



COMUNE DI FINALE LIGURE

(PROVINCIA DI SAVONA)

Deliberazione della Giunta Comunale

Nr. Prog. 150

OGGETTO: Atto di indirizzo ed approvazione della bozza di Convenzione ai sensi dell'art. 49 della L.R.36/97 e ss.mm.ii. ai fini del rilascio dell'autorizzazione unica convenzionata in materia di attività produttive relativo alla realizzazione di una struttura ricettiva all'aria aperta (agricampeggio), sui terreni censiti al F. 26 m.li 1076, 1077 e 651

L'anno **duemilaventuno** questo giorno **ventiquattro** del mese di **Agosto** 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.: Ugo Frascherelli

Il Sig. Andrea Guzzi, nella sua qualità di Vice 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 ai sensi dell'art. 49 della L.R.36/97 e ss.mm.ii. ai fini del rilascio dell'autorizzazione unica convenzionata in materia di attività produttive relativo alla realizzazione di una struttura ricettiva all'aria aperta (agricampeggio), sui terreni censiti al F. 26 m.li 1076, 1077 e 651

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

CHE il soggetto attuatore ha presentato progetto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10/2012 - in data 14/6/2018 prot. n. 18999, successivamente integrato in data 22/08/2019 prot. n. 27877, in data 5/2/2020 prot. n. 4114, in data 15/07/2020 prot. 19246-192220-19222-19224-19225, in data 4/08/2020 prot. 21279, in data 8/08/2020 prot. 21457 ed in data 06/10/2020 prot. 28842 - relativo alla realizzazione di una struttura ricettiva all'aria aperta (agricampeggio), sui terreni censiti al N.C.T. al F. 26 m.li 1076, 1077 e 651, composto dai seguenti elaborati:

Numero	Nome tav.	Titolo Tavola	Nome File (Pdf)
1	01	VALUTAZIONI SPECIFICHE SULLA SUSSISTENZA DELLE CRITICITÀ AMBIENTALE INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO DELL'INTERVENTO	01_Mod_VIA-VAS inq_cart_2018
2	02	TOPOGRAFICO CON SEZIONI SUL TERRENO ED IDENTIFICAZIONI DELLE STESSE	02_P_L_04_2019_02_Mod_NA_Topografico_2018
3	03	POSSIBILE INDIVIDUAZIONE INGOMBRO E POSIZIONE NUOVA VOLUMETRIA	03_P_L_04_2019_03_mod_NA_2020
4	04	RAFFRONTI	04_P_L_04_2019_04_mod_NA_2020_Raffronti
5	05	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON INDIVIDUAZIONE DEI PUNTI DI RIPRESA, FOTOMONTAGGI E MODELLINI	05_mod_NA_2018_Documentazione Fotografica
6	06	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E DESCRITTIVA	06_r_CP_NA_Mod_Relazione Tecnico Illustrativa_2020
7	07	ALLEGATI VARI	07_Mod_NA_Allegati Vari_2018
8	08	////////non presente	//////////
9	09	LE PIAZZOLE	09_r_intlanza_2019_09_mod_NA_2018
10	10	I PERCORSI A SERVIZIO DELL'AREA	10_r_CP_intLANZA_2019_10_mod_NA_2018

11	R_Rendering	Rendering, modellini e Fotoinserimenti con Individuazione dei punti di ripresa	11_R_r_Rendering Integrazione_mod_NA_2018
12	URP	RELAZIONE PAESAGGISTICA	12_URP_int_10_2018_cop_Aut_pas
13	R _{pre}	RAPPORTO PRELIMINARE ex art. 3 comma 3) della L.R. 32/2012.	13_R_prel ex art. 3 comma 3) L.R32_2012
14	14 _{RT}	RELAZIONE EX ART 10 COMMA 5 LR N. 10/2012	14_Relazione ex art 10 c5 LR10_2012
15	/	RELAZIONE GEOLOGICA DI COMPATIBILITA' AI SENSI DEL D.P.R. 380 art. 89	rel compatib geomorfologica var prg agricampeggio forte finale monesiglio

CHE il Comune di Finale Ligure ha approvato, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 105 del 12.12.2007, il progetto definitivo del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) e le relative Norme Tecniche di Attuazione;

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

CHE il vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Finale Ligure, classifica i terreni in oggetto in prevalenza nell'Ambito Agricolo n.2 ed in piccola parte nell'ambito di Riqualficazione 14,a;

CHE le norme della scheda di PUC dell'ambito AA2 prevedono quanto segue: omissis..... *"All'interno dell'ambito sono previsti interventi di recupero dei fabbricati esistenti anche tramite ristrutturazione urbanistica, con eventuali, limitati ampliamenti per motivi igienico-sanitari e adeguamento tipologico, funzionali ad una adeguata ricomposizione architettonica.omissis..... E' ammessa la realizzazione di nuove strutture turistiche di limitata capacita ricettiva o di agriturismo, da realizzarsi in edifici esistenti nel rispetto della normativa regionale vigente. In questo caso gli sono possibili integrazioni volumetriche sul patrimonio edilizio esistente di entità pari al 30%";*

CHE l'intervento in oggetto prevede la realizzazione di una nuova struttura ricettiva così suddivisa:

- n. 10 piazzole per una superficie totale pari a 643 mq, ;
- n. 1 volumetria adibita a piastra dei servizi annessi all'attività così caratterizzata:
 - SU = 67 mq
 - SL = 83.06 mq
 - Volume Totale = 262.95 mc
 - Altezza massima fuoriterra = 4,00 ml
- area di parcheggio comprensiva area di manovra: sup. totale 159.2 mq;
- percorsi orizzontali e verticali di collegamento tra le diverse funzioni dell'agricampeggio;

CHE tale intervento si pone quindi in variante al PUC ex art. 44 della L.R. 36/97 per la previsione di nuove costruzioni e per le modifiche morfologiche del terreno;

CHE la variante al PUC di cui sopra si avvale delle procedure di cui all'art. 10 della L.R. 10/2012;

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 della presente variante secondo i dettami del comma 9 dell'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;

VERIFICATO che il progetto è stato esaminato dalla Commissione Locale del Paesaggio che in ultimo in data 05.10.2018 ha espresso il seguente parere: "Viste le integrazioni pervenute e i chiarimenti forniti dal tecnico progettista presente alla seduta, si esprime parere favorevole a condizione che tutti i percorsi di accesso rappresentati siano pedonali e con larghezza max ml 1,50, e che il fondo sia realizzato in materiale drenante, o in terra stabilizzata, eventualmente in alternanza ad acciottolato, secondo l'utilizzo del fondo, possibilmente nei colori della gamma delle terre. La Commissione evidenzia che il progetto non dovrà prevedere la sistemazione nelle piazzole di camper o qualsiasi volume diverso dalle tende, come peraltro dichiarato dal tecnico.";

VERIFICATO che in data 28/03/2019 la Soprintendenza ha espresso parere favorevole in relazione all'intervento in progetto alle seguenti condizioni:

- non venga scavata la fascia antistante il nuovo edificio, che rimarrà così interrato nella fascia esistente, al fine di non modificare eccessivamente l'andamento del terreno;
- il nuovo edificio presenti una copertura a verde, lasciando inalterate le quote delle fasce limitrofe;
- conseguentemente la scala in prossimità del nuovo edificio sia semplificata e realizzata in pietra con tecnologia tradizionale e andamento parallelo alla fascia;
- anche la scala contraddistinta con il n. 2 negli elaborati, venga realizzata con andamento parallelo alla fascia;
- non venga realizzato il parapetto ligneo, ma ove necessario, sia posta in opera una barriera verde (tipo siepe o filare di alberi) leggermente ametrata rispetto al filo del muro;

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;

CHE l'intervento è sottoposto al pagamento del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, il cui importo, determinato ai sensi della L.R. n. 25/95;

CHE, tuttavia, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. A del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 39 della Legge Regionale n. 16/2008 e ss.mm.ii. il suddetto contributo di costruzione non è dovuto nel caso di specie, in quanto l'amministratrice della Società agricola soggettoattuatore è imprenditrice agricola a titolo professionale ai sensi dell'articolo n. 1 del decreto legislativo 29/03/2004 n. 99 e la Società costituisce la sua fonte di reddito prevalente;

CHE in merito agli standard urbanistici, l'art. 23 delle vigenti N.T.A. del P.U.C. di Finale Ligure prevede, per le Strutture Ricettive all'aria aperta, una dotazione minima di urbanizzazioni secondarie, determinata in base alla superficie delle piazzole, di 60 mq ogni 100 mq con destinazione "verde-sport" e di 10 mq ogni 100 mq con destinazione "parcheggio pubblico";

CHE, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e della morfologia del lotto di intervento, si prevede la monetizzazione degli standard;

DATO ATTO che la somma delle monetizzazioni come sopra indicate, pari ad € 52.276,32= verrà corrisposta con rateizzazione in n. 4 rate, delle quali la prima, di importo pari ad € 13069,08= verrà versata preventivamente al rilascio del Titolo Autorizzatorio, mentre le altre tre rate semestrali verranno versate rispettivamente a sei, dodici e diciotto mesi dal rilascio del titolo;

VERIFICATO che ai sensi dell'art. 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 un'unica soluzione al momento del rilascio del permesso di costruire;

CHE il contributo aggiuntivo ex art. 16 comma 4 lett. D ter del DPR 380/2011 e art. 38 comma 6 bis DPR 380/01 è stato determinato in € 27.646,05= e verrà corrisposto in un'unica soluzione al momento del rilascio del titolo edilizio;

DATO ATTO che il soggetto attuatore, a fronte dell'approvazione del progetto intende impegnarsi, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 12 novembre 2014, n. 32, nonché ai sensi dell'art. 6 delle Norme Generali di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e ai sensi dell'art. 10 dell'appendice 1 alle Norme Generali di Attuazione, finché le stesse permarranno in vigore e/o non verranno variate, come da bozza di convenzione allegata:

- a mantenere gli immobili in progetto a destinazione "Strutture ricettive all'aria aperta" come definita dall'art 13 della L.R. 12 novembre 2014, n. 32;
- a non mutare in residenza, neppure in assenza di opere edilizie, la destinazione d'uso turistico ricettiva degli immobili oggetto di intervento, tranne nei casi consentiti dalla normativa regionale e dal PUC;
- a non vendere le unità turistiche che costituiscono pertinenza dell'attività turistico ricettiva e a non affittare le stesse per periodi pluriennali o indeterminati;
- a non utilizzare i manufatti quale stabile residenza, nè prevedere qualsiasi forma di utilizzazione degli stessi che possa in alcun modo configurarsi come privatizzazione o limitazione dell'offerta al pubblico. Resta inteso che non costituisce limitazione dell'offerta al pubblico la concessione in uso delle piazzole, per periodi contrattualmente definiti, ad agenzie di viaggio o a tour operator;
- ad accatastare il complesso come un'unica unità immobiliare catastale in categoria D, anche articolata in più edifici, soggetta a specifico vincolo di destinazione turistica;
- ad assicurare in ogni caso il rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali previsti dalla disciplina urbanistico comunale per la categoria turistica di appartenenza;
- a non frazionare la struttura ricettiva, anche pro quota, nelle singole porzioni costituenti la struttura turistica ricettiva.

VERIFICATO che le opere di urbanizzazioni primarie sono esistenti;

RICONOSCIUTA la pubblica utilità dell'intervento in quanto il progetto si pone come obiettivo la creazione di una azienda turistica mediante la realizzazione di locali 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;

CHE per quanto espresso ai punti precedenti, risulta condizione essenziale e prodromica al rilascio del Permesso di Costruire la stipula di apposita Convenzione Urbanistica, ai sensi dell'art. 28 bis, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 49 della L.R. 36/97, fra Soggetto Attuatore ed Amministrazione comunale, regolamentante la modalità di versamento delle monetizzazioni del contributo straordinario, e i vincoli sulla destinazione d'uso degli immobili;

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 s. mod. 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 a forma 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 Vicesindaco
F.to Andrea Guzzi