



# COMUNE DI FINALE LIGURE

(PROVINCIA DI SAVONA)

## Deliberazione della Giunta Comunale

Nr. Prog. 108

**OGGETTO:** Pronuncia di procedibilità inerente l'aggiornamento del PUC ex art. 43 L.R. 36/97 e ss.mm.ii propedeutico all'approvazione del progetto relativo alla 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 Loc. Monticello, censito al N.C.E.U. al F. 21 m.li 244-245-246, NCT F. 21 m.li 243-247

L'anno **duemilaventuno** questo giorno **quindici** del mese di **Giugno** alle ore **09:00** convocata con appositi avvisi si è riunita nella solita sala delle adunanze la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

N.	NOMINATIVO	Presente	Assente
1	FRASCHERELLI UGO	x	
2	GUZZI ANDREA	x	
3	BRICHETTO CLARA	x	
4	CASANOVA CLAUDIO	x	
5	ROSA MARILENA	x	
6	DE SCIORA FRANCO	x	

Assiste il Segretario Generale: Dott.ssa Isabella Cerisola.

Assenti giustificati i Sigg.:

Il Sig. Ugo Frascherelli, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Comunicata ai Capigruppo  
"Art.125, D.Lgs. 267/2000"

**OGGETTO:** Pronuncia di procedibilità inerente l'aggiornamento del PUC ex art. 43 L.R. 36/97 e ss.mm.ii propedeutico all'approvazione del progetto relativo alla 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 Loc. Monticello, censito al N.C.E.U. al F. 21 m.li 244-245-246, NCT F. 21 m.li 243-247

## LA GIUNTA 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 allo stato attuale è presente nel sito un edificio a destinazione residenziale di volume pari a V.A. 1674.56 mc che può essere incrementato del 15 % fino al raggiungimento di V.A. ammissibile pari a 1925.74 mc;

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

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 consentirli, 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.”;*

CHE 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 3/10/2017 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 8/11/2017, 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 cuci 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 per l'aggiornamento in argomento è stato dimostrato non si ricade nella casistica di cui all'art. 3 della L.R. 32/2012;

CHE ai sensi della normativa sopra citata la verifica preliminare unitamente agli altri atti del progetto deve essere valutata dall'Autorità competente per la VAS/Verifica di assoggettabilità previa determinazione dell'organo esecutivo del Comune, in quanto Autorità procedente;

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 dell'aggiornamento;

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 4.9.1997 n. 36 e ss.mm.ii;
- L.R. 16 del 06.06.2008 e s.m.ii.;
- la L.R. n. 32/2012;

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

All'unanimità dei voti espressi a norma di legge,

#### DELIBERA

1. Di esprimere l'atto di indirizzo di inoltrare il progetto di cui trattasi, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97, all'esame del Consiglio comunale in relazione alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti prendendo atto delle risultanze contenute nel documento in applicazione alle disposizioni di VAS (L.R. n. 32/2012).
2. Di dichiarare, con separata ed unanime votazione, espressa nelle forme di legge, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del D. Lgs. 267/2000.
3. Di dare atto che la presente deliberazione sarà esecutiva a partire dal decimo giorno successivo alla sua pubblicazione.

#### **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, approvato e sottoscritto.

**Il Segretario Generale**

F.to Dott.ssa Isabella Cerisola

**Il Sindaco**

F.to Ugo Frasccherelli

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