



Regione Liguria – Giunta Regionale

Atto N° 204-2022 - Seduta N° 3725 - del 18/03/2022 - Numero d'Ordine 35

Prot/2022/225242

Oggetto Comune di Finale Ligure (Sv). Approvazione di variante al P.U.C. relativa all'individuazione di un nuovo sub-ambito "ARS11- Sub-Ambito di Riqualficazione Speciale" correlata al progetto di ampliamento della struttura alberghiera "La Palma Resort" ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10/2012 e s.m., con contestuale verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 13 della l.r. n. 32/2012 e s.m. (esclusione).

Struttura Proponente Settore urbanistica

Tipo Atto Deliberazione

Certificazione delle risultanze dell'esame dell'Atto

Presidente GIOVANNI TOTI - Presidente, partecipanti alla seduta:

Componenti della Giunta		Presenti	Assenti
Giovanni TOTI	Presidente della Giunta Regionale	X	
Alessandro PIANA	Vicepresidente della Giunta Regionale	X	
Andrea BENVEDUTI	Assessore	X	
Giovanni BERRINO	Assessore	X	
Ilaria CAVO	Assessore	X	
Simona FERRO	Assessore	X	
Giacomo Raul GIAMPEDRONE	Assessore	X	
Marco SCAJOLA	Assessore	X	

COMUNE DI FINALE LIGURE

E

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0010680/2022 del 29/03/2022

Cla : 6.3

Firmatario: PIETRO PAOLO GIAMPELLEGRINI

	8	0
--	---	---

Relatore alla Giunta SCAJOLA Marco

Con l'assistenza del Segretario Generale Avv. Pietro Paolo Giampellegrini e del Segretario di Giunta Dott.ssa Roberta Rossi

La Giunta Regionale

All'unanimità ha approvato il provvedimento

Atto rientrante nei provvedimenti di cui alla lett. A) punto 10) sub h)

Elementi di corredo all'Atto:

- ALLEGATI, che ne sono PARTE INTEGRANTE E NECESSARIA
-

COMUNE DI FINALE LIGURE	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0010680/2022 del 29/03/2022	
Cla : 6.3	
Firmatario: PIETRO PAOLO GIAMPELLEGRINI	

LA GIUNTA REGIONALE

Vista la legge regionale 4 settembre 1997 n.36 e s.m. (Legge urbanistica regionale);

Vista la legge regionale 10 agosto 2012 n. 32 e s.m., recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998 (disciplina della valutazione di impatto ambientale)";

Vista la legge regionale 5 aprile 2012 n. 10 e s.m. (Disciplina delle attività produttive e riordino dello sportello unico);

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP), approvato con deliberazione del Consiglio regionale 26.2.1990, n. 6 e s.m.;

Vista la deliberazione della Giunta regionale n. 254 del 31 marzo 2017 e successive modificazioni recante il riparto delle competenze tra organi e uffici regionali diversi da quelli consiliari;

Vista la circolare del Segretario generale della Giunta regionale prot. n. IN/2017/5856 del 23 marzo 2017 avente ad oggetto "Disposizioni relative alla verifica di legittimità degli atti amministrativi regionali";

PREMESSO

Che il Comune di Finale Ligure è dotato di PUC in vigore dal 19.12.2007;

Che il Comune, a seguito di istanza presentata allo SUAP per l'ampliamento della struttura alberghiera "La Palma Resort" con realizzazione di una dependance adibita a r.t.a., con DCC n. 79 del 9.8.2021 ha espresso l'assenso, ai sensi dell'articolo 10 della l.r. n. 10/2012 e s.m., sulla variante al PUC in oggetto ed ha adottato, ai sensi dell'art. 8 della l.r. 32/2012 e s.m., il Rapporto Preliminare nonché gli elaborati tecnici allegati allo stesso ai fini dell'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;

Che i Settori regionali Pianificazione Territoriale e VAS e Urbanistica, rispettivamente con note PG/2021/330474 del 14.10.2021 e PG/2021/352149 del 3.11.2021 hanno richiesto documentazione integrativa;

Che la Civica Amministrazione, con note n. 36997 e n. 37002 del 4.11.2021 e, in ultimo, con nota n. 5160 del 15.2.2022, ha trasmesso le integrazioni come sopra richieste;

Che il Settore regionale Pianificazione Territoriale e VAS, in qualità di autorità competente, con note PG/2021/355069 e PG/2021/355020 del 5.11.2021, ha avviato la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS sulla variante urbanistica in oggetto;

Che, il Comune di Finale Ligure, con nota prot. 32463 del 23.9.2021, ha comunicato l'avvenuta effettuazione della pubblicazione degli atti di variante, senza seguito di osservazioni;

CONSIDERATO

Che la variante in argomento, come illustrato nella Relazione Istruttoria n. 327 del 18.1.2022 del Settore Pianificazione Territoriale e VAS e nella Relazione Tecnica del Settore Urbanistica n. 332 del 17.2.2022, relazioni allegate alla presente deliberazione quali parti integranti e sostanziali, consiste nell'individuazione - all'interno dell'Ambito di riqualificazione "AR11 - Finalpia Nuova" -

COMUNE DI FINALE LIGURE	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0010680/2022 del 29/03/2022	
Cla : 6.3	
Firmatario: PIETRO PAOLO GIAMPELLEGRINI	

del nuovo sub-ambito “ARS11 – Ambito di Riqualficazione Speciale” e nell’introduzione della relativa disciplina, al fine di consentire la realizzazione di un fabbricato a destinazione turistica a completamento ed implemento della vicina struttura alberghiera denominata “Le Palme Resort”;

Che, sotto il profilo pianificatorio, la variante è compatibile con le indicazioni del vigente PTCP, sub assetto insediativo, che classifica l’area interessata TU – Tessuti Urbani - disciplinata dall’art. 38 delle relative Norme di Attuazione, per le motivazioni riportate nella sopra menzionata Relazione Tecnica n. 332/2022;

Che l’area interessata dalla variante è assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 136 del D.lgs n. 42/2004 e s.m., in base al D.M. 26.12.1963 e la competenza al rilascio dell’autorizzazione paesistica è in capo al Comune ai sensi dell’art. 9 della l.r. n. 13/2014 e s.m.;

Che la Regione:

- è l’Autorità competente alla verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’articolo 5 della l.r. 32/2012 e s.m.;
- è competente all’approvazione della variante al vigente PUC ai sensi del combinato disposto degli articoli 44 della l.r. n. 36/1997 e s.m. e 10 della l.r. n. 10/2012 e s.m.;

DATO ATTO

Che dagli esiti delle istruttorie effettuate dalle Strutture competenti, in dettaglio illustrati nella citata Relazione Istruttoria n. 327 del 18.1.2022 e nella Relazione Tecnica n. 332 del 17.2.2022, in ordine alla variante al vigente PUC è emerso quanto segue:

- sotto il profilo ambientale, sia da escludere l’assoggettamento a VAS, come in dettaglio specificato nella Relazione Istruttoria n. 327/2022;
- sotto il profilo urbanistico sia da approvare la variante al PUC per le motivazioni contenute nella Relazione Tecnica n. 332/2022 e con le prescrizioni ivi indicate;

Che la variante urbanistica in oggetto consta degli elaborati in dettaglio elencati nella citata Relazione Tecnica n. 332/2022;

RITENUTO

Che siano da condividere le valutazioni contenute nella Relazione Istruttoria n. 327 del 18.1.2022 e nella Relazione Tecnica n. 332 del 17.2.2022, allegare quali parti integranti e sostanziali alla presente deliberazione;

Su proposta dell’Assessore ai Rapporti con il Consiglio regionale, Urbanistica, Pianificazione territoriale, Demanio marittimo e Tutela del Paesaggio, Politiche abitative ed Edilizia, Attività estrattive, Rapporti con i lavoratori transfrontalieri

DELIBERA

1. di escludere dall’assoggettamento a VAS di cui alla l.r. n. 32/2012 e s.m la variante al vigente PUC del Comune di Finale Ligure in oggetto indicata, per le ragioni indicate nella Relazione Istruttoria n. 327 del 18.1.2022, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare ai sensi del combinato disposto dell’art. 10 della l.r. n. 10/2012 e s.m. e dell’art. 44, della l.r. 36/1997 e s.m. - per le motivazioni riportate nella Relazione tecnica n. 332 del 17.2.2022, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale – la variante al vigente PUC del Comune di Finale Ligure, consistente nell’individuazione, all’interno dell’Ambito di riqualficazione “AR11 – Finalpia Nuova, del nuovo sub-ambito

COMUNE DI FINALE LIGURE

E

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0010680/2022 del 29/03/2022

Cla : 6.3

Firmatario: PIETRO PAOLO GIAMPELLEGRINI

“ARS11 – Ambito di Riqualificazione Speciale” e nell’introduzione della relativa disciplina, nei termini e con le prescrizioni riportati nella citata Relazione Tecnica n. 332/2022, fermo restando che l’efficacia della variante, a norma del comma 7 del citato art. 10 della l.r. n. 10/2012, resta subordinata alla positiva conclusione della Conferenza di Servizi da parte dello SUAP;

3. La presente deliberazione sarà resa nota mediante pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria anche ai sensi e per gli effetti della legge regionale 24.12.2004 n. 32 e s.m. ed in forma integrale sul sito regionale;

Avverso il presente provvedimento, ai sensi dell’art. 3, comma 4, della Legge 7.8.1990 n. 241 e s.m., è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, secondo le modalità di cui al D.Lgs 2.7.2010 n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica 24.11.1971 n. 1199 e s.m., rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione della deliberazione stessa.

COMUNE DI FINALE LIGURE	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0010680/2022 del 29/03/2022	
Cla : 6.3	
Firmatario: PIETRO PAOLO GIAMPELLEGRINI	

Procedura di Verifica di Assoggettabilità - art. 13 l.r. n. 32/2012 e s.m.i.**COMUNE DI FINALE LIGURE (SV). Approvazione di variante al P.U.C. relativa all'individuazione di un nuovo sub-ambito "ARS11- Sub-Ambito di Riqualficazione Speciale" correlata al progetto di ampliamento della struttura alberghiera "La Palma Resort" ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10/2012 e s.m..****Relazione Istruttoria n. 327 del 18/01/2022**

Piano	Variante a PUC
Proponente	Comune di Finale Ligure
Data di avvio	05/11/2021
Responsabile del procedimento	Arch. Anna Bertonasco

Sintesi del procedimento

Il Comune di Finale Ligure, con nota prot. n. 32463 del 23/09/2021 ricevuta il 24/09/2021 con PG/2021/0308565 ha richiesto l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS ed ha trasmesso la documentazione consistente negli elaborati di progetto, Rapporto Preliminare, D.C.C. n.79 del 09/08/2021 di adozione della Variante urbanistica di PUC sottesa al progetto e del rapporto preliminare.

A seguito della richiesta di documentazione e oneri istruttori del Settore Pianificazione Territoriale e VAS di cui alla nota PG/2021/0330474 inviata in data 14/10/2021, il Comune di Finale Ligure ha inviato i moduli e le ricevute di pagamento ai fini dell'avvio della procedura di assoggettabilità a VAS, con nota prot. n 36997 del 04/11/2021 ricevuta con PG/2021/0356936 in data 08/11/2021.

Con le note n. PG/2021/0355069 e n. PG/2021/0355020 del 05/11/2021 il Settore Pianificazione Territoriale e VAS ha comunicato l'avvio del procedimento ai sensi dell'art.13 della l.r.32/2012 e richiesto i contributi ai soggetti ambientali competenti e agli enti territorialmente interessati concordati con l'autorità procedente.

Contributi pervenuti dai Soggetti competenti in materia ambientale

Consorzio per la depurazione delle acque di scarico del savonese SpA	PG/2021/0359672 del 10/11/2021
Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale / in avvalimento Regione Liguria - Settore Assetto del Territorio	Prot-2021-0010626 in data 17/11/2021

Pareri pervenuti dalle Strutture interne regionali

Dipartimento Ambiente e Protezione Civile	Prot-2021-0131850 in data 30/12/2021
---	--------------------------------------

Caratteristiche della Variante

Localizzazione: la Variante al PUC interessa una porzione circoscritta di territorio in Vico Scarrone, individuata catastalmente al foglio 25 mappali 250, nel comune di Finale Ligure. L'area è ubicata nella zona di espansione realizzata negli anni 60/70 a monte del vecchio nucleo storico e del complesso monumentale dell'Abbazia, caratterizzata dalla presenza di condomini con tre o quattro piani fuori terra.

Obiettivo: La Variante è finalizzata ad ampliare un'impresa turistica esistente attraverso la realizzazione di un fabbricato a destinazione turistica a completamento ed implemento della vicina struttura alberghiera all'insegna "Albergo La Palma".

Descrizione sintetica della Variante:

La variante si inserisce in un contesto edificato, in regime TU del PTCP.

Il Piano Urbanistico Comunale, in vigore dal 19 dicembre 2007, colloca il sito di intervento in AR11-FINAL PIA NUOVA. La variante è volta alla modifica normativa dei parametrici urbanistici per la realizzazione di un fabbricato a destinazione turistica costituito da un piano interrato per autorimessa e due piani fuori terra per un volume di 1079,67 mc, una SLA pari a 847,3 mq e un rapporto di copertura del 55,37 %.

Analisi dei principali profili ambientali

L'istruttoria condotta e i pareri pervenuti analizzano i possibili impatti che la Variante al piano può avere sui profili ambientali del territorio interessato dalla stessa variante.

Per quanto riguarda gli impatti relativi all'aspetto idraulico e geomorfologico, il Settore Assetto del Territorio - di cui si avvale l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale a seguito dell'accordo di avvalimento del 29/10/2018 - rileva che l'areale oggetto della variante urbanistica non interessa aree a significativa pericolosità idraulica o geomorfologica individuate dal vigente Piano di Bacino Sciusa, entro cui la variante ricade interamente.

L'intervento previsto sull'area comporta l'esecuzione di significativi fronti di scavo che risultano collocati su un contesto territoriale antropizzato su cui sono presenti numerosi manufatti potenzialmente vulnerabili. A questo proposito il Settore Assetto del Territorio pone l'attenzione affinché *"in sede attuativa sia puntualmente accertata la stratigrafica dei terreni interessati dagli scavi descritta nella relazione geologica e che a livello progettuale avanzato sia opportunamente verificata la stabilità dei fronti di scavo in conformità con le vigenti NTC."*

Tutto ciò premesso e considerato, il Settore Assetto del Territorio non rileva impatti ambientali significativi e negativi sotto il profilo dell'assetto idraulico e geomorfologico.

Il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile evidenzia che *"posto che la variante comporta consumo di suolo in un versante già fortemente antropizzato, per gli aspetti ambientali di competenza relativi ai comparti rumore, qualità dell'aria, ciclo integrato delle risorse idriche non si rilevano aspetti di criticità"*.

Il Consorzio per la depurazione delle acque di scarico del savonese SpA non ravvisa motivi ostativi alla realizzazione dell'opera.

Valutazione conclusiva

L'istruttoria svolta sulla base dell'esame del Rapporto Preliminare e dei pareri pervenuti non ha evidenziato potenziali impatti negativi dall'attuazione delle previsioni della variante al PUC sopra descritta

Per le argomentazioni espresse nel parere si ritiene pertanto che le previsioni della variante al PUC indicate in oggetto non debbano essere assoggettate alla procedura di VAS ai sensi degli artt.9 e sgg della l.r.n.32/2012 e s.m in quanto non sono stati riscontrati significativi impatti ambientali.

F.to Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Anna Bertonasco)

F.to Il Dirigente del Settore Tutela del Paesaggio e
Demanio Marittimo
ad interim
Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e VAS
(Ing. Alessandro Croce)

COMUNE DI FINALE LIGURE	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0010680/2022 del 29/03/2022	
Cla : 6.3	
Firmatario: PIETRO PAOLO GIAMPELLEGRINI	



REGIONE LIGURIA

SETTORE URBANISTICA

Class. 11.6.3

Fascicolo n. 21/2022

Relazione Tecnica n. 332 del 17.2.2022

OGGETTO: COMUNE di FINALE LIGURE (SV)

Approvazione di variante al P.U.C. relativa all'individuazione di un nuovo sub-ambito "ARS11- Sub-Ambito di Riqualficazione Speciale" correlata al progetto di ampliamento della struttura alberghiera "La Palma Resort" ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10/2012 e s.m..

PREMESSE

Individuazione della competenza regionale

Il Comune di Finale Ligure è dotato di PUC in vigore dal 19/12/2007.

L'approvazione della variante in esame è di competenza della Regione in virtù del combinato disposto dell'art. 10 della L.r. n. 10/2012 e s.m. e dell'art. 44 della L.r. n. 36/1997 e s.m..

Iter approvativo del procedimento

- parere ex art. 89 DPR 380/2001 e s.m.i., nota prot. PG/2020/92914 del 06-03-2020, con la quale è stato espresso nulla osta alla variante richiesta;
- DCC n. 79 del 09-08-2021, di adozione della variante;
- comunicazione del 23-09-2021, di certificazione di avvenuta pubblicazione atti, per 15 giorni consecutivi, ex art. 10 L.R. 10/2012 e s.m.i., a far data dal 16/08/2021, senza che siano state presentate osservazioni;
- nota del Settore Regionale Pianificazione Territoriale e VAS prot. 355020 del 05-11-2021, di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS;
- Documentazione integrativa pervenuta con nota prot. 135775 del 16-02-2022.

CONSIDERAZIONI

Descrizione della disciplina urbanistica vigente

L'area in esame ricade all'interno dell'"Ambito di riqualficazione AR11- FINALPIA NUOVA"; di seguito si riporta uno stralcio delle relative Norme di Attuazione:

COMUNE DI FINALE LIGURE	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0010680/2022 del 29/03/2022	
Cla : 6.3	
Firmatario: PIETRO PAOLO GIAMPELLEGRINI	

... Trattasi di zona densamente edificata che per alcune parti ha caratteristiche assai modeste e negative ... L'area è pressoché satura, con alcune aree libere che possono consentire di dotare l'ambito dei servizi che oggi sono carenti, previa verifica dell'impatto di inserimenti immobiliari comunque delicati, vista la situazione caratterizzata da densità fondiaria elevata. ... 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.

...

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

...

D) LIMITI DI VARIAZIONE DEL CARICO INSEDIATIVO IN RELAZIONE ALLE FUNZIONI URBANISTICHE PREVISTE

Sono ammessi interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti con limitati ampliamenti di volumi nella misura massima del 15% dell'esistente, calcolati in base alla volumetria dell'edificio oggetto d'intervento, ma comunque contenuti nel 3% massimo della volumetria complessiva esistente nell'ambito. Sono ammesse altresì limitate integrazioni del tessuto edilizio, anch'esse contenute nel 3% massimo della volumetria esistente nell'ambito, nel rispetto dei caratteri tipologici, degli allineamenti, delle altezze massime e delle distanze dai confini previste dalle Norme di Attuazione.

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. Sono sempre ammessi cambi di destinazione per realizzare strutture turistico ricettive nonché, in lotti di terreno liberi idonei per adeguati inserimenti, l'edificazione di nuovi alberghi o RTA di qualità.

Anche tali nuove edificazioni debbono rientrare "nell'indice diffuso" indicato e pertanto nel plafond volumetrico calcolato. Esse potranno essere considerate prioritarie o preferenziali nel P.A., stante l'interesse pubblico che rivestono. I lotti di terreno adibiti a tali realizzazioni dovranno essere in grado di contenere tutte le aree di servizio necessarie alla struttura, e consentire il soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dalle norme; in alternativa potranno essere individuate ed urbanizzate aree site in zone contermini, compatibili con le esigenze del nuovo insediamento e con l'aumento del carico insediativo dovuto all'intervento

...

E) ALTRI PARAMETRI URBANISTICI Le nuove edificazioni e gli ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri: Dc= 5.00 ml., Df= 10.00 ml., Superficie coperta max 20% del lotto edificatorio, Hmax pari alla massima altezza degli edifici adiacenti (con esclusione di edifici singolari)..

F) MODALITÀ GESTIONALI ED OPERATIVE Gli interventi ammissibili nell'Ambito sono attuabili attraverso progettazione unitaria delle aree di intervento soggette a rilascio di permesso di costruire convenzionato (p.d.c.c.). ...

COMUNE DI FINALE LIGURE	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0010680/2022 del 29/03/2022	
Cla : 6.3	
Firmatario: PIETRO PAOLO GIAMPELLEGRINI	

Esame della variante

La variante al P.U.C. si sostanzia nell'individuazione - all'interno dell'Ambito di riqualificazione "AR11 – Finalpia Nuova" - di un nuovo sub-ambito "ARS11 – Ambito di Riqualificazione Speciale" e nell'introduzione della relativa disciplina.

Tale variante è funzionale a consentire la realizzazione di un fabbricato a destinazione turistica a completamento ed implemento della vicina struttura alberghiera denominata "Le Palme Resort".

La variante è necessaria poiché il correlato progetto prevede l'utilizzo di una volumetria che supera i 20.000 mc ammessi dalle norme del PUC come ampliamento possibile nell'ambito, in quanto, secondo quanto dichiarato, tale volumetria è già stata utilizzata ed è stato superato il massimo consentito del 3% di ampliamento del volume esistente nell'ambito AR11.

La disciplina adottata per il sub-ambito di nuova introduzione prevede che la struttura ricettiva – da realizzarsi sull'area individuata catastalmente al foglio 25, mappale 250– avrà una superficie totale SLA di mq 359,89, ed un volume di 1079,67 mc, mentre l'autorimessa interrata avrà ha una superficie di mq 487,41.

L'edificio sarà composto da 3 piani, di cui 1 interrato dove saranno realizzati i posti auto, un piano terra dove saranno realizzati n. 6 monolocali e il piano primo dove saranno realizzati 4 monolocali.

Il PUC stabilisce che la superficie coperta sia max 20% del lotto edificatorio, mentre la variante adottata prevede una superficie coperta pari al 55,37% del lotto.

Verifica di Assoggettabilità a VAS

In data 05-11-2021, con nota prot. 355020, del Settore Regionale Pianificazione Territoriale e VAS è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della L.r. n. 32/2012 e s.m..

Disciplina Territoriale e Paesistico-Ambientale

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con DCR n. 6 del 26-02-90, Assetto Insediativo di livello locale, l'area interessata dalla variante in esame ricade in zona "TU- Tessuto Urbano", per il quale l'art 38 delle n.d.a. stabilisce che *"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"*;

Vincoli:

Le aree sono soggette al vincolo paesistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 e s.m., in base al D.M. 26/12/63; la competenza al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è del Comune (art. 9 L.R. 13/2014 e s.m.i.);

Piano di Bacino:

Le aree oggetto della variante ricadono in ambito soggetto a bassa suscettività al dissesto (Pg1).

COMUNE DI FINALE LIGURE	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0010680/2022 del 29/03/2022	
Cla : 6.3	
Firmatario: PIETRO PAOLO GIAMPELLEGRINI	

Carico insediativo

L'intervento prevede un incremento di carico insediativo corrispondente al numero delle unità ricettive che vengono introdotte.

VALUTAZIONI

Per i motivi sopra esplicitati si ritiene che la variante al PUC adottata dal Comune di Finale Ligure possa essere approvata, in quanto il PUC aveva già indicato la possibilità di realizzare una struttura ricettiva, dovendosi peraltro osservare che, rispetto agli obiettivi che il P.U.C. si era dato per la riqualificazione dell'ambito, la disciplina adottata dal Comune non risulta sufficiente a conseguire i predetti obiettivi, e, con riferimento alla destinazione d'uso ad albergo (art. 6, comma 2, L.R. 32/2014), non è ammissibile la possibilità di mutamento di destinazione d'uso decorsi 10 anni dalla sua realizzazione in quanto opera il vincolo di cui all'art. 2 della L.R. 1/2008 e s.m..

Per tali ragioni, si prescrive che la disciplina del sub-ambito venga modificata come riportato nell'Allegato A alla presente relazione tecnica "Elaborato B – Sub-Ambito di riqualificazione speciale 11: ARS 11".

CONCLUSIONI

Per quanto sopra premesso, considerato e valutato, si ritiene che la variante in oggetto possa essere approvata con la prescrizione sopra indicata.

F.to Il Responsabile del Procedimento
(Geom. Maurizio De Lorenzi)

F.to Il Dirigente del Settore Affari Giuridici Territorio
ad interim
Dirigente del Settore Urbanistica
(Dott. Daniele Casanova)

Elaborati da approvare:

- *Elaborato A – PUC – cartografia - stato attuale e di progetto*
- *Allegato A: Elaborato B scheda sub-ambito ARS11.*

COMUNE DI FINALE LIGURE	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0010680/2022 del 29/03/2022	
Cla : 6.3	
Firmatario: PIETRO PAOLO GIAMPELLEGRINI	

ALLEGATO A

ELABORATO B

Sub-ambito: RIQUALIFICAZIONE SPECIALE 11: ARS11

RAPPORTO DIMENSIONALE

Superficie del lotto	650 mq
Volume albergo	1.079 mc
VOLUME TOTALE	1.079 mc

DESTINAZIONE D'USO

SLA autorimessa interrata	487,41 mq
SLA albergo (art. 6, comma 2, L.R. 32/2014)	359,89 mq
SLA TOTALE	847,3 MQ

PARAMETRI EDILIZI

SUPERIFICIE COPERTA edificatorio	55,37 % lotto
VOLUMETRIA mc	1.079,67
DISTANZA DAI CONFINI confine	a
DISTANZA DAI FABBRICATI	> 10 mt

PARCHEGGIO
71,97

PUBBLICO

RICHIESTO
monetizzati

VERDE
269,91

SPORT
monetizzati

PARCHEGGIO PRIVATO PERTINENZIALE ALL'ATTIVITA' RICHIESTO AI SENSI DELLA
VIGENTE LEGISLAZIONE

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 della L.r. n. 36/1997 e s.m..

PRESTAZIONI OBBLIGATORIE PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE PUBBLICO

Nella Convenzione da stipularsi tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione comunale deve essere specificato che la monetizzazione del costo delle opere di urbanizzazione non direttamente realizzate dagli stessi soggetti attuatori e il valore delle aree non cedute alla C.A. sono versate al Comune e vincolate ad essere utilizzate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggi e verde pubblico) all'interno dell'Ambito di Riqualificazione n. 11 – FINALPIA NUOVA.

Tali opere devono essere puntualmente localizzate dal Comune e gli ulteriori oneri per la relativa realizzazione sono da porre a carico del soggetto attuatore (costi di progettazione, direzione lavori, collaudi, sicurezza, oneri fiscali, ecc.).

COMUNE DI FINALE LIGURE	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0010680/2022 del 29/03/2022	
Cla : 6.3	
Firmatario: PIETRO PAOLO GIAMPELLEGRINI	

Iter di predisposizione e approvazione del provvedimento

Identificativo atto 2022-AC-222

Compito	Completato da	In sostituzione di	Data di completamento
Approvazione Amministratore proponente	Marco SCAJOLA		15/03/2022 17:29
* Approvazione Direttore generale/Vicedirettore generale (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Pier Paolo Tomiolo		11/03/2022 14:55
* Approvazione Legittimità	Daniele CASANOVA		11/03/2022 10:34
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Daniele CASANOVA		10/03/2022 18:24
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Alessandro CROCE		10/03/2022 15:12
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Maurizio DE LORENZI		10/03/2022 13:44
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Anna BERTONASCO		10/03/2022 11:44

* La regolarità amministrativa, tecnica e contabile dell'atto è attestata da ciascun soggetto sopraindicato nell'ambito delle rispettive competenze.

Trasmissione provvedimento:

Bollettino Ufficiale della Regione Liguria per la sua pubblicazione integrale/per estratto
Sito web della Regione Liguria

COMUNE DI FINALE LIGURE	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0010680/2022 del 29/03/2022	
Cla : 6.3	
Firmatario: PIETRO PAOLO GIAMPELLEGRINI	

COMUNE DI FINALE LIGURE	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0010680/2022 del 29/03/2022	
Cla : 6.3	
Firmatario: PIETRO PAOLO GIAMPELLEGRINI	