o piazze, dovranno essere in legno verniciato nei colori armonizzanti con gli altri serramenti dell'edificio.

Nei muri di fascia o sui muri di contenimento delle strade non sono comunque realizzabili più di tre aperture in serie per l'accesso ai box. Sono comunque da preferire soluzioni con unico accesso, opportunamente facilitato da uno slargo stradale, e sistema di distribuzione interna.

## **29.7. Insegne, tende, dehors ed elementi di arredo urbano.**

L'indirizzo generale è volto a creare soluzioni omogenee per ambito nell'uso dei materiali, nel disegno delle insegne, nelle dimensioni e nei colori.

Gli interventi sono regolamentati dal "Piano di riqualificazione dei dehors".

## **Articolo 30 DISCIPLINA DEI FRONTI**

La disciplina paesistica del Piano di Finale Ligure, individua alcune azioni particolari finalizzate al recupero e alla ridefinizione dei **fronti urbani**.

Tali azioni sono:

1. La ricomposizione delle facciate potrà essere attuata o mediante una serie di interventi edilizi coordinati e coerenti, ovvero mediante la realizzazione di nuove facciate sovrapposte. Tali soluzioni sono finalizzate a evidenziare e sottolineare alcune parti significative dell'impianto tipologico originario.

L'intervento potrà consistere nella realizzazione di una "griglia di ricomposizione" delle facciate, appoggiata sugli elementi sovrastrutturali più esterni dei corpi di fabbrica, con funzioni di spazio abitabile o di loggia.

La griglia di ricomposizione potrà dunque avere un semplice significato allusivo di riordino geometrico-razionale, ovvero come elemento tracciato nello spazio o, come segno, sulle facciate.

In alcuni casi la griglia di facciata ospiterà anche gli elementi verticali di collegamento in vista.

Per la realizzazione di azioni di questo tipo il progetto dovrà contenere una soluzione costruttiva di dettaglio con particolari in scala 1:10 e 1:5. Tali soluzioni costituiranno un riferimento vincolante per gli interventi successivi.

Il modesto aumento di SLA risultante dall'attuazione di questo tipo di intervento non verrà computato o considerato come tale a condizione che non superi il 5% della SLA esistente.

## **2. Composizione del nastro commerciale**

Gli interventi di ricomposizione del nastro commerciale riguardano sia il centro antico di Finale Ligure individuate nelle tav. 5°-5b-5c-5d , sia le altre zone urbane di impianto recente.

L'indirizzo progettuale degli interventi dovrà proporre soluzioni omogenee nell'ambito dei singoli allineamenti commerciali, mediante la ricerca di scansioni e sequenze -determinate dalla ritmicità delle aperture di larghezza simile e dalla ripetizione di soluzioni omogenee (infissi, cancelli di protezione, insegne e tende).

L'intervento di composizione del nastro commerciale potrà essere esteso ai "margini urbani degradati" compresi nel tessuto insediativo di completamento (al di fuori dei nuclei antichi).

Per l'individuazione dei "margini degradati" e la relativa individuazione degli ambiti di intervento di ristrutturazione edilizia e urbanistica, si dovranno seguire i seguenti criteri:

- 1) mancanza di allineamenti tra i fabbricati rispetto alla strada pubblica;
- 2) presenza di contrasti tra le diverse tipologie edilizie;
- 3) commistione di destinazioni d'uso non coerenti;
- 4) presenza di degrado edilizio;
- 5) presenza di aree abbandonate o sottoutilizzate
- 6) presenza di elementi di facciata (balconi in aggetto, sporgenze, verande ecc.) che determinano contrasto con gli edifici adiacenti o con il nucleo antico a cui si avvicinano.

Gli interventi di ricomposizione dei fronti urbani sono assoggettati all'obbligo di progetto unitario preliminare esteso all'intero fronte. Il progetto dovrà dettare condizioni e criteri per gli interventi edilizi sui singoli fabbricati e sugli spazi laterali.

### **Articolo 31 INTERVENTI SUL PAESAGGIO E SULL'AMBIENTE FISICO.**

Le principali trasformazioni che incidono sul paesaggio e sull'ambiente fisico naturale possono essere distinte in:

- a)** Interventi per la realizzazione di infrastrutture (viarie, acquedotti fognature, elettrodotti e impianti di rete di ogni tipo).
- b)** Interventi di rimodellatura del terreno per le sistemazioni esterne di nuovi fabbricati e per altri usi del territorio.

I progetti infrastrutturali, edilizi di nuova edificazione e di sistemazione del terreno devono essere rappresentati su di un rilievo topografico aggiornato del terreno a una scala adeguata che contenga tutte le informazioni e le caratteristiche relative al sito dell'intervento e alle zone laterali.

Per tali progetti, salvo quanto disposto dalla legge regionale n.22/1994 in materia di valutazione di impatto ambientale a procedura nazionale e regionale semplificata, è necessaria una "**Scheda di compatibilità ambientale**" per definire e quantificare tutti i fattori di incidenza sul sistema ambientale e fisico circostante:

- volumi di scavo e di riporto;
- presenza e caratteristiche di falde e sorgenti;
- drenaggio delle acque superficiali e sotterranee;
- descrizione della vegetazione esistente;
- interventi di ripristino vegetazionale e di contenimento delle scarpate o dei nuovi profili.

La scheda di compatibilità ambientale dovrà dimostrare su basi obiettive che la soluzione scelta è la migliore sotto il profilo dell'incidenza sull'ambiente, tra quelle prospettabili e prese in esame.

#### **a) Infrastrutture.**

L'apertura di nuove strade connesse agli interventi di nuova edificazione, ovvero la ristrutturazione e ampliamento di tracciati esistenti deve rispettare l'andamento e le caratteristiche del terreno. I tracciati devono adeguarsi, nella misura maggiore possibile, all'andamento del terreno naturale. Il rapporto tra i volumi dei materiali di scavo e quello dei materiali di riporto dovrà essere il più possibile prossimo all'unità.

I progetti delle opere devono contenere il calcolo dei volumi di scavo in rapporto ai volumi di riporto con le soluzioni tecniche relative (discariche e contenimenti).

Non sono ammessi scavi e reinterri che richiedano muri di sostegno più alti di centimetri 250. Le norme relative alle infrastrutture stradali si applicano anche alle infrastrutture di rete di ogni tipo.

Ogni progetto per la realizzazione o la ristrutturazione di viabilità o di infrastrutture di rete, nell'ambito della definizione degli interventi di ripristino vegetazionale, dovrà prevedere la sostituzione di ogni albero d'alto fusto abbattuto con due nuovi alberi di altezza e di essenze adeguate.

**Le fasce di rispetto** delle strade esistenti e di progetto rappresentate negli elaborati di PUC possono essere oggetto di localizzazione di sedi viarie e loro pertinenze ed accessori senza necessità di modifica al Piano, né di attivazione delle procedure di cui al titolo II capo II del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i.). Le fasce di rispetto sono individuate ai sensi del Codice della strada e del relativo regolamento, ovvero, ove ancora applicabile, del D.M. n. 1404 del 1968, e delle pertinenti previsioni del PUC. Nel caso di fasce di rispetto relative a strade non ancora esistenti e di cui sia prevista la futura realizzazione anche la previsione di cui al precedente comma perde automaticamente efficacia trascorsi cinque anni dall'efficacia del PUC o di sua modifica che prevede la nuova sede viaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 comma II del citato T.U. espropriazioni.

**b) *Interventi di sistemazione e rimodellatura del suolo.***

Nel caso di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di creazione di piazzali, ecc. che comportino modifica nella sagoma del terreno, le modifiche -nel rispetto delle altre norme urbanistiche ed edilizie- sono ammesse quando:

- i muri di sostegno e di contenimento del terreno hanno altezza inferiore a centimetri 250 (come da altre norme precedenti);
- i muri di sostegno in vista saranno realizzati in pietra a secco (utilizzando pietre locali o ad esse simili) o con rivestimento faccia vista di spessore non inferiore a cm.20 trattato in modo che l'aspetto esterno sia quello del muro a secco;
- sono consentite opere di rimodellatura del suolo per la bonifica delle zone a forte erosione;
- i muri in cemento armato rivestiti dovranno avere accorgimenti costruttivi tali da assicurare un drenaggio paragonabile a quello di un muro a secco della stessa altezza.

Il progetto delle opere di sistemazione e rimodellatura del suolo dovrà contenere indicazioni sufficienti in merito ai raccordi con i profili del territorio circostante.

**Articolo 32 *NORME PER L'ASSETTO VEGETAZIONALE E CONVENZIONI ARTT.35 E 36 L.U.R.***

**32.1 Piano Agricolo Aziendale per permessi di costruire ad uso residenziale in zone agricole**

I progetti di manufatti residenziali connessi alla necessità di risiedere sul fondo (cfr. art. 6 punto RA) punti 2.1-2.2, *nonché i manufatti tecnici punti 1.2 (in caso di  $slu > 30mq$ )-1.3*, edificati sfruttando fondi oggetto di effettiva produzione agricola dovranno comprendere un apposito Piano Agricolo Aziendale, nel rispetto degli indirizzi agroforestali del PUC, composto dai seguenti elaborati:

- Elenco indicante gli estremi catastali dei terreni facenti parte del Fondo Rustico, indicando per ciascuno di essi: foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto.
- Relazione tecnico economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti i seguenti elementi:
  - a. L'orientamento tecnico - economico che si vuole dare all'azienda, specificando le diverse attività produttive che si intendono avviare e/o confermare (es.: vari tipi di coltura, attività legate alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti ed attività zootecniche in genere), definendo per ciascuna di esse il reddito lordo ipotizzabile (es.: rapporto tra raccolta/produzione e andamento dei prezzi dei prodotti agricoli).
  - b. La dimensione economica dell'Azienda, che corrisponde all'ammontare del reddito lordo complessivo aziendale (ossia alla somma dei valori dei singoli redditi ottenuti moltiplicando il reddito unitario di ciascuna coltivazione o categoria di bestiame, rispettivamente per la relativa superficie ed il relativo numero di capi presenti nell'azienda). In base alla dimensione economica aziendale vanno calcolati i giorni lavoro necessari ad espletare tutte le operazioni indispensabili al conseguimento degli obiettivi economici espressi. Dalla necessità di manodopera, infine, deriva il fabbisogno in termini di spazi abitativi di superficie residenziale.
  - c. Il tipo di conduzione agricola che si intende praticare (famigliare o con apporto di manodopera).
  - d. La descrizione dei miglioramenti fondiari che si intendono introdurre, in relazione ai sistemi di irrigazione e approvvigionamento di acqua, ai sistemi di coltivazione, al miglioramento delle infrastrutture connesse alla produzione agricola (strade interpoderali, reti elettriche o di altro tipo, fabbricati di servizio, fasce terrazzate), alle sistemazioni delle aree esterne in generale.
  - e. Una relazione tecnica relativa ai fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente costruire, contenente i calcoli tecnici dimostranti che i nuovi volumi previsti rispondono ai parametri quantitativi indicati dal P.U.C., nonché descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento alla tecnica costruttiva ed ai materiali impiegati.
  - f. Planimetria in scala non inferiore al 2000 con indicazione dei lotti facenti parte dell'Azienda, la destinazione agricola di ciascuno di essi, l'ubicazione dei nuovi fabbricati sia residenziali che di servizio, la rete delle strade interpoderali esistenti e di progetto.

L'azienda agricola definita secondo i parametri di cui ai punti precedenti non va tuttavia intesa, ai fini dell'applicazione della presente norme, unicamente in senso economico - imprenditoriale, ma soprattutto come strumento per il mantenimento di una fruizione agricola del territorio, indipendentemente dalla quantità di reddito prodotto.

Nel caso il Piano Agricolo Aziendale non sia giudicato congruo la domanda di Permesso di costruire verrà respinta.

### ***32.2 Convenzione tra Comune e Titolare del Permesso di costruire per edificazione a scopo residenziale in zone agricole***

*Ai sensi della L.U.R. art. 35 comma 6 il rilascio della permesso di costruire per costruzioni destinate ad uso residenziale, in debita correlazione al Piano agricolo aziendale di cui sopra e/o per l'esercizio del presidio, è subordinato alla stipula con il Comune ed alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione di durata decennale che preveda a carico del titolare e dei suoi aventi causa:*

- a) l'esercizio effettivo dell'attività agricola (opere di cui all'art. 32.2.2);*
- b) la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio ;*

- c) le eventuali prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio (opere di cui all'art. 32.2.1);*
- d) le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.*

*Tutte le aree che concorrono alla dimostrazione della necessità di edificare a scopo residenziale devono essere in proprietà del soggetto attuatore e devono considerarsi pertinentziali al fabbricato e pertanto non frazionabili ne vendibili separatamente;*

*Le opere previste in convenzione dovranno essere attuate entro il periodo di validità del titolo edilizio; Il rilascio dell'agibilità dell'immobile è subordinato all'effettiva dimostrazione tramite perizia documentata, redatta dal direttore dei lavori e sottoscritta dal titolare attestante l'avvenuta esecuzione delle opere previste nella convenzione; In merito agli interventi di natura manutentiva da protrarsi nel tempo, l'obbligo di esecuzione ha durata decennale.*

*A garanzia del puntuale adempimento degli obblighi assunti dovrà essere allegata alla convenzione una garanzia fideiussoria bancaria pari al costo di realizzazione delle opere valutato tramite perizia di stima del tecnico progettista;*

*Nella convenzione dovrà essere espressamente previsto che il Comune possa chiedere in danno del soggetto obbligato in caso di inadempimento, previa diffida, la risoluzione della convenzione e la conseguente decadenza del permesso di costruire, con le sanzioni di legge.*

*Le opere obbligatorie sia in caso di presidio che in caso di effettiva produzione agricola sono le seguenti:*

*Sistema di raccolta e adduzione delle acque ad uso antincendio con le seguenti caratteristiche:*

- attacco rapido UNI in uso a C.F.S., VV.FF. e volontari antincendio;*
- - capacità di raccolta di almeno 5 mc per ogni ettaro, considerando la superficie asservita più la superficie compresa per la profondità di 50 ml oltre il confine dei mappali asserviti;*

*- efficacia e funzionalità dell'impianto (tubazioni e bocchette) per una fascia di almeno 10 metri oltre il confine dei mappali asserviti.*

*Nel caso in cui non esista la disponibilità di captazione da sorgenti si provvederà a realizzare un sistema di captazione di acque piovane, ovvero da acque di drenaggio dei terreni.*

*Tutte le realizzazioni relative alla formazione della vasca di accumulo e dei drenaggi andranno realizzate con completo mascheramento, con inverdimento e parziali opere in muratura a secco. L'efficienza del mascheramento e della funzionalità dei sistemi di captazione e di adduzione andrà dimostrata con specifica relazione di progetto.*

### **32.2.1 Opere minime obbligatorie per l'esercizio del presidio**

*Oltre agli interventi sopra citati, per l'esercizio del presidio. al fine di garantire un'effettiva azione di tutela del territorio la convenzione dovrà prevedere all'interno dei terreni asserviti l'obbligo delle seguenti opere:*

- interventi selvicolturali necessari alla manutenzione delle aree boscate;*



- manutenzione e/o ricostruzione dei terrazzamenti presenti nel rispetto delle tecniche tradizionali in muratura a secco con pietra locale;
- pulizia e manutenzione periodica dei rii che attraversano o delimitano i fondi;
- pulizia e manutenzione almeno annuale di tutte le percorrenze pedonali, attuali e catastali, che attraversano o delimitano i fondi, per almeno 3 metri di profondità su ogni lato del tracciato medesimo;
- qualora insistano sulle aree episodi di degrado, frane, smottamenti, erosioni incanalate e superficiali è fatto obbligo di provvedere a opere di sistemazione, sulla base di specifico progetto che preveda di preferenza tecniche di ingegneria naturalistica, ovvero muratura a secco.

### **32.2.2 Opere minime obbligatorie per l'esercizio dell'effettivo dell'attività agricola**

*La convenzione dovrà prevedere oltre alle opere previste negli articoli precedenti nei fondi aziendali (o porzioni di essi ) non idonei all'effettiva produzione agricola e quindi oggetto di presidio, tutte le opere previste dal piano aziendale di cui all'art. 32.1, in funzione del tipo di conduzione agricola che si intende praticare. Qualora il piano culturale preveda la messa in cultura di terreni oggi non produttivi o l'azienda agricola sia di nuova costituzione prima della fine dei lavori dovrà essere prodotta attestazione (corredata da idonea documentazione) del redattore del piano culturale o di agronomo all'uopo incaricato circa l'avvenuta attuazione di quanto previsto dal piano culturale. Per le aziende agricole in attività prima del rilascio dell'agibilità dovrà essere prodotta attestazione che comprovi la prosecuzione dell'attività nelle forme previste dal piano agricolo.*

### **32.3 Sistemazioni esterne di pertinenza di edifici pubblici o privati e interventi di contenimento dei versanti**

Tutti i progetti che prevedono la realizzazione di sistemazioni esterne di pertinenza di edifici pubblici o privati e interventi di contenimento dei versanti dovranno essere preceduti dall'analisi del suolo e dallo studio botanico delle essenze più idonee al sito.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione da parte del richiedente di una relazione tecnica progettuale che illustri la procedura di intervento e giustifichi le opere dal punto di vista agronomico e paesaggistico.

La vegetazione andrà descritta con idonei parametri (specie, diametro del tronco a 1 metro dal colletto, altezza totale, stato sanitario, diametro della chioma, ecc.), quantificata e localizzata su planimetria in scala adeguata, che evidenzii la posizione delle piante e il rapporto tra le chiome.

### **32.4 Aree a verde urbano**

*In ogni caso* l'abbattimento di qualsiasi albero o siepe è soggetta ad autorizzazione così come la posa a dimora di nuove essenze arboree.

Il rilascio dell'autorizzazione ad interventi di modifica del patrimonio vegetale esistente in tali aree è subordinato alla presentazione da parte del richiedente di una relazione tecnica progettuale, con riferimenti anche alle notizie storiche relative all'impianto originario della vegetazione, che illustri la procedura di intervento e giustifichi il lavoro dal punto di vista agronomico e paesaggistico.

La vegetazione andrà descritta con idonei parametri (specie, diametro del tronco a 1 metro dal colletto, altezza totale, stato sanitario, diametro della chioma, ecc.), quantificata e localizzata su planimetria in scala adeguata, che evidenzi la posizione delle piante e il rapporto tra le chiome. La descrizione sarà accompagnata da idonea documentazione fotografica.

*Ogni altro aspetto relativo al patrimonio delle alberature urbane esistenti è disciplinato dal Regolamento Edilizio.*

### **32.5 Norme generali per la salvaguardia delle alberature esistenti**

Al fine di preservare le alberature di pregio pubbliche e private esistenti dovranno essere adottate le seguenti precauzioni:

- durante l'esecuzione di lavori edili si dovranno apprestare adeguate protezioni del tronco degli esemplari arborei (fasciature con tavolame, ecc.) e di delimitazione degli spazi nel contorno degli apparati radicali.
  - non dovranno essere eseguiti scavi a distanza minore di metri 2,0 dal fusto delle piante arboree;
  - non si dovranno realizzare accumuli di terreno nel contorno di 2 metri dal colletto e per spessori superiori ai 10 cm;
  - non dovranno essere accumulati materiali in adiacenza ai tronchi delle piante.
- la localizzazione di manufatti per l'illuminazione dovrà mantenere un'opportuna distanza dalle chiome degli alberi.

### **ARTICOLO 33 - Abrogazione di norme incompatibili.**

Dal giorno di adozione delle presenti norme sono abrogate tutte le disposizioni in contrasto con esse. Sono abrogate altresì le delibere precedentemente adottate ai sensi dell'art. 7 della LR 24/01.

## **Appendice n. 1 alla Norme Generali di Attuazione**

### **COMUNE DI FINALE LIGURE (Provincia di Savona)**

#### **DISCIPLINA URBANISTICO EDILIZIA DELLE STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE ai sensi della legge regionale n. 1/2008 – n. 2/2008 .**

#### **NORME SPECIALI DI ATTUAZIONE**

#### **DEFINIZIONI**

##### **Tipologie Ricettive - Alberghiere**

Le strutture ricettive - alberghiere, oltre a rispettare i requisiti funzionali di seguito esposti, dovranno adeguarsi alle norme della Legge Regionale n. 2/2008 e successive integrazioni o modificazioni.

Le strutture ricettive - alberghiere, in base all'art 3 della suddetta L.R. n. 2/2008, dovranno avere gestione unitaria ed offrire ospitalità al pubblico, durante il periodo di apertura, senza limitazioni di sorta.

Tale vincolo dovrà risultare da convenzione registrata e trascritta, depositata agli atti del Comune, prima del rilascio della permesso di costruire nel quale dovrà essere altresì assunto il divieto di frazionare in tutto o in parte ( anche catastalmente in subalterni) la struttura ricettiva – alberghiera che dovrà essere accatastata in categoria produttiva;

Per le attrezzature alberghiere e per i campeggi è consentita una gestione separata di eventuali attrezzature commerciali o di pubblico esercizio, qualora le stesse siano ammesse dalla normativa di zona.

Sono strutture ricettive alberghiere quelle indicate nell'art 5 delle L.R. 2/2008; ~~ai sensi delle presenti norme le strutture esistenti di categoria A e B sono soggette a vincolo di destinazione d'uso salvo diversa indicazione delle schede delle singole attività;~~

##### **TA) Albergo**

Gli alberghi forniscono alloggio ai clienti in unità abitative costituite da camere anche dotate di eventuali servizi accessori, con l'esclusione della cucina o posto cottura.

I servizi comuni dell'albergo devono avere le caratteristiche dimensionali e qualitative di cui alla L.R. n. 2/2008.

Possono essere realizzate tutte le attrezzature ed impianti previsti dalle tabelle allegate alla L.R. richiamate e strumentali alla classificazione e riqualificazione delle aziende ricettive;

La dotazione minima di parcheggio da realizzarsi al coperto o all'aperto è di n.1 posto auto per ogni camera, maggiorata di n.5 posti auto per il personale e per i visitatori esterni fino a 50 camere e di n.10 posti auto (per il personale e i visitatori esterni) oltre le 50 camere. Inoltre dovranno essere garantiti gli standard previsti all'art. 23;

Per i nuovi esercizi e per gli interventi di ampliamento o di ristrutturazione interna degli esercizi esistenti, ove ammissibili, prima del rilascio della permesso di costruire dovrà essere obbligatoriamente acquisita la classificazione provvisoria ai sensi della L.R. 2/2008.

##### **RTA) Residenza turistico alberghiera**

In base all'art 7 della Legge Regionale n. 2/2008 gli alberghi residenziali sono aziende turistiche che forniscono alloggio ai clienti in unità abitative costituite da una o più camere fornite di angolo di cottura.

Gli alberghi residenziali potranno essere aggregati secondo il tipo della residenza turistica alberghiera, ovvero disaggregati secondo il tipo del villaggio albergo.

I servizi comuni della RTA dovranno avere le caratteristiche dimensionali e qualitative di cui alla L.R. n. 2/2008.

I servizi comuni comprendono obbligatoriamente: reception; sala comune;

Qualora compatibili con le norme di zona, potranno essere anche realizzati servizi commerciali o altri servizi connessi all'albergo residenziale e aperti al pubblico, senza intaccare i rapporti di cui sopra per i servizi comuni obbligatori.

Possono essere realizzate tutte le attrezzature ed impianti previsti dalle tabelle allegate alla L.R. richiamate e strumentali alla classificazione e riqualificazione delle aziende ricettive;

La dotazione minima di parcheggio da realizzarsi al coperto o all'aperto è di n. 1 posto auto per ogni camera, maggiorata di n. 5 posti auto per il personale. Inoltre dovranno essere garantiti gli standard previsti all'art. 23;

### ***Residenze d'epoca***

Sono residenze d'epoca le strutture ricettive alberghiere ubicate in complessi immobiliari di particolare pregio storico-architettonico assoggettati ai vincoli previsti dal [decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42](#) (codice dei beni culturali e del paesaggio), nei quali permangono e sono ancora leggibili, anche in parte, le strutture, la configurazione distributiva degli spazi, gli apparati decorativi, le sistemazioni e gli arredi riferiti alla originaria destinazione. Gli edifici devono risultare in buono stato di conservazione e manutenzione.

### ***Locande***

Sono locande le strutture ricettive alberghiere che forniscono alloggio ai clienti in non più di sei e non meno di tre unità abitative costituite da camere, anche dotate di eventuali locali accessori, con esclusione di cucina o posto-cottura purché posseggano i requisiti tecnici ed igienico-sanitari e forniscano i servizi previsti dallo specifico regolamento.

### ***Albergo diffuso***

L'albergo diffuso è una struttura ricettiva atta a fornire alloggio e servizi complementari, sia obbligatori che facoltativi, ivi compresa la somministrazione di cibi e bevande, avente una capacità ricettiva non inferiore a 30 posti letto e localizzata in centri storici di Comuni non costieri aventi le caratteristiche di cui allo specifico regolamento. L'albergo diffuso è compatibile con la destinazione urbanistica turistico-ricettiva e residenziale.

### ***Dipendenze***

Gli esercizi alberghieri di cui al presente capo possono svolgere la propria attività, oltreché nella sede principale, o "casa madre", ove sono ubicati i servizi di ricevimento e portineria e di regola gli altri servizi generali di cui si avvalgono gli ospiti, anche in dipendenze aventi le caratteristiche di cui allo specifico regolamento.

### ***TC) Aziende ricettive all'aria aperta***

Le aziende ricettive all'aria aperta hanno la tipologia del "campeggio", e del "villaggio turistico" in base al terzo comma dell'art. 12 della L.R. n. 2/2008.

Il dimensionamento e la progettazione dei campeggi e dei villaggi turistici dovrà rispettare i parametri quantitativi e qualitativi stabiliti dalla L.R. n. 2/2008 art. 13,14,15,16,17.

Preventivamente al rilascio dei titoli edilizi relativi alle aziende ricettive all'aria aperta, gli immobili dovranno essere gravati da atto registrato e trascritto riportante l'assoggettamento alla disciplina dell'art. 17 della L.R. 2/2008.

### ***Tipologie ricettive extra - alberghiere***

Le strutture ricettive extra - alberghiere sono quelle disciplinate dall'art 18 della legge Regionale 2/2008 così denominate:

- a) casa per ferie;
- b) ostelli per la gioventù
- c) rifugi alpini ed escursionistici;

- d) affittacamere;
- e) bed & breakfast
- f) case ed appartamenti per vacanze
- g) Appartamenti ammobiliati ad uso turistico;
- h) alloggi agrituristici;
- i) aree di sosta
- j) mini aree di sosta.
- k) Agriturismo;

### Art. 1 Validità della Disciplina

La Disciplina delle strutture turistico ricettive di Finale Ligure, per i suoi contenuti urbanistico-edilizi, è parte integrante del P.U.C..

I contenuti di natura programmatica hanno una validità di cinque anni a decorrere dalla data della sua approvazione.

Trascorso il termine di validità il Programma andrà riformulato sulla base della verifica del suo funzionamento e di analisi particolareggiate della capacità ricettiva comunale con riferimento alla disciplina urbanistica vigente.

### Art. 2 Elaborati della Disciplina

Gli elaborati della "Disciplina" comprendono:

- a) Le presenti norme speciali di attuazione
- b) Il Censimento delle strutture alberghiere e le schede di ogni singola attività.

### Art. 3 Ripartizione percentuale delle aziende alberghiere e relative disposizioni.

Le ripartizioni percentuali tra i diversi tipi di aziende alberghiere e di aziende turistiche all'aria aperta sono riferite al numero di posti letto.

Le schede di ogni singola attività forniscono delle indicazioni degli attuali posti letto e indicazioni previsionali di carattere non vincolante; i posti letto che potranno variare ( in più o in meno ) in occasione di interventi sul patrimonio edilizio sempre volti al miglioramento della funzione turistica; Per le aziende turistiche all'aria aperta il numero di posti letto è stimato in base al n° di piazzole (n.4 ospiti per piazzola).

	<b>Alberghi *</b>	<b>RTA</b>	<b>Campeggi</b>	<b>Parchi</b>	<b>Villaggi</b>	<b>TOTALE</b>
<b>situazione</b>						
<b>n.</b>	3.852	650	1.096	960	456	<b>7014</b>
<b>%</b>	54,92	9,27	15,63	13,69	6,50	<b>100</b>
<b>previsioni</b>						
<b>n.</b>	6500**	1800**	1200	1000	600	<b>11.100</b>
<b>%</b>	58,56	16,22	10,81	9,01	5,41	<b>100</b>

\* **comprese le locande**

\*\* devono ritenersi suddivise fra quelle da insediare nel distretto DT1.a e DT1.b (pari a n. 900 posti letto per gli alberghi e n. 550 posti letto in RTA) e quelle per ampliamenti, trasformazioni o nuove costruzioni nel restante territorio comunale (pari, pertanto, a n. 1748 posti letto in alberghi e n. 600 posti letto in RTA, oltre gli esistenti).

### **Disposizione del Programma:**

Le strutture alberghiere esistenti non vincolate alla destinazione d'uso attuale, secondo le schede allegate, potranno essere trasformate da albergo in RTA fino alla quota massima di cui alla tabella precedente.

Le schede di cui sopra individuano in modo puntuale quali strutture possono essere convertite in RTA. Quando le schede delle singole attività concedono la possibilità di trasformazione in RP può essere sempre accordata anche la destinazione RTA sempre nei limiti sopra indicati;

Anche le strutture ricettive alberghiere di nuovo impianto dovranno rispettare le percentuali di tabella.

La trasformazione di campeggi esistenti in "villaggio turistico" dovranno rispettare le percentuali di tabella.

### **Art. 4 Nuove strutture turistico alberghiere**

Le nuove strutture turistico ricettive alberghiere (Alberghi e R.T.A.) da realizzarsi in base alle disposizioni urbanistiche vigenti dovranno avere caratteri edilizi autonomi e non presentare alcuna forma di commistione con destinazioni residenziali.

Le nuove strutture dovranno avere caratteri e soluzioni tali da potere essere classificate almeno:

- per gli alberghi 3 stelle con le caratteristiche indicate nella L.R. 2/08;
- per le residenze turistico alberghiere 3 stelle **con le caratteristiche indicate nella L.R. 2/08;**

Le nuove strutture turistico alberghiere saranno autorizzate a seguito di stipula di convenzione che disciplini, oltre a quanto indicato al primo comma delle Definizioni, il vincolo a mantenere nel tempo la destinazione urbanistica, le suddette classificazioni minime, la gestione unitaria, l'apertura al pubblico ed il divieto di stabile residenza.

Le strutture alberghiere, che secondo le proprie schede sono soggette a disciplina speciale, che preveda ampliamenti di volume maggiori rispetto a quelli delle schede di zona, dovranno prevedere il miglioramento della categoria o il mantenimento degli standard e delle dotazioni di servizi previsti dalla L.R. 2/08.

In ogni caso l'intervento è subordinato all'ottenimento della classificazione minima di 3 stelle.

### **Art. 5 Nuove strutture turistiche all'aria aperta.**

Le nuove strutture turistiche all'aria aperta da realizzarsi in base alle disposizioni urbanistiche vigenti dovranno rispettare la tipologia del "campeggio" e del "villaggio turistico" con una classificazione almeno di 2 stelle.

Le nuove strutture turistiche all'aria aperta saranno autorizzate a seguito di stipula di convenzione che disciplini, oltre a quanto stabilito al primo comma delle Definizioni, il vincolo a mantenere nel tempo le suddette classificazioni minime, la gestione unitaria, l'apertura al pubblico ed il divieto di stabile residenza.

Le strutture turistiche all'aria aperta esistenti potranno adeguare le strutture ed integrare i servizi all'interno del perimetro attuale, al fine di effettuare adeguamenti qualitativi e funzionali ovvero normativi, senza ampliamenti dell'area occupata.

### **Art. 6 Promiscuità**

Sono consentite forme di promiscuità tra differenti tipi di ricettività nei limiti stabiliti dalla L.R. 2/2008.

### **Art. 7 Categoria d'intervento A,B,C.**

La presente disciplina suddivide le strutture turistico ricettive in:

- A strutture ricettive di maggior pregio e dimensioni ~~soggette a vincolo di destinazione d'uso;~~
- B strutture ricettive di pregio, ~~di norma soggette a vincolo di destinazione d'uso;~~
- C altre strutture ricettive.

Le strutture sono state classificate sulla base dell'analisi puntuale dei seguenti parametri:

- classificazione alberghiera,
- numero delle camere,
- numero dei posti letto,
- caratteristiche del contesto e dei servizi
- caratteristiche architettoniche del fabbricato e stato di conservazione;

Tale analisi è riportata nelle schede allegate alla presente disciplina;

E' consentito eseguire opere di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione delle strutture ricettive esistenti, comprese quelle classificate in categoria "C", purché tali opere siano finalizzate al miglioramento qualitativo della struttura, che preveda il miglioramento della categoria o il mantenimento degli standard e delle dotazioni di servizi previsti dalla L.R. 2/08.

Le schede di ogni singola attività e le schede di zona stabiliscono la disciplina delle strutture ricettive.

A seguito del censimento aggiornato al 31.12.2008, sono state individuate, anche sulla scorta delle proposte avanzate dagli imprenditori alberghieri, le esigenze di miglioramento e/o ampliamento delle strutture medesime che i soggetti richiedenti dovranno attuare nel termine massimo di 10 anni dall'entrata in vigore delle presenti norme. A tal fine sono stati indicati in modo puntuale nelle schede di ogni struttura alberghiera, gli interventi e le norme tecnico-urbanistiche idonee alla soddisfazione delle esigenze riscontrate, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e del contesto urbanistico e paesistico in cui gli stessi sono collocati;

~~Le schede di ogni singola struttura stabiliscono anche se il fabbricato è soggetto a vincolo di destinazione d'uso e in quale destinazione possano essere trasformati in caso negativo e se la struttura è delocalizzabile nelle aree di prossima trasformazione (DT1b);~~

Le aziende turistiche saranno autorizzate ad attuare le speciali disposizioni urbanistico-edilizie della Disciplina delle schede a seguito di stipula di convenzione che disciplini, il vincolo a mantenere nel tempo (almeno 10 anni) le suddette classificazioni minime, a mantenere la destinazione d'uso, la gestione unitaria, l'apertura al pubblico ed il divieto di stabile residenza, oltre a quant'altro che specificatamente riguardi la struttura stessa.

La convenzione dovrà stabilire, altresì, un indennizzo da versare al Comune, qualora il gestore non mantenga, nel corso dei 10 anni, il livello qualitativo e quindi la classificazione della struttura.

Per gli alberghi e le RTA classificati in categoria "A" e "B" l'Amministrazione comunale intende, con successivi atti amministrativi e regolamentari, introdurre ulteriori incentivi e disposizioni speciali nelle seguenti materie:

- a) concessione spazi pubblici e demaniali
- b) autorizzazione dehors
- c) regolamentazione del transito e della sosta
- d) agevolazioni per la raccolta e il ritiro dei rifiuti solidi urbani.

Gli immobili che da licenza o permesso di costruire, ovvero da concessione edilizia in sanatoria da condono, ovvero - in mancanza di titoli abilitativi per vetustà dell'edificio - dalle risultanze catastali risultano destinati ad attrezzature turistico ricettive ma non sono compresi nell'elenco delle strutture ricettive, sono assimilati a quelli di categoria d'intervento "C".

Al pari gli immobili o porzioni di immobili, non compresi nell'elenco delle strutture ricettive, che da licenza o permesso di costruire, ovvero da concessione in sanatoria da condono, ovvero - in

manca di titoli abilitativi per vetustà dell'edificio - dalle risultanze catastali, nei quali è stata o è in atto attività di "affittacamere" sono assimilati alla categoria d'intervento "C".

### **Disciplina Puntuale dei centri storici**

Nell'ambito dei nuclei storici, anche minori del territorio di Finale Ligure individuate nella tavola 5a-5b, salve diverse e contrarie indicazioni specifiche di zona è sempre ammessa anche la categoria di intervento di tipo d (d1-d2-d3) purché compatibile con la tipologia, con gli elementi architettonici originari che dovranno essere conservati (strutture voltate, logge, porticati, portali, ecc) e con i prospetti principali esistenti, qualora gli stessi risultino di valore ambientale.

Andrà evitata il più possibile l'apertura di nuovi balconi aggettanti e mentre in alcuni ambiti non è consentita la modificazione del sistema di copertura e delle pendenze delle falde, come specificato nelle norme relative agli interventi di recupero dei sottotetti esistenti (d3). Nelle zone ex "A" di P.R.G. le distanze tra gli edifici da osservarsi in caso di ampliamento non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; In caso di ampliamento tramite sopraelevazione non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; Per gli interventi di ristrutturazione che risultino ammissibili, l'altezza massima non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

### **Art. 8 Accorpamento a livello di unità immobiliare**

Allo scopo di superare la commistione tra destinazioni d'uso e di realizzare il consolidamento delle attività turistico ricettive, è consentito a tutte le strutture turistico ricettive esistenti (categoria A-B-C) comprese nell'elenco delle strutture ricettive, l'aumento della capacità ricettiva mediante l'acquisizione di superfici destinate ad altri usi appartenenti alla stessa unità edilizia.

In questi casi si potrà derogare dall'obbligo di dotarsi nuovi posti auto pertinenziali.

### **Art. 9 Trasformazione di immobili a destinazione ricettiva**

**Per i cambi di destinazione d'uso delle strutture alberghiere anche parziali si applicano le norme di cui alla Legge Regionale 1/2008 mentre per le strutture RTA si applicano le norme che seguono;**

~~Le attività classificate A e B di norma non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso. In ogni caso la verifica in ordine alla sussistenza o meno del vincolo di destinazione avviene tramite le schede di ogni singola attività. Per le attività classificate C occorre distinguere fra le strutture denominate Albergo e quelle denominate R.T.A.;~~

### **Condizioni generali per il cambio d'uso delle strutture TA e RTA**

- ~~• Non è ammesso, in ogni caso, il cambio di destinazione d'uso delle strutture ricettive nuove (intendendosi per tali anche quelle recentemente passate da TA a RTA) od ampliate per almeno 10 anni dal completamento dei lavori.~~
- ~~• L'istanza dovrà essere presentata dal proprietario della struttura previa acquisizione del parere del gestore (se soggetto diverso dal proprietario).~~
- Le trasformazioni alberghiere sono consentite con il regime della permesso di costruire convenzionato .



- In caso di trasformazione in destinazione residenziale RP, l'alloggio, dovrà avere una superficie lorda conforme a quella indicata all'art. 6 cat. RP. Le destinazioni accessorie ammesse sono quelle previste nella scheda dell'attività;
- In caso di trasformazione in casa per vacanze o casa per ferie, valgono le norme di cui all'art. 10 della presente Disciplina Urbanistico Edilizia delle Strutture Turistico – Ricettive.
- Nei confronti delle strutture ricettive che hanno usufruito di agevolazioni della comunità europea, regionali o statali, in caso di esclusione dal vincolo di destinazione, resta fermo l'obbligo di restituzione delle agevolazioni percepite, proporzionalmente ridotte per il periodo di mantenimento del vincolo, maggiorate degli interessi legali.

#### **Disciplina per il cambio d'uso delle strutture ricettive R.T.A.**

~~Gli immobili non sottoposti a vincolo di destinazione d'uso nelle schede allegate che presentino i seguenti requisiti di inidoneità ed inadeguatezza, possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso compatibilmente con le destinazioni permesse in zona ed alle condizioni generali sopra indicate:~~

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>A) <del>Sia dimostrata l'impossibilità tecnica ad adeguare l'azienda alle norme vigenti in materia di sicurezza, prevenzione incendio, igiene edilizia, sicurezza degli ambienti di lavoro.</del></li> <li>B) <del>Venga dimostrata la non Convenienza economica della prosecuzione della gestione.</del></li> </ul> |
|---|

#### **Disciplina del cambio d'uso delle strutture (in esercizio o chiuse) a destinazione RTA preesistenti o derivate da titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 2 del 07.02.2008**

##### **Condizioni di ammissibilità del cambio d'uso per le strutture in esercizio**

*Gli immobili aventi destinazione d'uso RTA con strutture in esercizio, possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso compatibilmente con le destinazioni ammesse nelle zone del PUC, alle condizioni generali di cui al precedente esclusivamente se si verifica almeno una delle condizioni sotto indicate:*

- Sia dimostrata l'impossibilità tecnico – economica alla copertura dei costi di adeguamento dell'immobile alle norme vigenti in materia di sicurezza, prevenzione incendio, igiene, edilizia, sicurezza degli ambienti di lavoro.
- Venga dimostrata la non convenienza economica alla prosecuzione della gestione.

La dimostrazione dell'esistenza della condizione di cui sopra deve essere effettuata tramite redazione di apposito piano economico, redatto in conformità ai dettami della Deliberazione di Giunta Regionale n. 270 del 07/03/2014, che valuti preliminarmente l'ipotesi di una parziale trasformazione della destinazione d'uso al fine di riacquistare la competitività rispetto al mercato della domanda turistica. Tale parziale trasformazione può essere effettuata tramite interventi edilizi di ristrutturazione e di riqualificazione i cui costi, diretti e mutabili, non possano essere coperti esclusivamente con i proventi derivanti dalla gestione turistico ricettiva. Gli interventi di parziale trasformazione delle destinazioni d'uso sono ammissibili entro la percentuale del 30 per cento del volume geometrico, come definito dall'articolo 70 della legge regionale 6 giugno 2008 n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, incrementabile, su proposta motivata del richiedente, inerente gli aspetti di sostenibilità economica, fino ad un massimo del 40 per cento del volume geometrico.

L'applicazione della parziale trasformazione di cui al comma precedente è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione tra la proprietà dell'immobile e il Comune volta a garantire:

- l'impegno del proprietario a reinvestire tutti i proventi derivanti dalla trasformazione della destinazione d'uso, da quantificare quale differenza tra il valore commerciale delle unità abitative residenziali e i costi da sostenere per tali trasformazioni, per la riqualificazione

della parte di immobile destinata a RTA che dovrà avere classificazione al livello minimo di tre stelle o almeno a quello della struttura esistente oggetto dell'intervento se superiore a tre stelle. I proventi potranno essere utilizzati, entro il limite massimo del 25 per cento degli stessi, anche per sostenere oneri finanziari, da comprovare documentalmente, riferiti a mutui in essere al 30 settembre 2012 direttamente connessi all'attività imprenditoriale RTA;

- l'impegno della proprietà al mantenimento, per un minimo di venti anni, del vincolo di destinazione d'uso ad RTA per la parte che rimane in tale destinazione;
- la separazione funzionale tra la parte dell'immobile avente destinazione di RTA e le altre destinazioni d'uso previste nell'immobile oggetto della riqualificazione.

Qualora il piano economico finanziario dimostri che tale ipotesi preliminare di parziale trasformazione non risulta percorribile potrà valutarsi l'intervento di totale trasformazione, ancora tramite redazione di piano economico finanziario ed alle condizioni generali e particolari di cui sopra.

### **Procedure e condizioni specifiche per il cambio d'uso delle strutture RTA**

L'istanza dovrà essere presentata dal proprietario della struttura previa acquisizione del parere del gestore (se soggetto diverso dal proprietario);

Le trasformazioni alberghiere delle strutture RTA sono consentite con il regime del permesso di costruire convenzionato al fine di supplire alla perdita di capacità turistico ricettiva con altre forme di pari o maggiore interesse dell'amministrazione;

Nei confronti delle strutture ricettive che hanno usufruito di agevolazioni della comunità europea, regionali o statali, in caso di esclusione dal vincolo di destinazione, resta fermo l'obbligo di restituzione delle agevolazioni percepite, proporzionalmente ridotte per il periodo di mantenimento del vincolo, maggiorate degli interessi legali;

Il cambio di destinazione d'uso globale degli immobili è soggetto:

1. al pagamento degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge in ordine alla tipologia dell'intervento proposto e per la destinazione da insediarsi;
2. Per le RTA classificate in Cat. A è fatto obbligo del reperimento del parcheggio pertinenziale nel Rione o frazione in cui è ubicato l'immobile;
3. Per le RTA classificate in cat. B è fatto obbligo del reperimento del parcheggio pertinenziale nel Rione o frazione in cui è ubicato l'immobile o fuori dal Rione ad una distanza non superiore a 500 ml.
4. al reperimento o alla monetizzazione degli standard urbanistici secondo quanto previsto dall'art. 23 delle NGA ;
5. ~~per le strutture RTA di capienza superiore a cinquanta posti letto, il rilascio del titolo edilizio per la trasformazione a destinazione d'uso residenziale è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione volta a cedere al Comune una quota percentuale pari all'8 per cento della superficie totale a destinazione residenziale destinata alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) secondo quanto stabilito dall'art. 26 bis, comma 6, lettere a) e b) e comma 8, della legge regionale 3 dicembre 2007, n. 38 (Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo) e successive modificazioni ed integrazioni; tale quota dell'8 per cento della superficie totale per le RTA in categoria A può essere realizzata e ceduta direttamente al Comune all'interno dell'intervento o all'interno dell'ambito di PUC di appartenenza (in caso di non realizzazione in sito dovrà comunque essere garantita l'equivalenza del valore della monetizzazione) o monetizzata con le modalità di cui al predetto articolo 26 bis, comma 2 della L.R. 38/07 e del Regolamento Comunale vigente in materia ; Per le RTA in Categoria B tale quota dell'8 per cento della superficie totale potrà essere realizzata o monetizzata con i criteri indicati dal vigente regolamento comunale in materia (in case di non realizzazione in sito dovrà comunque essere garantita l'equivalenza del valore della monetizzazione) ;~~

Il cambio di destinazione d'uso parziale degli immobili è soggetto:

1. al pagamento degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge in ordine alla tipologia dell'intervento proposto e per la destinazione da insediarsi;
2. al reperimento o alla monetizzazione dei parcheggi pertinenziali stabiliti dalle norme vigenti.

Gli importi derivanti dalle monetizzazioni di standard o dagli oneri saranno destinati al potenziamento dell'attività turistico ricettiva anche attraverso l'esecuzione di opere di urbanizzazione destinate a tale scopo (anche tramite esecuzione di opere a scomputo).

### **Condizioni di ammissibilità del cambio d'uso per le strutture la cui attività sia cessata (o non attivata) prima dell'entrata in vigore della L.R. 2/2008.**

Nei confronti delle strutture classificate RTA, la cui attività sia cessata prima dell'entrata in vigore della L.R. 2/2008, il cambio di destinazione d'uso è attuabile a condizione che venga dimostrata la non convenienza economica alla ripresa della gestione.

L'assolvimento di quanto sopra indicato deve essere dimostrato tramite apposito piano economico con le stesse caratteristiche sopra indicate attraverso il quale deve essere valutata in primis una parziale trasformazione della destinazione d'uso con le modalità e limiti sopra indicati al fine di riacquistare la competitività rispetto al mercato della domanda turistica secondo le modalità indicate per i cambi d'uso delle strutture in esercizio.

### **Disciplina per il cambio d'uso delle strutture ricettive T.A.**

Dalla data di entrata in vigore della L.R. n. 1/2008 e ss. mm. ii., sono soggetti a specifico vincolo di destinazione d'uso ad albergo, con divieto di modificare tale destinazione, gli immobili sedi degli alberghi e le relative aree asservite e di pertinenza:

- a) classificati albergo ed in esercizio ai sensi della normativa in materia;
- b) già classificati albergo, la cui attività sia cessata ma che non siano stati oggetto d'interventi di trasformazione in una diversa destinazione d'uso;

Le condizioni di svincolo della destinazione d'uso anche parziale sono stabilite dalla L.R. n. 1/2008 e ss. mm. ii.;

Con determinazione Dirigenziale n. 20 del 20/11/2013 reg. gen. n. 717 del 26/11/2013 è stato approvato definitivamente l'elenco delle strutture alberghiere vincolate ai sensi del combinato disposto dell'art. 2 commi 1, 1 bis ed 1 ter della L.R. 1/2008 e succ. modd. ed intt. e dell'art. 10 c. 1 della LR 4/2013 che viene riportato integralmente di seguito.

~~La presente disciplina individua tramite le schede allegate, gli alberghi di cui potrà essere valutata un eventuale istanza di cambio di destinazione d'uso, a norma del comma 4 del medesimo articolo 2 della L.R. 1/2008; Pertanto ove le schede individuino il non assoggettamento a vincolo di destinazione del P.U.C. lo svincolo della destinazione d'uso potrà avvenire alle condizioni fissate dalla L.R. 1/2008 e quindi quando:~~

- ~~I. sia adeguatamente dimostrato che non sia più esercitabile l'attività alberghiera in relazione alla sopravvenuta inadeguatezza a mantenere la presenza sul mercato della offerta ricettiva e alla non sostenibilità economica della stessa, motivate dalle 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;~~

~~Come indicato dalla circolare esplicativa della regione Liguria del 4/11/2008 con l'espressione "vincoli paesaggistici, monumentali ed urbanistico edilizi non superabili", il legislatore regionale ha inteso fare riferimento a vincoli, non derogabili o modificabili da parte degli strumenti urbanistici, in quanto imposti senza possibilità di deroga da disposizioni del Ministero per i Beni e le Attività culturali, dal Piano Paesistico Regionale, ovvero da provvedimenti espropriativi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, da normative speciali aventi riflessi di natura urbanistico edilizia (ad esempio vincoli di distanza dalle costruzioni di cui al codice civile, vincoli di rispetto stradale, cimiteriale, aeroportuale, demaniale conseguenti ad incendi boschivi ecc.);~~

Fra le fattispecie per le quali è proponibile la richiesta di svincolo in relazione alle oggettive impossibilità di cui alla lettera a), può rientrare il caso di strutture alberghiere costituite da un numero ridotto di posti letto, ad esempio inferiore a 25 posti letto non collocate in contesti di pregio (come determinati centri storici o località turistiche rivierasche nelle quali le ridotte dimensioni dell'albergo non rappresentano necessariamente un condizionamento negativo a mantenere una presenza attrattiva sul mercato) ma situate, al contrario, in contesti meno favorevoli e in immobili che non consentano di aumentare o qualificare l'offerta anche in relazione alla ubicazione della struttura alberghiera all'interno di edifici aventi una diversa destinazione prevalente (residenziale, commerciale o altro) o per il cui adeguamento agli standard del settore alberghiero emerga una delle cause di impossibilità o di incompatibilità e insostenibilità previste nel citato art. 2, comma 4 della L.R. n. 1/2008.

*b) collocazione della struttura in un contesto le cui caratteristiche urbanistiche o territoriali determinino la incompatibilità o la insostenibilità della funzione alberghiera".*

La valutazione circa "la collocazione della struttura in un contesto le cui caratteristiche urbanistiche o territoriali determinino la incompatibilità o la insostenibilità della funzione alberghiera" è già stata in linea di massima determinata nelle schede allegate ed è basata sull'attuale presenza di oggettive condizioni ostative alla permanenza in loco dell'albergo (es. vicinanza a ferrovia o contesto disagiato), tuttavia le modificazioni del territorio potrebbero far insorgere elementi di contrasto con la prosecuzione dell'attività turistica da valutare caso per caso.

Per le strutture alberghiere suscettibili di trasformazione di capienza superiore a 50 posti letto, il rilascio del titolo edilizio per la trasformazione a destinazione d'uso residenziale è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione e volta ad assicurare la realizzazione di una quota percentuale di edilizia da riservare a prima casa per i residenti pari al 30 per cento della superficie totale a destinazione residenziale, da disciplinare nell'atto convenzionale di cui sopra. La disposizione di cui sopra non si applica per le strutture alberghiere aventi capienza non superiore a 75 posti letto nel caso in cui il titolare si impegni, tramite convenzione con il Comune, a realizzare una nuova struttura alberghiera di maggiore capacità ricettiva e di livello non inferiore a tre stelle anche in altra area del territorio comunale in cui è ammessa la destinazione turistico-ricettiva.

Tale convenzione deve prevedere:

2. gli standard urbanistici a carico dell'operatore;
3. le garanzie, anche finanziarie, di completa realizzazione della struttura alberghiera e del rispetto dei tempi e degli adempimenti previsti nella convenzione;
- e) l'individuazione della nuova destinazione d'uso prevista per la struttura alberghiera esistente.

## **Art. 9 bis Delocalizzazione delle strutture alberghiere nel D.T. n. 1 b**

*(articolo aggiunto a seguito del recepimento delle osservazioni pervenute (D. C.C. n. 44 del 20/04/2009))*

In funzione della richiesta di delocalizzazione nella aree di prossima trasformazione del D.T. 1 b della struttura alberghiera denominata Albergo Astoria (osservazione n. 1) e della riconosciuta impossibilità di radicale riqualificazione strutturale di alcune strutture poste sul territorio comunale analoghe all'Hotel sopra citato, si ritiene, al fine di addivenire ad un criterio di uniformità di trattamento e di equità normativa, nonché al fine di incentivare il miglioramento della qualità delle strutture presenti sul territorio comunale, di poter concedere il trasferimento delle strutture alberghiere e RTA la cui classificazione sia inferiore alle 4 stelle ( a prescindere dalle indicazioni della singola scheda della struttura ) nei limiti di capacità ricettiva delle norme del PUO e dell'art. 3 dell'all. 1 delle N.G.A. alle sotto indicate condizioni:

- Le nuove strutture ricettive (RTA e TA) da insediarsi nel D.T. 1 B dovranno pervenire ad un miglioramento della qualità ricettività turistica comunale attraverso il potenziamento della categoria o il raggiungimento degli standard e delle dotazioni di servizi previsti dalla L.R. 2/08 nella categoria in essere; In ogni caso la classificazione non potrà essere inferiore a 3 stelle;
- ~~Sia dimostrata l'impossibilità tecnica ed ad adeguare l'azienda alle norme vigenti in materia di sicurezza, prevenzione incendio, igiene edilizia, sicurezza degli ambienti di lavoro, nel sito odierno, ovvero venga dimostrata la non Convenienza economica della prosecuzione della gestione nel sito odierno per ragioni tecniche e turistico ricettivo.~~
- ~~Non è ammesso, in ogni caso, il trasferimento delle strutture ricettive nuove (intendendosi per tali anche quelle recentemente passata da TA a RTA) od ampliate per almeno 10 anni dal completamento dei lavori.~~
- ~~L'istanza dovrà essere presentata dal proprietario della struttura previa acquisizione del parere del gestore (se soggetto diverso dal proprietario).~~
- Le trasformazioni in RP delle strutture alberghiere sono consentite in regime di permesso di costruire convenzionato al fine di pervenire al miglioramento urbanistico e paesistico ambientale del sito originario
- Nei confronti delle strutture ricettive che hanno usufruito di agevolazioni della comunità europea, regionali o statali, in caso di esclusione dal vincolo di destinazione, resta fermo l'obbligo di restituzione delle agevolazioni percepite, proporzionalmente ridotte per il periodo di mantenimento del vincolo, maggiorate degli interessi legali.

## **DISPOSIZIONE TRANSITORIA**

~~Nei confronti delle strutture classificate albergo, la cui attività sia cessata da almeno quattro anni dalla data di entrata in vigore della L.R. 1/2008, e che non siano già stati oggetto di interventi di trasformazione in una diversa destinazione assentiti con titoli abilitativi edilizi già rilasciati in data anteriore, il cambio di destinazione d'uso è attuabile attraverso una delle seguenti condizioni:~~

- ~~A. Venga attuata la parziale trasformazione della destinazione d'uso in funzioni non turistico ricettive, entro la percentuale massima del trenta per cento della superficie complessiva, subordinatamente all'impegno del proprietario ad eseguire contestualmente alla suddetta trasformazione parziale la complessiva riqualificazione della struttura alberghiera, da assentire mediante titolo edilizio convenzionato recante l'obbligo di mantenimento della destinazione alberghiera per almeno vent'anni.~~

~~B. Il cambio di destinazione d'uso globale dell'immobile in destinazione d'uso non turistico ricettiva tramite permesso di costruire convenzionato nel quale sia stabilito di destinare almeno il 30 % della S.L.A. ad edilizia convenzionata (con vincolo ventennale), o reperire pari superficie in altro sito (in accordo con l'Amministrazione);~~

~~C. Il cambio di destinazione d'uso globale dell'immobile in destinazione d'uso non turistico ricettiva tramite permesso di costruire convenzionato nel quale sia stabilito di destinare almeno il 30 % della S.L.A. a stabile residenza di famiglie disagiate tramite contratti di affitto con canoni calmierati di durata minima di venti anni, o reperire pari superficie in altro sito (in accordo con l'Amministrazione);~~

~~In ogni caso dovranno essere concordati con il Comune i seguenti elementi: tipologia dell'intervento (ristrutturazione o demolizione/ricostruzione senza aumento di volume), qualità dell'intervento (dimensioni degli alloggi, tipologie, quantità dei parcheggi pertinenziali necessari, ubicazione degli stessi; quantità ed ubicazione delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento.~~

~~A puro titolo esemplificativo e non esaustivo si citano alcuni edifici rientranti nella presente norma, già individuati nel PUC e qui confermati:~~

- ~~— ex albergo Riki;~~
- ~~— ex albergo Orizzonte;~~
- ~~— ex colonia "Mavico";~~

## **Art. 10 Altre strutture ricettive (extra alberghiere)**

Il presente titolo individua e disciplina le seguenti strutture ricettive denominate:

- a) case per ferie;
- b) ostelli per la gioventù;
- c) rifugi alpini ed escursionistici;
- d) affittacamere;
- e) bed & breakfast;
- f) case e appartamenti per vacanze;
- g) appartamenti ammobiliati ad uso turistico;
- h) aree di sosta;
- i) mini aree di sosta;
- j) agriturismo.

### **Case per Ferie**

Sono case per ferie le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno temporaneo di persone o gruppi di persone gestite al di fuori dei normali canali commerciali. Tali strutture sono gestite da enti pubblici, associazioni e enti operanti senza scopo di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari. In attuazione di apposite convenzioni, nelle case per ferie gestite da aziende è consentito altresì ospitare i dipendenti e relativi familiari di altre aziende. Le predette strutture ricettive possono altresì essere strutturate ed attivate per consentire il soggiorno di gruppi autogestiti secondo autonome modalità organizzative, nell'ambito e sotto la responsabilità del titolare dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività.

### **Ostelli**

Sono ostelli per la gioventù le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani, dei gruppi di giovani e dei loro accompagnatori gestite, in forma diretta o indiretta, da enti pubblici, enti di carattere morale o religioso e associazioni operanti, senza scopo di lucro, nel campo del turismo sociale e giovanile per il conseguimento di finalità sociali e culturali.

## **Rifugi escursionistici**

Sono rifugi alpini le strutture ricettive idonee ad offrire ospitalità e ristoro ad alpinisti e escursionisti in zone isolate di montagna, raggiungibili attraverso mulattiere e sentieri o, in periodi dell'anno limitati, con strade carrozzabili.

Sono rifugi escursionistici le strutture ricettive idonee ad offrire ospitalità e ristoro ad alpinisti ed escursionisti in zone montane, di norma posti ad altitudine non inferiore a metri 600 sul livello del mare, ovvero ubicati lungo itinerari escursionistici di interesse nazionale o regionale, destinati a svolgere anche funzione di posto tappa.

I rifugi alpini e quelli escursionistici possono essere gestiti da enti pubblici, da enti o associazioni statutariamente operanti nel settore dell'alpinismo o dell'escursionismo, nonché da privati previa stipula di apposita convenzione col Comune competente per territorio, che garantisca le finalità d'uso della struttura ricettiva.

## **Affittacamere**

Sono affittacamere le strutture ricettive atte a fornire alloggio ed eventuali servizi complementari, ivi compresa la somministrazione di cibi e bevande, in non più di sei camere, sprovviste di cucina o posto-cottura, ubicate in una o due unità immobiliari di civile abitazione, ammobiliate, poste in uno stesso stabile o in stabili adiacenti. L'attività di affittacamere può altresì essere esercitata in modo complementare all'esercizio di ristorazione qualora sia svolta da uno stesso titolare.

Gli esercizi di affittacamere possono anche essere condotti, in forma non imprenditoriale, con carattere occasionale o saltuario, da coloro che gestiscono fino a tre camere, avvalendosi della loro organizzazione familiare. In tali casi non possono essere gestite ulteriori analoghe tipologie ricettive condotte a carattere occasionale o saltuario. Gli esercizi di affittacamere condotti a carattere occasionale o saltuario possono fornire alimenti e bevande limitatamente alla prima colazione.

## **Bed & breakfast**

Costituisce struttura ricettiva a conduzione familiare denominata "bed & breakfast" quella esercitata da privati che, con carattere occasionale o saltuario, avvalendosi della loro organizzazione familiare, utilizzano parte dell'abitazione di residenza, fino ad un massimo di tre camere, nonché i locali comuni, per fornire ai turisti alloggio e prima colazione.

## **Case per Vacanze (CAV)**

Sono case e appartamenti per vacanze le unità immobiliari di civile abitazione ubicate in immobili esistenti, composte ciascuna da uno o più locali, arredate e dotate di servizi igienici e cucina autonomi, gestite unitariamente in forma imprenditoriale, per l'affitto a turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore a cinque mesi consecutivi. E' considerata gestione in forma imprenditoriale quella esercitata da chi concede in affitto a turisti, con i limiti, le dotazioni ed i servizi sopra indicati, più di tre unità abitative. In deroga a quanto disposto al comma precedente, è considerata gestione in forma imprenditoriale quella esercitata su un numero non superiore a tre unità abitative da imprese che ne hanno la gestione a qualunque titolo per la locazione a turisti con le modalità di cui al comma 1.

Assumono la denominazione di "residence" le strutture ricettive di case e appartamenti per vacanze, costituite da almeno sette unità immobiliari di civile abitazione ubicate in uno stabile a corpo unico o a più corpi, aventi i requisiti igienico-edilizi previsti per le case di civile abitazione, ciascuna arredata e dotata di locali igienici e di cucina, gestite unitariamente per fornire alloggio e servizi, anche centralizzati.

Le case ed appartamenti per vacanze, debbono possedere almeno i requisiti igienico - edilizi minimi previsti per le case di civile abitazione e disporre di superficie minima stabilita dalle NTA del PUC per la destinazione residenziale (art. 6 RP).

L'utilizzo, in tutto od in parte, di un immobile a destinazione residenziale per casa vacanze non ne comporta il mutamento di destinazione d'uso dal punto di vista urbanistico - edilizio e non permette interventi edilizi in deroga alla pertinente normativa di Piano.

### **Appartamenti ammobiliati ad uso turistico**

Non sono soggetti alla disciplina dell'esercizio di case e appartamenti per vacanze i proprietari o gli usufruttuari che danno in affitto a turisti, direttamente o attraverso agenzie immobiliari, unità immobiliari di civile abitazione, in numero non superiore a tre, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore a cinque mesi consecutivi e sempre che l'attività non sia organizzata in forma di impresa.

Le agenzie immobiliari intermediano la locazione degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico quali mandatari iscritte nella specifica sezione "mandatari a titolo oneroso" del ruolo di cui all'[articolo 3 della legge 3 febbraio 1989 n. 39](#) (modifiche ed integrazioni alla [legge 21 marzo 1958, n. 253](#), concernente la disciplina della professione di mediatore).

### **Miniaree di sosta**

Gli enti locali possono allestire mini-aree di sosta aventi un minimo di dieci e un massimo di trenta piazzole destinate al campeggio itinerante, rurale ed escursionistico effettuato esclusivamente mediante l'utilizzo di tende.

### **Aree di sosta**

Sono aree di sosta le aree attrezzate riservate alla sosta e al parcheggio dei caravan e autocaravan omologati. Le aree di sosta sono dotate degli impianti e delle attrezzature previsti dall'[articolo 185, comma 7 del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285](#) (nuovo codice della strada) e successive modifiche ed integrazioni e dall'[articolo 378 del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495](#) (regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

### **Alloggi agrituristici**

Si fa integralmente riferimento alla L.R. n. 36/96 e succ. modd. ed intt.

Le ripartizioni percentuali tra i diversi tipi di strutture ricettive extra alberghiere sono riferite al numero di posti letto.

Le strutture ricettive extra alberghiere vengono riportate per completezza di informazione ma non sono oggetto al presente programma di ripartizione.

	<b>Case per ferie</b>	<b>Ostelli</b>	<b>Rifugi escurs.tici</b>	<b>affittaca mere</b>	<b>CAV</b>	<b>Miniaree di sosta</b>	<b>Alloggi agrituristici</b>	<b>TOTALE</b>
<b>Situazione</b>								
<b>n.</b>	<b>107</b>	<b>82</b>		<b>72</b>	<b>300</b>	<b>200</b>	<b>78</b>	<b>839</b>
<b>%</b>	12,75	9,77		8,58	35,76	23,84	9,30	<b>100</b>
<b>Previsioni</b>								
<b>n.</b>	<b>400</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	<b>400</b>	<b>450</b>	<b>400</b>	<b>300</b>	<b>2100</b>
<b>%</b>	19,05	4,76	2,38	19,05	21,43	19,05	14,29	<b>100,00</b>

\* stima della regolarizzazione situazione di fatto



## Disposizione del Programma:

Le strutture esistenti potranno essere trasformate ed utilizzate secondo le varie tipologie fino alla quota massima di cui alla tabella precedente.

Con determinazione Dirigenziale n. 20 del 20/11/2013 reg. gen. n. 717 del 26/11/2013 è stato approvato definitivamente l'elenco delle strutture alberghiere vincolate ai sensi del combinato disposto dell'art. 2 commi 1, 1 bis ed 1 ter della L.R. 1/2008 e succ. modd. ed intt. e dell'art. 10 c. 1 della LR 4/2013 che viene riportato integralmente:

## 1) ALBERGHI IN ESERCIZIO

STRUTTURA	CLASS. (n. stelle)	LOCALITA'	POSTI LETTO	PROMISCUITA'	PREVISIONI P.U.C. (*)
Al Saraceno	5	Varigotti	68+8	No	A+RTA
Boncardo	4	Pia	90	No	A
G.H. Moroni	4	Marina	(173) 108	No	A parz. RTA
Punta Est	4	Pia	85	No	A
Hotel del Golfo	4	Pia		No	Nuovo (A)
San Pietro Palace Hotel	4	Marina	56+6	No	Nuovo (A)
Albatros	4	Varigotti	60	No	A
Al Capo	3	Varigotti	42	No	A
Careni	3	Marina	58	No	B
Colibri	3	Marina	77	No	B
Corallo	3	Pia	105	Si	B
Derby	3	Marina	45	Si	B
Europa	3	Pia	63	No	B
Florenz	3	Borgo	54	No	B
Garibaldi	3	Marina	33	Si	A
Holiday Center	3	Pia	27	No	B
Internazionale	3	Marina	58	Si	B
La Palma	3	Pia	84	No	A
Medusa	3	Marina	62	Si	A
Noris	3	Pia	43	No	B
Palace	3	Pia	59	Si	B
Park Hotel	3	Marina	32	Si	B
Rio	3	Pia	66	No	A
Riviera	2	Marina	38	Si	C
Savoia	3	Pia	59	No	A
Serenval	3	Pia	74	No	A
Villa Ada	3	Pia	24	No	A
Villa Italia	3	Marina	77	No	A
Arabesque	2	Varigotti	60	No	A
Cintha	2	Marina	25+5	No	C
Deutsche Familien Pension "da Pippo"	2	Marina	22	No	B
Gambone	2	Marina	43	No	B
Giardino	2	Marina	41	Si	B
Giardino delle Rose	2	Marina	18+10	No	C
Holiday	3	Varigotti	36	No	B
Il Faro	2	Marina	19+9		B
La Bussola	2	Pia	39	No	B
Ligure	2	Pia	21	Si	C
Liliana	2	Varigotti	19+25	No	B
Marina	2	Marina	16+10	Si	C
Natalina	2	Marina	20	Si	C
Orchidea	3	Marina	27	No	B
Plata	2	Pia	44	No	C
Principe	1	Pia	29	No	B
Regina	3	Marina	48	No	B

Ritz	2	Pia	36	No	B
La Gioiosa	3	Monte	24	No	B
Rosita	2	Manie	24	No	B
Santa Maria	2	Marina	24	No	C
Splendor	2	Pia	25	Si	C
Vecchie Mura	3	Borgo	23	No	B
Villa Bolognani	2	Pia	30	No	B
Villa Chiara	2	Pia	48	No	B
Villa Gina	2	Marina	34	No	B
Villa Marina	2	Pia	24	Si	C
Villa Piera	2	Marina	23	No	B
Alba Chiara	1	Marina	23	Si	B
Carla	1	Marina	36	Si	C
San Giuseppe	3	Marina	83	No	B
Riviera Miramare	3	Varigotti	36	No	B
Altopiano	1	Manie	16	No	B
Conchiglia d'Oro	1	Varigotti	12	No	B
Villa Ave	1	Pia	21	Si	C
Caravella	1	Pia	19	Si	C
Rosetta	2	Varigotti	28	No	B
Dei Fiori	1	Marina	20	Si	

## 2) ALBERGHI "CESSATI" NON OGGETTO DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

STRUTTURA	CLAS. (n. stelle)	LOCALITA'	
Astoria	3	Pia	Chiuso dal 2009
Calcagno	3	Marina	Chiuso dal 2004
Plaza	3	Varigotti	Chiuso dal 2010
Il Molo (**)	2	Pia	Chiuso dal 31/12/2007
Villa Arianna (**)	2	Pia	Chiuso dal 23/2/2005
Riki (**)	3	Varigotti	Chiuso ante 2000
Nino	1	Marina	Chiuso dal 2008

(\*\*) debbono considerarsi escluse dal vincolo alberghiero le strutture oggetto di previsioni specifiche nel PUC vigente, oggetto di scelte programmatiche effettuate dall'Amministrazione Comunale di Finale Ligure ed approvate dalla Regione in sede di formazione dello Strumento Urbanistico Generale, ovvero introdotte con l'approvazione della variante di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 05/02/2009.-

ELENCO	ALBERGHI			
Classe	Nome	Località	Posti letto	
4	AL SARACENO	VARIGOTTI	68+8	A+RTA
4	BONCARDO	PIA	90	A
4	G. H. MORONI	MARINA	(173) 108	A-parz. RTA
4	PUNTA EST	PIA	85	A
3	AL CAPO	VARIGOTTI	42	A
3	ASTORIA	PIA	100	A
3	BRISTOL (in trasformazione)	PIA	84	B
3	CALCAGNO (CHIUSO)	MARINA 2004	42	B
3	GARENI	MARINA	58	B
3	COLIBRI'	MARINA	77	B
3	CORALLO	PIA	105	B
3	DERBY	MARINA	45	B
3	EUROPA	PIA	63	B

3	FLORENZ	BORGO	54	B
3	GARIBALDI	MARINA	33	A
3	HOLIDAY CENTER	PIA	27	B
3	INTERNAZIONALE	MARINA	58	B
3	LA PALMA	PIA	84	A
3	MEDUSA	MARINA	62	A
3	MIRAMARE <b>(CHIUSO)</b>	MARINA	54	B
3	NORIS	PIA	43	B
3	PALACE	PIA	59	B
3	PARK HOTEL	MARINA	32	B
3	PLAZA	VARIGOTTI	97	A
3	RIO	PIA	66	A
2	RIVIERA	MARINA	38	C
3	SAVOIA	PIA	59	A
3	SERENVAL	PIA	74	A
3	VILLA ADA	PIA	24	A
3	VILLA ITALIA	MARINA	77	A
4	ALBATROS	VARIGOTTI	30	A
2	ARABESQUE	VARIGOTTI	60	A
2	CYNTHIA	MARINA	25+5	B
2	DEUTSCHE FAMILIEN	MARINA	22	B
2	GAMBONE	MARINA	43	B
2	GIARDINO	MARINA	41	B
2	GIARDINO DELLE ROSE	MARINA	18+10	B
3	HOLIDAY	VARIGOTTI	36	B
2	IL FARO	MARINA	19+9	B
2	IL MOLO <b>(CHIUSO)</b>	PIA	33	B
2	LA BUSSOLA	PIA	39	B
2	LIGURE	PIA	21	C
2	LILIANA	VARIGOTTI	19+25	B
2	MARINA	MARINA	16+10	C
2	NATALINA	MARINA	20	C
3	ORCHIDEA	MARINA	27	B
2	PLATA	PIA	44	C
4	PRINCIPE	PIA	29	B
3	REGINA	MARINA	48	B
2	RITZ	PIA	36	B
2	ROSA <b>(CHIUSO)</b>	MARINA	30	C
3	LA GIOIOSA	MONTE	24	B
2	ROSITA	MANIE	18	B
2	SANTA MARIA	MARINA	24	C
2	SPLENDOR	PIA	25	C
3	VECCHIE MURA	BORGO	23	B
2	VILLA ARIANNA <b>(CHIUSO)</b>	PIA	23	B
2	VILLA BOLOGNANI	PIA	30	B
2	VILLA CHIARA	PIA	48	B
2	VILLA GINA	MARINA	34	B
2	VILLA MARINA	PIA	24	C
2	ORIZZONTE <b>(CHIUSO)</b>	MARINA		
2	VILLA PIERA	MARINA	23	B
4	ALBA CHIARA	MARINA	23	B
4	CARLA	MARINA	36	C
4	DEI FIORI	MARINA	20	C
4	ENZO <b>(CHIUSO)</b>	MARINA	14	C
4	FAIA	VARIGOTTI	18	C
4	GARDENIA	PIA	15	C
4	MARITA	MARINA	15	C

4	OASI	MARINA	45	C
3	SAN GIUSEPPE	MARINA	83	B
3	RIVIERA MIRAMARE	VARIGOTTI	36	B
4	ALTOPIANO	MANIE	46	B
4	CONCHIGLIA D'ORO	VARIGOTTI	42	B
4	NINO	MARINA	24	C
4	PETIT HOTEL	PIA	24	C
4	SOGGIORNO FIAMMETTA	VARIGOTTI	43	C
4	VILLA AVE	PIA	24	C
4	VILLA ELISA (CHIUSO)	MARINA	42	C
4	VILLA NINA (CHIUSO)	PIA	48	C
4	CARAVELLA	PIA	49	C
2	ROSETTA	VARIGOTTI	28	B

#### ELENCO RTA

Classe	Nome	Località	Posti letto	
2	NIK MEHARI	VARIGOTTI	39+47	A
3	LE DUNE CLUB	VARIGOTTI	25+39	B
3	OLIVOTTI	MARINA	50+45	B
2	MORESCO (ex HARMONY)	VARIGOTTI	23+26	B
	OLIMPIC	MARINA(CHUIISO)		C
2	VILLA PATRIZIA	MARINA	44	C
2	ITALIA	PIA	14+11	B
2	IL GLICINE (ex MYREZIA)	PIA	21+26	B
3	LES ARCADES	VARIGOTTI	40+51	B
3	DEL MARE	MARINA	46+44	B
2	FIORITA	VARIGOTTI	47+103	B
3	CONTE	PIA	19+36	B
3	LA PERLA	PIA	113+127	A
2	SAN VALENTINO	PIA	25	
3	BRISTOL(opere in corso)	PIA		
3	VILLAGGIO DI GIUEL*/-E	CALVISIO	36	
2	IL GABBIANO	VARIGOTTI	12	
3	LIDO RESORT	PIA	47	
	VILLA ARIANNA	PIA (CHIUSO)		

#### PARCHI PER VACANZE

Classe	Nome	Località	n. utenti
3	EUROCAMPING	CALVISIO	360
2	LA FORESTA	MANIE	80
2	SAN MARTINO	MANIE	520

#### CAMPEGGI

Classe	Nome	Località	n. utenti
2	TAHITI	PIA	360
1	DEL MULINO	PIA	384
1	VALENTINO	VARIGOTTI	40
1	FERRIN	MANIE	48
1	VERDE AZZURRO	S. SEBASTIANO	164
1	TERRE ROSSE	MANIE	100

## **ELENCO DELLE STRUTTURE RICETTIVE EXTRA ALBERGHIERE**

### **AGRITURISMO**

1. SCARRONE Giorgio - Loc. Sanguineo - "Cà de Alice" - 8 posti letto - 28 coperti x 190 giorni all'anno;
2. BARILARO Ida - Loc. Verzi n. 10 - 5 posti letto - 25 coperti sabato/domenica - festivi;
3. CRIVELLA Carmelina - Piazza Annunziata n. 10 - "Au Gumbu" - 30 coperti;
4. PROVENZANI Marida - Via Cappelletta Nuova n. 8 - "Villa Piuma" - 6 posti letto - 12 coperti al giorno;
5. BERRA Luciano - Loc. Isasco - "Da Luciano" - 40 coperti al giorno;
6. OTTASSO Giovanna - Loc. Selva n. 14 - "La Selva" - 20 coperti al giorno;
7. FACHINI Maria Immacolata - Contrada Bolla - "Ai 5 Campanili" - 8 posti letto - 24 coperti al giorno;
8. CAVIGLIA Mario - Loc. Valgelata - "Da Mario" - 14 posti letto - 25 coperti;

OSTELLO WUILLERMIN - PIROLI Cristina - Via Caviglia n. 46 - capacità` ricettiva 69 posti letto;

### **CASE PER FERIE/VACANZE**

1. GUGLIELMI Fiorenzo Legale Rappresentante "Edilblu S.a.s." - "Il Borgo" - Loc. S. Bernardino - 16 unità abitative per un totale di 64 posti letto;
2. BLONDINI Adelaide Legale Rappresentante della Soc. CABLO S.r.l. - Via Brunenghi n. 83/89 - Via Dante n. 1/7 - n. 13 unità abitative per un totale di 52 posti letto + 18 letti aggiuntivi;
3. MOLTENI Mario Presidente pro-tempore "Associazione per lo sviluppo culturale e sociale Colombano e Bonifacio" - Istituto S. Francesco - Via degli Arenzi n. 6 - n. 31 camere per un totale di 57 posti letto;
4. Casa di Accoglienza S. Rosa - Via Brunenghi n. 170 - 25 camere per un totale di 37 posti letto;

### **AFFITTACAMERE**

1. RAIMONDO Angela - Via Madonna n. 5 - 4 camere per un totale di 7 posti letto;
2. DALLATOMASINA Alba - Via Berretta n. 1 - 4 camere per un totale di 6 posti letto;
3. MONESIGLIO Milena - Loc. Manie n. 12 - 5 camere per un totale di 14 posti letto;
4. CARENI Marisa - Gradinata delle Rose - 3 camere per un totale di 6 posti letto;
5. CORDASCO Vito - Via Castelletto Superiore n. 6 - 5 camere per un totale di 12 posti letto;

MINI AREE DI SOSTA - CAMPEGGIO CAMPER - Loc. Caprazoppa

## **STAZIONI DI SERVIZIO**

La riorganizzazione del sistema delle stazioni di servizio (rifornimento carburanti) risulta necessaria sia per l'adeguamento alle previsioni normative, sia per motivi urbanistici, conseguenti alle scelte programmatiche dovute alla redazione di SUA o inserita in PUC.

Risultano prioritari gli spostamenti della stazione di servizio di Finalpia / Corso Europa (per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Finalpia) e di quello di Marina "AGIP" Via De Raymondi / Piazza Stazione (per motivi di riorganizzazione dell'area).

Ancora per motivi urbanistici (oltre che di sicurezza) potrà essere oggetto di spostamento la stazione di servizio di Via Piaggio (Caprazoppa) che potrebbe anche essere meglio inserita sempre nell'area tra lo svincolo stradale e l'attuale posizione.

Da valutare in esito ad eventuali ristrutturazioni viarie o per motivi di decoro l'eventuale spostamento delle stazioni di servizio di Via Torino / Salita del Grillo e di Via Arnaldi in Finalborgo.

Nella Tavola 6 sono indicati i siti dei possibili trasferimenti, tutti individuati lungo le direttrici di traffico principali (Strade Statali o Provinciali di forte percorrenza).

I siti individuati sono:

1. Tra Finalpia e Varigotti, in corrispondenza degli esistenti "slarghi" stradali dell'Aurelia, ovvero in luogo del residuo terrapieno ferroviario in loc. Cremasca.
2. In Via Caprazoppa, in corrispondenza del vivaio, tra la strada ed il fiume, eventualmente con sottostanti parcheggi o servizi.
3. In Via Calice, in fregio o "dentro" la prevista zona commerciale, all'inizio della Strada Provinciale per Calice / Rialto.
4. Sulla Via Aurelia verso Borgio, nell'area terminale delle Cave Ghigliazza "prima" del cimitero.

Come esposto la stazione di servizio della Caprazoppa potrebbe restare in sito o trovare migliore collocazione nell'ambito del distretto stesso.

## 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;)

(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).