

Deliberazione del Consiglio Comunale

Adunanza Straordinaria

Seduta di Prima convocazione



Comune di Finale Ligure
Provincia di Savona

Numero progressivo **57**

OGGETTO

Adozione dell'aggiornamento del PUC ex art. 43 della L.R. 36/97 e ss.mm.ii propedeutico all'approvazione del progetto inerente la Ristrutturazione con ampliamento e cambio di destinazione d'uso ad attività ricettiva dell'edificio denominato "Ex Frantoio" e realizzazione di una volumetria residenziale (ex scheda P.A. 51) sul fondo sito in Località Monticello e censito al N.C.E.U. al F. 21 m.li. 244-245-246, NCT F. 21 m.li 243-247.

L'anno duemilaventuno il giorno **trenta** del mese di **Giugno** alle ore 15:30 a seguito di regolare convocazione, si è riunito il Consiglio Comunale nella Sala Consiliare - Palazzo Comunale - Via Pertica 29 in adunanza Straordinaria di Prima convocazione previa notifica.

Fatto l'appello nominale risultano:

N.	Nominativo	Pres.	Ass.
1	FRASCHERELLI UGO	X	
2	GUZZI ANDREA	X	
3	BRICHETTO CLARA	X	
4	CASANOVA CLAUDIO	X	
5	ROSA MARILENA	X	
6	VENERUCCI DELIA	X	
7	DE SCIORA FRANCO	X	
8	GATTERO OLGA	X	
9	RESCIGNO MASSIMO		X
10	MAMBERTO CARLO	X	
11	SALPIETRO LAURA	X	
12	DALL'ARA DELFIO	X	
13	CERVONE PIER PAOLO	X	
14	FASCIOLO CAMILLA		X
15	FOLCO PAOLO		X
16	CILETO TIZIANA	X	
17	GEREMIA MARINELLA	X	

Totale componenti: Presenti: 14 Assenti: 3

Assiste il Segretario Generale: Dott.ssa Isabella Cerisola.

Il Presidente Delia Venerucci assume la presidenza della presente adunanza Straordinaria e, riconosciutane la legalità, dichiara aperta la seduta. Scrutatori designati i Consiglieri signori:

N. 57

OGGETTO: Adozione dell'aggiornamento del PUC ex art. 43 della L.R. 36/97 e ss.mm.ii propedeutico all'approvazione del progetto inerente la Ristrutturazione con ampliamento e cambio di destinazione d'uso ad attività ricettiva dell'edificio denominato "Ex Frantoio" e realizzazione di una volumetria residenziale (ex scheda P.A. 51) sul fondo sito in Località Monticello e censito al N.C.E.U. al F. 21 m.li. 244-245-246, NCT F. 21 m.li 243-247.

"OMISSIS"

Durante la discussione rientra il Consigliere Massimo RESCIGNO.

Sono presenti al momento della votazione il Sig. Sindaco e n. 14 Consiglieri comunali.

Non avendo altri Consiglieri chiesto di intervenire, il Presidente sottopone ad approvazione la seguente proposta di deliberazione:

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'istanza presentata in data 22.02.2017 Prot. n. 6088, integrata in data 21/12/2017 prot. 34086, in data 27/09/2018 prot. 29868, in data 23/06/2020 prot. 16871, in data 24/11/2020 prot. 35207 e prot. 35218, in data 15/04/2021 prot. 13537 ed in data 09/06/2021 prot. 20374, con la quale i soggetti attuatori chiedono permesso di costruire per la ristrutturazione con ampliamento e cambio d'uso ad attività ricettiva di edificio "ex frantoio" e realizzazione di volumetria in aggiornamento al PUC sull'immobile sito in Loc. Monticello, censito al NCT: F.21 m.li 243 - 247 e al NCEU: F. 21 m.li 244 - 245 e 246;

ESAMINATO il progetto di cui al punto precedente a firma Arch. PREVE Federica;

VERIFICATO che l'ambito oggetto d'intervento ricade in zona A.R. n. 6 del PUC che prevede la seguente disciplina:

Interventi sugli edifici esistenti:

Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento funzionale dei fabbricati esistenti anche attraverso la ristrutturazione edilizia e demolizione/ricostruzione che comporti limitati aumenti di volume o modifiche esterne finalizzate all'eliminazione degli elementi estranei al contesto linguistico-architettonico ed all'adeguamento tipologico. Tale finalità potrà essere raggiunta anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di eventuali volumetrie derivanti dal condono edilizio che potranno eventualmente essere meglio ricollocate nell'ambito di intervento, se ciò comportasse benefici alla riorganizzazione dell'area ed alla parte pubblica. Sono consentiti esclusivamente interventi sull'esistente fino alla ristrutturazione edilizia, demolizione/ricostruzione con aumento della volumetria fino al 15% per adeguamento tipologico e funzionale. Sono consentiti cambi di destinazione finalizzati alla creazione di strutture turistiche ricettive: in tal caso l'incremento volumetrico potrà anche superare l'entità prevista fino ad un massimo del 30% dell'esistente.

Intervento di nuova costruzione:

Nei lotti liberi presenti nell'ambito che abbiano caratteristiche tali da consentirlo, potranno essere edificate strutture ricettive alberghiere di caratteristiche qualitative elevate, da convenzionarsi, con imposizione di vincolo di destinazione ventennale; il volume massimo complessivo realizzabile per tali destinazioni potrà essere pari a mc. 5.000 con i seguenti parametri urbanistici:

Superficie coperta massima: 20% del lotto

Distanza dai confini: ml. 5.00

Distanza dai fabbricati: ml. 10.00

Altezza massima: ml. 9.50 (due piani oltre il pianterreno).

La valutazione/scelta delle relative proposte progettuali verrà gestita dal Comune attraverso lo strumento del Programma Attuativo (art. 55 LUR).

La realizzazione di tale intervento (così come quelle relative agli ampliamenti) dovrà comunque essere accompagnata dal reperimento di aree a verde attrezzato pubbliche o di uso pubblico pari ad almeno 0,4 mq/mc in aree idonee, all'interno dell'ambito.

E' da escludere la realizzazione di nuovi volumi in aree IS-MA ed ID-MA di P.T.C.P.; il tetto volumetrico indicato (mc 5000) dovrà quindi costituire la soglia massima degli incrementi volumetrici nell'ambito classificato come ID-CO di P.T.C.P.”;

APPURATO che presso il lotto d'intervento è ammissibile un intervento di nuova costruzione di 3000 mc a destinazione RTA;

VERIFICATO il progetto presentato prevede una volumetria di residenziale (nuova costruzione) pari a VA 2369.53 mc e pari a VA 1949.01 mc (ristrutturazione dell'esistente) a destinazione turistico ricettiva;

CHE l'intervento proposto si pone quindi in contrasto alla disciplina dello strumento urbanistico comunale, per quanto sopra indicato;

CHE la Giunta Comunale aveva espresso in data 12/04/2017 (proposta n. 80) parere favorevole alla prosecuzione dell'iter del progetto ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/97 e ss.mm.ii.;

PRESO ATTO che:

- con l'entrata in vigore delle modifiche della Legge Regionale n. 36/97 conseguenti all'entrata in vigore della L.R. 7 agosto 2018 n. 15 non è più possibile fare ricorso al procedimento dell'art. 59 della L.R. 36/97 per i progetti che comportano mero aggiornamento del PUC dovendo procedere al preventivo aggiornamento del PUC con le modalità stabilite all'art. 43 della L.R. 36/97 e ss.mm.ii.;
- ai sensi del comma 3 dell'art. 43 della L.R. 36/97 e ss.mm.ii. 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:

...omissis....

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;

VERIFICATO che:

- ai sensi del comma 5 dell'art. 43 della L.R. 36/97 l'aggiornamento del PUC è adottato con deliberazione del Consiglio Comunale, alla quale deve essere allegata specifica attestazione della compatibilità delle relative modifiche rispetto alla descrizione fondativa e agli obiettivi del Piano, della conformità ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, nonché la documentazione necessaria in applicazione delle disposizioni in materia di VAS di cui alla L.R. [32/2012](#) e succ. modd. ii.;
- il soggetto attuatore ha presentato in data 27/09/2018 prot. 29868, integrati in data 15/04/2021 prot. 13537, i seguenti elaborati propedeutici all'approvazione dell'aggiornamento normativo:

- ✓ Relazione tecnica per l'aggiornamento del PUC ex art. 43 L.R. 36/97 c.3 relativo all'Ambito di Riqualificazione n. 6 – Sponda sinistra dell'Aquila a levante di Borgo e attestazione della compatibilità della modifica proposta;
 - ✓ documentazione in applicazione alle disposizioni in materia di VAS di cui alla L.R. 32/2012 e ss.mm.ii.;
 - ✓ norme di Ambito di Riqualificazione n. 6 – versione vigente;
 - ✓ norme Ambito di Riqualificazione n. 6 – versione in aggiornamento ex art. 43 L.R. 36/1997;
 - ✓ dimostrazione analitica del carico insediativo del progetto rispetto alle previsioni di PUC;
- si pone l'obiettivo di creare un Sub Ambito AR6-R con la seguente disciplina:

....omissis...

6 – E' individuato il sub ambito AR6-R corrispondente agli immobili identificati al fg. 21 mapp.li 244-245-246, 243 e 247, in cui il potenziale edificatorio previsto dalla scheda 51 del Programma Attuativo pari a 3000 mc potrà essere realizzato mediante cambio di destinazione d'uso ad attività ricettiva dell'edificio residenziale esistente con ampliamento massimo del 20% e nuova edificazione di volumi residenziali nel limite volumetrico massimo di 2400 mc.

....omissis...

Relativamente al sub ambito AR6-R, le nuove edificazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- *Superficie coperta massima delle nuove edificazioni: 7%*
- *Distanza dai confini: ml 5.00 o in aderenza al confine per l'edificazione in continuità con l'esistente;*
- *Distanza da strade ml 2.00 o in aderenza per l'edificazione in continuità con l'esistente;*
- *Distanza dai fabbricati: ml 10.00*
- *Altezza massima ml 8.00*

VERIFICATO altresì che la potenzialità edificatoria dei lotti viene attuata con una significativa riduzione ed un limitato uso del suolo e non alterando la funzione agricola prevalente dell'ambito;

CHE il progetto limita, inoltre, le infrastrutture, in particolare i percorsi carrabili, rispetto a quelle che si renderebbero necessarie realizzando una struttura ricettiva con la volumetria prevista dal Programma Attuativo all'interno del mappale 247;

CHE il progetto è stato esaminato dalla Commissione Locale per il Paesaggio nella seduta del 19.05.2017 che ha espresso il seguente parere: "La Commissione esprime parere favorevole ritenendo la soluzione progettuale correttamente inserita in quanto l'impianto proposto riprende i tessuti costruiti tradizionali, con uno sviluppo topografico e non geometrico. L'uso dei materiali ed i dettagli costruttivi sono ben dettagliati e adeguati al contesto di riferimento.";

PRESO ATTO che a seguito di contatti con la Soprintendenza è stata redatta una nuova soluzione progettuale pervenuta alla Soprintendenza in data 28/09/2017 e assunta al protocollo al n. 23831 del 03/10/2017 e inoltrata al Comune di Finale Ligure con nota del 21/12/2017 prot. 34086;

VERIFICATO che a seguito della nuova soluzione progettuale il Soprintendente con provvedimento prot. n. 27158 del 08/11/2017, assunto al prot. n. 30657 del 10/11/2017 ha espresso il seguente parere: "parere di competenza favorevole ai sensi dell'art. 146, comma 5, del Codice, in quanto il nuovo progetto presentato prevede l'eliminazione di 15 posti auto e il mantenimento dell'area a coltivazione di essenze autoctone e la riduzione del volume destinato a reception";

APPURATO che a seguito del parere sopra indicato è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica n. 2670 pos. 9975 del 18/04/2018;

VERIFICATO che il progetto prevede le seguenti opere a scomputo già indicate nella nuova disciplina urbanistica in aggiornamento:

- riqualificazione del percorso pedonale comunale da via O. Pascale verso Località Monticello
- Riqualificazione di Piazza Monticello;

CHE in ordine alle opere pubbliche da realizzarsi a scomputo degli oneri sopra indicate è stato espresso dalla Soprintendenza con nota del 07.05.2021 prot 3793, parere favorevole contenente le seguenti prescrizioni, valide sia per l'aspetto monumentale, ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. 42/2004, che per quello paesaggistico ai sensi dell'art. 146 D.Lgs. 42/2004:

- vengano consolidati i muri esistenti ricorrendo alla tecnica del cucì e scuci ed eventualmente inserendo degli elementi di metallici di ancoraggio; non dovranno quindi essere operate demolizioni e ricostruzioni, per altro ad altezze inferiori all'esistente;
- il corrimano lungo il percorso pedonale, pertanto, sia posto in opera solo dove è attualmente mancante il muro di delimitazione;
- l'illuminazione dovrà essere prevista a pavimento, e non incassata nei muri di crosa, mediante la semplice predisposizione di segna passi e operando con cautela lo smontaggio e rimontaggio della pavimentazione esistente;

VERIFICATO che è stata quindi rilasciata autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 n. 3171 del 15/05/2021 relativa alle opere pubbliche da realizzarsi a scomputo oneri;

CHE il progetto ha già ottenuto dalla Regione Liguria espresso con provvedimento prot. Pg/2019/149563 del 22/05/2019;

APPURATO che sussistono quindi motivi di pubblica utilità per la prosecuzione dell'iter del progetto sia per quanto sopra indicato sia per la realizzazione di una azienda turistica ricettiva e quindi al potenziamento dell'offerta turistica Finalese;

VERIFICATO che, come si desume dalla lettura coordinata del D.Lgs. n. 152/2006 (art. 11) e della L.R. n. 32/2008 (artt. 4, 10 e 13), in caso di modifica alla strumentazione urbanistica la fase di valutazione ambientale deve essere parte integrante degli atti e la verifica di assoggettabilità deve essere conclusa anteriormente all'approvazione in Consiglio Comunale, nelle forme previste dalla L.R. n. 32/2012, in quanto, laddove risulti assente la procedura di valutazione ambientale, gli atti sono annullabili per violazione di legge;

CHE ai sensi del comma 3 dell'art. 3 della L.R.32/12 sono soggetti a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'articolo 13 anche i piani e i programmi e gli eventuali accordi di programma relativi a tali strumenti, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti, nonché le loro modifiche, nei seguenti casi:

- a) piani o programmi a carattere generale o settoriale estesi all'intero territorio di competenza;
- b) piani o programmi aventi potenziali effetti sull'ambiente nei casi indicati nell'allegato A.

PRESO ATTO delle risultanze dell'allegato Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS;

VERIFICATO che per quanto sopra esposto è quindi necessario per l'aggiornamento in argomento l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 13 della L.R. 32/2012;

APPURATO che tale procedura verrà espletata e conclusa con Conferenza dei Servizi prima della definitiva approvazione del presente aggiornamento;

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 108 del 15/06/2021 che prende atto delle risultanze della documentazione tecnica del Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS che determina l'obbligatorietà dell'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 13 della L.R. 32/2012;

VISTI gli elaborati sopra citati e ritenuti meritevoli di approvazione;

VISTI:

- la L. 241/90 e la L. 340/2000;
- le Norme di Attuazione del vigente P.U.C.;
- la Legge Urbanistica Regionale 04.09.1997 n. 36 e ss.mm.ii;
- L.R. 16 del 06.06.2008 e s.m.ii.;
- la L.R. n. 32/2012;

SENTITO il parere della II Commissione Consiliare nella seduta del 15/06/2021 espresso ai sensi dell'art. 44 del T.U.E.L. D.Lgs. 267/00;

ATTESA la competenza del Consiglio Comunale a deliberare, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. B del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

VERIFICATE le competenze del Consiglio Comunale in ordine all'approvazione in relazione alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell' art. 43 L.R. 36/97 al P.U.C ;

VERIFICATO che per il presente atto non è necessario il visto di regolarità contabile;

ACQUISITO il parere sulla proposta di deliberazione in esame espresso in senso favorevole dal Dirigente dell'Area 4 – Ufficio Tecnico, in ordine alla regolarità tecnica e riportato in calce al presente atto;

IL PRESIDENTE

pone in votazione, per alzata di mano, la proposta di deliberazione che precede, che viene

A P P R O V A T A

con voti favorevoli n. 14 (Ugo FRASCHERELLI, Andrea GUZZI, Clara BRICHETTO, Claudio CASANOVA, Marilena ROSA, Delia VENERUCCI, Franco DE SCIORA, Olga GATTERO, Massimo RESCIGNO, Carlo MAMBERTO, Laura SALPIETRO, Delfio DALL'ARA, Pier Paolo CERVONE e Marinella GEREMIA), con voti contrari n. 1 (Tiziana CILETO) e con voti astenuti nessuno, essendo n. 15 membri del Consiglio Comunale presenti e votanti dei 17 assegnati ed in carica.

Il che il Presidente accerta e proclama.

Dopodichè IL CONSIGLIO COMUNALE

D E L I B E R A

1. Di adottare l'Aggiornamento in oggetto ex art. 43 L.R. 36/97 e ss.mm.ii. prendendo atto delle risultanze contenute nel documento in applicazione alle disposizioni di VAS composto dai seguenti elaborati:
 - Relazione tecnica per l'aggiornamento del PUC ex art. 43 L.R. 36/97 c.3 relativo all'Ambito di Riqualficazione n. 6 – Sponda sinistra dell'Aquila a levante di Borgo e attestazione della compatibilità della modifica proposta;
 - Documentazione in applicazione alle disposizioni in materia di VAS di cui alla L.R. 32/2012 e ss.mm.ii.;
 - Norme di Ambito di Riqualficazione n. 6 – versione vigente;
 - Norme Ambito di Riqualficazione n. 6 – versione in aggiornamento ex art. 43 L.R. 36/1997;
 - Dimostrazione analitica del carico insediativo del progetto rispetto alle previsioni di PUC.

2. Di dare mandato all'U.T.C. :
 - Affinché l'aggiornamento adottato, unitamente al presente atto deliberativo, sia pubblicato, mediante inserimento nel sito informatico comunale per un periodo di trenta giorni consecutivi, durante il quale chiunque potrà prenderne visione, estrarne copia e presentare osservazioni, previo avviso, contenente l'indicazione della data di inserimento nel ridetto sito informatico e di messa a disposizione a libera visione presso la segreteria comunale, da pubblicarsi nel BURL e nel medesimo sito informatico;
 - Affinché sia espletata la procedura di la verifica di assoggettabilità di cui all'art. 13 della L.R. 32/2012 a conclusione delle procedure di pubblicità / partecipazione tramite conferenza dei servizi;
 - In caso di osservazioni di inoltrare le stesse, nel termine di trenta giorni dalla conclusione della fase di pubblicità/partecipazione, all'esame del Consiglio Comunale;
 - In caso in cui non pervengano osservazioni, di attestare l'approvazione dell'aggiornamento a conclusione delle procedure di cui alla L.R. [32/2012](#) e successive modificazioni e integrazioni;
 - Di inserire gli atti deliberativi e gli elaborati dell'aggiornamento definitivamente approvati, nel sito informatico e previo deposito presso la segreteria comunale a libera e permanente visione del pubblico;
 - Di trasmettere gli atti deliberativi e gli elaborati dell'aggiornamento definitivamente approvati alla Regione ed alla Provincia.

3. Di dare atto che la presente deliberazione sarà esecutiva a partire dal decimo giorno successivo alla sua pubblicazione.

Indi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICONOSCIUTA l'urgenza di dare immediata attuazione al presente provvedimento;

AI SENSI e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;

con voti unanimi, resi ed espressi per alzata di mano dal Sindaco e da n. 14 Consiglieri presenti (Andrea GUZZI, Clara BRICHETTO, Claudio CASANOVA, Marilena ROSA, Delia VENERUCCI, Franco DE SCIORA, Olga GATTERO, Massimo RESCIGNO, Carlo MAMBERTO, Laura SALPIETRO, Delfio DALL'ARA, Pier Paolo CERVONE, Tiziana CILETO e Marinella GEREMIA)

D I C H I A R A

la deliberazione che precede "immediatamente eseguibile".

Terminata la votazione, escono dall'aula consiliare gli Assessori Clara BRICHETTO e Franco DE SCIORA ed entra il Consigliere Paolo FOLCO.
Sono presenti il Sindaco e n. 13 Consiglieri comunali.

ATTESTAZIONI E PARERI (AI SENSI DELL'ART. 49 D.LGS. 267 DEL 18.08.2000)

Il Responsabile DIRIGENZA AREA 4, Salvatore Curatolo, ha espresso, sulla presente deliberazione, parere Favorevole

IL RESPONSABILE
F.to: Salvatore Curatolo

Il presente verbale viene letto e sottoscritto.

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Isabella Cerisola

Il Presidente
F.to Delia Venerucci

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate