

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

**ART. 10 L.R. 05.04.2012 N°10**

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

## **SUB AMBITO ACR4 - 1**

### **RELAZIONE**

**INERENTE GLI ELEMENTI IN VARIANTE AGLI  
STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI O ADOTTATI**

#### **ALLEGATO 1**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**RELATIVE ALLE VARIANTI ADOTTATE  
NEL SUB AMBITO ACR4 - 1**

#### **0. PREMESSA – RIFERIMENTI NORMATIVI**

**La presente Relazione, con riferimento alla D.P.R. 380/01, è volta a illustrare e motivare quanto previsto dall'art. 5 comma 5 della L.R. 1/2020 che si riporta per semplicità di lettura.**

**A seguire vengono riportate le norme, all'uopo modificate per regolamentare il sub ambito denominato ACR4 – 1, in pratica allo scopo di consentire l'intervento descritto negli appositi elaborati grafici e descrittivi.**

**L.R. 1/2020 - Art. 5. (Sostituzione dell'articolo 10 della L.R. 10/2012 )**

*L'articolo 10 della l.r. 10/2012 e successive modificazioni e integrazioni, è sostituito dal seguente:*

*(OMISSIS)*

*5. Ove gli interventi di cui al comma 1 comportino l'approvazione di modifiche agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici comunali vigenti od operanti in salvaguardia, le relative istanze devono essere corredate:*

- a) Da una dettagliata relazione contenente l'individuazione degli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, delle modifiche cartografiche e normative ai piani da approvare e del rapporto delle opere e delle attività da realizzare con le normative in materia paesaggistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza degli impianti;*
- b) Dalla documentazione prevista al fine dell'assolvimento delle procedure di VAS di cui alla legge regionale 10 agosto 2012, n. 32 (Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998, n. 38 (Disciplina della valutazione di impatto ambientale)) e successive modificazioni e integrazioni.*

**Si riporta il pertinente articolo della Legge regionale 12 novembre 2014, n. 32 (TESTO UNICO IN MATERIA DI STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE E NORME IN MATERIA DI IMPRESE TURISTICHE) che regola la massima capienza in unità R.T.A. annesse alle strutture alberghiere**

***Art. 6. (Alberghi)***

*1. Sono alberghi le strutture ricettive che forniscono alloggio ai clienti in non meno di sette unità abitative costituite da camere.*

*2. Nelle strutture di cui al comma 1 è consentita la presenza di unità abitative, di tipo residenza turistico-alberghiera, dotate di cucina o posto-cottura, nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 40 per cento di quella complessiva dell'esercizio con esclusione dei posti letto aggiuntivi definiti dalle disposizioni attuative.*

Si riportano altresì per opportunità i pertinenti articoli 8 e 11 delle **Disposizioni attuative della disciplina delle strutture ricettive alberghiere di cui alla legge regionale 12 novembre 2014 n. 32 (Testo unico in materia di strutture turistico - ricettive e norme in materia di imprese turistiche)** che regolamentano dimensionalmente gli appartamenti R.T.A. annessi agli alberghi

#### **Art. 8. (Superfici degli appartamenti)**

1. Gli appartamenti delle residenze turistico-alberghiere, nonché – nei casi di promiscuità - degli alberghi e delle locande sono configurabili come segue:

- a) monolocale attrezzato per il soggiorno ed il pernottamento;
- b) bilocale attrezzato con soggiorno e pernottamento separati;
- c) trilocale attrezzato con soggiorno e pernottamento separati.

2-3 OMISSIS

4. Gli appartamenti di cui al comma 1, lettere b) e c) devono possedere:

- a) camera/e stabilmente attrezzata/e per il pernottamento: superficie minima di 8 metri quadrati per un posto letto, 16 metri quadrati per due posti letto con possibilità di collocare, a richiesta dell'ospite, un posto letto aggiuntivo ogni 6 metri quadrati con un massimo consentito di 4 posti letto di cui due aggiuntivi che vanno rimossi alla partenza degli ospiti o, nel caso di letti a scomparsa, riposti nell'apposito contenitore;
- b) locale soggiorno: superficie minima di 8 metri quadrati in cui è possibile collocare, a richiesta degli ospiti, un posto letto aggiuntivo ogni 6 metri quadrati con un massimo di 4 letti aggiuntivi che vanno rimossi alla partenza degli ospiti o, nel caso di letti a scomparsa, riposti nell'apposito contenitore. Nel calcolo della superficie è escluso lo spazio occupato dall'angolo cottura.

5 - 6- 7 – 8 – 9- 10 OMISSIS

#### **Art. 11. (Caratteristiche dei servizi igienici)**

1. *I locali bagno annessi alle unità abitative ed i bagni di uso comune a servizio delle stesse devono essere dotati di: lavabo, vaso, bidet e vasca o doccia dotate di adeguata protezione. Per le strutture classificate tre, quattro e cinque stelle le docce e/o le vasche devono essere dotate di box o paratia rigida. I locali bagno delle unità abitative possono essere suddivisi in più locali, in ogni caso vaso e bidet devono essere nello stesso locale. Nel caso di locali bagno accessibili a disabili, il requisito del bidet è considerato assolto anche mediante il ricorso a soluzioni tecniche alternative quali "doccetta flessibile a parete" o accessori combinati "WC-Bidet".*

2. *E' consentito, per specifiche scelte estetiche, volte ad aumentare la qualità offerta, posizionare all'interno delle camere vasche da bagno o docce. In tali casi i relativi spazi occupati non sono da conteggiare nel calcolo delle superfici delle camere e sono da aggiungere alle superfici dei bagni.*

3. *I locali bagno privati e quelli ad uso comune a servizio delle unità abitative devono essere forniti di apertura all'esterno o dotati di impianto di aspirazione forzata meccanica idonea a consentire il ricambio dell'aria.*

4. Negli appartamenti i locali bagno devono essere dotati di locale antibagno qualora agli stessi si acceda direttamente dal vano ove è posto l'angolo cottura o dal locale cucina autonomo.

5. La dimensione dei bagni deve essere di almeno 3 metri quadrati per le strutture ricettive fino a tre stelle e di 4 metri quadrati per le strutture a quattro e cinque stelle.

6- 7 – 8 – 9 OMISSIS

10. Le pareti dei locali bagno devono essere rivestite fino ad almeno 2 metri di altezza con piastrelle o altri materiali idonei.

## **2. INDIVIDUAZIONE SUB AMBITO ACR4 - 1**

Il compendio immobiliare al quale si fa riferimento consiste in un piccolo mappale, a Catasto del Comune di Finale Ligure al F.29 MAPP.558.

Come sommariamente indicato nella Relazione Illustrativa, già prodotta, l'intervento di cui trattasi viene proposto, in **parziale deroga** alla disciplina dei piani urbanistici e territoriali vigenti o operanti in salvaguardia, ai sensi comma 2 dell'art. 10 della L.R. 10/2012 che promuove interventi edilizi per lo sviluppo di attività produttive esistenti, e nella fattispecie, la Casa Vacanze "VISTA MARE", in particolare onde consentire la delocalizzazione del volume di cui trattasi in regime di "**CREDITO EDILIZIO**". Tale possibilità edificatoria, ancorché già prevista e possibile per effetto di Convenzione urbanistica, viene normata all'interno della presente VARIANTE in apposito quadro normativo.

Tali varianti vengono in appresso motivate e descritte, successivamente si producono (**ALLEGATO 1**) le **NORME TECNICHE DI VARIANTE** di P.U.C., relative agli articoli integrati o modificati nel P.U.C. nel citato SUB AMBITO ACR4 – 1

## **3. VARIANTI PROPOSTE NEL SUB AMBITO ACR4 – 1 DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

**N.B.** Nella presente si omettono le considerazioni già espresse nella **RELAZIONE ILLUSTRATIVA** già agli atti, e si illustrano esclusivamente gli elementi di carattere urbanistico sui quali si richiede **VARIANTE**.

Si richiede una sola Variante alle normative vigenti d P.U.C.

Essa riguarda la **POSSIBILITÀ DI DELOCALIZZAZIONE DI VOLUMETRIE PROVENIENTI DA COSIDDETTO “CREDITO EDILIZIO”**, in particolare proveniente da demolizione di volumi non ricostruibili immediatamente come prescritto dalle normative del C.d. “Piano Casa”.

In realtà implicitamente tale opzione era già accettata, ma viene ora resa esplicita ed introdotta normativamente nell’articolato di **VARIANTE** relativo al Sub Ambito ACR4-1.

In fede

Finale Ligure 29.01.2021

Il Progettista



## ALLEGATO 1

<p><b>P.U.C. COMUNE DI FINALE LIGURE SUB AMBITO ACR4 – 1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b></p>
---

**A) PREMESSA - INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL’AMBITO SOTTO IL PROFILO MORFOLOGICO E PAESISTICO AMBIENTALE**  
*OMISSIS – CONFIRMATO*

**B) OBIETTIVI E MODALITÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE SOTTO IL PROFILO DELLE PRESTAZIONI FUNZIONALI**  
*OMISSIS – CONFIRMATO*

**C) TIPI DI INTERVENTO E REQUISITI QUALITATIVI**  
*OMISSIS – CONFIRMATO*

**D) LIMITI DI VARIAZIONE DEL CARICO INSEDIATIVO IN RELAZIONE ALLA FUNZIONI URBANISTICHE PREVISTE**

a) Nelle zone edificate extra centro storico (ex A2 di P.R.G.) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione dei singoli edifici con limitati ampliamenti di volume: massimo 15%

dell'esistente calcolati sull'edificio oggetto di intervento ma comunque contenuti nel 5% massimo della volumetria complessiva esistente nell'ambito di riqualificazione.

b) Nella stessa area sono ammesse limitate integrazioni del tessuto edilizio anche tramite nuove edificazioni, sempre nel limite del 5% massimo della volumetria residenziale complessiva esistente escluso il centro storico ex zona A2, nel rispetto dei caratteri tipologici, delle altezze massime, degli allineamenti e delle distanze, qualora le proposte progettuali siano volte al miglioramento dell'assetto complessivo dell'area e contengano elementi di pubblico interesse (integrazione / adeguamento delle infrastrutture e dei servizi).

c) Esclusivamente allo scopo di mantenerne o migliorarne la funzionalità e l'efficienza, per le destinazioni alberghiere esistenti ovvero in caso di cambio di destinazione da residenziale a ricettivo-alberghiero, sono consentiti incrementi di volume volti all'adeguamento tecnologico ed impiantistico e all'incremento della capacità ricettiva, non superiore al 25% dell'esistente e nel rispetto degli allineamenti esistenti, in base alle disposizioni speciali della Disciplina turistica. Gli interventi in attuazione della Disciplina delle strutture turistico ricettive sono soggetti a permesso di costruire convenzionato (p.d.c.c.).

Lo sviluppo operativo di queste aree dovrà essere gestito attraverso l'istituto del Programma Attuativo di cui all'art. 27 delle NTA, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 55 della L.U.R.

Complessivamente la volumetria edificabile per tutto quanto indicato alle lettere a), b) c) che precedono (pari al 5% dell'esistente) è pari a 18.000 mc.

L'Amministrazione Comunale potrà graduare nel tempo l'attuazione degli interventi ammissibili nell'ambito della gestione del P.A.

Non sono ammessi altri incrementi volumetrici, salvo quelli consentiti dalla L.24/2001, da considerarsi comunque, ai sensi della citata norma, quali interventi di ristrutturazione.

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

Nell'area ex ferrovia, in tutti i punti compatibili potranno essere realizzate autorimesse interrato o seminterrate, sulla base di un disegno unitario che l'Amministrazione Comunale dovrà far redigere entro un anno dalla approvazione del PUC (ovvero sulla base di proposte progettuali di privati, riguardanti peraltro lotti congrui e funzionali che si facciano carico anche dello studio di fattibilità complessivo delle aree ferroviarie dismesse.

Almeno il 50% dei posti auto dovrà essere "a rotazione d'uso", pubblici o privati di uso pubblico convenzionati.

Non sono ammesse altre destinazioni oltre ai parcheggi pubblici o privati ed alle aree verdi pubbliche, libere o attrezzate.

**Nel sub ambito denominato ACR4 – 1 è ammessa la delocalizzazione di volumetrie derivanti da "Credito Edilizio" per volumetrie provenienti da demolizioni di edifici ubicati all'interno di ambito di Conservazione e Riqualificazione ed individuati con specifica Convenzione Urbanistica.**

### **E) ALTRI PARAMETRI URBANISTICI**

Gli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica (lettere a – b – c del punto D) devono rispettare i seguenti parametri:

$D_c = 5.00$  ml,       $D_f = 10.00$  ml,       $D_s =$  allineamenti stradali esistenti,       $R_c = 25\%$ ,  
 $H_{max} = 10.00$  ml (3 piani fuori terra),

superfici da destinare a verde, spazi e parcheggi pubblici almeno il 25% del lotto.

Fatte salve le norme speciali per gli alberghi, nel centro storico (zona di conservazione ex A2) sono consentiti interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza mutamento di destinazione d'uso, salvo l'auspicato recupero a destinazioni compatibili delle residenze ai piani terreni o seminterrati.

Gli interventi di ampliamento di edifici esistenti potranno essere eseguiti senza aggravio (diminuzione) delle distanze esistenti fra edifici e senza incrementi di altezza massima.

### **F) MODALITÀ DI GESTIONE ED OPERATIVE**

Tutti gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a permesso di costruire convenzionato (p.d.c.c.).