



COMUNE DI FINALE LIGURE

(PROVINCIA DI SAVONA)

Deliberazione della Giunta Comunale

Nr. Prog. 140

OGGETTO: Atto di indirizzo ed approvazione della bozza di convenzione ex art. 49 L.R. 36/97 e ss.mm.ii. ai fini del rilascio dell'autorizzazione unica convenzionata in materia di attività produttive per la realizzazione dell'ampliamento della struttura alberghiera all'insegna "Albergo LA PALMA RESORT" in variante al vigente PUC (ar11 – finalpia nuova – articolo b - comma 5), sul terreno sito in Vico Scarrone F. 25 m.le 250.

L'anno **duemilaventuno** questo giorno **tre** del mese di **Agosto** alle ore **09:30** 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: Atto di indirizzo ed approvazione della bozza di convenzione ex art. 49 L.R. 36/97 e ss.mm.ii. ai fini del rilascio dell'autorizzazione unica convenzionata in materia di attività produttive per la realizzazione dell'ampliamento della struttura alberghiera all'insegna "Albergo LA PALMA RESORT" in variante al vigente PUC (ar11 – finalpia nuova – articolo b - comma 5), sul terreno sito in Vico Scarrone F. 25 m.le 250.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

CHE con deliberazione di Consiglio Comunale n. 105 del 12/12/2007, a seguito dell'iter previsto dalla L.R. 36/97 e ss.mm.ii., è stato definitivamente approvato il P.U.C. del Comune di Finale Ligure;

CHE il P.U.C. è entrato in vigore il 19/12/2007 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L.;

CHE con istanza presentata in data 21.12.2018 Prot. n. 39804, integrata in data 07/03/2019 prot n. 8770, in data 01/04/2019 Prot. n. 11582, in data 23/05/2019 Prot. n. 17669, Prot. nn. 17747, 17753, 17755 e 17789 ed in data 02/08/2021 prot. 27114, 27116, 27117, 27119, 27121, 27123 è stato presentato progetto di realizzazione dell'ampliamento della struttura alberghiera all'insegna "Albergo LA PALMA RESORT" in variante al vigente PUC (AR11 – Finalpia Nuova – articolo b - comma 5), sul terreno sito in Vico Scarrone ed individuato catastalmente al F. 25 m.le 250;

CHE il progetto di cui sopra, a firma Arch. Alessandra Gaggero, è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 1b - PLANIMETRIA GENERALE - stato attuale
- Tav. 2c - PLANIMETRIA GENERALE - progetto
- Tav. 3c - PLANIMETRIA GENERALE - confronto
- Tav. 4b - PLANIMETRIA INTERRATO progetto
- Tav. 5c - PLANIMETRIA PIANO TERRA - progetto
- Tav. 6c - PLANIMETRIA PIANO PRIMO - progetto
- Tav. 7bb - PLANIMETRIA PIANO COPERTURA - progetto
- Tav. 7cc - PLANIMETRIA ESSENZE VEGETALI
- Tav. 7dd - PROSPETTO - PLANIMETRIA - TAVOLA MATERIALI
- Tav. 8bb – PROSPETTO SUD - attuale, progetto confronto
- Tav. 8cc - PROSPETTO NORD - attuale - progetto – confronto
- Tav. 8dd - PROSPETTO EST - attuale - progetto - confronto
- Tav. 8ee - PROSPETTO OVEST - attuale progetto e raffronto
- Tav. 9c - SEZIONE A-A –attuale, progetto e confronto
- Tav. 10c - SEZIONE B-B attuale progetto e confronto
- Tav. 11b - PLANIMETRIA PROVINCIA - CLASSIFICAZIONE
- Tav. 12b - SCHEMI SCARICHI ACQUE NERE
- Tav. 13b - ACCESSIBILITÀ VEICOLARE
- Tav. 14b - SUPERFICIE D RIFERIMENTO
- Tav. 15b - DISTANZE
- Tav. 16b - STANDARD URBANISTICI
- Tav. 17b - BARRIERE ARCHITETTONICHE
- Tav. 18b - PLANIMETRIA ASL - RAPPORTI AEROILLUMINANTI
- Tav. 19c - FOTOINSERIMENTO

- Tav. 20a - CARTOGRAFIA
- Tav. 21a - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Tav. 22a - FOTO DA PUBBLICHE VIE
- Tav. 23c - RELAZIONE TECNICA
- Tav. 24c - RELAZIONE PAESAGGISTICA
- Tav. 25b - DICHIARAZIONE VVF
- Tav. 26b - RELAZIONE SANITARIA - Tav. 27b - RELAZIONE PROVINCIA
- Tav. 28a - CONFORMITÀ PIANI DI BACINO
- Tav. 29a - VISTE TRIDIMENSIONALI DA MONTE
- Tav. 29b - CONFORMITÀ AL REGOLAMENTO EDILIZIO
- Tav. 30a - CALCOLO VOLUME
- Tav. 31a - INDIVIDUAZIONE INTERVENTO SU STRALCIO
CARTOGRAFICO DELLA ZONIZZAZIONE DEL PUC VIGENTE
- Tav. 32a - SCHEDA PARAMETRI URBANISTICI
- Tav. 33a - RAPPORTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI
ASSOGGETTABILITÀ A VAS
- Relazione geologica a firma del Dott. Geol. Alessandro Chiarelli
- Modello CL-ALB
- Modello q - alb
- Distanza albergo dipendenza
- autocertificazione non sussistenza criticità ambientali
- autocertificazione non assoggettabilità a VAS

CHE l'area di intervento ricade all'interno dell'ambito del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria (P.T.C.P.) TU per la quale la disciplina di piano prevede la seguente normativa : *"..... Trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica."*;

VERIFICATO che il fabbricato oggetto di intervento ricade in ambito AR11 del P.U.C. nel quale la scheda di zona prevede la seguente disciplina : omissis..... *Obiettivi del P.U.C. sono il miglioramento della viabilità, il reperimento di aree di parcheggio, il completamento del tessuto urbano tramite limitati inserimenti volumetrici che consentano di reperire aree per urbanizzazione, integrando le aree di sosta e le aree verdi. In particolare il PUC preliminare trattava alcuni comparti specifici che vengono di seguito ripresi, introducendo le novità dovute alle opere realizzate, in corso, alle osservazioni pervenute, ai pareri regionale e provinciale.*

Nelle tavole del PUC preliminare sono indicati altri possibili interventi: trattasi della realizzazione di due parcheggi interrati (area tra via Calvisio e via Madonna, area via Lungosciusa/vico Ninetta) e di un edificio per attività ricettiva in un'area sottostante via Cappa.

"La struttura ricettiva dell'area "sotto" via Cappa, il cui progetto è già stato inoltrato, potrà essere realizzata, precisandone tipologie architettoniche e costruttive, ingombri e qualità. Anche questa realizzazione dovrà rientrare nei criteri fissati ai successivi punti D) ed E) salvo per le distanze: confinando da ogni lato con vie pubbliche, le distanze previste potranno essere derogate e fissate dall'Amministrazione in relazione al pubblico interesse dell'opera e della definitiva sistemazione dell'area...";

CHE alla lettera D delle Norme Generali di Attuazione dell'Ambito di Riqualficazione n. 11 è indicato che lo sviluppo operativo di queste aree dovrà essere gestito attraverso l'istituto del Programma Attuativo, previsto all'art. 26 bis delle NTA, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 55 della L.U.R. La volumetria complessiva teoricamente ammessa nell'ambito

è pari a mc. 20.000; con il programma Attuativo l'Amministrazione Comunale potrà programmare tale incremento, limitarlo o indirizzarlo verso le destinazioni ritenute più idonee;

CHE il Comune di Finale Ligure nel 2009 ha attivato le procedure per la redazione del Programma Attuativo;

CHE il soggetto attuatore ha presentato istanza per realizzare quanto in oggetto nell'ambito del programma attuativo scheda n. 33 per la quale l'amministrazione ha emesso il seguente responso : *“L'Amministrazione Comunale pur prendendo atto della relazione dell'U.T.C. dalla quale emerge che l'intervento non è conforme alla disciplina di Piano, ritiene che lo stesso rivesta carattere di pubblica utilità in forza del miglioramento dell'offerta turistica ricettiva e dell'aumento del livello occupazionale derivato pertanto, pur esprimendo l'atto di indirizzo di non inserire la richiesta nel Programma Attuativo in funzione della non conformità con la disciplina urbanistica, ritiene che l'intervento possa essere valutato nell'ambito delle procedure Suap anche con contestuale modifica della disciplina urbanistica.”*

CHE quindi con deliberazione di Consiglio Comunale n. 118 del 30/11/2009 è stato approvato il programma attuativo assegnando l'intera capacità volumetrica dell'ambito ad altri interventi;

CHE l'intervento quindi si pone in variante ex art. 44 della L.R. 36/97 e ss. mm.ii. sia in ordine alle volumetrie proposte sia in ordine al rapporto di copertura del lotto, sia per l'attivazione delle deroghe per le distanze dalle strade dai confini;

VERIFICATO che ai sensi dell'art. 6 comma 2 della L.R. 12/11/2014 n. 32 nelle strutture ricettive alberghiere 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;

CHE ai sensi delle Disposizioni attuative della disciplina delle strutture ricettive alberghiere di cui alla L.R. 12 novembre 2014 n. 32 (Testo unico in materia di strutture turistico - ricettive e norme in materia di imprese turistiche) risultano rispettati sia i limiti sopra indicati sia le prescrizioni inerenti le superfici degli appartamento RTA contenute nell'art. 8, nonché le prescrizioni inerenti le caratteristiche dei servizi igienici contenute nell'art.11;

CHE in merito agli standard urbanistici, per la tipologia funzionale TA alberghiera in oggetto sono necessari ai sensi dell'art. 23 della NGA, standard a parcheggio pubblico pari a 10 mq ogni 100 mq di SLA/SLU, di verde pubblico pari a 60 mq ogni 100 mq di SLA/SLU, di interesse comune pari a 10 mq ogni 100 mq di SLA/SLU;

CHE pertanto, tenuto conto che l'incremento di SLU in progetto è pari a mq. 359,89, ne deriva il seguente standard: mq. 215,93 di verde pubblico e di parcheggio pubblico e mq. 35,99 di per i quali si prevede la monetizzazione;

CHE in riferimento alla dotazione di parcheggi pertinenziali di cui all'art. 19 comma 8 della L.R. 16/2008 saranno soddisfatti dalla presenza dell'autorimessa interrata in progetto e che saranno resi pertinenziali alle nuove unità R.T.A. prima della fine dei lavori;

VERIFICATO che le opere di urbanizzazione primarie sono esistenti e che gli standard saranno monetizzati;

CHE ai sensi degli art. 3 e 6 L.R. 12/11/2014 n. 32, nonché ai sensi dell'appendice 1 alle Norme Generali di Attuazione è necessario prima del rilascio del permesso di costruire stipulare una convenzione per imporre i seguenti vincoli:

- mantenere l'immobile sopra descritto a destinazione "Alberghiera" come definito dall'art 6 della legge regionale 12 novembre 2014 n. 32;
- la struttura non potrà essere oggetto di successivi cambi di destinazione d'uso in residenza, pur in assenza di opere edilizie, per 10 anni;
- mantenere la gestione unitaria della detta struttura e pertanto ad offrire ospitalità al pubblico durante il periodo di apertura senza limitazioni di sorta ;
- non frazionare l'immobile, anche pro quota, nelle singole porzioni costituenti la struttura alberghiera. La stessa, costituita da un'unica Unità Immobiliare, dovrà essere in tal modo accatastata, come categoria produttiva;
- non adibire le singole parti dell'edificio a stabile residenza;

VERIFICATO che l'art. 10 comma 5 della L.R. 10/2012 e ss.mm.ii stabilisce che ove gli interventi richiesti 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 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;

APPURATO che il progetto contiene entrambi gli elementi sopra indicati;

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 progetti in variante o aggiornamento alla strumentazione urbanistica, la fase di valutazione ambientale deve essere parte integrante del progetto e la verifica di assoggettabilità deve essere conclusa anteriormente all'approvazione dei progetti 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;

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

VERIFICATO che per quanto sopra esposto è quindi necessario per la Variante 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 prima della definitiva approvazione del presente aggiornamento secondo i dettami del comma 9 art. 10 della L.R. 10/2012 ed in tale contesto sarà acquisito anche il parere di cui all'art. 89 del DPR 380/2001;

CHE è quindi necessario per il proseguo dell'istanza, come indicato nel comma 9 art. 10 della già sopra menzionata L.R. 10/2012 inoltrare l'istanza all'esame del Consiglio comunale in relazione alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti;

RICONOSCIUTA la pubblica utilità dell'intervento in quanto il progetto si pone come obiettivo l'incremento della produttività di una azienda turistica mediante la realizzazione di locali accessori e di servizio volti al potenziamento dell'offerta turistica del litorale e che tale intervento è coerente con i dettami dell'art. 10 della L.R. 10/2012;

VERIFICATO:

CHE il corrispettivo totale del contributo di concessione è stato determinato, ai sensi della Deliberazione di Giunta Comunale vigente al momento della presentazione della domanda, in € 35.962,31= comprensivo dell'importo del costo di costruzione non scomputabile pari ad € 15.328,61=, mentre il corrispettivo per la monetizzazione degli standard è pari ad € 25.840,08= per un totale di € 61.802,39, di cui scomputabili € 46.473,78=. Gli importi di cui sopra derivano dal quadro generale riepilogativo allegati alla presente;

CHE la convenzione in allegato prevede che potrà essere concordata tra Comune e Soggetto Attuatore la conversione dell'importo scomputabile del contributo di costruzione e degli standard e della monetizzazione pari ad € 46.473,78= per realizzare, a cura e spese del soggetto attuatore, opere di urbanizzazione. L'individuazione di tali opere avverrà su indicazione del Comune in accordo fra le parti, da formalizzare entro sei mesi dalla sottoscrizione del presente atto;

CHE l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sopra indicate è, in ogni caso, subordinata alla stipula di una convenzione integrativa/sostitutiva, regolante i rapporti fra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore in merito alle modalità di esecuzione e di scomputo degli oneri dovuti;

CHE ai sensi dell'art. 38 comma 6 bis della L.R. 16/2008 nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio l'approvazione di varianti ai piani urbanistici vigenti è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, in aggiunta al contributo di cui ai precedenti commi, un contributo straordinario nella misura del 50 per cento del maggior valore delle aree o immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti o deroghe. L'importo relativo al maggior valore è corrisposto in unica soluzione al momento del rilascio del permesso di costruire;

CHE tale importo determinato secondo la tabella allegata alla presente è pari a € 39.254,90=;

VISTA la bozza di convenzione, che disciplina quanto sopra indicato, allegata alla presente e ritenuta la stessa meritevole di approvazione per i motivi sopra esposti;

CONSIDERATO che ai sensi dell'art.10 della L.R. 12/2012 e ss.mm.ii., l'approvazione del progetto architettonico sarà conseguita attraverso la procedura della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 della L. 241/1990 già attivata dal SUAP;

VISTI:

- l'art. 48 del T.U.E.L. D.Lgs 267/00;
- la Legge n. 241/90 e ss.mm.ii.;
- le Norme di Attuazione del vigente P.U.C.;
- la Legge Urbanistica Regionale 4.9.1997 n. 36;
- la L.R. 16 del 06.06.2008 e s.m.ii.;

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

All'unanimità dei voti espressi ai sensi di legge,

DELIBERA

1. Di esprimere l'atto di indirizzo di inoltrare il progetto di cui trattasi ai sensi del comma 9 dell'art. 10 della L.R. 10/2012 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 approvare la bozza di convenzione per quanto di competenza della Giunta Comunale;
3. Di dare mandato al SUAP per i provvedimenti conseguenti;
4. 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.
5. 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 Frasherelli

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