

## **Comune di FINALE LIGURE**

(Provincia di Savona)

### **PROGETTO PRELIMINARE DEL P.U.C.**

## **NORME GENERALI DI ATTUAZIONE**

### ***Art.1 DISPOSIZIONI GENERALI***

Il presente Piano Urbanistico Comunale costituisce variante generale della Variante Integrata al P.R.G. 1978 approvato dalla Regione Liguria con decreto del Presidente della Giunta Regionale n.247 del 01.03.1982 e pertanto le presenti norme di attuazione sostituiscono integralmente quelle del Piano originario e delle relative varianti.

### ***Art.2 DOCUMENTI DEL PIANO COMUNALE E AMBITO DI APPLICAZIONE***

Il Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale di Finale Ligure si compone dei seguenti elaborati di analisi e di progetto:

1. Descrizione fondativa, con allegati, contenente:
  - Disciplina paesistica di livello puntuale
2. Documento degli Obiettivi
3. Elaborati costituenti la struttura del Piano e le relative norme di conformità e congruenza:
  - a) relazione illustrativa generale
  - b) n. 15 Tavole grafiche individuanti:
    - gli ambiti urbani di conservazione e riqualificazione
    - i distretti di trasformazione
    - gli ambiti (territori) Agricoli di conservazione e riqualificazione
    - i territori non insediabili (ambiti naturalistici)
    - il sistema delle infrastrutture e dei servizi
  - c) Norme di congruenza relative ai distretti di trasformazione (n. 3 schede)
  - d) Norme di conformità relative agli ambiti di conservazione e di riqualificazione (n. 17 schede)
  - e) Norme di conformità relative agli ambiti e territori agricoli (n. 12 schede con Allegati)
  - f) Norme generali di attuazione con allegati:
    - Disciplina delle strutture turistico ricettive
    - Indirizzi operativi per gli aspetti:
      - I. Paesistico – Insediativo
      - II. Geomorfologico
      - III. Agronomico Vegetazionale

L'Indagine geologica del Piano urbanistico comunale è parte integrante del dispositivo urbanistico normativo e le Norme di Attuazione Geologico Tecniche allegate alle presenti vanno applicate per ogni zona o intervento sul territorio. Vanno altresì applicati gli indirizzi operativi per gli aspetti paesistico insediativo e agronomico forestale, anch'essi allegati alle presenti norme.

Tutto il territorio comunale è interessato ed assoggettato al presente Piano Urbanistico Comunale. Ai sensi della legge 17/8/1942 n.1150 e successive modificazioni o integrazioni la disciplina urbanistico-edilizia è regolata dalle presenti norme integrate dalle indicazioni delle tavole di azzonamento in scala 1:10.000, 1:5.000 contenenti l'Individuazione degli Ambiti e dei Distretti.

Per quanto si riferisce alla precisa individuazione della zonizzazione e delle aree incluse o meno in una determinata zona urbanistica è prevalente l'indicazione della cartografia in scala maggiore.

### ***Art.3 NORMATIVA DI RIFERIMENTO***

L'edificazione, le trasformazioni d'uso del territorio e gli interventi sui fabbricati esistenti sono soggetti al rispetto congiunto delle leggi vigenti, alla disciplina dettata dalle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio, alle Norme di Attuazione Paesistiche, Geologico-Tecniche e Vegetazionali e degli altri regolamenti Comunali per specifiche materie di competenza.

### ***Art.4 AMBITI E DISTRETTI DEL TERRITORIO.***

Il territorio comunale è diviso nei seguenti ambiti:

#### ***4.1. Ambiti di conservazione e di riqualificazione/ Ambiti di riqualificazione***

Gli Ambiti di conservazione e riqualificazione e gli Ambiti di riqualificazione sono quelle parti del territorio di Finale Ligure caratterizzate da un assetto fisico-morfologico e funzionale definito ovvero suscettibili di interventi di modificazione e di completamento che non comportano modificazioni quantitative o qualitative sostanziali del carico insediativo.

#### ***4.2. Distretti di trasformazione***

I Distretti di trasformazione sono quelle parti del territorio di Finale Ligure dove è prevista una trasformazione urbanistica con interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale del distretto ed aventi l'incremento non marginale del carico insediativo o la sua sostanziale modificazione qualitativa.

#### ***4.3. Ambiti agricoli***

Gli Ambiti agricoli sono ambiti speciali di riqualificazione il cui ruolo prevalente consiste nel presidio ambientale in base ai criteri di cui all'art.36 comma 1 della LUR.

*All'interno degli ambiti agricoli verranno censite le aree di effettiva produzione agricola e sono identificati i siti di agglomerazione rurale.*

#### **4.4. Ambiti naturalistici**

Gli ambiti naturalistici sono i territori non insediabili di cui all'art. 37 della LUR.

#### **Art.5 PARAMETRI EDILIZI**

La nuova edificazione è soggetta al rispetto congiunto dei seguenti indici e/o parametri volti a fornire una specifica identificazione tipologica dei fabbricati:

**a) Iu indice di utilizzazione fondiario o territoriale**

Rapporto tra la SLA o SLU realizzabile e la superficie dell'area di intervento, espresso in mq/mq.

**b) RV rapporto di incidenza volumetrica**

Rapporto tra il volume vuoto per pieno del fabbricato e la SLA o SLU, espresso in mc/mq. Tale rapporto, come indicazione generale, salvo più specifiche indicazioni della norma di zona, non può superare i 4,5 mc/mq.

**c) RC rapporto di copertura massimo**

Rapporto tra l'impronta a terra del fabbricato, compresi gli ingombri dei volumi interrati o seminterrati, gli sporti, le tettoie, le pensiline, serre e la superficie del lotto di intervento (espresso in valore percentuale).

**d) H Altezza massima**

Determinata dalla distanza tra due piani orizzontali passanti l'uno per il punto più basso di tutti i prospetti e l'altro per il punto più alto dello spazio libero interno del più elevato piano che non presenti i soli volumi tecnici.

Nel caso di terreno acclive l'altezza può essere misurata per singole parti di fabbricato disaggregate dal complesso per tagli verticali, purché i volumi di altezza eccedente siano sottomessi all'inclinata di 30 gradi che parte dallo spigolo del corpo di fabbrica sottostante. In questo caso l'altezza massima complessiva non potrà comunque superare i 3/2 della misura dell'altezza massima consentita.

**e) Fmax Sviluppo massimo dei fronti**

Si intende il massimo sviluppo lineare del fronte del fabbricato. In caso di organismi edilizi fisicamente continui e planimetricamente articolati, il parametro **Fmax** verrà misurato come proiezione ortogonale sulla retta congiungente gli spigoli estremi dell'organismo.

**f) Ri Rapporto tra l'altezza e la distanza dei fabbricati**

Tale rapporto si applica nel caso di pareti finestrate, e vale anche in relazione alla posizione e all'altezza dei fabbricati esistenti. Nel caso di pareti non finestrate la distanza risultante dal rapporto può essere ridotta alla metà.

Salvo differenti prescrizioni delle specifiche norme di zona, a livello generale il rapporto Ri non potrà essere superiore ad 1/1.

Nel calcolo del rapporto "Ri" si dovrà tenere conto dell'involucro volumetrico esterno come definito successivamente; pertanto nella valutazione dei distacchi sono da considerare anche gli aggetti esterni.

Nel caso di costruzioni a gradoni o con arretramenti, il rapporto "Ri" può essere calcolato per parti.

E' consentita l'edificazione in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica a muro cieco sul confine, anche superando il parametro Fmax per la sommatoria tra fronte esistente e fronte nuovo.

La costruzione in aderenza, qualora sia limitata ad alcuni piani, non consente di superare il rapporto "Ri" per i piani superiori.

#### **g) Ds Distacco dalle strade esistenti**

Il distacco va misurato a partire dal ciglio stradale ed è riferito all'involucro volumetrico esterno che contiene il fabbricato (lo stesso in base al quale si calcola il volume vuoto per pieno). Salvo differenti indicazioni delle norme specifiche di zona e salvo per le zone che, nelle tavole di azionamento, sono interessate dalla fasce di rispetto stradali, il "Ds" minimo da rispettare è di metri 5,0.

Potrà essere consentita deroga al Ds minimo di m.5 per le autorimesse interrate.

La disciplina del Ds si applica anche alle strade private di uso pubblico.

#### **h) Sm lotto o ambito minimo di intervento a livello fondiario o territoriale**

E' l'ambito minimo operativo per interventi con regime di singola concessione edilizia, di concessione edilizia convenzionata, di PdR o di PUO. Il lotto minimo, salvo indicazioni particolari per singole zone, è costituito da mappali catastali confinanti in proprietà, con l'esclusione di mappali esterni e deve avere una figura geometrica regolare tale da contenere al suo interno il manufatto edilizio, nel rispetto dei distacchi prescritti.

Nel caso di concessione edilizia convenzionata è possibile calcolare il lotto minimo (Sm) computando terreni ricadenti in differenti zone di Piano, purché confinanti tra di loro.

Per l'accertamento di tale lotto minimo, in caso di commistione o interferenza con fabbricati preesistenti, l'area da considerare asservita ai fabbricati preesistenti, in mancanza di formali atti di asservimento, andrà definita con riferimento al "certificato catastale storico" e, comunque, dovrà pur sempre prevedere una fascia di asservimento di ampiezza minima pari al parametro Ds.

#### **i) Pendenza massima e caratteri delle coperture inclinate**

Le coperture inclinate non possono superare la pendenza di 30 gradi. Di massima, salvo indicazioni specifiche delle norme di zona, non potranno essere aperte finestrate a filo tetto ovvero lucernai con superficie superiore a 1/20 della superficie del sottotetto. I parametri di cui sopra hanno valore generale e si applicano dovunque, in caso di mancanza di più specifiche indicazioni nelle norme di zona.

In caso di interventi con regime di PUO i parametri Hmax, Fmax, Ri, Ds, pendenza delle coperture hanno valore di indicazione progettuale, ma potranno essere modificati in sede di formazione dello strumento operativo, qualora venga verificato nel dettaglio l'impatto ambientale dell'intervento proposto.

Per l'applicazione dei parametri precedenti valgono le seguenti definizioni:

### **1) Definizione della SLA/SLU**

Si definisce superficie lorda abitabile o utilizzabile (SLA o SLU espressa in mq.) la superficie lorda dei piani abitabili, comprensiva, oltre che delle superfici nette abitabili, anche delle superfici a tali piani soltanto agibili, degli spessori dei muri perimetrali e interni, e degli spazi occupati dalle scale, dagli ascensori, dai passaggi comuni agli alloggi; con esclusione invece delle pertinenze, dei poggiali e delle logge esterne.

A questo proposito si considerano pertinenze: cantinole, cantine, soffitte, locali tecnologici, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso e porticati liberi.

Per gli edifici di vecchia costruzione ovvero anche nelle nuove costruzioni, in caso di particolari soluzioni tecnologiche, è consentito non computare nella SLA i maggiori spessori dei muri perimetrali oltre i 35 centimetri.

### **2) Definizione del volume vuoto per pieno**

Il volume vuoto per pieno è l'involucro esterno che contiene per intero il fabbricato, sono compresi:

- volume del tetto e dei volumi tecnici anche se non abitabili ma semplicemente utilizzabili (soffitte e altre pertinenze accessorie)
- volumi esterni di logge e balconi anche semplicemente coperti da altri balconi soprastanti
- volumi degli androni e dei porticati liberi.

### **3) Definizione dell'impronta del fabbricato per il calcolo del rapporto di copertura.**

Per impronta del fabbricato o superficie coperta si intende la superficie dell'area di intersezione di un piano orizzontale col prisma verticale di involucro di tutte le parti chiuse o aperte del fabbricato (comprensivo dell'ingombro di logge, balconi, terrazzi e porticati). L'impronta del fabbricato sul terreno comprende l'ingombro degli spazi interrati e seminterrati.

## **Art.6 TIPOLOGIE FUNZIONALI**

Le tipologie funzionali delle destinazioni d'uso, su cui si basa la verifica delle eventuali trasformazioni comportanti modifica di destinazione d'uso sono le seguenti:

### **RP) Residenza**

Gli organismi residenziali possono essere di tipo unifamiliare o plurifamiliare.

Non sono comunque ammessi alloggi di superficie lorda (comprese le tramezzature interne ed i muri perimetrali ed escluse le pertinenze) inferiore a mq.60.

In caso di edilizia convenzionata potranno essere previsti alloggi di dimensione inferiore (fino a mq 45 di superficie lordi) sulla base di un'analisi statistica della composizione delle famiglie nell'ambito comunale; la convenzione dovrà prevedere i requisiti dei possibili acquirenti ed indicare il prezzo di vendita.

Ogni alloggio dovrà essere dotato di cantinola o ripostiglio di almeno 2,0 mq e di posto auto (all'aperto o in struttura) fermo restando quanto previsto all'art. 41 sexies

della L. 1150/42 e s.m.; tali dotazioni accessorie sono di natura pertinenziale e il loro uso è connesso direttamente a quello dell'alloggio stesso.

Nel rispetto dei parametri urbanistici di zona è consentita la realizzazione di posti auto privati in numero esuberante rispetto al numero degli alloggi; tali attrezzature non saranno gravate da vincolo di pertinenzialità e dovranno pagare il contributo di concessione in base alla legge regionale in materia.

### ***Tipologie ricettive extra - alberghiere***

Le strutture ricettive extra - alberghiere sono quelle disciplinate dalla L.R. 25.05.1992 n. 13 così denominate:

- a) casa per ferie;
- b) ostelli per la gioventù
- c) rifugi alpini ed escursionistici;
- d) affittacamere;
- e) case ed appartamenti per vacanze;
- f) alloggi agrituristici;
- g) miniaree di sosta.

Valgono le definizioni, le caratteristiche tecniche ed igienico - edilizie di cui alla L.R. 13/92.

### ***Tipologie Ricettive - Alberghiere***

Le strutture ricettive - alberghiere, oltre a rispettare i requisiti funzionali di seguito esposti, dovranno adeguarsi alle norme della Legge Regionale n.11/1982 e successive integrazioni o modificazioni.

Le strutture ricettive - alberghiere, in base alla suddetta L.R. n.11/1982, dovranno avere gestione unitaria ed offrire ospitalità al pubblico, durante il periodo di apertura, senza limitazioni di sorta.

Tale vincolo dovrà risultare da convenzione registrata e trascritta, depositata agli atti del Comune, prima del rilascio della concessione edilizia, nel quale dovrà essere altresì assunto il divieto di frazionare in tutto o in parte le singole porzioni costituenti la struttura ricettiva - alberghiera e di attribuire comunque la titolarità o il godimento a enti o persone anche per determinati periodi.

La gestione unitaria dovrà riguardare, a seconda della tipologia ricettiva, i seguenti servizi comuni: pulizia; lavanderia; energia elettrica; telefono; impianto riscaldamento e gas; portineria; animazione e sale comuni; ristorazione e bar; spaccio e altre attrezzature commerciali.

Per le attrezzature alberghiere e per i campeggi è consentita una gestione separata di eventuali attrezzature commerciali o di pubblico esercizio, qualora le stesse siano ammesse dalla normativa di zona.

### ***TA) Albergo***

In base alla L.R. n.11/82 gli alberghi forniscono alloggio ai clienti in unità abitative costituite da camere anche dotate di eventuali servizi accessori, con l'esclusione della cucina o posto cottura.

I servizi comuni dell'albergo devono avere le caratteristiche dimensionali e qualitative di cui alla L.R. n.11/1982.

I servizi comuni comprendono obbligatoriamente: reception-portineria; cucina; sala ristorazione; bar; sala comune, separata dalla sala ristorante.

Possono essere previste inoltre le seguenti altre attrezzature integrative: sala gioco per bambini; palestra, sala ginnastica, sauna; beauty farm e simili; attrezzature congressuali e per spettacoli; dancing; tavernetta; piscina e altre attrezzature sportive coperte; parcheggi coperti; galleria commerciale.

Nelle pertinenze esterne potranno essere realizzate attrezzature complementari come parcheggi all'aperto, piscine all'aperto, campi da tennis, altre attrezzature sportive ed altro a ciò assimilabile.

La dotazione minima di parcheggio da realizzarsi al coperto o all'aperto è di n.1 posto auto per ogni camera, maggiorata di n.5 posti auto per il personale e per i visitatori esterni fino a 50 camere e di n.10 posti auto (per il personale e i visitatori esterni) oltre le 50 camere.

Per i nuovi esercizi e per gli interventi di ampliamento o di ristrutturazione interna degli esercizi esistenti, ove ammissibili, prima del rilascio della concessione edilizia dovrà essere obbligatoriamente acquisita la classificazione provvisoria ai sensi della L.R. 11/82 e s.m. e i.

#### ***RTA) Residenza turistico alberghiera***

In base alla Legge Regionale n.11/82 e successive integrazioni o modificazioni gli alberghi residenziali sono aziende turistiche che forniscono alloggio ai clienti in unità abitative costituite da una o più camere fornite di angolo di cottura.

Gli alberghi residenziali potranno essere aggregati secondo il tipo della residenza turistica alberghiera, ovvero disaggregati secondo il tipo del villaggio albergo.

I servizi comuni della RTA dovranno avere le caratteristiche dimensionali e qualitative di cui alla L.R. n.11/1982.

I servizi comuni comprendono obbligatoriamente: reception; sala comune; zona bar. Qualora compatibili con le norme di zona, potranno essere anche realizzati servizi commerciali o altri servizi connessi all'albergo residenziale e aperti al pubblico, senza intaccare i rapporti di cui sopra per i servizi comuni obbligatori.

Nelle pertinenze esterne possono essere realizzate le seguenti attrezzature complementari: parcheggi all'aperto; piscine all'aperto; campi da tennis; altre attrezzature sportive.

La dotazione minima di parcheggio da realizzarsi al coperto o all'aperto è di n.1 posto auto per ogni camera, maggiorata di n.5 posti auto per il personale.

#### ***TC) Aziende ricettive all'aria aperta***

Le aziende ricettive all'aria aperta hanno la tipologia del "campeggio", del "parco vacanze" e del "villaggio turistico" in base al terzo comma dell'art. 5 della L.R. n.11/82.

Nei nuovi interventi e nelle trasformazioni previsti o consentiti dal Piano urbanistico comunale è esclusa la realizzazione di "parchi vacanze".

Il dimensionamento e la progettazione dei campeggi e dei villaggi turistici dovrà rispettare i parametri quantitativi e qualitativi stabiliti dalla L.R. n.11/1982 e le norme

speciali di attuazione della Disciplina urbanistico edilizia delle strutture turistico - ricettive.

### **CO) Commercio**

La tipologia funzionale **CO** comprende:

**CO1** Commercio al dettaglio di generi alimentari.

**CO2** Commercio al dettaglio di generi non alimentari.

**CO3** Medie(MSV) e grandi strutture di vendita (GSV) di generi alimentari e non alimentari ai sensi del Decreto legislativo n.114/1998 e dei criteri e indirizzi regionali ad esso conseguenti.

**CO4** Botteghe artigiane di servizio e pubblici esercizi.

Nel territorio di Finale Ligure vengono previste zone urbanistiche con destinazione commerciale; le destinazioni commerciali, di solito con la tipologia di vicinato, salvo il Distretto di trasformazione n. 2, saranno non prevalenti ma accessorie.

La realizzazione di destinazioni **CO3** è sottoposta obbligatoriamente al regime della concessione edilizia convenzionata e deve essere espressamente prevista nelle disposizioni a livello di ambito.

Salvo differenti disposizioni a livello di Ambito o Distretto, per le attività commerciali sul territorio comunale, nel rispetto del documento regionale degli "Indirizzi e criteri commerciali e di urbanistica commerciale" della Regione Liguria ai sensi del D.Leg.vo n.114/1998, vengono fissati i seguenti parametri:

- limite massimo di superficie di vendita per gli esercizi di vicinato di generi sia alimentari sia non alimentari mq. 250;
- salvo specifiche indicazioni contenute nelle Schede, il limite massimo di superficie di vendita per le medie superfici (MSV) di generi alimentari e non alimentari, per i processi di accorpamento e di trasferimento, è fissato in mq.1.000;
- - rapporto tra superficie di vendita e superficie lorda di pavimento  $SV/SLA = 0,75$ .

Per le **medie superfici commerciali** è obbligatoria la dotazione di una area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci di dimensione minima pari a:

$$\mathbf{Spmov = 0,18 \times SV + 48 \text{ mq.}}$$

Per l'autorizzazione delle **medie superfici di vendita** è obbligatoria la "verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale" in base al documento regionale degli "Indirizzi e criteri commerciali e di urbanistica commerciale".

Gli standard di dotazione di parcheggi per le **medie superfici di vendita** sono definiti *all'art.26*.

#### ***UD) Tipologie direzionali/Uffici***

La tipologia comprende sia organismi unitari, sia organismi costituiti dall'aggregazione di più unità.

L'unità minima dovrà avere una superficie utile netta di almeno 30 mq, dovrà essere priva di cucina o posto di cottura.

Di massima gli organismi ad uffici e direzionali dovranno avere impianti tecnologici centralizzati; essere dotati di atrio-portineria di almeno mq.25 e di scale di ampiezza minima di cm.150 (oltre alla dotazione di impianti di ascensore).

Nel caso di intervento sull'esistente con trasformazione di destinazione d'uso è consentita la realizzazione della dotazione pertinenziale e pubblica dei posti auto nelle aree esterne destinate a parcheggio dal Piano ad una distanza non superiore ai 500 metri, ovvero la loro monetizzazione.

Per gli interventi sull'esistente senza modifica di destinazione d'uso non si applicano le disposizioni del presente articolo.

#### ***AI) Artigianato, piccola industria, depositi***

Questa tipologia funzionale viene definita in stretta relazione all'ambiente socioeconomico e fisico-paesistico di Finale Ligure, tenendo conto delle caratteristiche degli edifici esistenti aventi tale destinazione d'uso.

Almeno il 50% della SLU dovrà avere altezza minima interna di cm.450; i corpi di fabbrica dovranno essere il risultato dell'aggregazione di singole unità immobiliari di non meno di 100 mq e di non più di 500 mq di SLU. Salvo differenti indicazioni delle singole norme di zona **l'altezza massima** non potrà superare **m.12,00**.

La **superficie coperta** dovrà essere **pari al 40% dell'area del lotto e pari al 30% nella zona artigianale di Varigotti**.

Per **area del lotto** sin intende quella comprensiva delle aree destinate a sede stradale, verde pubblico, parcheggio pubblico ed in generale a servizi comuni.

Alla destinazione prevalente (almeno il 75% della SLU totale) potranno sempre essere integrate le seguenti destinazioni accessorie:

- **residenza** fino ad un max del 5% della SLU totale
- **commercio al dettaglio** fino ad un massimo del 5% della SLU totale;
- **uffici** fino ad un massimo del 20% della volumetria produttiva;
- **servizi aziendali ed interaziendali**;

#### ***RA) Destinazione agricola e casa rurale***

Le destinazioni agricole comprendono le seguenti tipologie:

- 1) **Manufatti tecnici** connessi con lo svolgimento di una specifica attività agricola (art. 35 – comma 3) o per garantire forme di presidio (art. 36 – comma 2)
- 2) **Manufatti residenziali** connessi alla necessità di risiedere nel fondo per l'attività agricola (art. 35 – comma 3) o per il presidio (art. 36 – comma 2).
- 3) **Strutture ricettive di carattere agrituristico** derivate da edifici esistenti alla data di redazione del PUC.

Le destinazioni agricole di cui ai precedenti punti 1), 2), e 3) costituiscono elementi funzionalmente integrati al fondo di appartenenza e, pertanto, dovrà essere garantito il presidio ambientale e paesaggistico dello stesso ovvero dell'area di asservimento. Tale impegno viene definito dalle convenzioni di cui agli artt. 35 e 36 della L.R. 36/97 (L.U.R.).

#### ***PL) Plessi polifunzionali di servizi pubblici o privati***

I plessi polifunzionali di servizi (privati o misti) comprendono, salvo ulteriori indicazioni specifiche di zona, il seguente insieme di destinazioni funzionali:

- 1) **A titolo prevalente (oltre il 75%):**
  - sport e ricreazione al coperto ed all'aperto;
  - parcheggi singoli o autorimesse collettive in struttura o all'aperto;
  - attrezzature assistenziali, sociosanitarie e per il culto;
  - servizi ed attrezzature per l'istruzione e per la cultura;
  
- 2) **A titolo accessorio (non oltre il 25%):**
  - esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi, depositi di servizio delle attrezzature commerciali;
  - attrezzature turistico-ricettive;
  - botteghe artigiane e artigianato di servizio.

La norma di zona stabilisce la specifica integrazione tipologico-funzionale che, di volta in volta, caratterizza il ruolo di interesse collettivo del singolo plesso.

I plessi polifunzionali "PL" di attuazione pubblica, privata o mista dovranno essere organismi di uso pubblico della città, al cui interno si svolgono attività collettive e di relazione, tali da non creare ulteriori carichi insediativi permanenti.

#### ***AU) Autorimesse private o miste***

Le autorimesse private o miste in struttura e non, costituiscono servizi di pubblica utilità, sia in termini di fabbisogni pertinenziali, sia pubblici; pertanto, tenuto conto dell'evolversi dei fabbisogni e dei livelli di consumo, la tipologia strutturale delle autorimesse dovrà consentire una flessibilità d'uso.

Sono quindi tendenzialmente da escludersi, salvo casi particolari giustificati da idonee relazioni tecnico-strutturali, soluzioni a setti portanti in cemento armato di suddivisione dei singoli posti auto o box.

Il progetto delle autorimesse dovrà contenere ed evidenziare tutte le soluzioni tecniche volte al rispetto della normativa in materia di sicurezza e prevenzione incendi (intercapedini, superfici di areazione, vie di fuga, ecc.) e dovrà essere corredata da idonea documentazione tecnica a firma di tecnico abilitato che ne attesti i requisiti. Prima del rilascio del titolo edilizio dovrà essere acquisito preventivo nulla osta da parte dell'autorità competente in materia.

Le autorimesse private non pertinenziali dovranno comunque garantire, in un determinato grado, un servizio di uso pubblico.

#### ***Art.7 MODIFICHE DI DESTINAZIONE D'USO E FRAZIONAMENTI***

Per le modifiche delle destinazioni d'uso valgono le seguenti prescrizioni.

In ogni zona di Piano, salvo indicazioni particolari, è definita la **destinazione prevalente** (oltre il 75% della SLA/SLU) e le **destinazioni accessorie ammissibili** (non oltre il 25% della SLA/SLU).

Costituisce modifica di destinazione d'uso una trasformazione funzionale dei fabbricati o del territorio che comporta un maggiore carico sul sistema delle urbanizzazioni.

Il presente articolo definisce i passaggi tra tipologie funzionali assoggettati alla procedura di MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO:

da ALBERGO	a RESIDENZA o CAV
da SERVIZI	a COMMERCIO, UFFICI, RESIDENZA, TURISMO, CAV.
da ARTIGIANATO	a COMMERCIO, UFFICI, RESIDENZA, TURISMO, CAV
da Commercio al dettaglio a strutture di media distribuzione CO3.	

Il passaggio della tipologia funzionale da RTA o TA a quello di CAV comporta modifica della destinazione d'uso ed è ammissibile solo se rientra nel Programma di Capacità Ricettiva e se la Struttura Turistico – Ricettiva ha i requisiti di trasformabilità definiti dalle presenti norme.

Costituisce modifica di destinazione d'uso, la trasformazione di autorimesse esistenti in depositi, magazzini, locali commerciali o artigianali: essa non è ammissibile se non è dimostrato, per l'area, il soddisfacimento delle quantità di parcheggi privati previsti dalla norma.

I **frazionamenti** delle unità edilizie, qualora consentiti dalle norme di zona ovvero non esclusi, non costituiscono modifica di destinazione d'uso a condizione che, mediante il nuovo frazionamento, non si realizzino tipologie funzionali a residenza minima (CAV). In tal caso l'intervento dovrà essere valutato singolarmente dall'Amministrazione Comunale ed eventualmente convenzionato prima della sua attuazione.

Le trasformazioni turistico-alberghiere da TA a RTA, nei limiti percentuali stabiliti dalla Disciplina urbanistico edilizia delle strutture turistico ricettive di cui al successivo art. 19, non costituiscono modifica di destinazione d'uso e, pertanto, saranno autorizzate con regime di concessione edilizia convenzionata.

Le modifiche di destinazione d'uso non sono mai ammesse con regime di attuazione diretto, salvo i seguenti casi:

- in adeguamento alle norme di Piano urbanistico comunale per le singole zone (adeguamento alla destinazione prevalente con esclusione delle trasformazioni alberghiere);
- in attuazione della Disciplina urbanistico edilizia delle strutture turistico ricettive di cui al successivo art. 17.

Altre modifiche di destinazione d'uso, qualora compatibili con le successive norme di zona, saranno consentite, a insindacabile giudizio della Amministrazione Civica,

mediante concessione edilizia convenzionata che preveda il recupero degli Standard urbanistici, con particolare riferimento ai parcheggi.

Non costituiscono "modifica di destinazione d'uso" modifiche parziali di singoli locali o di porzioni di fabbricato e pertanto tali trasformazioni sono di massima consentite con singola concessione edilizia, salvo nei casi in cui si realizza:

- superamento dei limiti delle destinazioni accessorie
- inserimento di destinazioni non ammesse
- opere edilizie in contrasto con la tipologia strutturale o con i valori storico-ambientali del fabbricato.

## **Art.8 REGIMI DI ATTUAZIONE, AGGIORNAMENTI E VARIANTI DI PIANO**

### **8.1. Regimi di attuazione**

Il Piano urbanistico comunale di Finale Ligure si attua con i seguenti **regimi di attuazione**:

- o) regime diretto mediante rilascio di singola concessione edilizia (o permesso di costruire), autorizzazione edilizia**, presentazione di D.I.A. a norma di legge;
- b) regime diretto mediante rilascio di singola concessione edilizia convenzionata ai sensi degli articoli 36 e 49 della L.R. 36/97 (L.U.R.)**, nei casi in cui gli interventi richiedano opere infrastrutturali eccedenti i semplici allacciamenti ai sistemi di rete esistenti, ovvero richiedano opere di riqualificazione urbanistica o ambientale, ovvero ancora si configurino come lottizzazione, ovvero infine ricadano in territori di presidio ambientale;
- o) regime diretto mediante concessione edilizia convenzionata (c.e.c.) ai sensi dell'art.32, comma 4, della L.R. 36/97 (L.U.R.)** per gli interventi privati nelle zone destinate a servizi;
- o) regime diretto mediante concessione edilizia convenzionata (c.e.c.) ai sensi dell'art. 35, comma 6, della L.R. 36/97 (L.U.R.)** per gli interventi interni alle Aree di produzione agricola;
- o) regime diretto mediante concessione edilizia convenzionata (c.e.c.)** per gli interventi in attuazione della Disciplina delle strutture turistico ricettive;
- o) regime con preventiva definizione di uno Studio Organico d'Insieme (SOI)** in base all'art.32 bis delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico (P.T.C.P.);
- o) regime a definizione urbanistica mediante la formazione preventiva di PUO ai sensi dell'art. 50 della L.R. 36/97 (L.U.R.);**
- o) Piano di Recupero (PdR), Programma Organico di Intervento (POI), Piani Integrati;**
- o) P.E.E.P.** (programma per l'edilizia residenziale pubblica);
- o) regime con procedimento rientrante nell'ambito di applicazione della L.R. 9/99 e s.m.i. e della L.R. 19/99** per le attività produttive e commerciali;
- o) regime dell'aggiornamento periodico** di cui all'art.43 LUR;
- o) regime della variante di piano** di cui all'art.44 LUR;
- o) regime dell'Accordo di programma** di cui all'art. 58 LUR.

Le norme di conformità dei singoli Ambiti e le norme di congruenza dei singoli distretti definiscono la flessibilità delle disposizioni, i casi e i limiti in cui le stesse possono essere modificate in sede di aggiornamento e in sede di variante parziale.

Tutti i PUO e i SOI previsti o consentiti dal Piano sono di approvazione comunale.

## **NORME DI ZONA.**

### ***Art.9 SUDDIVISIONE IN ZONE***

Per l'attuazione del Piano urbanistico comunale tutto il territorio del Comune è suddiviso in Ambiti e Distretti.

Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 36/97 si indicano i riferimenti delle previsioni di P.U.C. rispetto alla zonizzazione per zone omogenee definita dal D.M. 2/4/1968:

#### **Ambiti di Conservazione e Riqualficazione**

- 1) **MARINA (zona omogenea "A")**
- 2) **BORGO (zona omogenea "A")**
- 3) **PIA (zona omogenea "A")**
- 4) **VARIGOTTI (zona omogenea "A")**

#### **Ambiti di Riqualficazione**

- 5) **SCOGLI ROTTI (zona omogenea "D")**
- 6) **SPONDA SINISTRA TORRENTE AQUILA A LEVANTE DI BORGO (zona omogenea "B")**
- 7) **VIA BRUNENGI FRA MARINA E BORGO - VIA DANTE (zona omogenea "B") comprendente il POLO SERVIZI (G)**
- 8) **MONTE – MANIE (zona omogenea "B")**
- 9) **S. BERNARDINO (zona omogenea "B")**
- 10) **MARINA / VIA CAVIGLIA (zona omogenea "B")**
- 11) **PIA NUOVA (zona omogenea "B")**
- 12) **CALVISIO (zona omogenea "B")**

- 13) ZONA TURISTICO - SPORTIVA DI PIA / CALVISIO (zona omogenea "T"/"C")
- 14) ZONA COSTIERA PIA / VARIGOTTI (zona omogenea "B")
- 15) PORTO ED ADIACENZE (zona omogenea "F") – Sistema balneare
- 16) GORRA - BRACCIALE (zona omogenea "B")
- 17) MALPASSO (zona omogenea "F")

#### **Distretti di Trasformazione**

- 1) MARINA - ZONA PONENTE/ EX - CAVA GHIGLIAZZA (zona omogenea "C"/"BR")
- 2) ZONA PRODUTTIVA / COMMERCIALE / SPORTIVA - VIA CALICE E ZONA PRODUTTIVA VALGELATA BASSA (zona omogenea "D")
- 3) MANIE - ZONA SPORTIVA/RICETTIVA (zona omogenea "T")

#### **Ambiti Agricoli comprendenti i Nuclei Frazionali Minori**

- 1) ISASCO (zona omogenea "E")
- 2) MONTE - SELVA - KIEN - OLIVETO (COSTIERA) (zona omogenea "E")
- 3) MANIE (zona omogenea "E")
- 4) VALLE SCIUSA - SPONDA SINISTRA (zona omogenea "E")
- 5) VALLE SCIUSA - SPONDA DESTRA (zona omogenea "E")
- 6) BRICCO - ALTINO - MONTICELLO (zona omogenea "E")
- 7) AQUILA - MONTESORDO (zona omogenea "E")
- 8) PERTI (zona omogenea "E")
- 9) PORA SPONDA DESTRA (zona omogenea "E")
- 10a) GORRA – OLLE – BOTTASSANO (zona omogenea "E")
- 10b) BRACCIALE – BASTIA (zona omogenea "E")
- 11) VALGELATA (zona omogenea "E")

#### **Ambiti Naturalistici**

- 1) PIETRA GROSSA - LEVANTE (zona omogenea "E")
- 2) PONCI – MONTE CORNO - MANIE – S. BRIGIDA (zona omogenea "E")
- 3) BUIA (zona omogenea "E")
- 4) MONTI (zona omogenea "E")
- 5) CASTELLI - ROCCA DI PERTI – MONTESORDO - PIANMARINO (zona omogenea "E")
- 6) CAPRAZOPPA (zona omogenea "E")

- 7) **CASTELLINO (zona omogenea "E")**
- 8) **BOTTASSANO (zona omogenea "E")**

**Art. 11 AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE**

Gli interventi ammissibili nei singoli ambiti di conservazione e riqualificazione sono precisati nelle schede n. 1-2-3-4 e nelle norme generali di livello paesistico, geologico, vegetazionale.

**Art. 12 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE**

Gli interventi ammissibili nei singoli ambiti di conservazione e riqualificazione sono precisati nelle schede n. 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 e nelle norme generali di livello paesistico, geologico, vegetazionale.

**Art. 13 DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE**

Gli interventi ammissibili nei singoli ambiti di conservazione e riqualificazione sono precisati nelle schede n. DT.1 - DT.2 - DT.3 e nelle norme generali di livello paesistico, geologico, vegetazionale.

**Art. 14 AMBITI AGRICOLI E NATURALISTICI**

Gli interventi ammissibili nei singoli ambiti agricoli di conservazione e riqualificazione sono precisati nelle schede ambiti agricoli n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10a-10b-11 e nelle norme generali di livello paesistico, geologico, vegetazionale.

Gli interventi ammissibili negli ambiti naturalistici di conservazione, sono indicati nella apposita scheda riguardante i territori non insediabili (n. 12/13/14/15-16/17/18/19)

**Art. 15 ZONE DESTINATE AI SERVIZI, ZONE "F" E ZONE "G".**

All'interno delle singole schede sono indicati i criteri di intervento delle zone di interesse generale, in particolare le schede n. 1-2-3-4- e la scheda n. 7 contengono indicatori sulle maggiori zone destinate a servizi

**Art. 16 ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE – NUCLEI GRAZIONALI MINORI.**

All'interno delle schede degli ambiti agricoli sono contenute le norme e le indicazioni per gli interventi nei nuclei frazionali minori.

**Art. 17 DISCIPLINA URBANISTICO EDILIZIA DELLE STRUTTURE RICETTIVE**

La Disciplina urbanistico edilizia delle strutture turistico ricettive, in base all'articolo 18 bis della L.R. n.11/1982, si basa sull'analisi della capacità ricettiva esistente nel Comune, sulla valutazione delle risorse ambientali e dei prevedibili fabbisogni futuri in relazione all'evoluzione della domanda.

La Disciplina urbanistico edilizia delle strutture turistico ricettive costituisce appendice delle presenti norme e si compone dei seguenti elaborati:

- a) Norme speciali di attuazione contenente programma con la ripartizione percentuale tra le varie tipologie ricettive sia per le nuove realizzazioni, sia per le trasformazioni;

- b) Elaborati grafici con l'individuazione delle singole strutture turistico - ricettive classificate in base alle delle categorie d'intervento ex art. 8 delle Norme speciali di attuazione ed elenco degli alberghi.

La Disciplina delle strutture turistico-ricettive ha valore di indicazione puntuale del Piano urbanistico comunale e definisce le tipologie di intervento; pertanto integra gli elaborati grafici e normativi del piano stesso.

La Disciplina delle strutture turistico ricettive fornisce indicazioni circa le modalità di intervento relativamente ad ogni azienda esistente.

Le nuove aziende alberghiere dovranno rispettare le tipologie funzionali di cui al precedente art.7, mentre gli interventi di riqualificazione delle aziende esistenti potranno derogare dal rispetto integrale di tali norme, salvo il principio generale che ogni intervento sull'esistente produca un deciso miglioramento nelle dotazioni e negli standard qualitativi.

Eventuali modificazioni della Disciplina urbanistico edilizia delle strutture turistico ricettive che non incidano sugli indirizzi generali sono apportate con la procedura dell'aggiornamento ai sensi dell'art.43 LUR; le variazioni che invece modificano gli indirizzi generali potranno essere approvate in sede di conferenza di servizi ai sensi dell'art.84 comma 2 LUR

#### **Art.18            *AMBITI DI PARTICOLARE INTERESSE***

Il Piano per alcuni ambiti territoriali di particolare interesse fornisce indicazioni più dettagliate, di natura plano-volumetrica.

Tali zone sono indicate nella cartografia 1:5000 denominata "Indicazioni e vincoli di progetto" allegata alle singole schede e costituiscono uno schema plano-volumetrico di riferimento per gli interventi previsti dal Piano.

In sede attuativa tali schemi di riferimento potranno subire limitate modifiche rientranti nella flessibilità del Piano, purché non venga aumentata la SLA o i volumi ammessi, e purchè non vengano modificate le destinazioni d'uso e, infine, venga mantenuto l'assetto complessivo delle urbanizzazioni.

Eventuali ulteriori modifiche degli assetti proposti, in termini quantitativi, distributivi o di destinazione, saranno oggetto di aggiornamento o di variazione di piano ai sensi degli artt. 43 e 44 LUR a seconda dell'entità degli stessi.

Le modifiche consentite con il procedimento dell'aggiornamento devono rispettare comunque la disciplina paesistica vigente e prevedere incrementi di SLA o di volume non superiori al 10%.

#### **Art. 19            *INFRASTRUTTURE VIARIE E PERTINENZE***

Il Piano urbanistico comunale prevede la realizzazione di alcune nuove strade o la ristrutturazione/ampliamento di strade esistenti.

L'indicazione dei tracciati ha valore di **indicazione di massima**: essa potrà subire modifiche anche sensibili in sede di progettazione dell'opera, fatte salve le finalità enunciate nel PUC. Nella progettazione delle strade di Piano si dovrà avere cura di limitare al massimo l'impatto paesistico-ambientale.

I muri di sostegno e/o contenimento non potranno, di massima, avere H maggiore di 300 cm. e dovranno essere sempre rivestiti in pietrame.

Le strade previste dal Piano e quelle private anche non esplicitamente previste, connesse a qualche intervento edilizio, saranno fornite di rete delle acque bianche con smaltimento diretto nei rivi che attraversano il territorio.

La viabilità principale di Piano dovrà essere finita con massicciata bituminosa, con carreggiata standard di metri 6,00; la pendenza massima consentita è del 14%.

I tracciati stradali indicati nelle tavole di Piano hanno valore di vincolo di pubblica utilità, preordinato all'espropriazione.

Nelle zone extraurbane la **viabilità minore** non indicata nelle tavole di Piano potrà essere realizzata da privati singoli, in consorzio ovvero da Enti Pubblici, per le seguenti finalità:

- dare accesso veicolare ad agglomerazioni di fabbricati non serviti da strada;
- strade di servizio per fondi agricoli;
- strade tagliafuoco
- strade per l'organizzazione dei nuovi insediamenti

La **viabilità minore** dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- muri di contenimento e di scarpa in pietrame a secco, ovvero rivestiti in pietra;
- H max dei muri 300 cm.
- carreggiata massima nelle zone "E" metri 3,0
- carreggiata massima nelle altre zone metri 5,00.
- pendenza massima 20%.

La realizzazione delle strade verrà realizzata con regime di concessione edilizia.

L'attuazione della viabilità principale ed in particolare tutte le modifiche o integrazioni della viabilità indicate nelle schede relative ai singoli ambiti, con le relative varianti esecutive, potranno essere approvate in sede di Accordo di programma ai sensi dell'art.58 LUR.

Nelle **fasce di rispetto** stradali e cimiteriali individuate dal PUC non sono consentite nuove costruzioni salvo i casi seguenti:

- impianti tecnologici puntuali e di rete (ENEL, SIP, acquedotto e fognatura, ecc.)
- autorimesse interrate secondo i caratteri di cui all'art. 23 e 24.

La destinazione urbanistica delle fasce di rispetto, salvo il vincolo di inedificabilità, è la stessa della zona di Piano adiacente; gli eventuali indici di utilizzazione potranno essere trasferiti nelle zone contigue esterne alle fasce stesse.

All'interno delle fasce di rispetto sono consentite opere sul patrimonio edilizio esistente di categoria c1-c2 a seconda delle caratteristiche proprie del fabbricato.

Inoltre, salvo i casi di fabbricati con specifici valori storico - ambientali, è consentita la categoria di intervento della ristrutturazione urbanistica (categoria "e") con spostamento del corpo di fabbrica fuori dalla eventuale fascia di rispetto, per particolari ragioni di razionalizzazione della viabilità, presenza di elettrodotti o di

stabilità strutturale o altri motivi che ne giustificano il ricorso a tale categoria di intervento.

In questo caso il volume di nuova edificazione, soggetto al regime obbligatorio della concessione edilizia convenzionata, avrà la stessa SLA del volume da demolirsi, con un rapporto RV massimo pari a 4,5, mentre dovrà rispettare gli altri parametri propri della zona di delocalizzazione (fatto salvo l'indice di utilizzazione).

Il distacco minimo dalle strade pubbliche per ogni manufatto comprese serre e i ricoveri attrezzi è  $D_s = 3,0$  metri, salvo più precise indicazioni di zona.

Per i muri e le eventuali recinzioni il distacco  $D_s$  minimo è stabilito in cm.100, con l'eccezione dei muri di sostegno e di contenimento del manufatto stradale.

## **ART. 20 SISTEMA AMBIENTALE DEL FINALESE**

Il P.U.C. riconosce ed individua nella Tav 1 C della Descrizione Fondativa, la presenza sul territorio comunale di una serie di siti particolarmente interessanti dal punto di vista paesistico e ambientale, maggiormente vocati ad una fruizione di tipo culturale, naturalistica e sportiva, connessi da una rete di percorsi escursionistici sviluppatasi in gran parte su antiche mulattiere o storiche vie di comunicazione (Via Julia Augusta, Strada Berretta, Strada Napoleonica).

La stessa tavola individua distintamente altri siti utilizzati da tempo come "palestre di roccia", soggette ad un'intensa fruizione da parte di sportivi.

Il complesso di tali siti e della rete di percorsi che li connette formano un sistema ambientale per il quale si prevede una tutela particolare, e, a seguito di progetti specifici, una serie di interventi di ripristino e valorizzazione, finalizzati a rendere meglio fruibili tali aree e quindi ad incentivare forme di turismo sostenibile legate specificamente alle peculiarità ambientali del Finalese.

Gli interventi ammessi saranno esclusivamente mirati alla messa in sicurezza dei luoghi e alla dotazione di servizi essenziali per una corretta fruizione, nel rispetto degli equilibri ambientali.

Negli interventi di ripristino si dovrà porre particolare attenzione alla scelta delle tecniche, dei materiali e degli elementi architettonici (pavimentazioni, gradonate, muri di contenimento e di recinzione, portali di accesso ai fondi). La scelta dei materiali e delle soluzioni architettoniche dovrà rifarsi alla tradizione ed ai reperti ancora esistenti.

## **Art. 21 INTERVENTI SUL PAESAGGIO E SULL'AMBIENTE FISICO.**

Gli interventi sull'ambiente fisico, in particolare fuori dai centri abitati, sono regolati dalle vigenti norme contenute nei Piani dei Bacini di Bacino Stralcio.

Per le norme di dettaglio vedi art. 34

## **Art. 22 PARTICOLARI PRESCRIZIONI INERENTI OPERE DI SISTEMAZIONE DI AREE ESTERNE.**

Al di fuori delle zone regolamentate dai Piani di Bacino, dai relativi piani operativi o da progetti comunali è vietato canalizzare o tombinare i rivi esistenti. Sono

consentite invece opere di sistemazione e regimentazione naturale dell'alveo di detti rivi, secondo le indicazioni fornite dai Piani di Bacino.

L'Amministrazione comunale fornirà pareri di congruità ad eventuali proposte di realizzazione di discariche per inerti nell'ambito del territorio comunale e, in caso di parere favorevole, provvederà ad avviare le necessarie varianti urbanistiche e paesistiche. Le proposte dovranno essere corredate della "scheda di impatto ambientale" di cui al successivo articolo 34.

Le opere di livellamento o sistemazione dei terreni e ogni opera infrastrutturale nell'ambito delle zone esterne ai centri e edificati, dovranno compensare scavi e riporti; l'altezza media massima degli scavi e dei riporti non potrà superare i 2,0 metri (salvo casi particolari di bonifica idrogeologica), i muri di sostegno in pietrame a secco non potranno superare l'altezza di 250 centimetri (esclusa la fondazione).

Gli elaborati tecnici di progetto dovranno evidenziare il rispetto dei parametri di cui sopra e, pertanto, dovrà essere prodotto un rilevamento topografico dei siti interessati a una scala adeguata ed un raffronto fra lo stato di rilievo e quello di progetto.

### **Art. 23      *PARCHEGGI ED AUTORIMESSE PUBBLICHE E PRIVATE***

Nelle zone di Piano destinate a servizi (parcheggio, interesse comune ed istruzione) ed in tutti gli ambiti di riqualificazione e nei distretti di trasformazione è consentita la realizzazione di autorimesse, disciplinate sotto il profilo della tipologia funzionale dall'art.6 (AU).

Le norme specifiche delle singole zone disciplinano la realizzazione dei parcheggi in struttura, interrati o in soprassuolo, stabilendo i parametri edilizi e le modalità di attuazione (pubblico o privato).

Per le altre zone il Piano non individua in modo specifico i parcheggi, tuttavia è consentita la realizzazione di autorimesse nei casi seguenti:

- a) in sottosuolo a condizione che siano contenute all'interno del profilo originario del terreno e che siano raccordate funzionalmente con il sistema viario circostante;
- b) nelle opere di trasformazione del patrimonio edilizio esistente;
- c) nelle nuove costruzioni all'interno delle volumetrie consentite, ovvero nell'interrato delle stesse.

Per l'individuazione della tipologia dei parcheggi e degli spazi di sosta previsti o consentiti dal Piano si fa riferimento all'art. 5 della L.R. 07.04.1995 n. 25, i parcheggi si distinguono pertanto in:

- a) parcheggi pertinenziali ;
- b) parcheggi non pertinenziali, ma direttamente funzionali e come tali asserviti ad un intervento edilizio;
- c) non pertinenziali e non funzionali ad altro intervento edilizio;
- d) pubblici ad accesso libero;
- e) realizzati e gestiti in base a convenzione con il Comune;

In base all'art.6 lettera AU, in tutti i casi i parcheggi e le autorimesse dovranno comprendere in qualche grado, un servizio di uso pubblico.

I limiti da adottarsi nei singoli interventi relativamente alle porzioni di uso pubblico sono i seguenti:

-	<b>parcheggi privati</b> suddivisi in box quota massima	<b>70%</b>
-	<b>posti auto privati a rotazione</b> quota minima	<b>20%</b>
-	<b>posti auto pubblici</b> quota minima	<b>10%</b>

La quota del 10% di posti auto pubblici deve essere rispettata solo per autorimesse superiori ai 30 posti complessivi.

In alternativa alla quota del 20% prevista per posti auto privati a rotazione potrà essere consentita la monetizzazione riferita all'effettiva superficie del posto auto.

Le autorimesse pubbliche possono essere date in gestione mediante convenzione, solo a condizione che il loro uso sia aperto al pubblico.

Le autorimesse private o miste saranno autorizzate in regime di concessione edilizia convenzionata contenente tutti i vincoli intesi al pieno e congiunto rispetto delle modalità costruttive e gestionali sopra indicate.

Per ulteriori disposizioni circa la realizzazione di autorimesse, in particolare per gli usi multipli degli spazi, si invia al successivo articolo 24.

Qualora la quota del 10% di posti auto pubblici non sia reperibile all'aperto o in superficie, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione, essa potrà essere monetizzata a favore del Comune.

Per le autorimesse in sottosuolo con capacità di parcheggio superiore agli 80 posti auto è consentito, a livello accessorio, un uso multiplo degli spazi residui con le seguenti destinazioni specializzate:

- noleggio auto
- piccole attività commerciali ed artigianali di servizio collegate all'automobile (gommista, lavaggio, elettrauto, ricambi, ecc.)
- magazzini.

L'insediamento di tali destinazioni deve essere attentamente valutato con riferimento alla compatibilità ambientale, alla viabilità ed alla presenza di altre strutture analoghe.

Per le autorimesse in soprassuolo, con capacità di parcheggio oltre i 100 posti auto, è consentito, a livello accessorio, un uso multiplo degli spazi con le seguenti destinazioni specializzate:

- quelle indicate per le autorimesse in sottosuolo
- commercio al minuto, categoria CO2.
- artigianato di servizio CO4.
- concessionarie auto
- distributori carburanti ed accessori, compatibilmente con le norme specifiche.

Le destinazioni accessorie specializzate di cui sopra dovranno comunque essere compatibili con le norme generali e specifiche delle singole zone e/o comparti.

Dovrà essere sempre oggetto di particolare attenzione il criterio qualitativo di edificazione delle autorimesse relativamente ad ogni elemento costruttivo (ingressi in numero e dimensioni limitate, ingressi in legno, accessi veicolari di dimensioni contenute ed in posizione non pericolosa, valutazione delle problematiche geologiche).

**Art.24            *AUTORIMESSE E PARCHEGGI PERTINENZIALI.***

Negli Ambiti agricoli, comprese le zone extraurbane e nelle fasce di rispetto è consentita la costruzione di box o autorimesse interrate esclusivamente di natura pertinenziale ed alle seguenti condizioni:

- a) Non venga alterato l'andamento naturale del terreno, salvo quelle modeste modificazioni necessarie alla realizzazione dell'accesso.
- b) I muri di sostegno e di contenimento non superino i cm.350, compreso l'eventuale parapetto di coronamento del terrazzamento superiore ed il paramento esterno sia realizzato in pietrame faccia vista.
- c) La strada di accesso abbia larghezza idonea e l'ingresso sia collocato in posizione non pericolosa rispetto alle curve.
- d) Venga realizzato con un numero limitato di varchi di accesso, di ampiezza contenuta
- e) La superficie dell'autorimessa o del box non superi i 40 mq. per ogni unità abitativa esistente priva di tale servizio pertinenziale.
- f) La copertura dell'autorimessa opportunamente impermeabilizzata e drenata, sia realizzata a tappeto erboso e a cespugli e abbia uno spessore minimo di cm.30, ovvero di cm. 60 di terreno vegetale (esclusi i riporti di inerti) qualora sia previsto l'impianto di specie arboree; in entrambi i casi occorre prevedere l'impianto di irrigazione automatico.

**Art.25            *MAGAZZINI AGRICOLI.***

Si considerano interrate anche le costruzioni realizzate nei muri di fascia o nei muri di contenimento esistenti, a monte delle strade, a condizione che non venga modificata la posizione, l'allineamento e l'altezza, fatte salve quelle modeste modificazioni necessarie alla creazione dell'invito per l'accesso.

Con gli stessi criteri di cui all'art. 24, salvo il punto b), e con aperture (porte + finestre) non superiori a 2,0 mq totali, possono essere realizzati negli Ambiti agricoli, ricoveri per attrezzi agricoli di superficie massima di mq.10, nel numero massimo di n.1 per ogni corpo aziendale di almeno 1.000 mq., fino ad un massimo di mq. 30 per Aziende di 10.000 mq. ed oltre, qualora lo stesso non ne sia già dotato.

**Art.26            *URBANIZZAZIONI***

Le opere di urbanizzazione primaria sono le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica, gas, telefonica, la pubblica illuminazione e il verde.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature degli spazi pubblici destinati a parco e per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie e religiose.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, di adduzione idrica e gas; le linee elettriche; le attrezzature viarie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, ecc.

Per quanto attiene la quota di urbanizzazioni secondarie da attribuire ai singoli interventi edilizi o di trasformazione, nelle varie zone di Piano, si distingue:

**a) Nuove costruzioni**

La modalità di partecipazione all'attuazione delle urbanizzazioni secondarie è regolata, oltre che dalle norme generali seguenti, dalle norme specifiche di zona e dai piani urbanistici operativi.

**b) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con modifica di destinazione d'uso ai sensi dell'art.7**

Tali interventi incidono sul carico insediativo, ovvero presuppongono un nuovo sistema infrastrutturale ed urbanizzativo e, pertanto, sono da assimilare alle nuove costruzioni.

La modalità di partecipazione all'attuazione delle urbanizzazioni secondarie è regolata, oltre che dalle seguenti norme generali, dalle norme particolari, dalla Disciplina urbanistico-edilizia delle strutture turistico ricettive di cui all'art.17 e dai piani urbanistici operativi.

**c) Interventi sul patrimonio edilizio esistente senza modifica di destinazione d'uso**

La partecipazione all'attuazione delle urbanizzazioni secondarie è regolata dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia e dalla Delibera Comunale in materia di oneri di urbanizzazione. In caso di aumento di SLA la quota relativa di urbanizzazioni andrà calcolata con gli standard delle nuove costruzioni ed i contributi relativi potranno essere monetizzati (salvo indicazioni differenti per le singole zone o nell'ambito di piani operativi).

La dotazione di urbanizzazioni secondarie è riferita alle tipologie funzionali (cfr. art.6), in termini di rapporto tra aree di servizio pubblico ogni 100 mq di SLA/SLU (nel caso dei campeggi il rapporto è riferito a ciascuna "piazzola").

	Verde sport	Inter. comune	Parch. pubbl.	Parch. pert.	Istruz.
RP	60 mq	8 mq	10 mq	30mq	18mq
RT	75 mq	10 mq	20 mq	---	40 mq
TA/TV	60 mq	---	10 mq	---	30 mq
TC (per piazzola)	60 mq	---	10 mq	---	5 mq
CO	---	---	40 mq	---	40 mq
UD	60 mq	8 mq	20 mq	---	30 mq
AI	10 mq	---	10 mq	---	10 mq
RA	35 mq ogni 100 mq SLA				20 mq

Per le destinazioni commerciali di tipo CO3 (MSV) di generi alimentari e non alimentari gli standard di dotazione di parcheggio pertinenziale sono fissati nella seguente misura:

	<u>Esercizi alimentari</u>	<u>Esercizi non alimentari</u>
<b><u>Ambiti di conservazione</u></b>	<b><u>non sono definiti valori standard</u></b>	
<b><u>Ambiti di riqualificazione</u></b>	<b><u>SP &gt; 2,85xSV-900</u></b> <b><u>n°PA = 0,114xSV-36</u></b>	<b><u>SP &gt; 0,75xSV-900</u></b> <b><u>n°PA = 0,03xSV</u></b>
<b><u>Distretti trasformazione</u></b>	<b><u>SP &gt; 3,167xSV-1000</u></b> <b><u>n°PA = 0,1267xSV-40</u></b>	<b><u>SP &gt; 0,75xSV-900</u></b> <b><u>n°PA = 0,03xSV</u></b>

Dove **SP** è la superficie dei parcheggi, **n°PA** è il numero minimo di posti auto, **SV** è la superficie di vendita.

Le urbanizzazioni secondarie, nei vari casi, potranno essere:

- attuate direttamente dagli operatori privati, all'interno dei lotti, contestualmente all'intervento di nuova costruzione;
- attuate dal Comune o da altri operatori (pubblici o privati), all'esterno dei lotti d'intervento, nell'ambito dei vincoli indicati dal Piano, in maniera svincolata da un rapporto diretto con gli interventi specifici di nuova costruzione;

In quest'ultimo caso il contributo per le urbanizzazioni secondarie e per l'acquisizione delle aree verrà monetizzato a favore del Comune.

Per gli interventi di recupero e di trasformazione funzionale del patrimonio edilizio esistente, gli standard urbanistici della tabella precedente non si applicano nel caso di interventi che non comportino trasformazioni di destinazione d'uso.

Nel caso invece di interventi che comportino modifiche di destinazione d'uso (cfr. art.7) gli standard urbanistici derivanti dall'applicazione della precedente tabella andranno di massima, salvo più specifiche prescrizioni delle norme di zona, monetizzati con l'esclusione dei parcheggi pertinenziali.

In caso di comprovata impossibilità di reperimento di spazi idonei al parcheggio pertinenziale nell'edificio oggetto dell'intervento o nelle aree di sua pertinenza, tali spazi potranno essere reperiti in fabbricati o aree viciniori entro un raggio di metri cinquecento dall'edificio stesso. Il raggio dei cinquecento metri va tracciato dal baricentro all'autorimessa e si considerano compresi nella zona di pertinenzialità tutti gli edifici anche se toccati da tale raggio.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, a destinazione abitativa, per la dotazione di posto auto pertinenziale (uno per ciascuna delle unità immobiliari risultanti da frazionamento e/o cambio di destinazione d'uso), nel caso di impossibilità di reperimento reale entro un raggio non superiore ai 500 metri, si farà luogo a monetizzazione.

Le cabine ENEL MT/BT, interrate o fuori terra, possono essere realizzate in ogni zona del territorio comunale, con soluzioni costruttive e tipologiche conformi ai valori paesistico-ambientali del sito. La loro volumetria non è da computarsi nell'indice di utilizzazione proprio della zona.

I progetti di interventi edilizio dovranno essere corredati dalla dichiarazione dell'ENEL circa la dotazione delle potenze impegnate, ovvero l'impegno a realizzare gli impianti necessari all'adeguamento.

La realizzazione degli elettrodotti e delle opere impiantistiche accessorie non è soggetta all'obbligo di PUO o di SOI, nelle zone equiparabili alle zone B. Tali opere sono comunque soggette alla presentazione della "scheda di impatto ambientale" di cui al successivo art.37.

## **Art. 27            *PROGRAMMA ATTUATIVO***

Il Comune di Finale Ligure gestirà lo sviluppo operativo del PUC tramite il Programma Attuativo, predisposto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 55 della L.U.R.

Il Programma Attuativo verrà predisposto entro sei mesi dalla definitiva approvazione del P.U.C. ed avrà validità fino alla scadenza del mandato amministrativo del governo locale, automaticamente prorogato fino alla approvazione in Consiglio Comunale delle modifiche al Programma Attuativo vigente o di nuovo Programma Attuativo.

Il Programma Attuativo dovrà avere i contenuti, le finalità, gli effetti di cui all'art. 55 della L.R. 04.09.97 n. 36.

In particolare attraverso il Programma Attuativo dovrà essere gestita la edificabilità degli ambiti agricoli, privilegiando le zone di agglomerazione meglio dotate di urbanizzazioni, che assicurino aree di presidio significative ed importanti

## **DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.**

### **Art. 28        *NORME GENERALI PER L'INTERVENTO SUI FABBRICATI ESISTENTI***

L'attribuzione della più appropriata categoria di intervento edilizio sui fabbricati esistenti (dalla manutenzione straordinaria fino alla ristrutturazione edilizia) deriverà dalla ricognizione storica e materiale del fabbricato oggetto di intervento, dall'individuazione della tipologia costruttiva, dei materiali e degli elementi di pregio, secondo i criteri di cui agli artt. 29,32 e seguenti.

Per gli edifici esistenti che non presentino particolari valori architettonici o ambientali, in caso di particolari esigenze di accessibilità, ristrutturazione viaria, presenza di elettrodotti o di stabilità strutturale è consentita la ristrutturazione urbanistica (categ. "e") mediante concessione edilizia convenzionata.

I volumi esistenti, qualunque sia la destinazione originaria dei singoli locali, qualora abbiano le caratteristiche fisiche e di igiene edilizia idonee, possono essere integralmente recuperati alla destinazione prevalente di zona (cfr. art 7) anche quando ciò comporta un relativo aumento della SLA o SLU.

Negli interventi di categoria c) e d) ex art.31 legge 457/78, qualora ammissibili in base alla ricognizione materiale del manufatto, è consentito il pieno recupero del volume esistente vuoto per pieno, con l'eventuale utilizzo dei volumi del sottotetto anche se non precedentemente abitabili. In questo caso le aperture consentite nelle falde delle coperture, mediante realizzazione di abbaini o terrazzi d'attico, non possono superare il 10% della superficie della copertura proiettata su un piano orizzontale (come da delibera sottotetti, vigente).

### **Articolo 29   *DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.***

Visto l'art.31 della Legge 5 agosto 1978 n.457, in base alle analisi delle caratteristiche specifiche del tessuto insediativo del Comune di Finale Ligure, si provvede a specificare ed integrare la definizione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio in relazione ai singoli elementi architettonici.

Le categorie di intervento previste sono le seguenti:

- b1**    MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- c1**    RISANAMENTO CONSERVATIVO
- c2**    RESTAURO
- d1**    RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA AUMENTO DI            VOLUME    E    DI  
SUPERFICIE LORDA ABITABILE (S.L.A.)
- d2**    RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AUMENTO DI VOLUME    E            DI  
SUPERFICIE LORDA ABITABILE (S.L.A.)
- e**     RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON O SENZA AUMENTO            DI  
VOLUME E DI SLA.

#### ***b1) Manutenzione straordinaria.***

Il regime di attuazione delle opere di manutenzione straordinaria è quello della semplice autorizzazione edilizia o della D.I.A..

A livello generale gli interventi di manutenzione straordinaria sono "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso".

#### ***c1) Risanamento conservativo.***

Il regime di attuazione per le opere di risanamento conservativo è l'autorizzazione edilizia o la D.I.A.

Sono interventi di risanamento conservativo "quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo stesso".

E' escluso l'aumento di unità immobiliari.

#### ***c2) Restauro.***

A livello generale la categoria del restauro ha la stessa definizione di quella di "risanamento conservativo" ma si applica in fabbricati dove sono identificabili valori storico-architettonici.

Rispetto al "risanamento conservativo" ("c1") il "restauro", sulla base del rilevamento storico-archeologico del manufatto ed al fine di evidenziare meglio gli elementi di autonomia e scansione tra i fattori originari e quelli aggiuntivi, potrà per questi ultimi prevedere opere edilizie di carattere più radicale con riferimento agli articoli 6 e 7. Per alcune parti dell'organismo edilizio potranno essere consentite opere di modifica della tipologia edilizio-distributiva e strutturale.

E' escluso l'aumento di unità immobiliari.

#### ***d1) Ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e di SLA.***

Il regime di attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia è quello della concessione ad edificare o della D.I.A. ove consentito dalla legge.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia a livello generale, sono "quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti".

In caso di particolari ragioni strutturali, da attestare da perizia di un tecnico abilitato, e comunque in interventi che non interessino fabbricati di valore architettonico o ambientale, la ristrutturazione edilizia potrà comportare anche la sostituzione edilizia, purchè il nuovo fabbricato mantenga la stessa volumetria del precedente.

Nelle opere di ristrutturazione edilizia sono anche consentite ricomposizioni volumetriche limitate al 10% del volume esistente totale, prevalentemente volte a eliminare volumi in contrasto e superfetazioni esistenti.

**d2) Ristrutturazione edilizia con aumento di volume e di SLA.**

La definizione generale della ristrutturazione edilizia con aumento di volume e di SLA è la stessa di cui alla voce precedente (d1).

La categoria "d2" comprende le stesse opere edilizie della "d2", oltre all'eventuale realizzazione di nuove porzioni di fabbricato secondo le modalità previste dalle norme di comparto.

**e) Ristrutturazione urbanistica con o senza aumento di volume e di SLA.**

A livello generale gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono "quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale".

**Articolo 30 NORME PARTICOLARI PER I NUCLEI ANTICHI E PER ISOLATI DA RECUPERARE O RIQUALIFICARE**

Nell'ambito dei nuclei antichi del territorio collinare di Finale Ligure sono ammesse anche categorie di intervento di tipo c) e d) art.31/457, purché compatibili con la tipologia, con gli elementi architettonici originari (strutture voltate, logge, porticati, portali, ecc) e con i prospetti principali esistenti, qualora gli stessi risultino di valore ambientale.

Andrà evitata il più possibile l'apertura di nuovi balconi aggettanti e la modificazione del sistema di copertura e delle pendenze delle falde, compatibilmente con quanto consentito dalla L.R. 24/01 (recupero sottotetti).

I nuclei antichi individuati nelle tavole di analisi e meglio precisati nelle schede di dettaglio sono definiti "**aree di recupero**" ai sensi della legge regionale vigente.

Per i fabbricati e gli isolati da sottoporre a ristrutturazione edilizia, oltre alle norme e alle disposizioni precedenti, valgono le seguenti prescrizioni:

- nel caso in cui l'edificio oggetto d'intervento sia compreso in un "**fronte di pregio**", la documentazione progettuale dovrà comprendere il prospetto dell'intero fronte con la dimostrazione della compatibilità e della coerenza architettonica dell'intervento con le preesistenze.

- nel caso in cui l'edificio oggetto d'intervento rientri in un "**fronte di contrasto**" la documentazione progettuale dovrà comprendere il prospetto dell'intero fronte con l'indicazione degli interventi di ridisegno dell'intero fronte e di eliminazione degli elementi di contrasto, secondo i criteri espressi nelle presenti norme (cfr. anche l'articolo 34).

Le indicazioni progettuali contenute nei suddetti elaborati costituiscono un riferimento progettuale per la valutazione della Commissione Edilizia Comunale relative agli interventi successivi relativi a diverse unità edilizie facenti parte dello stesso fronte.

Per le **zone di ristrutturazione urbanistica**, gli interventi di categoria d) ed e) art.31/457 sono ammessi previa concessione edilizia convenzionata estesa all'intera zona. Qualora le zone di ristrutturazione urbanistica rientrino nei nuclei antichi, il

progetto di intervento dovrà dimostrare la compatibilità con i caratteri tipologici e morfologici dell'intorno. In questo caso eventuali aumenti volumetrici e variazioni dell'impianto planimetrico dovranno riproporre le tipologie edilizie tradizionali e il modo di aggregazione tipico del nucleo in esame (evidenziato nelle schede tipologiche contenute negli elaborati di analisi).

I fabbricati in disuso in aree extraurbane potranno essere recuperati in base alla analisi della loro consistenza volumetrica e delle caratteristiche costruttive. Nel caso in cui l'immobile si presenti sotto forma di "rudere", per la valutazione della consistenza volumetrica presunta si dovrà ricorrere alla analisi e reinterpretazione archeologica del reperto.

Nel caso in cui il fabbricato non abbia accessibilità veicolare l'intervento di recupero è condizionato alla realizzazione di un accesso veicolare ad almeno 100 metri di distanza, dotato di piazzola di manovra e di posto auto. Le caratteristiche della viabilità minore sono definite all'art. 19.

Di massima la modalità di intervento consentita è la ristrutturazione edilizia (d2); non vengono considerati aumenti di SLA gli aumenti di superficie utile derivanti dalla sostituzione di murature di spina interne.

I progetti dovranno porre particolare attenzione all'inserimento della porzione volumetrica in ampliamento (modesto aumento dell'imposta del tetto, ovvero aggregazione di una nuova porzione di volume).

Per gli edifici aventi "valore ambientale" la modalità d'intervento è la categoria c1 o c2 ed è prescritto il mantenimento dei fronti e dei caratteri ambientali e tipologici dell'organismo.

## **Articolo 31 COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA, ESAME DEI PROGETTI, GARANZIE PER IL RISPETTO DELLA QUALITA' DEI MANUFATTI.**

Per tutti gli interventi ricadenti nel territorio comunale di Finale Ligure l'esame dei progetti viene fatto preliminarmente dal Funzionario Responsabile del Procedimento (ai sensi e per gli effetti delle disposizioni del Capo II della legge N. 241/90) e, poi, dalla Commissione Edilizia Integrata in zona soggetta a vincolo ambientale o dalla Commissione Edilizia in zona non soggetta a vincolo ambientale.

### **31.1. Funzionario responsabile del procedimento.**

Il **Funzionario Responsabile** svolge le seguenti funzioni:

- a)** riceve la documentazione progettuale e dà corso all'istruttoria solo se la documentazione suddetta è completa e adeguata e quindi è responsabile della verifica della congruenze dei materiali progettuali. Nel caso di documentazione incompleta è fatto obbligo al Funzionario Responsabile di richiedere i documenti mancanti entro e non oltre 30 giorni dalla data di ricevimento della documentazione presentata.
- b)** verifica la rispondenza del progetto alle norme urbanistiche locali e generali e rilascia certificazione in merito, ovvero definisce gli elementi di variante.
- c)** esprime un parere istruttorio, mediante redazione di opportuna relazione, sul merito delle scelte progettuali vista la disciplina paesistica puntuale.
- d)** partecipa ai lavori della C.E.I. in qualità di relatore.

### **31.2. Commissione edilizia integrata e Commissione Edilizia.**

La Commissione Edilizia Integrata svolge le seguenti funzioni:

- a)** recepisce le valutazioni del Responsabile del procedimento di cui ai precedenti punti a) e b);
- b)** formula un parere consultivo sul merito delle scelte progettuali e sulla loro rispondenza alla disciplina paesistica del Piano.

Il parere della C.E./C.E.I. non riguarda le questioni giuridico-formali ma esclusivamente le scelte qualitative del progetto.

Sulla base di una valutazione negativa sulle scelte progettuali è possibile il diniego della concessione o autorizzazione edilizia.

Un rappresentante della C.E./C.E.I., scelto all'interno della stessa con il principio dell'alternanza, dovrà rendersi disponibile a colloqui preventivi (o chiarificatori di un eventuale parere negativo espresso) con i progettisti esterni circa il merito delle scelte progettuali e degli indirizzi della disciplina paesistica.

I pareri espressi in tale sede sono meramente indicativi ed hanno solo valore collaborativo, per cui non impegnano le successive scelte della C.E.I./C.E.

### **31.3. Garanzie per il rispetto della qualità degli interventi.**

In sede di esame dei progetti di recupero edilizio, di nuova costruzione o di trasformazione del territorio, qualora occorra garantire il rispetto di particolari scelte qualitative (riferite all'uso dei materiali, a particolari soluzioni tecnico-costruttive a particolari elementi architettonici) che potrebbero essere disattese in fase realizzativa, il Responsabile del Procedimento valuta l'entità della fideiussione a garanzia che dovrà essere stipulata dall'operatore a favore del Comune.

La fideiussione dovrà essere commisurata al valore delle opere di particolare significato qualitativo-ambientale che vengono prescritte.

Il Comune rilascia la concessione edilizia per la realizzazione dell'opera solo dopo che l'operatore avrà sottoscritto le garanzie dovute.

Le garanzie fideiussorie verranno liberate solo all'ultimazione dei lavori e a seguito del controllo del Responsabile del procedimento o dell'Ufficio Tecnico Comunale.

## **Articolo 32 ALTRE NORME PER GLI INTERVENTI SUI FABBRICATI ESISTENTI CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AGLI INSEDIAMENTI DI VALORE STORICO AMBIENTALE**

### **32.1. Aspetti generali.**

Finalità del PUC è garantire la salvaguardia e la riqualificazione ambientale del territorio e dell'insediamento di Finale Ligure, con particolare riferimento a tessuti insediativi, nuclei ed edifici isolati di impianto antico. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente dei centri e nuclei antichi gli elaborati di progetto devono fondarsi su una documentazione conoscitiva dello stato di fatto che consenta di apprezzare le soluzioni costruttive originarie, i dettagli costruttivi, i materiali e l'esatta configurazione geometrica del fabbricato.

Sulla base dell'analisi delle tipologie costruttive esistenti del territorio del comune di Finale Ligure sono stati definiti i principali caratteri costruttivi che andranno riproposti nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente. Tali caratteri dovranno, di massima, essere rispettati anche negli interventi di nuova costruzione e di completamento edilizio, quando gli stessi devono uniformarsi, in base agli indirizzi paesistici puntuali contenuti nelle schede, ai caratteri tradizionali dell'insediamento esistente.

Il presente articolo ha valore di indicazione progettuale per qualsiasi intervento sia sul patrimonio edilizio esistente, sia per la nuova edificazione.

Gli elementi costruttivi essenziali da individuare (a livello di analisi), salvaguardare e ripristinare (a livello progettuale) sono i seguenti:

### **32.2. Cornicioni, sporti e gronde**

La sporgenza del tetto rispetto alla facciata, in caso di copertura inclinata, di massima non supera i centimetri 50.

Le coperture piane agibili hanno il parapetto in muratura piena, elevato sullo stesso filo della facciata.

Nelle coperture a due falde i fianchi laterali del tetto sono contenuti nel filo di facciata o con una sporgenza minima.

Le cornici sotto-gronda e le fasce marcapiano, qualora presenti nei palazzi e negli edifici di maggiore prestigio, hanno profili semplici di altezza inferiore a centimetri 70.

Le gronde e i pluviali sono in lamiera di rame o di acciaio verniciato; il pluviale a centimetri 300 dalla quota stradale potrà immettersi in tubazione di ghisa ovvero essere incassato nella muratura.

### **32.3. Aperture.**

Le soglie, gli stipiti e le architravi delle aperture dovranno essere in materiali di uso consolidato nell'edilizia antica come, ad esempio, l'ardesia e l'arenaria. E' consentita la finitura in intonaco.

La forma geometrica e le cornici decorative (dipinte o in rilievo) delle aperture esistenti sono elementi da salvaguardare e di riferimento per la ricomposizione formale dei fronti.

Gli infissi esterni saranno in legno verniciato o in materiale metallico verniciato con tinte armonizzate al contesto esistente.

Le persiane, qualora esistenti, saranno rigorosamente alla genovese nei colori tipici. Negli edifici di impianto antico sono auspiccate soluzioni con scuri interni in legno verniciato.

Nei casi di persiane alla genovese le stesse sono obbligatoriamente installate con mappe a murare, mentre sono vietate persiane con telaio esterno in vista.

Nei casi di facciate di edifici di nuovo impianto, ovvero di preesistenza è ammesso l'uso di avvolgibili.

L'apertura eventuale di nuove finestre o porte-finestre deve, nel complesso del disegno del fronte, mantenere un rapporto vuoti-pieni omologo a quello esistente negli edifici antichi circostanti. Per i fronti principali il rapporto tra vuoti e pieni non può comunque essere

aumentato oltre il 10%; per i fronti secondari, e solo in caso di esigenze di igiene edilizia non risolvibili con altra soluzione, il rapporto potrà eccezionalmente essere aumentato fino al 20%. La forma geometrica delle nuove aperture non deve essere in contrasto con la tipologia originaria delle aperture.

L'apertura di nuove finestre o porte-finestre può essere consentita solo se non incide negativamente sul disegno complessivo della facciata. E' pertanto vietata quando l'intervento modifica la serialità delle aperture esistenti e le simmetrie della facciata.

Nell'installazione di eventuali nuove ringhiere o nella sostituzione di esistenti si dovranno eliminare i disegni decorativi in contrasto per orientarsi verso gli "stilemi di riferimento" che sono riconoscibili negli edifici antichi circostanti.

#### **32.4. Facciate e rivestimenti.**

Le facciate saranno finite in intonaco alla genovese, ovvero mantenute in pietra a vista.

Le tinteggiature saranno a fresco con tinte naturali ovvero con tinte ai silicati o silossani; non sono ammesse tinte plastiche non traspiranti.

I colori previsti dovranno riferirsi:

- alle tinte originarie, qualora reperibili in tracce;
- per confronto con gli edifici antichi circostanti procedendo ad una campionatura di colori nell'ambiente circostante.

Sono vietati rivestimenti in perlinato di legno, metallici, plastici, in maiolica e in pietra. Sono ammesse zoccolature degli edifici da realizzarsi in pietra o con un ispessimento dell'intonaco; per la pietra è da preferirsi l'ardesia, con un'altezza massima di centimetri 80.

#### **32.5. La copertura.**

L'indirizzo generale prevede il mantenimento delle caratteristiche costruttive, le quote d'imposta, l'altezza del colmo e la pendenza originali, salvo differenti indicazioni urbanistiche generali o attuative.

Qualora le norme urbanistiche consentano l'intervento di sostituzione della copertura, vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- pendenza massima 30 gradi;
- l'apertura di finestre o abbaini per una superficie delle aperture che non superi complessivamente il 5% della superficie complessiva della copertura misurata in proiezione orizzontale;
- i terrazzi d'attico avranno una superficie inferiore al 10% della superficie di copertura misurata in proiezione orizzontale;
- i materiali ammessi sono tegola marsigliese e abbadino di ardesia; la scelta tra i due materiali è determinata dal riscontro obiettivo delle coperture contigue di impianto "originario".
- nell'installazione di nuovi camini o nella sostituzione di esistenti dovranno essere evitati elementi prefabbricati. I camini saranno realizzati in muratura intonacata e coperti con lastra in pietra.

#### **32.6. Muri, recinzioni, cancellate e accessi.**

Sono ammessi muri di recinzione in pietra a secco o intonacati di altezza massima di centimetri 300. Nel caso di muro intonacato questo dovrà essere tinteggiato con colori armonizzanti con quelli degli edifici circostanti.

Nelle recinzioni per la delimitazione delle proprietà insistenti su strade pubbliche o piazze è vietato l'uso di reti metalliche. Sono altresì vietati, sia nelle nuove recinzioni che nella sostituzione delle esistenti, disegni decorativi di contrasto rispetto al gusto decorativo "tradizionale"; le decorazioni saranno orientate agli "stilemi di riferimento" rintracciabili negli immobili e nei fondi circostanti.

Eventuali nuove cancellate (o cancelli) o la sostituzione di esistenti dovrà eliminare i disegni decorativi in contrasto per orientarsi verso gli stilemi di riferimento.

Le dimensioni delle aperture degli accessi dovranno essere commisurate al rispetto del fronte su cui insistono mantenendo di massima i rapporti vuoti-pieni e le tipologie di apertura esistenti. Le nuove aperture, o l'ampliamento delle esistenti, dovranno essere allineate con le esistenti e rispettare i rapporti di simmetria della facciata.

I portoni d'ingresso saranno in legno verniciato nei colori armonizzanti con gli altri serramenti dell'edificio.

Gli accessi ai box, qualora visibili da strade o piazze, dovranno essere in legno verniciato nei colori armonizzanti con gli altri serramenti dell'edificio.

Nei muri di fascia o sui muri di contenimento delle strade non sono comunque realizzabili più di tre aperture in serie per l'accesso ai box. Sono comunque da preferire soluzioni con unico accesso, opportunamente facilitato da uno slargo stradale, e sistema di distribuzione interna.

### **32.7. Insegne, tende, dehors ed elementi di arredo urbano.**

L'indirizzo generale è volto a creare soluzioni omogenee per ambito nell'uso dei materiali, nel disegno delle insegne, nelle dimensioni e nei colori.

Gli interventi saranno regolamentati dal "Piano di riqualificazione dei dehors" in corso di stesura.

## **Articolo 33 DISCIPLINA DEI FRONTI**

La disciplina paesistica del Piano di Finale Ligure, individua alcune azioni particolari finalizzate al recupero e alla ridefinizione dei **fronti urbani**.

Tali azioni sono:

1. La ricomposizione delle facciate potrà essere attuata o mediante una serie di interventi edilizi coordinati e coerenti, ovvero mediante la realizzazione di nuove facciate sovrapposte. Tali soluzioni sono finalizzate a evidenziare e sottolineare alcune parti significative dell'impianto tipologico originario.

L'intervento potrà consistere nella realizzazione di una "griglia di ricomposizione" delle facciate, appoggiata sugli elementi sovrastrutturali più esterni dei corpi di fabbrica, con funzioni di spazio abitabile o di loggia.

La griglia di ricomposizione potrà dunque avere un semplice significato allusivo di riordino geometrico-razionale, ovvero come elemento tracciato nello spazio o, come segno, sulle facciate.

In alcuni casi la griglia di facciata ospiterà anche gli elementi verticali di collegamento in vista.

Per la realizzazione di azioni di questo tipo il progetto dovrà contenere una soluzione costruttiva di dettaglio con particolari in scala 1:10 e 1:5. Tali soluzioni costituiranno un riferimento vincolante per gli interventi successivi.

Il modesto aumento di SLA risultante dall'attuazione di questo tipo di intervento non verrà computato o considerato come tale a condizione che non superi il 5% della SLA esistente.

### **2. Composizione del nastro commerciale**

Gli interventi di ricomposizione del nastro commerciale riguardano sia il centro antico di Finale Ligure, sia le altre zone urbane di impianto recente.

L'indirizzo progettuale degli interventi dovrà proporre soluzioni omogenee nell'ambito dei singoli allineamenti commerciali, mediante la ricerca di scansioni e sequenze -determinate dalla ritmicità delle aperture di larghezza simile e dalla ripetizione di soluzioni omogenee (infissi, cancelli di protezione, insegne e tende).

L'intervento di composizione del nastro commerciale potrà essere esteso ai "margini urbani degradati" compresi nel tessuto insediativo di completamento (al di fuori dei nuclei antichi).

Per l'individuazione dei "margini degradati" e la relativa individuazione degli ambiti di intervento di ristrutturazione edilizia e urbanistica, si dovranno seguire i seguenti criteri:

1) mancanza di allineamenti tra i fabbricati rispetto alla strada pubblica;

- 2) presenza di contrasti tra le diverse tipologie edilizie;
  - 3) commistione di destinazioni d'uso non coerenti;
  - 4) presenza di degrado edilizio;
  - 5) presenza di aree abbandonate o sottoutilizzate
  - 6) presenza di elementi di facciata (balconi in aggetto, sporgenze, verande ecc.) che determinano contrasto con gli edifici adiacenti o con il nucleo antico a cui si avvicinano.
- Gli interventi di ricomposizione dei fronti urbani sono assoggettati all'obbligo di progetto unitario preliminare esteso all'intero fronte. Il progetto dovrà dettare condizioni e criteri per gli interventi edilizi sui singoli fabbricati e sugli spazi laterali.

### **Articolo 34 INTERVENTI SUL PAESAGGIO E SULL'AMBIENTE FISICO.**

Le principali trasformazioni che incidono sul paesaggio e sull'ambiente fisico naturale possono essere distinte in:

**a)** Interventi per la realizzazione di infrastrutture (viarie, acquedotti fognature, elettrodotti e impianti di rete di ogni tipo).

**b)** Interventi di rimodellatura del terreno per le sistemazioni esterne di nuovi fabbricati e per altri usi del territorio.

I progetti infrastrutturali, edilizi di nuova edificazione e di sistemazione del terreno devono essere rappresentati su di un rilievo topografico aggiornato del terreno a una scala adeguata che contenga tutte le informazioni e le caratteristiche relative al sito dell'intervento e alle zone laterali.

Per tali progetti, salvo quanto disposto dalla legge regionale n.22/1994 in materia di valutazione di impatto ambientale a procedura nazionale e regionale semplificata, è necessaria una "**Scheda di compatibilità ambientale**" per definire e quantificare tutti i fattori di incidenza sul sistema ambientale e fisico circostante:

- volumi di scavo e di riporto;
- presenza e caratteristiche di falde e sorgenti;
- drenaggio delle acque superficiali e sotterranee;
- descrizione della vegetazione esistente;
- interventi di ripristino vegetazionale e di contenimento delle scarpate o dei nuovi profili.

La scheda di compatibilità ambientale dovrà dimostrare su basi obiettive che la soluzione scelta è la migliore sotto il profilo dell'incidenza sull'ambiente, tra quelle prospettabili e prese in esame.

#### **a) Infrastrutture.**

L'apertura di nuove strade connesse agli interventi di nuova edificazione, ovvero la ristrutturazione e ampliamento di tracciati esistenti deve rispettare l'andamento e le caratteristiche del terreno. I tracciati devono adeguarsi, nella misura maggiore possibile, all'andamento del terreno naturale. Il rapporto tra i volumi dei materiali di scavo e quello dei materiali di riporto dovrà essere il più possibile prossimo all'unità.

I progetti delle opere devono contenere il calcolo dei volumi di scavo in rapporto ai volumi di riporto con le soluzioni tecniche relative (discariche e contenimenti).

Non sono ammessi scavi e reinterri che richiedano muri di sostegno più alti di centimetri 250. Le altezze di due o più muri paralleli disposti ad una distanza inferiore a 5 metri, sotto il profilo dell'impatto paesaggistico, si cumulano e pertanto il parametro da considerare è la somma delle rispettive altezze.

Le norme relative alle infrastrutture stradali si applicano anche alle infrastrutture di rete di ogni tipo.

Ogni progetto per la realizzazione o la ristrutturazione di viabilità o di infrastrutture di rete, nell'ambito della definizione degli interventi di ripristino vegetazionale, dovrà prevedere la sostituzione di ogni albero d'alto fusto abbattuto con due nuovi alberi di altezza e di essenze adeguate.

**b) *Interventi di sistemazione e rimodellatura del suolo.***

Nel caso di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di creazione di piazzali, ecc. che comportino modifica nella sagoma del terreno, le modifiche -nel rispetto delle altre norme urbanistiche ed edilizie- sono ammesse quando:

- i muri di sostegno e di contenimento del terreno hanno altezza inferiore a centimetri 250 (come da altre norme precedenti); anche in questo caso le altezze di due o più muri paralleli disposti ad una distanza inferiore a 5 metri\_ si sommano;
- i muri di sostegno in vista saranno realizzati in pietra a secco (utilizzando pietre locali o ad esse simili) o con rivestimento faccia vista di spessore non inferiore a cm.20 trattato in modo che l'aspetto esterno sia quello del muro a secco;
- sono consentite opere di rimodellatura del suolo per la bonifica delle zone a forte erosione;
- i muri in cemento armato rivestiti dovranno avere accorgimenti costruttivi tali da assicurare un drenaggio paragonabile a quello di un muro a secco della stessa altezza.

Il progetto delle opere di sistemazione e rimodellatura del suolo dovrà contenere indicazioni sufficienti in merito ai raccordi con i profili del territorio circostante.

***Articolo 35 NORME PER L'ASSETTO VEGETAZIONALE E CONVENZIONI ARTT.35 E 36 L.U.R.***

**35.1 Piano Agricolo Aziendale per Concessioni edilizie ad uso residenziale in zone agricole**

I progetti di manufatti residenziali connessi alla necessità di risiedere sul fondo (cfr. art. 6 punto RA) dovranno comprendere un apposito Piano Agricolo Aziendale, nel rispetto degli indirizzi agroforestali del PUC, che descriva mediante adeguati elaborati:

- la destinazione colturale dei terreni asserviti prima e dopo l'intervento;
- la produzione lorda vendibile (PLV) conseguibile nei terreni asserviti a seguito degli interventi previsti, specificando quantità, qualità e valore dei singoli prodotti aziendali;
- la descrizione degli investimenti aziendali per migliorie e attrezzature necessarie al fine di conseguire i risultati produttivi auspicati;
- la necessità di manodopera (espressa in giornate lavorative/anno) al fine di conseguire i risultati produttivi auspicati;
- i canali commerciali che l'azienda prevede di utilizzare per la vendita dei prodotti aziendali.

Nel caso il Piano Agricolo Aziendale non sia giudicato congruo la domanda di concessione verrà respinta.

Per quanto riguarda le possibilità di intervento e trasformazione, relativamente alla conduzione agricola del fondo e alla vegetazione di pertinenza alle abitazioni e alle aree asservite, dovranno uniformarsi alle seguenti indicazioni:

- per conduttori del fondo con titolo di coltivatore diretto ovvero imprenditore agricolo a titolo principale (L.R. n.41/77) è prevista la conduzione di qualsivoglia tipo di coltivazione, con preferenza per quelle tipiche locali (olivo, vite, frutteti, orto-floricole) nel rispetto delle attitudini pedoclimatiche e del contesto paesistico dell'ambito (cfr. Indirizzi Agroforestali del PUC e Schede degli ambiti) ;
- per conduttori non inquadrabili nel precedente capoverso, è previsto l'obbligo al mantenimento di colture tradizionali (oliveto, vigneto, frutteti e colture orto-floricole), nel rispetto delle attitudini pedoclimatiche dell'ambito (cfr. Indirizzi Agroforestali del PUC e schede degli ambiti).

### **35.2 Convenzione tra Comune e Concessionario per Concessioni edilizie ad uso residenziale in zone agricole**

Ai sensi della L.U.R. art. 35 comma 6 il rilascio della concessione edilizia per costruzioni destinate ad uso residenziale, in debita correlazione a piani o programmi aziendali, è subordinato alla stipula con il Comune ed alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda a carico del concessionario e dei suoi aventi causa:

- a) l'esercizio effettivo dell'attività agricola;
- b) la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
- c) le eventuali prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio;
- d) le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.

Al fine di garantire un'effettiva azione di presidio e tutela del territorio la convenzione dovrà prevedere all'interno dei terreni asserviti l'obbligo delle seguenti opere:

- manutenzione dei terrazzamenti presenti nei terreni asserviti nel rispetto delle tecniche tradizionali in muratura a secco con pietra locale;
- pulizia e manutenzione periodica dei rii che attraversano o delimitano i terreni asserviti;
- pulizia e manutenzione almeno annuale di tutte le percorrenze pedonali, attuali e catastali, che attraversano o delimitano i terreni asserviti, per almeno 3 metri di profondità su ogni lato del tracciato medesimo;
- qualora insistano sulle aree episodi di degrado, frane, smottamenti, erosioni incanalate e superficiali è fatto obbligo di provvedere a opere di sistemazione, sulla base di specifico progetto che preveda di preferenza tecniche di ingegneria naturalistica, ovvero muratura a secco.

La convenzione dovrà inoltre prevedere un sistema di raccolta e adduzione delle acque ad uso antincendio con le seguenti caratteristiche:

- attacco rapido UNI in uso a C.F.S., VV.FF. e volontari antincendio;
- capacità di raccolta di almeno 5 mc per ogni ettaro, considerando la superficie asservita più la superficie compresa per la profondità di 50 ml oltre il confine dei mappali asserviti;
- efficacia e funzionalità dell'impianto (tubazioni e bocchette) per una fascia di almeno 10 metri oltre il confine dei mappali asserviti.

Nel caso in cui non esista la disponibilità di captazione da sorgenti si provvederà a realizzare un sistema di captazione di acque piovane, ovvero da acque di drenaggio dei terreni.

Tutte le realizzazioni relative alla formazione della vasca di accumulo e dei drenaggi andranno realizzate con completo mascheramento, con inverdimento e parziali opere in muratura a secco. L'efficienza del mascheramento e della funzionalità dei sistemi di captazione e di adduzione andrà dimostrata con specifica relazione di progetto.

### **35.3 Sistemazioni esterne di pertinenza di edifici pubblici o privati e interventi di contenimento dei versanti**

Tutti i progetti che prevedono la realizzazione di sistemazioni esterne di pertinenza di edifici pubblici o privati e interventi di contenimento dei versanti dovranno essere preceduti dall'analisi del suolo e dallo studio botanico delle essenze più idonee al sito.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione da parte del richiedente di una relazione tecnica progettuale che illustri la procedura di intervento e giustifichi le opere dal punto di vista agronomico e paesaggistico.

La vegetazione andrà descritta con idonei parametri (specie, diametro del tronco a 1 metro dal colletto, altezza totale, stato sanitario, diametro della chioma, ecc.), quantificata e localizzata su planimetria in scala adeguata, che evidenzii la posizione delle piante e il rapporto tra le chiome.

### **35.4 Aree a verde urbano**

In attesa di una specifica regolamentazione (Regolamento del verde urbano) nelle aree a verde urbano è prevista tutela del patrimonio vegetale esistente: in esse l'abbattimento di qualsiasi albero o siepe è soggetta ad autorizzazione così come la posa a dimora di nuove essenze arboree.

Il rilascio dell'autorizzazione ad interventi di modifica del patrimonio vegetale esistente in tali aree è subordinato alla presentazione da parte del richiedente di una relazione tecnica progettuale, con riferimenti anche alle notizie storiche relative all'impianto originario della vegetazione, che illustri la procedura di intervento e giustifichi il lavoro dal punto di vista agronomico e paesaggistico.

La vegetazione andrà descritta con idonei parametri (specie, diametro del tronco a 1 metro dal colletto, altezza totale, stato sanitario, diametro della chioma, ecc.), quantificata e localizzata su planimetria in scala adeguata, che evidenzia la posizione delle piante e il rapporto tra le chiome.

La descrizione sarà accompagnata da idonea documentazione fotografica.

### **35.5 Norme generali per la salvaguardia delle alberature esistenti**

Al fine di preservare le alberature di pregio pubbliche e private esistenti dovranno essere adottate le seguenti precauzioni:

- durante l'esecuzione di lavori edili si dovranno apprestare adeguate protezioni del tronco degli esemplari arborei (fasciature con tavolame, ecc.) e di delimitazione degli spazi nel contorno degli apparati radicali.
- non dovranno essere eseguiti scavi a distanza minore di metri 2,0 dal fusto delle piante arboree;
- non si dovranno realizzare accumuli di terreno nel contorno di 2 metri dal colletto e per spessori superiori ai 10 cm;
- non dovranno essere accumulati materiali in adiacenza ai tronchi delle piante.
- la localizzazione di manufatti per l'illuminazione dovrà mantenere un'opportuna distanza dalle chiome degli alberi.

**Appendice n. 1 alla Norme Generali di Attuazione**  
**COMUNE DI FINALE LIGURE**  
**(Provincia di Savona)**

**DISCIPLINA URBANISTICO EDILIZIA DELLE STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE**  
**ai sensi dell'articolo 18 bis della L.R. n. 11/1982 e della L.R. n. 13/92 .**  
**NORME SPECIALI DI ATTUAZIONE**

**Art.1 Validità della Disciplina**

La Disciplina delle strutture turistico ricettive di Finale Ligure, per i suoi contenuti urbanistico-edilizi, è parte integrante del P.U.C..

I contenuti di natura programmatica hanno una validità di cinque anni a decorrere dalla data della sua approvazione.

Trascorso il termine di validità il Programma andrà riformulato sulla base della verifica del suo funzionamento e di analisi particolareggiate della capacità ricettiva comunale con riferimento alla disciplina urbanistica vigente.

**Art.2 Elaborati della Disciplina**

Gli elaborati della "Disciplina" comprendono:

- a) Le presenti norme speciali di attuazione
- b) Elenco degli alberghi e tavola grafica riportante la distribuzione delle strutture turistico ricettive alberghiere.

**Art.3 Ripartizione percentuale delle aziende alberghiere e relative disposizioni.**

Le ripartizioni percentuali tra i diversi tipi di aziende alberghiere e di aziende turistiche all'aria aperta sono riferite al numero di posti letto.

Per le aziende turistiche all'aria aperta il numero di posti letto è stimato in base al n° di piazzole (n.4 ospiti per piazzola).

	<b>Alberghi *</b>	<b>RTA</b>	<b>Campeggi</b>	<b>Parchi</b>	<b>villaggi</b>	<b>TOTALE</b>
<b>situazione</b>						
n.	4.292	889	1564	964	456	<b>8.165</b>
%	52,56	10,89	19,15	11,82	5,58	100,00
<b>previsioni</b>						
n.	4535	1944	1600	1000	600	<b>9.679</b>
%	46,86	20,08	16,53	10,33	6,20	100,00

**\* comprese le locande (L.R. 49/96)**

**Disposizione del Programma:**

Le strutture esistenti potranno essere trasformate da albergo in RTA fino alla quota massima di cui alla tabella precedente.

Anche le strutture ricettive alberghiere di nuovo impianto dovranno rispettare le percentuali di tabella.

La trasformazione di campeggi esistenti in "parco vacanze" o in "villaggio turistico" dovranno rispettare le percentuali di tabella.

#### **Art.4 Nuove strutture turistico alberghiere**

Le nuove strutture turistico ricettive alberghiere (Alberghi e R.T.A.) da realizzarsi in base alle disposizioni urbanistiche vigenti dovranno avere caratteri edilizi autonomi e non presentare alcuna forma di commistione con destinazioni residenziali.

Le nuove strutture dovranno avere caratteri e soluzioni tali da potere essere classificate almeno:

- per gli alberghi 3 stelle;
- per le residenze turistico alberghiere 3 stelle.

Le nuove strutture turistico alberghiere saranno autorizzate a seguito di stipula di convenzione che disciplini, tra le altre cose, il vincolo a mantenere nel tempo le suddette classificazioni minime, la gestione unitaria, l'apertura al pubblico ed il divieto di stabile residenza.

#### **Art.6 Nuove strutture turistiche all'aria aperta.**

Le nuove strutture turistiche all'aria aperta da realizzarsi in base alle disposizioni urbanistiche vigenti dovranno rispettare la tipologia del "campeggio" e del "villaggio turistico" con una classificazione almeno di 2 stelle.

E' esclusa la realizzazione di nuovi "parchi vacanze".

Le nuove strutture turistiche all'aria aperta saranno autorizzate a seguito di stipula di convenzione che disciplini, tra le altre cose, il vincolo a mantenere nel tempo le suddette classificazioni minime, la gestione unitaria, l'apertura al pubblico ed il divieto di stabile residenza.

Le strutture turistiche all'aria aperta esistenti potranno adeguare le strutture ed integrare i servizi all'interno del perimetro attuale, al fine di effettuare adeguamenti qualitativi e funzionali ovvero normativi, senza ampliamenti dell'area occupata.

#### **Art.7 Promiscuità**

Per le aziende esistenti alla data di approvazione del Progetto Preliminare del P.U.C. sono consentite forme di promiscuità tra differenti tipi di ricettività nei limiti stabiliti dall'articolo 6 della legge regionale n.11/1982.

#### **Art. 8 Categoria d'intervento A,B,C.**

La Disciplina suddivide le strutture turistico ricettive in:

- A strutture ricettive da mantenere e consolidare
- B strutture ricettive da ampliare o ristrutturare
- C strutture ricettive minori

E' comunque consentito eseguire opere di manutenzione e ristrutturazione delle strutture ricettive esistenti, comprese quelle classificate in categoria "C", purchè tali opere finalizzate al miglioramento qualitativo della struttura.

Le aziende turistiche saranno autorizzate ad attuare le speciali disposizioni urbanistico-edilizie della Disciplina a seguito di stipula di convenzione che disciplini, tra le altre cose, il vincolo a mantenere nel tempo le suddette classificazioni minime, la gestione unitaria, l'apertura al pubblico ed il divieto di stabile residenza.

Per gli alberghi e le RTA classificati in categoria "A" e "B" l'Amministrazione comunale intende, con successivi atti amministrativi e regolamentari, introdurre ulteriori incentivi e disposizioni speciali nelle seguenti materie:

- a) concessione spazi pubblici e demaniali
- b) autorizzazione dehors
- c) regolamentazione del transito e della sosta

d) agevolazioni per la raccolta e il ritiro dei rifiuti solidi urbani.

Gli immobili che da licenza o concessione edilizia, ovvero da concessione edilizia in sanatoria da condono, ovvero - in mancanza di titoli abilitativi per vetustà dell'edificio - dalle risultanze catastali risultano destinati ad attrezzature turistico ricettive ma non sono compresi nell'elenco delle strutture ricettive, sono assimilati a quelli di categoria d'intervento "C".

Al pari gli immobili o porzioni di immobili, non compresi nell'elenco delle strutture ricettive, che da licenza o concessione edilizia, ovvero da concessione in sanatoria da condono, ovvero - in mancanza di titoli abilitativi per vetustà dell'edificio - dalle risultanze catastali, nei quali è stata o è in atto attività di "affittacamere" sono assimilati alla categoria d'intervento "C".

### **Art.9 Accorpamento a livello di unità immobiliare**

Allo scopo di superare la commistione tra destinazioni d'uso e di realizzare il consolidamento delle attività turistico ricettive, è consentito a tutte le strutture turistico ricettive esistenti (categoria A-B-C) comprese nell'elenco delle strutture ricettive, l'aumento della capacità ricettiva mediante l'acquisizione di superfici destinate ad altri usi appartenenti alla stessa unità edilizia.

In questi casi si potrà derogare dall'obbligo di dotarsi nuovi posti auto pertinenziali.

### **Art.10 Zone turistiche**

Nelle zone "T" del vigente P.R.G. è vietato il cambio di destinazione delle strutture turistico-ricettive esistenti o da realizzarsi fatte salve le norme di cui al successivo art. 11.

### **Art.11 Trasformazione di immobili a destinazione ricettiva**

Gli immobili aventi destinazione totale o parziale turistico-ricettiva classificati in categoria "C", ovvero oggi non classificati nell'elenco delle strutture ricettive e che presentino i seguenti requisiti di idoneità ed adeguatezza, possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso compatibilmente con le destinazioni permesse in zona.

- |  |
|--|
| <p>a) L'azienda presenti una commistione con altre destinazioni d'uso superiore al 30% della SLA totale, da verificare a livello di intera unità edilizia.</p> <p>b) Sia dimostrata l'impossibilità tecnica ad adeguare l'azienda alle norme vigenti in materia di sicurezza, prevenzione incendio, igiene edilizia, sicurezza degli ambienti di lavoro.</p> <p>c) Limitatamente alle aziende con meno di 25 camere, venga dimostrata la non convenienza economica della gestione.</p> |
|--|

Le trasformazioni alberghiere sono consentite con il regime della concessione edilizia.

Non è comunque ammesso il cambio di destinazione d'uso delle strutture ricettive nuove od ampliate per almeno 10 anni dal completamento dei lavori.

Le trasformazioni alberghiere dovranno garantire comunque la piena dotazione dei parcheggi pertinenziali, senza alcuna forma di monetizzazione.

Il progetto di trasformazione dovrà rispettare i seguenti ulteriori parametri:

- Divieto di incremento di volume e di SLA, anche per motivi tecnologici e igienico – edilizi;
- In caso di destinazione residenziale RP, la tipologia dell'alloggio, per almeno  $\frac{3}{4}$  del numero degli alloggi, dovrà avere una superficie utile netta superiore ai 60 mq. Non sono comunque ammessi alloggi di superficie netta inferiore a mq 45;
- Le destinazioni accessorie ammesse sono quelle previste per la zona urbanistica di appartenenza;

- In caso di trasformazione in casa per vacanze o casa per ferie, valgono le norme di cui all'art. 12 della presente Disciplina Urbanistico Edilizia delle Strutture Turistico – Ricettive.

### **Art. 12 Case e appartamenti per le vacanze art. 14 L.R. n.13/1992.**

E' consentita, nel rispetto della pertinente normativa, l'attivazione di case ed appartamenti per vacanze (L.R. 13/92) sia utilizzando immobili a destinazione residenziale, sia utilizzando immobili a destinazione turistico - ricettiva aventi le caratteristiche di cui all'art. 11.

Le case ed appartamenti per vacanze, stante l'art. 14 della L.R. 13/92, debbono possedere almeno i requisiti igienico - edilizi minimi previsti per le case di civile abitazione e disporre di una superficie minima di mq. 28, con rapporto superficie/persona, non inferiore a mq. 7,00.

L'utilizzo, in tutto od in parte, di un immobile a destinazione residenziale per casa vacanze non comporta il mutamento di destinazione d'uso dal punto di vista urbanistico - edilizio e non permette interventi edilizi in deroga alla pertinente normativa di Piano. In caso di cessazione dell'attività, l'utilizzo dell'immobile dovrà conformarsi alla destinazione d'uso urbanistico - edilizia propria dell'edificio, come risultante dal pertinente titolo abilitativo.

L'attivazione di case ed appartamenti per vacanze, negli edifici a destinazione residenziale, purché rispetti i requisiti superficiali minimi previsti per la destinazione residenziale è comunque consentita, anche prescindendo delle previsioni di cui all'art. 13, fino alla quota massima del 75% del totale della ricettività alberghiera.

L'attivazione di case ed appartamenti per vacanze in edifici a destinazione ricettiva non deve comunque implicare violazione delle previsioni in tema di ricettività alberghiera di cui all'apposita disciplina; in particolare, potranno attivarsi case per vacanze solo laddove ciò non vulneri la capacità ricettiva alberghiera (alberghi tradizionali e R.T.A) reputata ottimale dal presente Piano Urbanistico Comunale.

### **Art. 13 Ripartizione percentuale delle strutture ricettive extra alberghiere**

Le strutture ricettive extra alberghiere si dividono in base alle seguenti tipologie:

#### **Case per Ferie**

Sono case per ferie le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno temporaneo di persone o gruppi di persone gestite, al di fuori dei normali canali commerciali, da Enti pubblici, associazioni o Enti operanti senza scopo di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive, nonché da Enti o Aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari.

#### **Ostelli**

Sono ostelli per la gioventù le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei gruppi di giovani gestite, al di fuori dei normali canali commerciali, da enti pubblici, enti di carattere morale o religioso e associazioni operanti senza scopo di lucro, nel campo del turismo sociale e giovanile per il conseguimento di finalità sociali e culturali.

#### **Rifugi escursionistici**

Sono rifugi escursionistici le strutture ricettive idonee ad offrire ospitalità e ristoro ad alpinisti ed escursionisti in zone montane di altitudine non inferiore a m. 700 s.l.m., anche servite da strade carrozzabili.

La disciplina dei rifugi escursionistici si applica altresì alle strutture ricettive poste lungo itinerari escursionistici di interesse nazionale o regionale e che, pur possedendo le caratteristiche indicate dalla legge, si trovano in località inferiore a m. 700 s.l.m.

#### **Affittacamere**

Sono esercizi di affittacamere le strutture ricettive, gestite da privati, atte a fornire alloggio ed eventuali servizi complementari, ivi compresa la somministrazione di cibi e bevande, in non più di sei camere aventi capacità ricettiva non superiore a dodici posti letto, ubicate in uno o due appartamenti ammobiliati posti in uno stesso stabile.

L'attività di affittacamere può altresì essere esercitata in modo complementare rispetto all'esercizio di ristorazione, qualora sia svolta da uno stesso titolare, in una struttura immobiliare unitaria.

## Case per Vacanze (CAV)

Si fa integralmente riferimento agli artt. 14-15-16 della L.R. n. 13 del 25.05.92.

Le nuove CAV saranno autorizzate a seguito di stipula di convenzione che disciplini, tra le altre cose, il vincolo a mantenere nel tempo la struttura ricettiva e le modalità di gestione.

## Miniaree di sosta

Le miniaree di sosta, introdotte dalla Legge 17.05.83, n. 217, art. 7, sono regolamentate dalla L.R. n. 13 del 25.05.92 art. 18

## Alloggi agrituristici

Si fa integralmente riferimento alla L.R. n. 39 del 28.08.89 e succ. modd. ed intt.

Le ripartizioni percentuali tra i diversi tipi di strutture ricettive extra alberghiere sono riferite al numero di posti letto.

Per le miniaree di sosta il numero dei posti letto è stimato in base al numero di piazzole (n. 4 ospiti per piazzola).

Case per ferie	Ostelli	Rifugi escurs.tici	affittacamer	CAV	Miniaree di sosta	Alloggi agrituristici	TOTALE
----------------	---------	--------------------	--------------	-----	-------------------	-----------------------	--------

Situazione								
n.	94	69		45	116	200	41	565
%	16,64	12,21		8,00	20,50	35,40	7,25	100,00
Previsioni								
n.	300	100	50	400 *	300	400	150	1700
%	17,65	5,88	2,94	23,53	17,65	23,53	8,82	100,00

\* stima della regolarizzazione situazione di fatto

## Disposizione del Programma:

Le strutture esistenti potranno essere trasformate ed utilizzate secondo le varie tipologie fino alla quota massima di cui alla tabella precedente.

Anche le strutture ricettive extra alberghiere di nuovo impianto dovranno rispettare le percentuali di tabella.

ELENCO	ALBERGHI			
Classe	Nome	Località	Posti letto	
4	AL SARACENO	VARIGOTTI	94	A
4	BONCARDO	PIA	90	A
4	G. H. MORONI	MARINA	173	A parz. RTA
4	NIK MEHARI	VARIGOTTI	59	B ora RTA
4	PUNTA EST	PIA	87	A
3	AL CAPO	VARIGOTTI	43	A
3	ASTORIA	PIA	100	A
3	BEL SIT	PIA	34	C
3	BRISTOL	PIA	84	B
3	CALCAGNO	MARINA	42	B
3	CARENI	MARINA	55	B
3	COLIBRI'	MARINA	77	B
3	CONTE	PIA	60	B
3	CORALLO	PIA	54	B
3	DERBY	MARINA	45	B
3	EUROPA	PIA	63	B
3	FLORENZ	BORGO	54	B

3	GARIBALDI	MARINA	38	A
3	HOLIDAY CENTER	PIA	25	B
3	INTERNAZIONALE	MARINA	61	B
3	LA PALMA	PIA	84	A
3	MEDUSA	MARINA	53	A
3	MIRAMARE	MARINA	54	B
3	NORIS	PIA	53	B
3	PALACE	PIA	60	B
3	PARK HOTEL	MARINA	32	B
3	PLAZA	VARIGOTTI	97	A
3	RIO	PIA	66	A
3	RIVIERA	MARINA	35	B
3	SAVOIA	PIA	53	A
3	SERENVAL	PIA	71	A
3	VILLA ADA	PIA	24	A
3	VILLA ITALIA	MARINA	50	A
2	ALBATROS	VARIGOTTI	38	A
2	ARABESQUE	VARIGOTTI	60	A
2	CYNTHIA	MARINA	25	B
2	DEUTSCHE FAMILIEN	MARINA	22	B
2	GAMBONE	MARINA	43	B
2	GIARDINO	MARINA	38	B
2	GIARDINO DELLE ROSE	MARINA	18	B
2	HOLIDAY	VARIGOTTI	20	B
2	IL FARO	MARINA	19	B
2	IL MOLO	PIA	46	B
2	LA BUSSOLA	PIA	42	B
2	LIGURE	PIA	19	C
2	LILIANA	VARIGOTTI	27	B
2	MARINA	MARINA	16	C
2	MYREZIA	PIA	42	B
2	NATALINA	MARINA	19	C
2	ORCHIDEA	MARINA	35	B
2	PLATA	PIA	43	C
2	PRINCIPE	PIA	57	B
2	REGINA	MARINA	59	B
2	RITZ	PIA	36	B
2	RIVIERA	MARINA	37	B
2	ROSA	MARINA	30	C
2	LA GIOIOSA	MONTE	21	B
2	ROSETTA	VARIGOTTI	28	B
2	ROSITA	MANIE	17	B
2	SANTA MARIA	MARINA	24	C
2	SPLENDOR	PIA	25	C
2	VECCHIE MURA	BORGO	27	B
2	VILLA ARIANNA	PIA	23	B
2	VILLA AZZURRA	VARIGOTTI	46	B
2	VILLA BOLOGNANI	PIA	29	B
2	VILLA CHIARA	PIA	39	B
2	VILLA GINA	MARINA	34	B
2	VILLA MARINA	PIA	24	C
2	VILLA PIERA	MARINA	23	B
1	ALBA CHIARA	MARINA	23	B
1	CARLA	MARINA	35	C
1	DEI FIORI	MARINA	20	C
1	ENZO	MARINA	14	C
1	FAIA	VARIGOTTI	24	C

1	GARDENIA	PIA	15	C
1	LIA	PIA	25	C
1	MARITA	MARINA	15	C
1	OASI	MARINA	20	C
1	PETIT HOTEL	PIA	24	C
1	SAN MARCO	MARINA	27	C
1	SOGGIORNO FIAMMELLA	VARIGOTTI	13	C
1	VILLA AVE	PIA	21	C
1	VILLA ELISA	MARINA	11	C
1	VILLA NINA	PIA	18	C

#### ELENCO RTA

Classe	Nome	Località	Posti letto	
4	NIK MEHARI	VARIGOTTI	59	
3	LE DUNE CLUB	VARIGOTTI	36+42	B
3	OLIVOTTI	MARINA	59+41	B
2	HARMONY	VARIGOTTI	22+27	B
2	OLIMPIC	MARINA	37+22	B
2	VILLA PATRIZIA	MARINA	28+0	B
2	ITALIA	PIA	19+11	B

In corso di trasformazione/classificazione

BORGO VECCHIO	VARIGOTTI	
PANORAMA	VARIGOTTI	
DELMARE	MARINA	(Parz. Ex Moroni)

#### PARCHI PER VACANZE

Classe	Nome	Località	n. utenti
3	EUROCAMPING	CALVISIO	360
2	LA FORESTA	MANIE	80
2	SAN MARTINO	MANIE	520

#### CAMPEGGI

Classe	Nome	Località	n. utenti
2	TAHITI	PIA	360
1	DEL MULINO	PIA	384
1	VALENTINO	VARIGOTTI	40
1	FERRIN	MANIE	48

In corso di costruzione:  
VERDEAZZURRO  
VILLA MESSEA

## STRUTTURE RICETTIVE

### AGGIORNAMENTO

La ricerca e l'analisi condotta dal gruppo di tecnici incaricati di redigere il PUC vanno aggiornate con i dati degli anni 1999 – 2000 – 2001 – 2002 (parziale) e l'interpretazione delle tendenze in atto.

L'andamento positivo (o non negativo) del settore, già sottolineato al Cap. 4.2.2 della descrizione fondativa dai tecnici incaricati, risulta confermato negli ultimi anni ed anzi i segnali di ripresa e diversificazione sono evidenti e molteplici.

Naturalmente la valutazione dell'andamento del settore nel Comune di Finale Ligure va inquadrato nel generale stato di difficoltà del comparto turistico ricettivo della Regione e del Ponente, che vive appunto un momento molto problematico ed incerto.

In questo panorama piuttosto sconfortante, il Comune di Finale Ligure ha dato segni di vitalità, di resistenza alla congiuntura sfavorevole, tanto da essere definito con una parola peraltro troppo usata, in controtendenza rispetto all'andamento generale.

Però i dati sono piuttosto confortanti:

- negli ultimi anni nessuna struttura di livello ha chiuso (nessuna 3 – 4 stelle) o trasformato l'immobile in alloggi;
- due alberghi di livello (il "Saraceno" e il "Moroni") hanno ristrutturato trasformando parte della struttura in RTA, ma riqualificando sensibilmente la parte alberghiera;
- altri due alberghi importanti (il "Nik Mehari" ed il "Borgovecchio – Les Arcades") sono stati trasformati in RTA (o la trasformazione è in corso) così come un albergo di minori dimensioni ("Italia");
- hanno definitivamente chiuso l'attività ricettiva altre piccole strutture (due stelle) inserite in palazzi / condominio: trattasi del "Nina" e "Valtellina" (meubl ) a due stelle; "Arcobaleno", "Gianni" (che diviene CAV), "La Caravella", "Meinburg", "Villa Francesca" ad una stella.

A fronte di ci , per , debbono essere segnate riqualificazioni ed integrazioni (ampliamenti) di strutture ricettive assai importanti, avvenute anche trasformando porzioni di immobili residenziali in alberghi.

Soprattutto nell'ambito dei Patti Territoriali della Provincia di Savona sono state approvate opere significative e qualificanti. Hanno infatti eseguito ristrutturazioni con ampliamenti significativi:

- gli alberghi a tre stelle: "Corallo"; "Derby", "Florenz", "La Palma", "Medusa", "Rio", "Savoia", "Villa Italia"
- ed i due stelle: "Holiday", "La Gioiosa".

E' in corso la costruzione di una nuova RTA di compendio del Campeggio "Eurocamping";   in corso il recupero dell'Albergo "S. Giuseppe" (in pratica una nuova struttura in quanto quella vecchia non era pi  classificata);   prossimo il completamento del recupero dell'Albergo "Lido" (diviene parte RTA e parte CAV);   stato rilasciato il titolo autorizzativo per il recupero del complesso "La Fiorita" in RTA ed   imminente il rilascio del titolo per il recupero dell'ex Colonia "Lancia". Ed altre importanti nuove realizzazioni o ristrutturazioni sono in corso di definizione (R.T.A. "Ondina", "Internazionale", nuova RTA in Finalborgo in luogo di residence, "Rosita") o sono state oggetto di recenti istanze da perfezionare ("La Bussola", RTA "La Palma", "Conchiglia d'Oro", "Acapulco" ed altre minori).

Anche nel settore delle strutture turistico ricettive extraalberghiere c'è un certo fermento: la "Casa per Ferie Istituto S. Francesco" di Varigotti sta per intraprendere una importante ristrutturazione con ampliamento, l'Ostello "Wuillermin" sta completando estese opere di sistemazione e dotazione di servizi, il settore dell'agriturismo consolida alcune realtà e ne propone altre (già oggi offre circa 50 posti letto e 230 coperti / giorno) in corso di esame.

Anche il settore del turismo all'aria aperta ha visto consolidate, regolarizzate e migliorate le strutture esistenti (in particolare "S. Marino", "La Foresta", "Tahiti", "Il Mulino", "Eurocamping"). Sta per completarsi il troppo lungo iter del Campeggio in costruzione a Perti, mentre è purtroppo in alto mare la soluzione per il "Villa Messea" di Bottassano che pure ha interessanti prospettive.

Dunque un panorama articolato e vario, che mostra potenzialità notevoli.

Il PUC si propone di supportare ed incentivare le iniziative del settore, compatibilmente con le problematiche ambientali ed infrastrutturali.

## DISPOSIZIONE TRANSITORIA

Le strutture ricettive (alberghi, colonie, case per ferie, ecc.) censite nell'apposito elaborato del vigente P.R.G. che hanno cessato l'attività nel periodo di vigenza dello stesso e che risultano inutilizzate da almeno cinque anni potranno essere destinate a residenza tramite intervento convenzionato.

Dovranno essere concordati con il Comune i seguenti elementi: tipologia dell'intervento (ristrutturazione o demolizione/ricostruzione senza aumento di volume), qualità dell'intervento (dimensioni degli alloggi, tipologie, quantità dei parcheggi pertinenziali necessari, ubicazione degli stessi; quantità ed ubicazione delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento.

A puro titolo esemplificativo e non esaustivo si citano alcuni edifici rientranti nella presente norma:

- ex albergo Riki;
- ex albergo Orizzonte;
- ex colonia "Mavico";
- ex colonia "S.S. Innocenti".

## **ELENCO DELLE STRUTTURE RICETTIVE EXTRA ALBERGHIERE**

### **AGRITURISMO**

1. SCARRONE Giorgio - Loc. Sanguineo - "Cà de Alice" - 8 posti letto - 28 coperti x 190 giorni all'anno;
2. BARILARO Ida - Loc. Verzi n. 10 - 5 posti letto - 25 coperti sabato/domenica - festivi;
3. CRIVELLA Carmelina - Piazza Annunziata n. 10 - "Au Gumbu" - 30 coperti;
4. PROVENZANI Marida - Via Cappelletta Nuova n. 8 - "Villa Piuma" - 6 posti letto - 12 coperti al giorno;
5. BERRA Luciano - Loc. Isasco - "Da Luciano" - 40 coperti al giorno;
6. OTTASSO Giovanna - Loc. Selva n. 14 - "La Selva" - 20 coperti al giorno;
7. FACHINI Maria Immacolata - Contrada Bolla - "Ai 5 Campanili" - 8 posti letto - 24 coperti al giorno;
8. CAVIGLIA Mario - Loc. Valgelata - "Da Mario" - 14 posti letto - 25 coperti;

OSTELLO WUILLERMIN - PIROLLI Cristina - Via Caviglia n. 46 - capacità` ricettiva 69 posti letto;

### **CASE PER FERIE/VACANZE**

1. GUGLIELMI Fiorenzo Legale Rappresentante "Edilblu S.a.s." - "Il Borgo" - Loc. S. Bernardino - 16 unità abitative per un totale di 64 posti letto;
2. BLONDINI Adelaide Legale Rappresentante della Soc. CABLO S.r.l. - Via Brunenghi n. 83/89 - Via Dante n. 1/7 - n. 13 unità abitative per un totale di 52 posti letto + 18 letti aggiuntivi;
3. MOLTENI Mario Presidente pro-tempore "Associazione per lo sviluppo culturale e sociale Colombano e Bonifacio" - Istituto S. Francesco - Via degli Arenzi n. 6 - n. 31 camere per un totale di 57 posti letto;
4. Casa di Accoglienza S. Rosa - Via Brunenghi n. 170 - 25 camere per un totale di 37 posti letto;

### **AFFITTACAMERE**

1. RAIMONDO Angela - Via Madonna n. 5 - 4 camere per un totale di 7 posti letto;
2. DALLATOMASINA Alba - Via Berretta n. 1 - 4 camere per un totale di 6 posti letto;
3. MONESIGLIO Milena - Loc. Manie n. 12 - 5 camere per un totale di 14 posti letto;
4. CARENI Marisa - Gradinata delle Rose - 3 camere per un totale di 6 posti letto;
5. CORDASCO Vito - Via Castelletto Superiore n. 6 - 5 camere per un totale di 12 posti letto;

MINI AREE DI SOSTA - CAMPEGGIO CAMPER - Loc. Caprazoppa

## **STAZIONI DI SERVIZIO**

La riorganizzazione del sistema delle stazioni di servizio (rifornimento carburanti) risulta necessaria sia per l'adeguamento alle previsioni normative, sia per motivi urbanistici, conseguenti alle scelte programmatiche dovute alla redazione di SUA o inserita in PUC.

Risultano prioritari gli spostamenti della stazione di servizio di Finalpia / Corso Europa (per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Finalpia) e di quello di Marina "AGIP" Via De Raymondi / Piazza Stazione (per motivi di riorganizzazione dell'area).

Ancora per motivi urbanistici (oltre che di sicurezza) potrà essere oggetto di spostamento la stazione di servizio di Via Piaggio (Caprazoppa) che potrebbe anche essere meglio inserita sempre nell'area tra lo svincolo stradale e l'attuale posizione.

Da valutare in esito ad eventuali ristrutturazioni viarie o per motivi di decoro l'eventuale spostamento delle stazioni di servizio di Via Torino / Salita del Grillo e di Via Arnaldi in Finalborgo.

Nella Tavola 6 sono indicati i siti dei possibili trasferimenti, tutti individuati lungo le direttrici di traffico principali (Strade Statali o Provinciali di forte percorrenza).

I siti individuati sono:

1. Tra Finalpia e Varigotti, in corrispondenza degli esistenti "slarghi" stradali dell'Aurelia, ovvero in luogo del residuo terrapieno ferroviario in loc. Cremasca.
2. In Via Caprazoppa, in corrispondenza del vivaio, tra la strada ed il fiume, eventualmente con sottostanti parcheggi o servizi.
3. In Via Calice, in fregio o "dentro" la prevista zona commerciale, all'inizio della Strada Provinciale per Calice / Rialto.
4. Sulla Via Aurelia verso Borgio, nell'area terminale delle Cave Ghigliazza "prima" del cimitero.

Come esposto la stazione di servizio della Caprazoppa potrebbe restare in sito o trovare migliore collocazione nell'ambito del distretto stesso.

## **AREE DEMANIALI**

### **Stabilimenti balneari e strutture collegate.**

Sono consentite riqualificazioni e ristrutturazioni delle strutture di servizio degli stabilimenti balneari purché le opere fisse in progetto non compromettano la fruizione e l'accesso degli arenili in tutti i periodi dell'anno.

In particolare non dovranno essere aumentate in modo significativo le aree pavimentate (basamenti e solette) salvo limitate modifiche finalizzate ad un più razionale e funzionale utilizzo degli spazi.

Sono ammessi ed incentivati progetti di riorganizzazione finalizzati ad un posizionamento delle strutture temporanee che migliorino l'inserimento delle stesse rispetto alle aree pubbliche adiacenti e consentono una più ampia vista a mare ed un più agevole accesso agli arenili.

Ogni singolo progetto dovrà comunque essere oggetto di attenta valutazione in ordine alle sue valenze ambientali, architettoniche, funzionali nell'ottica della "prestazione" di pubblico servizio che ogni realizzazione su area demaniale deve assolvere, sia rispetto all'utilizzo dell'arenile, sia eventualmente rispetto alla funzione più generale di pubblico esercizio rivolto anche ad utenti non direttamente interessati alla fruizione delle spiagge.

In tale ottica sono consentiti, in particolare lungo la passeggiata a mare di Finalmarina, ristrutturazioni che tendono alla realizzazione di manufatti idonei a consentire attività anche extra estive, a condizione che i progetti pervengano ad una sensibile, sostanziale riqualificazione delle strutture complessive dello stabilimento balneare ed i manufatti siano adeguatamente inseriti nel contesto, con particolare attenzione alla vista / ingombro delle pubbliche vie.

Dal punto di vista tipologico le realizzazioni dovranno uniformarsi agli indirizzi contenuti nel "Piano dei dehors" in corso di redazione.

Per quanto concerne la eventuale regolarizzazione – razionalizzazione delle concessioni demaniali, l'utilizzo delle spiagge libere, la formazione di spiagge attrezzate, di strutture turistico – sportive si demanda alla formazione del "Progetto di utilizzo delle aree demaniali", anch'esso in corso di formazione.

Sono fatte salve le previsioni contenute in strumenti urbanistici adottati (Piano Particolareggiato della zona di Finalpia tra il "Boncardo" ed il "Molo", Piano Particolareggiato del porto turistico S. Donato ed in specifici progetti di iniziativa pubblica il cui iter è in corso (passeggiata del Castelletto, aree depuratore – camper).