



Regione Liguria – Giunta Regionale

Atto N° 900-2022 - Seduta N° 3761 - del 16/09/2022 - Numero d'Ordine 30

Prot/2022/1039438

Oggetto Comune di Finale Ligure (Sv) - Approvazione di variante al PUC ai sensi dell'art. 10 della L.r. n.10/2012 e s.m. relativa all'individuazione di un nuovo sub-ambito "ACR2-GS" per la realizzazione di una attività turistico-ricettiva da adibire a locanda e ristorante e contestuale verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 13 della l.r. n. 32/2012 e s.m.. (esclusione).

Struttura Proponente Servizio 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.0032776/2022 del 27/09/2022

Cla : 8.4

Firmatario: CLAUDIA MORICH

	6	2
--	---	---

Relatore alla Giunta SCAJOLA Marco

Con l'assistenza del Direttore generale Dott.ssa Claudia Morich in sostituzione 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.0032776/2022 del 27/09/2022	
Cla : 8.4	
Firmatario: CLAUDIA MORICH	

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 la Civica Amministrazione, a seguito di istanza presentata allo SUAP per la realizzazione di una attività turistico-ricettiva da adibire a locanda ristorante, con DCC n. 78 del 9.8.2021, successivamente integrata con DCC n. 13 del 23.2.2022, 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 il Rapporto Preliminare nonché gli elaborati tecnici allegati allo stesso ai fini dell'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS a norma dell'art. 13 della l.r. n. 32/2021 e sm;

Che il Comune di Finale Ligure, con note del 23.9.2021 e del 12.4.2022 ha attestato l'avvenuta effettuazione degli adempimenti di pubblicità/partecipazione degli atti di variante, senza seguito di osservazioni;

Che il Servizio regionale Pianificazione Territoriale e VAS, in qualità di autorità competente, con nota prot. 339481 dell'11.5.2022, ha avviato la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS sulla variante urbanistica in oggetto;

CONSIDERATO

Che la variante in argomento, come in dettaglio illustrato nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 377 del 4.8.2022 e nella Relazione Tecnica del Servizio Urbanistica n. 378 del 4.8.2022, allegata alla presente deliberazione quali parti integranti e sostanziali, consiste nell'individuazione di un nuovo sub-Ambito denominato "ACR2-GS - Locanda", con la relativa disciplina, al fine di realizzare un'attività turistico-ricettiva;

Che, sotto il profilo pianificatorio, la variante è compatibile con le indicazioni del vigente PTCP, sub assetto insediativo, che classifica l'area interessata SU – Strutture Urbane qualificate soggette al regime normativo di Mantenimento - disciplinata dall'art. 35 delle relative Norme di Attuazione, per le motivazioni riportate nella sopra menzionata Relazione Tecnica n. 378/2022;

COMUNE DI FINALE LIGURE	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0032776/2022 del 27/09/2022	
Cla : 8.4	
Firmatario: CLAUDIA MORICH	

Che l'area interessata dalla variante è assoggettata a vincolo paesistico di cui all'art. 136 del D.lgs n. 42/2004 e s.m., in base al D.M. 24.4.1985, e la competenza al rilascio dell'autorizzazione paesistica è in capo al Comune ai sensi degli artt. 6 e 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 dell'art. 44 della l.r. n. 36/1997 e s.m. e dell'art. 10 della l.r. n. 10/2012 e s.m.;

DATO ATTO

Che dagli esiti delle istruttorie effettuate dalle Strutture competenti, illustrati nella citata Relazione Istruttoria n. 377 del 4.8.2022 e nella Relazione Tecnica n. 378 del 4.8.2022, in ordine alla variante al vigente PUC è emerso quanto segue:

1. sotto il profilo ambientale, sia da escludere l'assoggettamento a VAS, come specificato nella Relazione Istruttoria n. 377/2022;
2. sotto il profilo urbanistico, sia da approvare la variante al PUC per le motivazioni contenute nella Relazione Tecnica n. 378/2022;

Che la variante urbanistica in oggetto consta degli elaborati in dettaglio elencati nella citata Relazione Tecnica n. 378/2022;

RITENUTO

Che siano da condividere le valutazioni contenute nella Relazione Istruttoria n. 377 del 4.8.2022 e nella Relazione Tecnica n. 378 del 4.8.2022, 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

Per le motivazioni indicate in premessa che si richiamano integralmente

1. ai sensi dell'art. 13, comma 6, della l.r. n. 32/2012 e s.m., 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 in dettaglio specificate nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 377 del 4.8.2022, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare la variante al vigente PUC del Comune di Finale Ligure, ai sensi del combinato disposto dell'art. 44 della l.r. 36/1997 e s.m. e dell'art. 10 della l.r. 10/2012 e s.m., consistente nell'individuazione di un nuovo sub-Ambito denominato "ACR2GS – Locanda", con la relativa disciplina, nei termini riportati nella citata Relazione Tecnica del Servizio Urbanistica n. 378 del 4.8.2022, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto, 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.

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.

COMUNE DI FINALE LIGURE

E

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0032776/2022 del 27/09/2022

Cla : 8.4

Firmatario: CLAUDIA MORICH

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.0032776/2022 del 27/09/2022	
Cla : 8.4	
Firmatario: CLAUDIA MORICH	

F. MDM: 2021/g.13.17.5/13

PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'
ART. 13 l.r. n. 32/2012 s.m. e i.
Relazione istruttoria n. 377 del 4/8/2022

Oggetto: Comune di Finale Ligure (SV)	SUAP - Realizzazione struttura turistica ricettiva "Il Giardino Segreto" in variante al PUC in Via Becchignolo
Proponente	Persona Giuridica
Data di avvio	11 maggio 2022

Premessa e sintesi del procedimento

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 9 agosto 2021, successivamente integrata con la DCC n. 13 del 23 febbraio 2022, l'amministrazione comunale di Finale Ligure ha adottato la variante al vigente PRG per la realizzazione di una struttura turistica ricettiva "Il Giardino Segreto" in variante al PUC e con la medesima deliberazione ha adottato il Rapporto Preliminare come previsto dalla l.r. n. 32/2012 e smi.. Con nota in data 7 marzo 2022, lo sportello Suap ha dichiarato che la D.C.C. n. 13/2022 è stata pubblicata all'Albo Pretorio, dal 9 marzo 2022 al 24 marzo 2022, senza che siano state presentate osservazioni.

Con nota n. 12473 del 12/4/2022, e assunta a prot. n. 2022/278603 del 12/4/2022, il Comune di Finale Ligure, ha trasmesso la sopra citata D.C.C. n. 13/2022, oltre agli elaborati tecnici ed amministrativi consultabili sul collegamento informatico appositamente predisposto.

Con nota regionale n. Prot. n. 2022/339481 del 11/5/2022, a seguito del perfezionamento degli atti del procedimento, Il Servizio Pianificazione Territoriale e VAS della Regione Liguria ha quindi avviato, ai sensi dell'art.13 della l.r. n. 32/2012 smi, il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS richiedendo il parere ai soggetti competenti in materia ambientale, e concordati con l'amministrazione comunale.

Pareri pervenuti

Dipartimento Ambiente e Protezione Civile	Nota Prot. n. 2022/ 421211 del 20/6/2022
Assetto del Territorio - art. 89 del DPR n. 380/2001	Nota Prot. n. PG/2018/352956 del 21/12/2018
Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale	Nota Prot. n. 2021/8614 del 16/11/2021 e Nota Prot. n. 2022/395743 del 3/6/2022
Politiche della Natura e delle Aree Interne, Protette e Marine, Parchi e Biodiversità	Nota Prot. n. 2022/371545 del 25/5/2022
ARPAL	Nota Prot. n. 2022/412992 del 14/6/2022
Consorzio per la Depurazione delle acque di scarico del Savonese	Nota Prot. n. 2022/348160 del 16/5/2022

LOCALIZZAZIONE DELL' AREA

L'area dell'intervento in esame è localizzata ad una quota altimetrica inferiore rispetto al Castello di S. Giovanni e Castel Gavone, in uno dei quartieri di cui è composto l'abitato di Finale Ligure, in particolare in Via Becchignolo, area storica ai margini di Final Borgo, contesto comunale elevato rispetto alla confluenza del Rio Pora (identificato nella CTR 1:10.000 come Rio Porro) e del Torrente Aquila.

Il contesto di Final Borgo è ristretto fra le mura storiche medioevali così come tutto l'impianto dell'insediamento, che comunque ha subito modificazioni nel corso dei successivi anni.

Le opere

Il Rapporto Preliminare presentato dichiara che con P.d.C. n. 4186 del 5/11/2009, è stata rilasciata concessione alla realizzazione di box nella prima fascia di terreno posta alla quota altimetrica di via Becchignolo sulla viabilità esistente.

COMUNE DI FINALE LIGURE	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0032776/2022 del 27/09/2022	
Cla : 8.4	
Firmatario: CLAUDIA MORICH	

Le nuove opere in variante allo strumento urbanistico vigente sono volte alla realizzazione di una struttura turistico-ricettiva con ristorazione e locanda con servizi accessori funzionali alla tipologia di attività (solarium e piscina).

Caratteristiche della Variante Urbanistica al Puc vigente

La normativa urbanistica attuale, come descritta nella D.C.C. n. 78/2021, identifica il sito di interesse dalla variante in oggetto come ACR2 – Ambito di Conservazione e Riqualificazione la cui disciplina non ammette la nuova costruzione. La variante al P.U.C. è finalizzata alla creazione di un sub-ambito denominato “ACR2GS-Locanda” all’interno dell’ambito ACR2 e all’introduzione della relativa disciplina urbanistica che ammetta interventi di nuova costruzione.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP)

Il sito di intervento ricade in Strutture urbane qualificate (SU) di cui all'art. 35 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, dove l'obiettivo della disciplina è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche più incisive e che contribuiscano a mantenere la struttura urbana attuale e la qualità ambientale.

ANALISI TEMATISMI AMBIENTALI

Comparto Geologia, idraulica, sismica e suolo

Il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile, nel parere di propria competenza, per gli aspetti geologici, idraulici, e sismici rimanda quanto già espresso all’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale di cui alla nota prot. n. 2022/395743 che, esaminando la relazione geologica e le caratteristiche geotecniche del sito, conferma le determinazioni già espresse del parere del 2021, ovvero che l’incremento di ulteriore carico al suolo originato dalla nuova struttura edilizia non andrà a determinare modificazioni significative alla stabilità generale del pendio.

Inoltre, l’Autorità ricorda che il Comune di Finale Ligure rientra nell’elenco dei territori liguri suscettibili di liquefazione dei suoli e, pertanto, la fase attuativa della progettazione dovrà essere rispondente ai disposti della D.G.R. n. 535/2021.

Il Settore Assetto del Territorio nel parere di propria competenza rileva che:

- Il territorio di Final Borgo ricade nel Piano di Bacino del Torrente Pora;
- la cartografia della suscettività al dissesto individua per l’area in oggetto come parte in Pg1 (area a suscettività bassa), e parte in Pg0 (area a suscettività al dissesto molto bassa);
- nella carta delle fasce di inondabilità, l’area risulta “non inondabile”;
- il Comune di Finale Ligure risulta essere inserito, ai sensi della D.G.R. n. 216/2017, in classe 3.

Comparto Fornitura Acqua Potabile e Depurazione delle Acque Reflue

Il Consorzio per la Depurazione delle Acque scarico del Savonese, attesta l’idoneità dei sistemi di collettamento e capacità depurativa dell’impianto di trattamento delle acque reflue, così come per l’approvvigionamento della risorsa idrica per il quale non vengono ravvisate particolari criticità.

Secondo il parere del Dipartimento Ambiente e Protezione Civile, l’area oggetto della variante urbanistica in argomento non è interessata da corpi idrici superficiali o sotterranei di cui al Piano Regionale di Tutela delle Acque ed è situata a nord dell’acquifero poroso identificato come IT07GWAVSV11 Aquila.

Comparto Qualità dell’Aria e Rumore

Il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile, per quanto concerne questo tematismo, non rileva nulla di significativo.

Il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile, concludendo le proprie verifiche e valutazioni per i tre profili sopra indicati, ritiene che l’intervento in oggetto non costituisca impatto per nessuna delle matrici ambientali di competenza, fatta eccezione per il limitato consumo di suolo in cui il manufatto si inserisce sul terreno.

Il Dipartimento, inoltre, segnala alla C.A. che tale variante urbanistica, così come le altre varianti in corso di approvazione o da approvare dal Comune di Finale Ligure negli ultimi anni (sia di competenza regionale che comunale), dovranno essere oggetto di una valutazione dei possibili impatti ambientali cumulativi sul territorio in esame da considerare nelle eventuali future modifiche al PUC.

COMUNE DI FINALE LIGURE	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0032776/2022 del 27/09/2022	
Cla : 8.4	
Firmatario: CLAUDIA MORICH	

Comparto Biodiversità

Il Settore Politiche della Natura e delle Aree Interne, Protette e Marine, Parchi e Biodiversità, nel parere di propria competenza dichiara che la variante in esame non ricade in alcuna zona ricompresa dalla Rete Natura 2000, né risulta essere interessato da elementi della Rete Ecologica Regionale o da segnalazioni puntuali derivanti dall'Osservatorio Ligure per la Biodiversità, inoltre il settore non evidenzia potenziali pressioni o minacce per gli aspetti inerenti la tutela della biodiversità e dell'assetto ecologico, raccomandando l'utilizzo esclusivo di specie autoctone.

L'Arpal – Agenzia regionale per l'ambiente ligure – analizzando la carta per la biodiversità, ha verificato che la variante non interessa Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e Zone a Protezione Speciale o Zone Umide (ZPS), né elementi della Rete Ecologica Regionale, segnalando l'opportunità di consultare il Piano Provinciale delle Aree Protette presso la Provincia di Savona.

Infine, la stessa Agenzia ritiene di raccomandare buone pratiche di cantiere al fine di evitare la produzione eccessiva di polveri e la diffusione di specie aliene invasive.

VALUTAZIONE FINALE

In seguito all'istruttoria svolta con il contributo dei pareri fatti pervenire dai soggetti competenti in materia ambientale, si ritiene, ai sensi dell'art. 13 della l.r. n. 32/2012 e smi, che non sia necessario assoggettare la variante al PUC a procedimento di VAS in quanto in nessuno dei comparti esaminati sono emersi impatti ambientali significativi.

F.to Il Dirigente
(Arch. Anna Celenza)

COMUNE DI FINALE LIGURE	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0032776/2022 del 27/09/2022	
Cla : 8.4	
Firmatario: CLAUDIA MORICH	



REGIONE LIGURIA

SERVIZIO URBANISTICA

Class.: 11.6.3

Fascicolo n. 51/2022

RELAZIONE TECNICA N. 378 DEL 4/8/2022

OGGETTO: COMUNE di FINALE LIGURE (SV)

Variante al Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10/2012 e s.m.i., relativa all'individuazione di un nuovo sub-ambito "ACR2-GS", per la realizzazione di una attività turistico-ricettiva da adibire a locanda e ristorante in via Becchignolo.

PREMESSE

Individuazione della competenza regionale

Il Comune di Finale Ligure è dotato di PUC in vigore dal 19/12/2007, e la Regione è competente all'approvazione della variante tramite il combinato disposto dell'art. 10 della L.R. 10/2012 e s.m.i. e dell'art. 44 della L.R. 36/97 e s.m.i.

Iter approvativo del procedimento

- Nel 2019, mediante procedura di Conferenza di Servizi, era stata adottata una variante al PUC, nell'"Ambito di conservazione e riqualificazione Finalborgo - Aquila", per la realizzazione di una nuova costruzione da adibire a ristorante, tramite lo svincolo del terreno in una parte di una fascia esistente, con costruzione di una soletta di copertura e creazione di un nuovo volume, nell'area interessata. ACR2 -
- Prima della Conferenza decisoria, nel giugno 2019, gli stessi proponenti hanno presentato, al Comune, istanza per la costruzione di una locanda composta da 3 camere da letto, ognuna dotata di bagno, in un piano da realizzare al di sopra del ristorante, e anch'essa in variante al PUC. Tale seconda istanza, che ricomprende anche la richiesta di variante per la realizzazione di una nuova costruzione da adibire a ristorante, sostituisce la precedente ;
- Con DCC n. 78 del 09-08-2021, il Comune ha espresso l'assenso alla variante al P.U.C., assenso confermato con successiva DCC n. 13 del 23-02-2022;
- Con note del 23-09-2021 e del 14-04-2022, il Comune ha attestato di aver provveduto a gli adempimenti di pubblicità/partecipazione degli atti di variante senza seguito di osservazioni;

CONSIDERAZIONI

Descrizione della variante al P.U.C.

L'area interessata alla variante in oggetto ricade all'interno dell'"Ambito di conservazione e riqualificazione ACR2 - Finalborgo - Aquila" del PUC, ed è situata nel

COMUNE DI FINALE LIGURE

E

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0032776/2022 del 27/09/2022

Cla : 8.4

Firmatario: CLAUDIA MORICH

versante collinare a sud di Castel San Giovanni, ai bordi del centro storico, in un'area formata da "fasce" ad oggi in stato di parziale abbandono, e delimitata da resti di mura in pietra, sia di confine che ruderi di antichi fabbricati.

Si riportano alcuni stralci delle Norme di Attuazione relative all'ambito su cui ricade la variante al P.U.C. :

"L'ambito di conservazione e riqualificazione ACR2 è costituito dal centro storico di Borgo delimitato dalla cerchia muraria medioevale e posto alla confluenza dei Torrenti Pora e Aquila e costituisce uno dei "poli" principali dell'organismo territoriale svolgendo a tutt'oggi un ruolo di riferimento attorno al quale gravita l'attività del Comune e si sviluppa una struttura urbana qualificata.

Previsioni specifiche fra cui:

le funzioni prevalenti sono la residenza, le attività commerciali, le attività turistico-ricettive, i servizi di interesse comune. Non sono previsti insediamenti commerciali oltre la soglia del livello di vicinato stante la morfologia ed il tessuto edilizio che non sopporterebbero un aggravio dell'indotto derivante da servizi di struttura".

Tali norme non consentono la nuova costruzione.

La richiesta di variante al PUC è finalizzata alla creazione di un sub-ambito denominato "ACR2GS -Locanda" all'interno dell'ambito ACR2 e all'introduzione della relativa disciplina urbanistica, di seguito riportata :

"Nell'ambito di conservazione e riqualificazione ACR2 GS LOCANDA, ricompreso nell'area nella tavola grafica con il colore rosso, sono consentiti gli interventi di Nuova Costruzione, al fine di creare un'attività turistico-ricettiva (locanda) della superficie utile SA mq 114,23 e di volume lordo di mc 438,80, sono consentite la sistemazione e l'utilizzo delle fasce verdi presenti nell'area, legate all'attività turistico-ricettiva.

Dc = 3,00 ml (o in aderenza o distanza inferiore con accordo con il proprietario confinante)

Df = 10,00 ml

Ds = 3,00 ml (o in aderenza o distanza inferiore con accordo con l'Ente proprietario)

H max = 7,70 ml

RC = 48,24 %

RV = 4,52"

La variante è correlata ad un progetto di realizzazione di un manufatto da adibire a ristorante, della superficie di mq 36,51 e volume di mc 138,04, ed una locanda composta da 3 camere con bagno ciascuna, ed un ingresso in adiacenza al ristorante, della superficie di mq 77,72 e volume di mc 300.

Sulla copertura della locanda, che sarà piana, verrà realizzata una piscina della superficie di mq 20,50 mq, alla quale si accederà tramite gradoni in pietra.

La superficie utile complessiva (ristorante + locanda) SA sarà di mq 114,23 ed il volume lordo di mc 438,80,

La superficie interessata, distinta catastalmente al foglio 37, mappale 208, è pari a 300 mq circa, dei quali circa la metà verrà destinato a ristorante e locanda, mentre la restante parte rimarrà a prato, a servizio dei clienti della suddetta attività.

Al piano sottostante il ristorante si trovano una serie di box interrati, costruiti anni prima dagli stessi proprietari attuali e poi venduti, e quindi non utilizzabili quali box pertinenziali

Parcheggi pertinenziali e Standard urbanistici

Il piano commerciale comunale prevede che i ristoranti con una superficie inferiore a 50 mq non debbano reperire posti auto pertinenziali (il ristorante in esame ha una superficie di mq 36,51), mentre invece, relativamente ai tre posti auto da reperire (uno

ogni nuova camera da realizzare , art 19, comma 8, L.R. 16/2008 e s.m.i.), il richiedente ha presentato copia dell'atto di impegno ad acquistare 3 posti auto realizzati recentemente ad una distanza di 250 mt , entro la data di rilascio de ll'autorizzazione unica. Relativamente agli standard urbanistici so no state accorpate, per comodità, le attività di ristorante e di locanda in un'unica attività turistico ricettiva, con standard (previsti dal PUC) pari a quelli previsti per le TA (Strutture Turistico Alberghiere) di 60 mq di verde -sport ogni 100 di SLA e 10 mq di parcheggi ogni 100 di SLA. Tali standard saranno quindi:

superficie lorda ristorante = 45,26 mq

superficie lorda locanda = 98,61 mq

SUPERFICIE TOTALE 14 3,87 mq

Superficie a verde -sport = 86,32 mq

Parcheggio pubblico = 14,38 mq

I suddetti standard saranno monetizzati . D'altra parte nelle norme generali del PUC è indicato che :” ... Finalborgo è dotato, al contorno, di alcuni parcheggi misti pubblici e pertinenziali che, se non proprio sufficienti alla necessità dell'area, sono tali da rendere il problema della sosta delle auto meno sentito che in altre zone del territorio comunale...”

Disciplina Territoriale e Paesistico -Ambientale

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico approvato con DCR n. 6 del 26 -02-90, Assetto Insediat ivo, l'area interessata dalla variante al P.U.C. ricade in zona “SU-strutture urbane qualificate ” assoggettate a l regime normativo di M antenimento (art. 35 N d A). L'obiettivo della norma è quello “di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale. Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identific azione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano”.

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. 24/04/85, e la competenza al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è in capo al Comune (artt. 6 e 9 L.R. 13/2014 e s.m.i.);

Piano di Bacino :

La variante proposta ricade in aree soggette a suscettività al dissesto bassa (Pg1).

Carico insediativo

Come aumento del carico insediativo conseguente alla realizzazione delle opere si ritiene corretto assimilare le T.A. e d il commercio alle residenze e prende re quale valore quello stabilito dalla legge 1150/42 e s.m.i., e quindi 25 mq di superficie lorda ogni abitante e pertanto, siccome la superficie lorda totale 114,23 mq/25 mq/ab = 4,57 ab. Il risultato è quindi di 5 abitanti (arrotondato) non stabili in aumento.

VALUTAZIONI

La variante urbanistica non comporta modifiche sostanziali all'assetto territoriale nel quale si inserisce, intervenendo in modo coerente con la conformazione del luogo contraddistinto dalla presenza di "fasce", ancorché in oggi parzialmente in stato di abbandono. Il progetto correlato alla variante, prevedendo infatti il mantenimento di alcune murature perimetrali esistenti, l'andamento delle fasce stesse, la realizzazione di due solette ed un unico prospetto visibile dall'esterno, risulta tale da non compromettere la struttura urbana attuale e da potersi inserire, con le dovute cautele, anche per le dimensioni minime dell'area interessata, nel tessuto circostante, costituito dal centro storico, e da non creare problemi di accessibilità e di mobilità. Conseguentemente la variante urbanistica si ritiene compatibile con le norme degli strumenti di pianificazione e paesistici di livello superiore e con la normativa vigente e pertanto risulta ammissibile.

CONCLUSIONI

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

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

F.to Il Dirigente
(Arch. Luana Lapini)

Elaborati che si approvano:

- Fascicolo: norme di attuazione in progetto;
- Allegato tav. grafica alle norme di attuazione in progetto zona ACR2-GS.

COMUNE DI FINALE LIGURE	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0032776/2022 del 27/09/2022	
Cla : 8.4	
Firmatario: CLAUDIA MORICH	

Iter di predisposizione e approvazione del provvedimento

Identificativo atto 2022-AC-959

Compito	Completato da	In sostituzione di	Data di completamento
Approvazione Amministratore proponente	Marco SCAJOLA		14/09/2022 11:28
* Approvazione Direttore generale/Vicedirettore generale (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Alessandro CROCE		14/09/2022 11:26
* Approvazione Legittimità	Daniele CASANOVA		13/09/2022 17:01
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Luana LAPINI		13/09/2022 15:54
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Anna CELENZA		13/09/2022 14:55
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Maurizio DE LORENZI		13/09/2022 14:51
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Anna CELENZA		13/09/2022 12:48

* 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.0032776/2022 del 27/09/2022	
Cla : 8.4	
Firmatario: CLAUDIA MORICH	