

Oggetto : Variante ex art. 44 della L.R. 36/97 e ss. mm. ii. - Inerente la Modifica alle N.G.A. del PUC per la disciplina concernente la “Microricettività per la valorizzazione del territorio e lo sviluppo del turismo“

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DI CONFORMITA' URBANISTICA

Con parere favorevole nella seduta del 02/11/2018 la Giunta ha approvato gli obiettivi generali della Variante al PUC concernente la Microricettività per la valorizzazione del territorio e lo sviluppo del turismo.

Nel merito nella presente relazione saranno descritti i contenuti della suddetta Variante ed evidenziata la congruità della proposta rispetto alla descrizione fondativa documento degli obiettivi del PUC e la Relazione illustrativa, agli obiettivi di sostenibilità del P.U.C. e degli Strumenti di Pianificazione sovraordinati.

Disciplina del PUC vigente in tema di turismo:

La disciplina delle attività turistico ricettive è oggi indicata nell'allegato n. 1 delle NGA che rispecchia i dettami della L.R. 32/2012 e della L.R. 1/2008;

Motivi della Variante ex art. 44 della L.R. 36/97 :

Il turismo ecosostenibile è un tema che ci interessa particolarmente perché riteniamo che chi amministra, soprattutto realtà come le nostre fatte di piccole città ma ricchissime di valori, abbia il dovere di cogliere ogni possibile occasione per la promozione del territorio in cui opera.

L'A.C. ha voluto promuovere nel 2018 una mostra ed un convegno sull'ecoturismo e su nuove forme di microricettività ecostenibile per più di una ragione. Anzitutto per essere al passo con i tempi nella convinzione che l'ecoturismo stia occupando un segmento sempre più in crescita nel panorama della ricettività.

Infatti l'aumento della **sensibilità**, a livello comunitario ed internazionale, verso le questioni relative alla **sostenibilità ambientale** della società contemporanea, ha generato il successo di attività turistiche legate **alla fruizione dell'ambiente** che individuano **la qualità dell'esperienza turistica nell'osservazione delle risorse naturali e culturali di un territorio, dando origine ad un nuovo rapporto uomo-natura, diretto e personale.**

Il turismo ha infatti subito un'evoluzione della domanda che ha abbandonato la massificazione del prodotto fordista, cioè di massa, in favore di una **domanda differenziata, esperienziale e personalizzata**.

Un turismo emozionale , basato sul principio della salvaguardia territoriale.

A differenza del turismo di massa che si era diffuso con successo a partire dagli anni sessanta e che cercava di massimizzare i profitti nel minor tempo e spazio possibile i turisti di oggi esigono una *maggior qualità delle destinazioni turistiche dando la priorità alla protezione del patrimonio naturale, culturale e sociale*.

Le forme di turismo alternativo che si sono diffuse nel periodo recente si basano infatti su **attività turistiche responsabili che minimizzano i costi e massimizzano i benefici distribuiti in maniera equa sul territorio**.

Si tratta di una forma di turismo che desta particolare interesse in Italia ed in Europa .

Da un'indagine recente è emerso che il **54% degli italiani** sceglie un turismo sostenibile e di esse il 47% ricerca la conoscenza delle tradizioni locali, il 40% la scoperta di percorsi enogastronomici.

Ma uno dei driver principali del turismo a contatto con la natura sono le **attività outdoor** rispetto alle quali il finalese è un ambito di eccellenza dove l'afflusso turistico continua a registrare ogni anno un incremento positivo .

In particolare un'analisi elaborata nel **2017** (proclamato anno internazionale del turismo sostenibile dalle Nazioni Unite) ha stimato un incremento dei cicloturisti del 30% Dal 2014 al 2016.

La definizione di ecoturismo è stata coniata nel 2002, proclamato come anno internazionale dell'ecoturismo, a Quebec in cui i delegati di 132 paesi hanno definitivamente stabilito

In primo luogo che **l'ecoturismo deve saper coniugare il rispetto dell'ambiente, della cultura e delle società del luogo** Ed inoltre **deve essere strumento di conservazione e valorizzazione dell'ambiente naturale il quale deve essere gestito in modo organizzato per consentire un'adeguata redditività alle popolazioni locali ma attraverso azioni ed interventi ECOSOSTENIBILI**.

Lo **scopo del summit** era infatti quello di enfatizzare **l'importanza che l'attività turistica può avere nell'avviare politiche di sostenibilità riducendo da un lato il deperimento dell'ecosistema e, dall'altro, migliorando la qualità della vita delle persone** riprendendo il programma dell "agenda 21 per l'industria del turismo:verso uno sviluppo sostenibile" del 1996 basata sulle consapevolezza che l'attività turistica ha un interesse primario nella tutela delle

risorse naturali e culturali perchè queste rappresentano una delle principali fonti di attrattività e che al contempo può contribuire a migliorare l'ambiente e l'economia di un territorio.

Tale **concetto di “sostenibilità turistica”** può quindi essere interpretato secondo tre prospettive diverse:

. la **“sostenibilità ecologica”** che basa i propri principi sulla minimizzazione dei danni al territorio causati dall'attività turistica, con azioni anche di pianificazione, che impongano la preservazione e la tutela dell'ambiente

. la **“sostenibilità economica”** ovvero la capacità del comparto turistico di assicurare nel lungo periodo una crescita economica e una conservazione delle risorse in grado di assicurare il benessere per le generazioni attuali e future

. la **“sostenibilità socio - culturale”** in riferimento agli effetti che il fenomeno turistico può e deve generare sulla qualità della vita della comunità locale anche attraverso una maggiore apertura culturale, al recupero delle tradizioni locali ed alla conservazione del patrimonio artistico, naturale e paesaggistico con evidenti ricadute positive sulla qualità della vita di tutta la popolazione.

Questa tipologia di turismo è quindi da **perseguire** in modo particolare nel **territorio finalese**, ma anche in gran parte di quello ligure, anzitutto perché connotato da particolari **valenze paesistiche e storico – culturali** che si configurano, quindi, come **fattori di grande attrattività e, pertanto, di sicuro successo.**

Il Finalese è una delle **aree di maggior pregio naturalistico d'Europa** con una grande varietà di ambienti naturali, una eccezionale biodiversità.

Il paesaggio è caratterizzato dalla presenza di rocce calcaree tra le quali spicca la celebre **“Pietra di Finale”**, un calcare-arenaceo bianco-rosato ricchissimo di fossili su cui l'azione erosiva millenaria delle acque ha generato spettacolari pareti verticali ha aperto numerose cavità di grande interesse speleologico. (***palestre di arrampicata e grotte***)

Di eccezionale importanza le **testimonianze delle attività umane** a partire dal lontano paleolitico (homo erectus), attraverso la romanità, il medioevo fino ad oggi, con reperti archeologici, chiese, castelli, e centinaia di km di sentieri, muretti in pietra a secco e un **paesaggio agricolo** ancora preservato significativamente caratterizzato da un interessante sistema di terrazzamenti Un paesaggio eccezionale che **non deve essere inteso come solo oggetto di contemplazione estetica** bensì come **elemento essenziale per lo sviluppo economico del territorio in generale attraverso politiche innovative di fruizione attiva.**

Ma è un **paesaggio** in cui permangono **alcune criticità** ed alcuni elementi di debolezza e che merita sicuramente **nuove azioni di valorizzazione** partendo dalla ulteriore divulgazione delle sue eccellenze .

In tal senso riteniamo che l'ecoturismo possa svolgere anche un **ruolo educativo al rispetto della natura** rivolto a tutti gli attori impegnati nel settore turistico che devono riconoscere il valore intrinseco delle risorse (ambientali) del territorio e **promuovere comportamenti eticamente responsabili**.

Ma soprattutto questa Amministrazione ha la profonda convinzione che l'ecoturismo sia anche **occasione eccezionale per la valorizzazione e la promozione delle aree agricole e di presidio**, un'opportunità per diversificare l'economia delle aree rurali e rivitalizzare territori non sempre competitivi a fronte delle dinamiche dei mercati....un'occasione importante per far sì che l'agricoltura riesca a diversificarsi cercando di affiancare alla produzione di beni prettamente agricoli una serie di funzioni legate alla tutela del territorio e della cultura diventando sempre più multifunzionale.

Il **turismo rurale** può, infatti, a ragione essere considerato un importante segmento dell'ecoturismo in quanto in entrambe i fenomeni *la domanda è mossa dal desiderio di vivere un'esperienza a stretto contatto con l'ambiente naturale per conoscere la cultura, la storia, le tradizioni e anche attraverso i prodotti tipici alimentari ed enogastronomici*.

Ma un prodotto turistico rurale di successo necessita, oltre alle risorse primarie anche **di strutture che forniscano ai turisti i servizi necessari**.

Ecco perché al concetto di ecoturismo è stato affiancato quello di "**microricettività**" con il preciso obiettivo di stimolare l'interesse per l'inserimento sul territorio **di microarchitetture innovative, modulari, spazi minimali in simbiosi con la natura, ad impronta zero sul territorio capaci di ulteriormente arricchire e differenziare anche sotto il profilo tipologico l'offerta turistica delle strutture esistenti o di futura realizzazione**.

Architetture innovative, quindi, di cui quelle che verranno di seguito presentate sono sicuramente un esempio eccellente sia sotto il profilo funzionale che architettonico e paesaggistico.

La proposta della normativa è quindi finalizzata a disciplinare la realizzazione di microstrutture Ecosostenibili è discesa da un approfondimento delle caratteristiche paesistiche ed insediative del territorio finalese nonché da una riflessione sui contenuti della norme regionali sul turismo con particolare riferimento alla **L.R. 10/2012 – Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico, della L.R. 32/2014 - testo unico in materia di strutture turistico ricettive** e della **L.R. 37/2007 – Disciplina degli agriturismi**.

In particolare l'art. 12 della L.R. 10/2012 ammette per gli insediamenti AGRICOLI ed AGRITURISTICI, per gli ALBERGHI TRADIZIONALI e per le STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE esistenti ampliamenti attraverso interventi non solo di ristrutturazione edilizia, e di sostituzione edilizia ma anche di NUOVA COSTRUZIONE.

Da tale disposto normativo si deduce che la norma è applicabile a tutte le strutture ricettive come definite dalla L.R. 32/2014 e, quindi, sia a quelle alberghiere che alle strutture ricettive all'aria aperta (campeggi e villaggi turistici) ma anche alle case per ferie, affittacamere, bed end breakfast ed agriturismi.

Tali ampliamenti non sono normati sotto il profilo quantitativo ma solo subordinati ad alcune condizioni **INDEROGABILI** quali:

- . l'ammmodernamento ed il miglioramento dell'attività
- . la conformità alla destinazione d'uso dello strumento urbanistico comunale
- . la conformità alla disciplina del Piano paesistico e del Piano di Bacino
- . la salvaguardia delle alberature esistenti

Il medesimo art. 12 però specifica particolari condizioni per gli interventi sugli alberghi prescrivendo (lett. H) che **la progettazione architettonica assicuri un armonico inserimento rispetto alla costruzione esistente**" mentre per gli agriturismi che **" per gli ampliamenti degli edifici...siano rispettate le tipologie edilizie degli edifici esistenti"**.

Inoltre tale norma è applicabile esclusivamente per gli **insediamenti esistenti** e per le **zone agricole** sembra ammettere **ampliamenti solo ai fini dell'attività agricola vera e propria** nulla specificando in merito ad eventuali destinazioni turistiche anche in forza del fatto che per eventuali attività ricettive fa specifico riferimento agli agriturismi.

Stante quanto sopra **obiettivo** dell'A.C. con la presente Variante è quella di **far proprio lo spirito della normativa regionale sulle attività produttive ma declinandola nelle varie possibilità in relazione alle diverse tipologie produttive ed in relazione alle caratteristiche del territorio specificatamente per promuovere forme di ecoturismo innovativo** (quali quelle illustrate dai relatori ed oggetto della mostra)

Inserendola nel PUC vigente in modo che, una volta approvata, **possa consentire l'ampliamento A FINI ECOTURISTICI anche nelle aziende agricole** (proprio in forza della convinzione che l'**agricoltura** debba diventare sempre più **multifunzionale**) oltretché **secondo procedure autorizzative Ordinarie** per evitare procedimenti in deroga che, come sappiamo, sono gravati dall'obbligo di corrispondere al Comune, al momento del rilascio del titolo edilizio, di un contributo aggiuntivo rispetto al normale contributo di costruzione, pari al 50% del maggior valore delle aree o degli immobili oggetto d'intervento conseguito per effetto della suddetta deroga (art. 38 L.R. 16/2008)

Tale scelta discende dalla precisa volontà di **incentivare**, con **premialità anche economiche**, interventi ecosostenibili innovativi che vengono **descritti** puntualmente nella prima parte della norma.

La dicitura utilizzata è “**strutture micro ricettive ecosostenibili**” intese come Unità abitative a destinazione turistica modulari, aggregabili, facilmente trasportabili, ad impatto zero sul territorio, contraddistinte dalla presenza di allacciamenti alle reti tecnologiche meramente provvisori e rimovibili, in simbiosi con la natura e, quindi, particolarmente adatte ad essere inserite in un paesaggio delicato come quello ligure.

In generale è stato ritenuto opportuno stabilire comunque una **superficie massima** per ogni singolo intervento (l'ipotesi è di un max di mq. 150.00) ed una superficie massima per ogni modulo abitativo (25 mq) sia esso destinato all'ospitalità che a wellness o promozione dei prodotti tipici, nonché imporre che tali complessi vengano autorizzati con PdC convenzionato dove la convenzione dovrà necessariamente prevedere:

- . l'obbligo di classificazione catastale nella categoria D
- . il divieto di frazionamento e di alienazione separata dal fabbricato ricettivo o agricolo principale
- . il divieto di vendita delle singole unità che di fatto devono costituire PERTINENZE delle attività agricole o turistiche
- . il divieto di utilizzare tali manufatti come residenza stabile o prevedere qualsiasi forma di utilizzazione che possa configurarsi come privatizzazione o limitazione dell'offerta al pubblico.

Nuova Disciplina

Alla luce di quanto sopra esposto si propone di inserire nell'art 6 delle NGA del PUC il seguente nuovo articolato:

Strutture microricettive ecosostenibili

ART 1 Definizioni

Le strutture ricettive esistenti, le attività agricole ed agrituristiche e gli alberghi tradizionali, possono essere ampliati mediante interventi di nuova costruzione per realizzare all'interno del lotto di proprietà tramite Unità abitative a destinazione turistica ecosostenibili costituite da strutture modulari, aggregabili, facilmente trasportabili, ad impatto zero sul territorio, contraddistinte dalla presenza di allacciamenti alle reti tecnologiche meramente provvisori e rimovibili.

Le strutture devono compatibili con la disciplina delle strutture ricettive di cui alla L.R. 32/2014 e/o con la disciplina agrituristiche vigente.

L'insediamento di tali strutture è limitato dalle soglie di carico urbanistico determinato dal PUC e riassunto nelle tabelle allegate alla presente.

Per gli ambiti agricoli 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.

Le strutture dovranno avere le seguenti caratteristiche tipologico strutturali:

Fondazioni: a vite al fine di garantire la massima reversibilità (vietato il ricorso a fondazioni permanenti in C.A.);

Struttura portante: legno, acciaio;

Pareti esterne: legno alluminio;

Manto di copertura: membrana polimerica flessibile termoplastica, impermeabile di colore chiaro; ghiaio lavato su guaina bituminosa; tetto verde;

Serramenti: legno e alluminio.

Pavimentazioni esterne: legno o legno composito.

Modalità di realizzazione:

Le unità abitative potranno essere costruite solo secondo le modalità, le dimensioni e le tipologie indicate di seguito:

Parametri urbanistici:

Sup.Utile netta massima: 25 mq. compreso il bagno con possibilità di piccola terrazza deck a seconda della tipologia ma delle dimensioni massime di 10 mq.

<i>H max</i>	<i>m.</i>	3,10
<i>S.U. Totale massima</i>	<i>mq.</i>	150 (per singolo intervento)
<i>Distanza dalle strade</i>	<i>m.</i>	5
<i>Distanze dai confini:</i>	<i>m.</i>	5
<i>Distanze dalle P.F</i>	<i>m.</i>	10
<i>Distanza tra le u.i.:</i>	<i>m.</i>	5. (fra pareti cieche)
<i>Lotto minimo</i>		secondo quanto specificato negli articoli successivi

Dotazioni impiantistiche:

Dovrà essere garantita la fornitura di elettricità (preferibilmente prodotta con fonti alternative) acqua e rete fognaria (anche con il ricorso a sistemi di fitodepurazione), in caso di appartenenza a complessi turistici o agricoli strutturati potranno essere utilizzati i servizi comuni in conformità alle leggi vigenti in materia.

Destinazione D'uso:

Gli interventi di cui al presente articolo hanno destinazione turistica ricettiva e sono legate da vincolo a tale destinazione con l'atto convenzionale. Al cessare dell'attività turistica o agricola devono essere smontati e non potranno essere oggetto di cambio di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale.

Disciplina Urbanistica

Le unità di cui all'art. 1 di cui alla presente normativa sono nuove costruzioni e pertanto potranno essere realizzate solo in conformità con la Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, dei Piani di Bacino, e di tutte le altre discipline e/o norme vincolistiche che limitano le nuove costruzioni. Le nuove costruzioni non potranno essere realizzate all'interno delle Aree SIC. All'interno delle aree carsiche l'intervento è ammesso solo in presenza di condotta fognaria.

Modalità d'intervento

Il regime di attuazione è il permesso di costruire convenzionato.

La convenzione deve prevedere a pena della rimozione:

- 1) Che la destinazione d'uso turistica degli edifici oggetto degli interventi di cui all'art. 1 non possa essere mutata in residenza, pure in assenza di opere edilizie.*
- 2) Il divieto della vendita delle unità turistiche che costituiscono pertinenza dell'attività turistico ricettiva e/o l'affitto delle stesse per periodi pluriennali o indeterminati.*
- 3) Il divieto di utilizzare i manufatti quale stabile residenza o di prevedere qualsiasi forma di utilizzazione degli stessi che possa in alcun modo configurarsi come privatizzazione o limitazione dell'offerta al pubblico. Non costituisce limitazione dell'offerta al pubblico la concessione in uso delle Unità abitative, per periodi contrattualmente definiti, ad agenzie di viaggio o a tour operator.*
- 4) Che le nuove unità turistiche dovranno essere accatastate come un'unica unità immobiliare catastale in categoria D, anche articolata in più edifici, soggetta a specifico vincolo di destinazione turistica; (se edificate come dipendenze di attività esistenti tali unità turistiche dovranno essere accatastate come pertinenze dell'unità principale).*
- 5) Che sia assicurato in ogni caso il rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali previsti dalla disciplina urbanistico comunale per la categoria turistica ed in misura comunque non inferiore a 1 posto auto per ogni unità turistica.*

Art. 2 Disciplina per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 1 negli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione e negli Ambiti di Riqualificazione

Prescrizioni generali: le Unità abitative di cui all'art. 1 è esclusivamente legata al potenziamento della ricettività turistica esistente e deve essere realizzata entro il lotto di riferimento del fabbricato nei limiti di cui all'art. 4.

E' necessaria la vicinanza di un immobile che offra servizi centralizzati, ovvero acqua e fognatura; per vicinanza si intende che la distanza massima percorribile a piedi per gli utenti delle strutture non deve essere superiore a 100 m.

Negli ambiti di cui al presente articolo non è previsto un rapporto di copertura ed un lotto minimo ma viene prescritto comunque il rispetto dei parametri urbanistici minimi della disciplina di cui all'art. 1. Gli interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto

delle alberature esistenti. Qualora fosse necessario l'espianto di essenze esistenti si applica la disciplina del Regolamento del Verde Vigente.

Art. 3 Disciplina per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 1 negli ambiti Agricoli e negli ambiti Naturalistici

Prescrizioni generali : la realizzazione delle unità abitative di cui all'art. 1 negli ambiti agricoli e naturalistici è legata alla presenza o alla nuova formazione delle aziende agricole o degli agriturismi o può essere legata al potenziamento della ricettività turistica ed extra alberghiera esistente, diversificando la modalità costruttiva a seconda della natura dell'offerta turistica; la realizzazione di tali manufatti dovrà avvenire nei limiti di cui all'art. 4.

Gli interventi di cui all'art. 1 possono essere realizzati su un lotto minimo contiguo di mq. 2000 e che deve comprendere il fabbricato principale.

E' necessaria la vicinanza di un immobile che offra servizi centralizzati, ovvero acqua e fognatura. Per vicinanza si intende che la distanza massima percorribile a piedi per gli utenti delle strutture non deve essere superiore a 100 m.

Il rapporto di copertura non deve superare l'otto per mille del fondo impegnato (mq./ mq).

Art. 4 Limite di peso insediativo per ambito.

Al fine di agevolare il calcolo del peso insediativo degli interventi di cui all'art. 1 si assume come riferimento 2 abitanti per ogni struttura microricettiva di 25 mq.

AMBITO DI PUC	<i>Limite di peso insediativo in Abitanti</i>
DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE	

DT1 a-b-c-	<i>Intervento non ammesso</i>
DT2 (2.1-2.2-2.3-2.4-2.5)	<i>Intervento non ammesso</i>
AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE	
ACR1	<i>Intervento non ammesso</i>
ACR 2	<i>Ammesso fuori dal Centro Storico, con un carico insediativo massimo di 5 Unità pari a 10 abitanti</i>
ACR 3	<i>Ammesso fuori dal Centro Storico, con un carico insediativo massimo di 4 Unità pari a 8 abitanti</i>
ACR 4	<i>Ammesso fuori dal Centro Storico e dalle zone IS -CE ANI-CE di PTCP, con un carico insediativo massimo di 10 Unità pari a 20 abitanti.</i>
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE	
AR5	<i>Intervento non ammesso</i>
AR6	<i>Ammesso con un carico insediativo massimo di 6 unità pari a 12 abitanti. E' da escludere la realizzazione di tali interventi nelle zone IS-MA ed ID-MA di P.T.C.P. Il limite insediativo indicato dovrà quindi costituire la soglia massima degli incrementi volumetrici nell'ambito classificato come ID-CO di P.T.C.P.</i>
AR7	<i>Ammesso con un carico insediativo massimo di 6 unità pari a 12 abitanti. E' da escludere la realizzazione di tali interventi in zona ID-MA di P.T.C.P. e all'interno del nucleo storico</i>
AR8	<i>Ammesso fuori dalla zona NI-MA di P.T.C.P. con un carico insediativo massimo di 4 unità pari a 8 abitanti.</i>
AR9	<i>Ammesso con carico insediativo massimo di 5 unità pari a 10 abitanti da realizzarsi fuori dalle zone ID-MA, ISMA-CPA e ANI-CE e nei limiti degli insediamenti sparsi delle zone IS-MA di P.T.C.P.</i>
AR10	<i>Ammesso con un carico insediativo massimo di 6 unità pari a 12 abitanti da realizzarsi fuori dalla zona ID-MA</i>

AR11	<i>Ammesso con un carico insediativo massimo di 6 unità pari a 12 abitanti da realizzarsi fuori dalla zona ID-MA e dal nucleo storico</i>
AR12	<i>Ammesso con un carico insediativo massimo di 6 unità pari a 12 abitanti da realizzarsi fuori dai nuclei storici minori e dalle zone ANI-CE, IS-CE e NI-MA di P.T.C.P.</i>
AR 13	<i>Intervento non ammesso</i>
AR14a	<i>Intervento non ammesso</i>
AR14b	<i>Ammesso con un carico insediativo massimo di 4 unità pari a 8 abitanti da realizzarsi fuori dalla zona ID- MA IS-CE e AI-CO e nei limiti degli insediamenti sparsi delle zone IS-MA di PTCP</i>
AR15	<i>Intervento non ammesso</i>
AR16a	<i>Ammesso con un carico insediativo massimo di 6 unità pari a 12 abitanti da realizzarsi fuori dal centro storico di Gorra dai nuclei storici minori e dalle zone NI-CO e NI-MA – ANI-CE</i>
AR 16b	
AR 17	<i>Intervento non ammesso</i>
AMBITI AGRICOLI	
A.A n. 1	<i>Intervento non ammesso</i>
A.A n. 2	<i>Ammesso con un carico insediativo massimo di 3 unità pari a 6 abitanti da realizzarsi fuori dai nuclei storici minori e dalle zone ANI-CE, IS-CE, NI-MA e IS- MA saturo CPA di PTCP o nei limiti degli insediamenti sparsi delle zone IS-MA di PTCP</i>
A.A n. 3	<i>Intervento non ammesso</i>
A.A n. dal n. 4 al n. 11	<i>Ammesso con un carico insediativo massimo di 8 unità (per ambito) pari a 6 abitanti da realizzarsi fuori dai nuclei storici minori e dalle zone NI-CE, ANI-CE, IS-CE, NI-MA e IS-MA saturo CPA di PTCP o nei limiti degli insediamenti sparsi delle zone IS-MA di PTCP</i>
AMBITI NATURALISTICI	<i>Intervento non ammesso</i>

Si riportano di seguito alcune tipologie di unità abitative

3.2 Peso insediativo

Nei prospetti seguenti si riporta per ogni Ambito la superficie interessata (al netto delle zone escluse con riferimento al P.T.C.P. o perché ricadenti all'interno di area SIC), le unità abitative e gli abitanti ammessi (cfr. tav.n. 1 e tav. n.4).

Ambiti di conservazione e riqualificazione

<i>Ambito di PUC</i>	<i>Superficie in ettari</i>	<i>Superficie interessata (Ha)</i>	<i>Unità abitative (n.)</i>	<i>Abitanti (n.)</i>
<i>ACR 2</i>	<i>17,02</i>	<i>11,60</i>	<i>5</i>	<i>10</i>
<i>ACR 3</i>	<i>18,39</i>	<i>16,18</i>	<i>4</i>	<i>8</i>
<i>ACR 4</i>	<i>34,41</i>	<i>27,40</i>	<i>10</i>	<i>20</i>
	69,82	55,18	19	38

Ambiti di riqualificazione

	<i>Superficie in ettari</i>	<i>Superficie interessata (Ha)</i>	<i>Unità abitative (n.)</i>	<i>Abitanti (n.)</i>
<i>AR6</i>	<i>18,40</i>	<i>15,71</i>	<i>6</i>	<i>12</i>
<i>AR7</i>	<i>30,35</i>	<i>19,28</i>	<i>6</i>	<i>12</i>
<i>AR8</i>	<i>12,79</i>	<i>9,25</i>	<i>4</i>	<i>8</i>
<i>AR9</i>	<i>47,84</i>	<i>3,40</i>	<i>5</i>	<i>10</i>
<i>AR10</i>	<i>29,45</i>	<i>13,00</i>	<i>6</i>	<i>12</i>
<i>AR11</i>	<i>44,71</i>	<i>30,71</i>	<i>6</i>	<i>12</i>
<i>AR12</i>	<i>24,32</i>	<i>23,70</i>	<i>6</i>	<i>12</i>
<i>AR14 b</i>	<i>8,97</i>	<i>1,44</i>		
<i>AR16 a</i>	<i>21,91</i>	<i>12,79</i>		
<i>AR 16 b</i>	<i>4,49</i>	<i>4,12</i>	<i>6</i>	<i>12</i>
	253.35	133,40	45	90

Ambiti agricoli

<i>Ambito di PUC</i>	<i>Superficie in ettari</i>	<i>Superficie interessata</i>	<i>Unità abitative (n.)</i>	<i>Abitanti (n.)</i>
----------------------	-----------------------------	-------------------------------	------------------------------	-----------------------

A.A n. 2	108,36	15,90	3	6
A.A n. 4	99,68	80,90	8	16
A.A n. 5	65,67	Sic 36,00	8	16
A.A n. 6	108,87	Sic 84,30	8	16
A.A n. 7	40,41	Sic 15,30,	8	16
A.A n. 8	100,46	Sic 25,95	8	16
A.A n. 9	9,48	8 ,80	8	16
A.A n. 10a	176,80	176,95	8	16
A.A n. 10b	58,21	32,00	8	16
A.A n. 11	81,66	Sic 62,39	8	16
	1.059,90	538,49	75	150

Superficie del Comune di Finale Ligure: Ha 3.505,89

Superficie complessiva ambiti interessati: Ha 1.383,07

Superficie complessiva area interessata dalla variante (al netto zone P.T.C.P. non ammesse e aree SIC): Ha 727,07.

Risultano in totale realizzabili n. 139 nuove Unità abitative, per complessivi n. 278 abitanti (n. 2 abitanti per struttura microricettiva)

<i>AMBITO</i>	<i>Unità abitative (n.)</i>	<i>Abitanti (n.)</i>
<i>Conservazione e Riqualficazione</i>	19	38
<i>Riqualficazione</i>	45	90
<i>Agricolo</i>	75	150
	139	278

Il suddetto carico insediativo teorico previsto dalla Variante non modifica le previsioni del PUC in quanto:

- *il peso insediativo aggiuntivo risultante negli ambiti ACR ed AR per un totale di 64 unità abitative e 128 abitanti è compensato dalla diminuzione del peso insediativo relativo al PUO di Ghigliazza, DT1 (mc. 11.220 – corrispondenti al peso insediativo di 140 abitanti pari a 70 unità turistiche).*
- *per gli ambiti agricoli si è utilizzato il limite del 25 % della capacità insediativa prevista dal PUC , in riferimento al numero di abitanti. Risultano 75 unità turistiche suddivise nei vari ambiti per 150 abitanti.*

La variante non comporterà pertanto un incremento del carico insediativo rispetto alle previsioni contenute nel P.U.C.

Il consumo di suolo risulta indicativamente pari a mq. 3.475 (mq. 25 x 139 = mq. 3.475) per una volumetria pari mc. 10.425.

Inquadramento Normativo

Ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 Costituiscono varianti al PUC le modifiche non rientranti nei margini di flessibilità o nell'aggiornamento di cui all'articolo 43.

L'art 43 stabilisce che costituiscono aggiornamento le seguenti modifiche al PUC in quanto non incidenti sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC e sempreché conformi ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato e nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla [l.r. 32/2012](#) e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative: [\(281\)](#)

a) modifiche della tipologia dei servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale localizzati dal PUC ove i relativi vincoli siano operanti a norma dell'[articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327](#) (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) e successive modificazioni e integrazioni, nonché la localizzazione di nuovi servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale;

b) modifiche per l'adeguamento del PUC ad atti legislativi, di programmazione e di indirizzo statali o regionali che non comportino incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC;

c) modifiche della disciplina urbanistico-edilizia degli ambiti di conservazione, di riqualificazione, di completamento e dei distretti di trasformazione nonché dei relativi perimetri purché non comportanti l'individuazione di nuovi distretti e l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC; [\(282\)](#)

c bis) modifiche della disciplina urbanistico-edilizia degli ambiti di conservazione e di quelli di riqualificazione finalizzate a incentivare o a realizzare interventi di rinnovo urbano, di recupero del patrimonio edilizio ed interventi di contrasto all'abbandono del territorio di produzione agricola e di presidio ambientale, a condizione che non sia consentita la nuova costruzione, anche per trasferimento di volumetrie preventivamente demolite, su aree libere destinate a orti o a colture agricole in attività o dismesse. [\(283\)](#)

La modifica sopra indicata non rientra nei punti a) b) c) c) bis di cui sopra è da inquadrare come variante ai sensi della dell'art. 44 della L.R. 36/97 e ss.mm.ii.;

Compatibilità dell'intervento proposto sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC

La descrizione fondativa

Il modello interpretativo, su cui si fondano gli indirizzi, della Descrizione fondativa tende a sottolineare le interdipendenze tra il sistema insediativo e quello ambientale, facendo emergere questi due paesaggi ed il loro rapporto con la *qualità dell'ambiente* e trova diretta corrispondenza nello schema degli obiettivi assunti dal piano riguardanti:

- la qualità del paesaggio in quanto ambiente percepito;
- l'accesso al territorio e la fruizione delle sue risorse per scopi non strettamente produttivi, ma ricreativi e culturali;
- la conservazione nel tempo di quelle testimonianze del passato che rendono possibile riconoscere ed interpretare l'evoluzione storica del territorio;
- la preservazione di quelle situazioni nelle quali si manifestano fenomeni naturali di particolare interesse scientifico o didattico;
- la ricerca di condizioni di crescente stabilità degli ecosistemi, a compensazione dei fattori di fragilità determinati dall'urbanizzazione e dallo sfruttamento produttivo delle risorse;
- l'oculata amministrazione di alcune fondamentali risorse non riproducibili.

In particolare per quanto concerne il Livello Puntuale del PTCP, la Descrizione fondativa evidenzia alcuni elementi dell'*assetto insediativo*, proponendo una lettura tipologica che esclude una valutazione delle modalità aggregative connesse ai processi di formazione dei diversi tessuti.

Tale finalità, che si sintetizza soprattutto in una riqualificazione del comparto turistico, che comporta il perseguimento di tre obiettivi principali:

- tutela dell'ambiente naturale marino e costiero;
- recupero dell'immagine del paesaggio naturale e urbano;
- incremento delle occasioni di fruizione del mare.

Per raggiungere tali obiettivi lo Schema individua diverse "azioni" alle quali possono essere ascritte le indicazioni di Piano:

- incentivare la protezione delle aree di interesse naturalistico,
- migliorare l'accessibilità delle spiagge,
- eliminare o ridurre le attività a rischio di inquinamento,
- riqualificare i waterfronts dei centri costieri,
- incrementare le strutture ed i servizi per la nautica da diporto,
- migliorare la fluidità del traffico lungo la costa, valorizzando percorrenze e visuali,

- riutilizzare la linea ferroviaria in dismissione a ponente,
- riconvertire le aree dismesse lungo la costa come occasione di riqualificazione paesistica e urbanistica

I principi della variante in argomento essendo volti ad introdurre un **turismo emozionale** , **basato sul principio della salvaguardia territoriale si sposano perfettamente con quanto indicato nella descrizione fondativa.**

Il documento degli Obbiettivi

L'art. 4 Del Documento degli Obbiettivi del PUC stabilisce che:

La riqualificazione dell'offerta turistico - ricettiva deve essere fondata su nuovi criteri che tengano conto di tutti quegli aspetti che contribuiscono a formare il concetto del turismo che si è andato affermando in questi ultimi anni. Pertanto dovranno essere potenziate e valorizzate, oltre alle strutture ricettive in senso stretto, forme di ricettività alternativa

che consentano di estrinsecare il potenziale turistico legato al mare, all'entroterra, agli aspetti naturalistici, ed a quelli storici; dovrà essere incrementato il turismo sportivo e del benessere, nonché quello congressuale.

Gli obiettivi che dovranno essere perseguiti sono i seguenti:

- 4.1** *promuovere azioni volte al recupero dei beni pubblici e privati dismessi o sottoutilizzati quali le ex colonie ed i beni demaniali ed azioni volte ad una riqualificazione e diversificazione dell'offerta turistica che consenta di prolungare la stagione turistica; in particolare occorrerà creare altre spiagge libere attrezzate, consentendo altresì, agli stabilimenti balneari esistenti, la possibilità di migliorare la qualità e la condizione d'uso delle aree costiere in concessione;*
- 4.2** *recepire gli obiettivi del PTC della costa con azioni volte alla difesa del litorale dall'erosione, prevedendo un adeguato e costante ripascimento degli arenili , la riqualificazione dei tratti di costa con valore paesistico e naturalistico (tratto di costa compreso tra Punta Crena ed il Malpasso);*
- 4.3** *sviluppare ed incentivare l'utilizzo a fini turistici dell'entroterra, perseguendo l'adeguamento*

funzionale delle strutture ricettive esistenti, completando i servizi a rete e consentendo quindi di creare i presupposti per un miglioramento qualitativo del turismo legato ai siti archeologici ed alle grotte, alle pareti di roccia, ai manufatti storici ed ai percorsi naturalistici;

- 4.4 favorire la riqualificazione e lo sviluppo delle strutture ricettive esistenti incentivando la diversificazione dell'offerta secondo le varie tipologie alberghiere ed extra-alberghiere individuate dalla normativa regionale, nel rispetto della programmazione turistica comunale; promuovere ed incentivare la dotazione, per le strutture turistiche esistenti o di nuova formazione, di servizi integrative dell'offerta standard quali palestre, piscine, sale congressi, centri talassoterapeutici, ecc.*
- 4.5 favorire e qualificare l'offerta turistico - sportiva e quella legata al turismo del "benessere" completando e ristrutturando i percorsi pedonali, i sentieri per le escursioni a piedi ed in mountain byke, realizzando aree a destinazione sportiva connesse con strutture ricettive, migliorando l'accessibilità alle palestre di roccia, unitamente alla creazione di strutture di accoglienza alternative (rifugi escursionistici, locande, aree di sosta attrezzate);*
- 4.6 valorizzazione delle aree naturalistiche, storiche, archeologiche dell'entroterra, con la formazione di una rete informativa, appoggiata alle strutture ricettive e coordinate da un centro organizzativo anche espositivo / museale sito in posizione piuttosto baricentrica, idoneo e funzionale.*

La Variante in oggetto è perfettamente in linea con gli obiettivi sopra enunciati in quanto **coniuga il rispetto dell'ambiente, della cultura e delle società del luogo ed è strumento di conservazione e valorizzazione dell'ambiente naturale il quale deve essere gestito in modo organizzato per consentire un'adeguata redditività alle popolazioni locali attraverso azioni ed interventi ECOSOSTENIBILI.**

Compatibilità dell'aggiornamento proposto ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato ;

Piano territoriale regionale

Innovazione : Finale Ligure.

Il X rapporto Ose Ilres segnala Finale Ligure come uno delle poche situazioni del ponente ligure con un bilancio turistico positivo e attribuisce questo risultato alla capacità di formulare una proposta innovativa, che arricchisce la tradizionale offerta balneare: con le potenzialità di fruizione ambientale e sportiva- in particolare le palestre di roccia e il ciclo escursionismo. Al riguardo si deve evidenziare come l'offerta centrata sul modello della palestra a cielo aperto si estende all'agonismo -24° re di MB- e all'attività espositiva -mostra delle mountain bike 2000- ed ha generato una filiera di attività che comprende forme specifiche di ricettività e commercializzazione di prodotti.

Il Piano territoriale di coordinamento paesistico

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con DCR n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'assetto insediativo, inserisce l'area suddetta nelle zone riportate di seguito.

Zone interessate dall'intervento:

Aree Urbane:

SU : strutture urbane qualificate art.. 35

TU : tessuti urbani art. 38

Nuclei isolati:

NI-MA : regime normativo di mantenimento art. 40

NI-CO : regime normativo di consolidamento art. 41

Insedimenti diffusi:

ID- MA : regime normativo di mantenimento art. 44

ID-CO : regime normativo di consolidamento art. 45

ID-MO-A : regime normativo di modificabilità di tipo A art. 46

Insedimenti sparsi:

IS-MA regime normativo di mantenimento art. 49

IS-MO-B regime normativo di modificabilità di tipo A art. 50

Aree non insediate:

ANI-MA regime normativo di mantenimento art. 52

La variante non sottende modifiche al PTCP dei regimi delle zone sopracitate verso un regime meno restrittivo e non prevede interventi in aree di Conservazione o comunque in arre in cui non è prevista la Nuova costruzione.

Il piano territoriale provinciale

Il PTC è lo strumento di pianificazione territoriale della Provincia, svolge funzioni di indirizzo e di coordinamento dei Piani comunali e consente di realizzare nuovi progetti ed interventi in collaborazione tra la Provincia, i Comuni, i soggetti pubblici e privati.

Previsione specifica area Finalese

Obiettivi strategici per l'organizzazione del territorio, lo sviluppo sostenibile e la qualità dell'ambiente delle città.

Descrizione fondativa – rapporto esplicativo

Le analisi effettuate suggeriscono la necessità di passare dal concetto di prodotto turistico a quello di sistema locale di offerta turistica il che significa ipotizzare che la pluralità; di elementi (ricettivi, fuori albergo, naturalistici, ambientali, storici, culturali, infrastrutturali, ecc...) diffusi sul territorio siano fra loro coordinati al fine di sviluppare le potenzialità turistiche presenti sul territorio.

Riequilibrare sul territorio il flusso delle presenze turistiche balneari rispettando il livello delle capacità di carico di ciascuna località.

Allungare la stagione balneare (che, a partire dal 1994 ha già evidenziato un trend crescente nei mesi di maggio e di settembre);

Sviluppare la domanda extrabalneare (che, sempre nel periodo considerato, risulta in declino) e quindi nell'individuazione di nuovi target di domanda connessi all'ampliamento della gamma di prodotti turistici offerti sul territorio provinciale sulla base delle specializzazioni evidenti in ciascun ambito provinciale.

Potenziare la gamma dei prodotti offerti deve, quindi, partire dalla valorizzazione dei fattori di potenziale turistico presenti in ciascun territorio (come, ad esempio il clima, l'ambiente e la tradizione) e, quindi: turismo delle produzioni tipiche; turismo sportivo e paesaggistico; turismo del benessere fisico; turismo della terza età; turismo congressuale.

Sviluppare il ruolo turistico dell'entroterra che risulta ancora estremamente debole sia per la scarsa presenza di strutture ricettive, sia per una non adeguata valorizzazione del potenziale turistico legato agli aspetti storici (grotte preistoriche, siti archeologici, pareti di roccia ed altri manufatti storici come castelli, torrioni, ecc...) e paesaggistici (sistemi dei percorsi pedonali, dei sentieri, ecc...) anche con specifici progetti di promozione turistica delle parti più interessanti del territorio provinciale.

Riqualificare le strutture esistenti, non solo con interventi di riammodernamento, ma anche

individuare nuove formule ricettive che consentano di 'catturare' target diversi e aggiuntivi di consumatori turistici.

Articolare l'offerta di tipologie ricettive, cercando di evitare trasformazioni 'in massa' da strutture alberghiere a RTA, onde evitare la riformazione di un'offerta non differenziata. Il grado di differenziazione delle strutture deve essere ampio, funzionale ai diversi target della

Obiettivi strategici : innovazione del sistema turistico costiero

Passare dal concetto di prodotto turistico a quello di sistema locale di offerta turistica attraverso il coordinamento della pluralità di elementi (ricettivi, fuori albergo, naturalistici, ambientali, storici, culturali, infrastrutturali, ecc...) diffusi sul territorio.

Allungare la stagione balneare e sviluppare la domanda extrabalneare con l'individuazione di nuovi target di domanda connessi all'ampliamento della gamma di prodotti turistici offerti sul territorio provinciale sulla base delle specializzazioni evidenti in ciascun ambito provinciale.

Potenziare la gamma dei prodotti offerti con valorizzazione dei fattori di potenziale turistico presenti in ciascun territorio (come, ad esempio il clima, l'ambiente e la tradizione) e, quindi: turismo delle produzioni tipiche; turismo sportivo e paesaggistico; turismo del benessere fisico; turismo della terza età; turismo congressuale.

Riquilificare le strutture esistenti, non solo con interventi di riammodernamento, ma anche individuando nuove formule ricettive che consentano di "catturare" target diversi e aggiuntivi di consumatori turistici.

Promuovere la formazione di piani e programmi per la riqualificazione e lo sviluppo delle strutture turistico ricettive anche nell'ambito di progetti integrati da recepirsi nei Piani

Urbanistici Comunali intesi a:

- favorire gli interventi di ristrutturazione e riqualificazione delle strutture esistenti nonché di trasformazione nei casi di impossibilità di adeguamento alle norme ed a standards qualitativi o di esigue dimensioni delle strutture tali da non renderne economica la gestione;
- sviluppare ed articolare l'offerta complessiva di nuove strutture ricettive differenziata secondo le diverse tipologie e categorie;
- reperire gli spazi ed i servizi pubblici connessi agli ampliamenti delle strutture esistenti ed alla creazione di nuove aziende turistico ricettive.

Favorire gli interventi a supporto del mercato turistico: interventi a carattere infrastrutturale viario ed autostradale e telematico, interventi di infrastrutture puntuali, come parcheggi; la

realizzazione di un sistema di porti ed approdi turistici attrezzati, piste ciclabili, percorsi pedonali, passeggiate, sentieri, sistemi di trasporto pubblico innovativi.

Sviluppare un'azione di marketing territoriale che valorizzi le opportunità offerte dal PTC nel campo degli interventi per il potenziamento dell'offerta turistica.

Sostenere le misure e gli interventi in materia di protezione dell'ambiente e della natura per la valorizzazione e la funzione ricreativa e turistica del territorio e del paesaggio.

Piani di bacino

Il territorio oggetto della variante e' interessato dai piani di Bacino dei torrenti Sciusa, Bottasano , Noli

All'interno del territorio interessato dalla Variante ricadono :

Frane attive (Pg4)

Frane quiescenti (Pg3a)

Area a suscettività al dissesto alta (Pg3b)

Fasce esondabilità A- B- C

La variante in esame non si pone in contrasto con la disciplina del Piano di Bacino sopra indicata in quanto le volumetrie oggetto di variante potranno essere realizzate solo in conformità al Piano di Bacino.

Compatibilità dell'intervento proposto rispetto alle disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative.

La compatibilità è indicata nel Rapporto preliminare di assoggettabilità a vas allegato.

Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che la variante di cui in oggetto, composta dagli allegato sotto elencati, sia Suscettibile di approvazione:

- Allegato n. 1 Relazione Illustrativa e di conformità urbanistica;

- Allegato n. 2 Rapporto Preliminare per la verifica di Assoggettabilita a VAS;
- Allegato n. 4 Tavole del Rapporto Preliminare per la verifica di Assoggettabilita a VAS
- Allegato n. 4 Norme Generali di Attuazioni Vigenti;
- Allegato n. 5 Norme Generali di Attuazioni in Variante con allegati schemi tipologici;
- Tav. 1 Analisi planimetrica – Studio degli ambiti del PUC
- Tav. 2 Analisi planimetrica – Superficie ambiti interessati
- Tav. 3a Analisi planimetrica – Suddivisione singoli Ambiti Interessati (AR)
- Tav. 3b Analisi planimetrica – Sovrapposizione PTCP
- Tav. 3c Analisi planimetrica – Suddivisione singoli Ambiti Interessati (AA-ACR)
- Tav. 4 Analisi planimetrica – Superficie Ambiti nei limiti delle zone ammesse del PTCP
- Tav. 5 Analisi planimetrica – Sovrapposizione aspetti ecosistemici

Finale Ligure 31/12/2018

Il Tecnico
(Geom. Dario SCOTTO)