

SCHEMA N. NP/12861
DEL PROT. ANNO 2012



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Segreteria Generale Gabinetto del Presidente della Giunta Regionale
Staff Centrale e Servizi Giunta - Settore

SEDUTA DELLA GIUNTA REGIONALE : N 3118 del 13/07/2012

N. 875

IN DATA 13/07/2012

OGGETTO : Comune di Vallecrosia (IM) - Approvazione di variante al vigente Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 7.2.2008 n. 1.

CERTIFICAZIONE DELLE RISULTANZE DELL'ESAME DELL'ATTO

Si ATTESTA che nel corso dell'odierna seduta della Giunta Regionale, PRESIDENTE Claudio Burlando, con la partecipazione dei seguenti Componenti, che si sono espressi in conformità di quanto a fianco di ciascuno indicato:

PRESENTI	ASSENTI	I COMPONENTI DELLA GIUNTA - SIGNORI	VOTI ESPRESSI		
			FAVOR.	ASTEN.	CONTR.
X		Claudio Burlando - Presidente	X		
X		Marilyn Fusco - Vice Presidente	X		
X		Giovanni Barbagallo - Assessore	X		
X		Angelo Berlangieri - Assessore	X		
X		Giovanni Boitano - Assessore	X		
X		Renata Briano - Assessore	X		
X		Gabriele Cascino - Assessore	X		
X		Renzo Guccinelli - Assessore	X		
X		Claudio Montaldo - Assessore	X		
X		Raffaella Paita - Assessore	X		
X		Lorena Rambaudi - Assessore	X		
X		Sergio Rossetti - Assessore	X		
X		Giovanni Enrico Vesco - Assessore	X		
13			13		

RELATORE alla Giunta Marilyn Fusco e con l'assistenza del Segretario Generale e del Dott.ssa Monica Limoncini, che ha svolto le funzioni di SEGRETARIO

LA GIUNTA REGIONALE

all'unanimità HA APPROVATO il provvedimento proposto secondo lo schema il cui testo integrale è riportato in originale da pag. 1 a pag. 4 della presente cartella, autenticato dal Segretario della Giunta Regionale.

COMUNE DI VALLECROSA

Prot. Gen. 0008992

Data 20/08/2012

Categoria. 06

Classe. 07

Data - IL SEGRETARIO

B. I. roni

Il presente ATTO viene contraddistinto col numero, a margine indicato, del REGISTRO ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE - Parte I

RISULTANZE
DELL'ESAME

AUTENTICAZIONE COPIE
SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P..... C..... C.....
IL FUNZIONARIO
(Dott.ssa Barbera Camorani)

CODICE PRATICA :

Vallecro

PAGINA : 1

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/12861
DEL PROT ANNO.....2012



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

OGGETTO : Comune di Vallecrosia (IM) - Approvazione di variante al vigente Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 7.2.2008 n. 1.

DELIBERAZIONE

N.

875

IN

13/2/12

441 REGISTRO ATTI DELLA GIUNTA

DATA

LA GIUNTA REGIONALE

Vista la legge regionale 7.2.2008 n. 1 contenente "Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali" che, all'art. 2:

- a) ai commi 2, 4 e 5 prevede che i Comuni, previa effettuazione del censimento delle strutture esistenti vincolate, per effetto della legge, al mantenimento della destinazione d'uso ad albergo, adottino apposita deliberazione consiliare volta sia a disciplinare gli opportuni e possibili interventi di miglioramento e/o ampliamento di tali strutture sia a proporre, su iniziativa del proprietario e acquisito il parere del gestore, l'eventuale eliminazione del vincolo alberghiero laddove ricorrano le tassative condizioni di cui al comma 4, lett. a) e b) del medesimo art. 2;
- b) al comma 10, ha introdotto una speciale procedura per le modifiche ai vigenti strumenti urbanistici generali (sia P.R.G. sia P.U.C.) adottate dai Comuni ai sensi dei citati commi 2, 4 e 5, riservando le stesse ad approvazione della Regione;

Vista la nota circolare n. PG/2008/146889 del 3.11.2008 con cui l'Amministrazione Regionale ha fornito indicazioni operative per l'applicazione della ridetta legge regionale;

Vista la Deliberazione della Giunta Regionale n. 655 in data 27.6.2006 e successive modificazioni e integrazioni;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

9/7/12
Maurilio Pressato

Data - IL SEGRETARIO

13-7-2012
Roberta Rossi

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P..... C..... C/.....
IL FUNZIONARIO
(Dott.ssa Barbara Camorani)

Vallecro

PAGINA : 1

COD. ATTO : DELIBERAZIONE



Premesso che il Comune di Vallecrosia, in provincia di Imperia, è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 591 del 19.5.1980;

Che la Civica Amministrazione, con deliberazione consiliare n. 31 del 19.7.2004, ha adottato il progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale, successivamente riadottato, con deliberazione consiliare n. 16 del 9.4.2009, e tuttora in itinere;

Che nel periodo di pubblicazione del progetto preliminare come sopra adottato è pervenuta un'osservazione da parte della Società G.P. FIN.sas, proprietaria dell'Hotel "Piccolo Paradiso";

Che in ordine al suddetto progetto preliminare sia la Regione Liguria che la Provincia di Imperia hanno reso il proprio parere di competenza - ai sensi dell'art. 39 della legge regionale 4.9.1997 n. 36 e s.m. e i. - rispettivamente con deliberazione della Giunta Regionale n. 233 dell'11.3.2011 e con deliberazione della Giunta Provinciale n. 179 del 13.7.2011;

Che, inoltre, l'Amministrazione regionale, con la suddetta deliberazione n. 233/2011, ha evidenziato al Comune la necessità di procedere sia all'adozione, ai sensi dell'art. 2 della citata legge regionale n. 1/2008, della prescritta variante al vigente Piano Regolatore Generale in coerenza con le indicazioni fornite con Circolare Regionale PG/2011/3056 dell'11.1.2011, sia alla pronuncia sulla osservazione come sopra presentata ai fini del pronunciamento di competenza regionale sulla disciplina dell'offerta turistico-ricettiva contenuta nel Piano Urbanistico Comunale;

Che, pertanto, l'Amministrazione comunale:

- con deliberazione consiliare n. 43 dell'8.11.2011, ha parzialmente accolto l'osservazione presentata, a seguito della pubblicazione del progetto preliminare di Piano Urbanistico Comunale, da parte della Società G.P. FIN.sas di G. Poggi, proprietaria dell'Hotel "Piccolo Paradiso";
- con deliberazione consiliare n. 44 dell'8.11.2011 - previo espletamento delle consultazioni di cui all'art. 2, comma 10, della legge regionale n. 1/2008 - ha adottato, ai sensi del medesimo art. 2, variante al vigente Piano Regolatore Generale, comportante modifica in itinere al progetto preliminare di Piano Urbanistico Comunale, volta a proporre una diversa disciplina degli alberghi al fine di consentire la valorizzazione ed il potenziamento delle strutture esistenti sul territorio comunale;

Che, a seguito degli adempimenti di pubblicità-partecipazione espletati ai sensi dell'art. 2,

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO <i>9/7/12</i> Maurella Presante		Data - IL SEGRETARIO <i>13-7-2012</i> (Roberto Rossi)	
ATTO	AUTENTICAZIONE COPIE SETTORE STAFF CENTRALE E SERVIZI GIUNTA P..... C..... C..... IL FUNZIONARIO On. Leo Barbera (Commissari)		CODICE PRATICA Vallecro
	PAGINA : 2	COD. ATTO : DELIBERAZIONE	



comma 10, lettera a) della ridetta legge regionale n. 1/2008 non sono pervenute osservazioni, come risulta da apposito certificato rilasciato dal Sindaco in data 24.1.2012;

Che i relativi atti sono stati qui trasmessi per l'approvazione con nota n. 879 del 24.1.2012, pervenuta in data 31.1.2012;

Che il termine perentorio per l'approvazione della suddetta variante - fissato nel ridetto art. 2, comma 10, lettera d), pena la formazione di silenzio-assenso - scade il 29.7.2012;

Visto il parere espresso dalla Commissione istituita per l'esame delle pratiche non soggette al parere del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio - Sezione per la Pianificazione Territoriale Urbanistica, riunitasi in data 8.6.2012 con la partecipazione della Struttura Affari Giuridici del Territorio per i profili di verifica di legittimità;

Ritenuto che sono da condividere le valutazioni espresse dalla suddetta Commissione con la Relazione Tecnica allegata alla presente delibera quale sua parte integrante e sostanziale, cui si fa rinvio ad ogni effetto;

Che, conseguentemente, la proposta di modifica alla normativa di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale concernente la disciplina urbanistica degli alberghi sia meritevole di approvazione nei termini indicati nella citata Relazione Tecnica;

Ritenuto pertanto che la variante di cui trattasi sia meritevole di approvazione in quanto coerente con le disposizioni di cui all'art. 2 della legge regionale n. 1/2008 e con le indicazioni fornite con la richiamata circolare regionale;

Su proposta del Vice Presidente della Giunta e Assessore alla Pianificazione Territoriale, Urbanistica

DELIBERA

- 1) di approvare, nei termini in premessa richiamati, la variante al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vallecrosia adottata - ai sensi dell'art. 2 della legge regionale n. 1/2008 - con deliberazione consiliare n. 44 dell'8.11.2011;
- 2) la presente deliberazione sarà resa nota mediante pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria anche ai sensi e per gli effetti della legge regionale 24.12.2004 n. 32 e s.m. nonché mediante deposito, con i relativi allegati, a libera visione del

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

9/7/12
M. Aurella Pressato

Data - IL SEGRETARIO

13.4.2012
(Roberto Ricci)

ATTO	AUTENTICAZIONE COPIE	CODICE PRATICA
	SETTORE ATTIVITÀ CIVILI E SERVIZI GIURIDICI Piano Comune G... IL FUNZIONARIO Dott. Leo Barbero	Vallecro
PAGINA : 3	COD. ATTO : DELIBERAZIONE	

SCHEMA N. NP/12861
DEL PROT. ANNO 2012



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

pubblico presso la Segreteria del Comune di Vallecrosia a norma dell'art. 10, 6° comma, della citata Legge Urbanistica n. 1150/1942 e s.m. e mediante pubblicazione sul sito informatico comunale a norma dell'art. 32, comma 1 bis, della Legge 18.6.2009 n. 69;

- 3) Ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge 7.8.1990 n. 241 e s.m., si dà atto che avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, secondo le modalità di cui alla Legge 6.12.1971 n. 1034 e s.m., ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica 24.11.1971 n. 1199 e s.m., rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione della deliberazione stessa.

-----FINE TESTO-----

Si attesta la regolarità amministrativa, tecnica e contabile del presente atto.

Data - IL DIRIGENTE

(Arch. Antonio Gorgosio)
10/7/12

Data - IL DIRETTORE GENERALE

10/07/2012
(Arch. Pier Paolo Tomiolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

9/7/12
(Arch. Margherita Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

13.7.2012
(Roberta Rossi)

ATTO	AUTENTICAZIONE COPIE	CODICE PRATICA
	SERVIZIO REGIONALE E SERVIZI GIOVANI Comune di Vallecrosia IL FUNZIONARIO 	Vallecrosia
PAGINA : 4	COD. ATTO : DELIBERAZIONE	

SCHEMA N. NP/12861

DEL PROT. ANNO 2012

N.

IN DATA :

875
13/7/12



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

OGGETTO : Comune di Vallecrosia (IM) - Approvazione di variante al vigente Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 7.2.2008 n. 1.

DOCUMENTI ALLEGATI COSTITUITI DAL NUMERO DI PAGINE A FIANCO DI CIASCUNO INDICATE

Relazione Tecnica n. 43 dell'8.6.2012 - n. 5 pagine

PER UN TOTALE COMPLESSIVO DI PAGINE N. 6

----- FINE TESTO -----

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

9/7/12
M. Pressato
(Messa. Maurella Pressato)

ALLEGATO
ALL'ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE
SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P..... C..... C.....
IL FUNZIONARIO
(Dott.ssa Barbara Camorani)

CODICE PRATICA :

Vallecro

PAGINA : 1

COD. ATTO : DELIBERAZIONE



REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

**SETTORE URBANISTICA E PROCEDIMENTI
CONCERTATIVI**

**RELAZIONE TECNICA
n. 43 del 8.6.2012**

COMUNE DI VALLECROSA (IM)

Variante al vigente PRG e modifica in itinere al progetto preliminare di PUC ai sensi dell' art. 2 della LR 1/2008 "Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell' offerta turistico - ricettiva negli strumenti urbanistici comunali"

relatore: arch. Pressato

PRG VIGENTE E PUC IN ITINERE

SUG vigente	PRG approvato con DPGR n. 591 del 19.05.1980
PUC in itinere	Adottato con DCC n. 16 del 09.04.2009 Nel periodo di pubblicazione del Progetto Preliminare di PUC è pervenuta un'osservazione da parte della Società G.P. FIN.sas di G. Poggi proprietaria dell'Hotel "Piccolo Paradiso". Con DGR n. 233 del 11.03.2011 è stato reso il Parere Regionale sul Progetto Preliminare di PUC ai sensi dell'art. 39 della L.R. 36/1997. Con nota n. PG/2011/27238 del 24.02.2011 la Regione fornisce i chiarimenti richiesti per le vie brevi dall'Amministrazione comunale relativamente all' osservazione presentata dalla proprietaria dell'Hotel "Piccolo Paradiso" ai sensi dell'art. 2 della L.R. 1/2008..

ITER DELLE VARIANTE URBANISTICA

Adozione	DCC n. 43 del 08.11.2011 ad oggetto "determinazione di parziale accoglimento dell'osservazione presentata da parte della Soc. G.P.FIN di G. Poggi & C SAS - Proprietaria Albergo Piccolo Paradiso". DCC n. 44 del 08.11.2011 ad oggetto "adozione della variante ai sensi dell'art. 2 della L.R. 1/2008" al PRG vigente ed al PUC in itinere.
Pubblicità	Depositata per 15 giorni consecutivi a far data dal 21.12.2011.
Osservazioni	Entro il termine di 15 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito e cioè fino al 19.01.2012 non sono state presentate osservazioni (come da certificazione del Sindaco)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

9/7/12
Arch. Mantella Pressato

Data - IL SEGRETARIO

13-7-2012
Roberta Ricci

SCHEMA N. NPI12861 DEL PROT. ANNO 2012		REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore	
	data 24.01.2012)		
Trasmissione atti	Nota comunale prot. n. 879 del 24.01.2012 pervenuta in Regione il 31.01.2012. <u>Scadenza 29.07.2012</u>		
elaborati	- DCC 43 e DCC 44 del 8.11.2011 con allegati.		

CONSIDERAZIONI

Il Comune di Vallecrosia è dotato di PRG approvato con DPGR n. 591 del 19.05.1980 è come tale soggetto a revisione decennale.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 9 aprile 2009 è stato adottato il Progetto Preliminare di PUC in oggi operante in salvaguardia contenente la disciplina e programmazione dell' offerta turistico-ricettiva comunale, in ordine al quale la Regione Liguria e la Provincia di Imperia hanno reso, ai sensi art 39 della LR 36/97, i propri pareri di competenza rispettivamente con:

- **Regione Liguria - deliberazione della Giunta Regionale n. 233 dell' 11-3-2011** (voto n. 13 del 17.11.2010 e 24.2.2011 del Comitato Tecnico Regionale per il territorio)
- **Amministrazione Provinciale di Imperia - deliberazione della Giunta Provinciale n. 179 del 13.7.2011** (voto n. 1833 del 28.6.2011 del Comitato Tecnico Provinciale)

Le analisi relative a tale piano hanno evidenziato la presenza in ambito comunale di solo due strutture alberghiere:

- hotel Asti
- hotel Piccolo

Nel periodo di pubblicazione del progetto preliminare di PUC è pervenuta un' osservazione da parte della SOC. GPFIN s.a.s. proprietaria dell' hotel Piccolo Paradiso con la quale la proprietà chiedeva:

- revisione dei parametri urbanistici relativi alla suddetta struttura tenendo conto dell' attuale superficie agibile dell' immobile comprensiva di quella oggetto di condono edilizio
- maggiore incremento volumetrico al fine di raggiungere la consistenza di 35 camere
- maggiore incremento della superficie accessoria
- revisione dei parametri edilizi (distanze, fronti...)
- ampliamento a tutte le destinazioni d' uso previste per le strutture ricettive alberghiere di cui art 5 LR 2/2008
- eliminazione vincolo ventennale di destinazione d' uso alberghiera
- forme di incentivazione economica (esonero oneri, esenzione ICI...)
- rapporto percentuale di volumetria residenziale/commerciale e turistico/ricettiva
- in alternativa a quanto sopra cambio di destinazione d' uso a residenziale con conseguente svincolo della struttura.

La Regione Liguria nell' esame del PUC, aveva evidenziato come lo stesso adottato successivamente all' entrata in vigore della LR 1/2008, pur corredato dai contenuti di cui all' art 4 comma 1 della medesima legge concernente la capacità turistico ricettiva complessiva del Comune, dovesse, per quanto riguarda la disciplina urbanistica degli alberghi (art 2 LR in argomento). essere invece adeguato addivenendo pertanto la CA a formalizzare da un lato autonomo procedimento di variante al PRG vigente dall' altro proposta di modifica al PUC in anticipazione rispetto all' iter del nuovo Piano. Ciò al fine di conseguire l' immediata operatività delle previsioni di miglioramento/ampliamento delle strutture alberghiere esistenti ovvero l' eventuale eliminazione del vincolo operante ex lege laddove condivisibile.

A tal fine con nota n PG/2011/27238 del 24.02.2011 lo scrivente ufficio invitava il Comune ad esprimersi anticipatamente rispetto all' ulteriore corso del PUC rispetto all' osservazione pervenuta relativa all' hotel Piccolo Paradiso formulando quindi alla Regione proposta di accoglimento o di reiezione della richiesta avanzata dall' osservante sostanzialmente volta a richiedere un incremento volumetrico ulteriore rispetto a quello previsto dal PUC adottato o a conseguire in subordine l' eliminazione del vincolo alberghiero.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Data - IL SEGRETARIO

9/7/12
M. Pressato
(M. Pressato)

13.6.2012
(Roberto Ruggi)
Ruggi

L'Amministrazione Comunale, con note prot 7268 e 7262 in data 9.06.2011m,a seguito delle sopra richiamate indicazioni regionali convocava i proprietari dei suddetti alberghi al fine di esaminare specifiche richieste volte a definire una diversa disciplina urbanistica atta a consentire un miglioramento delle rispettive strutture ovvero ad esaminare eventuali richiesta di svincolo dalla destinazione d' uso alberghiera in oggi operante per legge.

Con riferimento all' osservazione al PUC presentata dai proprietari dell' hotel Piccolo il **Consiglio Comunale con Deliberazione n 43 dell' 8 novembre 2011** ha quindi espresso le proprie determinazioni ritenendo la **stessa accoglibile per la parte relativa alla riformulazione della disciplina di zona e subordinatamente al rispetto delle seguenti condizioni:**

- la revisione dei parametri urbanistici è accoglibile purché la superficie agibile attuale sia comprensiva di quella oggetto di condono edilizio e passando pertanto da 520 mq a 590 mq
- la richiesta di maggior incremento volumetrico è accoglibile fissando però in 1368 mq la superficie massima realizzabile in quanto la stessa viene ritenuta corrispondente alla richiesta realizzazione di 35 camere. Valori maggiori potrebbero essere valutati nel caso di creazione all' interno dell' immobile di una piscina (con relativi accessori) al fine di una riqualificazione della struttura
- non può invece essere variata la superficie accessoria in quanto regolata da normativa regionale vigente
- è accoglibile la richiesta di revisione dei parametri edilizi tenendo presente la distanza di 5 metri dai confini e 10 metri dai fabbricati con mantenimento dell' attuale allineamento del fronte edilizio e con un altezza massima di 17 metri pari a 5 piani fuori terra
- per quanto riguarda la modifica delle destinazioni d' uso viene precisato che l' ampliamento volumetrico concesso deve avere finalità volte a soddisfare le carenze della attuale struttura alberghiera di tipo tradizionale da confermare quale unica funzione ammessa, fatta eccezione la quota percentuale di RTA prevista dalla LR 2/08
- il vincolo di destinazione d' uso ad albergo è da confermare ai sensi della LR 1/2008 precisando nel contempo che nel valutare un' eventuale futura richiesta di svincolo si dovrà tener conto della consistente quota di ampliamento in oggi ammessa dallo strumento urbanistico a fini alberghieri
- per quanto riguarda la possibilità di esenzione o riduzione oneri si richiama la legislazione vigente in materia
- la richiesta di una quota percentuale diversa da quella alberghiera (residenziale/commerciale) non è accoglibile in quanto l' ampliamento sopra prospettato è finalizzato esclusivamente al mantenimento e sviluppo della struttura alberghiera
- per quanto riguarda la richiesta di cambio di destinazione d' uso da alberghiero a residenziale avanzata dalla proprietà nel caso di non accoglimento delle ulteriori richieste sopra formulate si richiama quanto definito dalla LR 1/2008 e precisato dalla relativa circolare applicativa circa la necessità della dimostrata sussistenza dei presupposti di cui all' art 2 comma 4 e si precisa nello specifico nel caso in questione che:
- non sussiste l' oggettiva impossibilità ad adeguare l' immobile alle caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello di standard qualitativi del settore alberghiero a causa di vincoli inderogabili
- l' immobile risulta collocato in un contesto di particolare pregio (fronte mare) per cui anche nella consistenza attuale non è proponibile la richiesta di svincolo dalla destinazione d' uso ad albergo
- Considerando infine le peculiarità dell' area oggetto dell' intervento e la necessità di una riqualificazione dell' intero ambito del fronte mare di Vallecrosia come perseguita dal PUC l' intervento dovrà essere progettato secondo livelli di standard di qualità architettonica ed ambientale.

ed invece non accoglibile con riferimento alla richiesta di svincolo (avanzata dagli operatori solo in relazione all'eventualità di non accoglimento della richiesta di ampliamento) in quanto come evidenziato anche dal contenuto dell' osservazione stessa non sussiste per l' immobile in questione l' impossibilità di adeguarlo alle caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali del livello degli standard qualitativi del settore alberghiero. La sua valenza a fini turistici è inoltre avvalorata dalla ubicazione sul fronte mare in un contesto di particolare pregio paesaggistico.

Contestualmente a tale determinazione la CA con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 dell' 8 novembre 2011 ha formalizzato la richiesta di variante al PRG vigente e modifica al PUC in itinere inerente la disciplina urbanistica degli alberghi in base al disposto dell' art 2 LR1/2008

La variante proposta si sostanzia rispettivamente in:

Data - Il RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

27/12
Carla Biarella Pessato

Data - IL SEGRETARIO

13.7.2012
(Roberta Rossi)

[Handwritten signature]

- **Variante al PRG vigente** consistente nell' inserimento della normativa relativa alle due strutture alberghiere e precisamente inserimento delle schede denominate
 - **zona alberghiera 1 relativa all' albergo Piccolo Paradiso** contenente la normativa speciale
 - **zona alberghiera 2 relativa all' hotel Asti**
- **modifica in itinere al PUC adottato** relativamente ai seguenti elaborati
 - elaborato L schede normative - con sostituzione della scheda denominata ARI tc secondo le indicazioni tecniche della DCC n.43/2011
 - elaborato D norme di conformità e congruenza - con eliminazione del contenuto del comma 1 dell' art 125 " *interventi sull' esistente*" e sua sostituzione con la dicitura " *si veda la scheda d' ambito - elaborato L schede normative - denominata ARI tc1*"
 - elaborato C.2 struttura del Piano "Programma di ripartizione dell' ospitalità turistica"- eliminazione delle dicitura " *ampliamento pari al 100% del volume, con sopraelevazione massima di 2 piani da attuare nel termine massimo di 10 anni dall' entrata in vigore delle presenti norme* " all' art 4 scheda relativa al Piccolo Paradiso e sua sostituzione con " *si veda la scheda d' ambito - elaborato L schede normative - denominata ARI tc1*"

In particolare :

- **per l' hotel Asti** sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, incrementi (assentibili una sola volta) per motivi di adeguamento igienico-funzionale e strutturale, non superiori al 20% della superficie agibile esistente a condizione che il progetto curi l' ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell' esistente fabbricato, senza alterare negativamente i prospetti e la copertura. E' inoltre ammesso il recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell' edificio diverse dai sottotetti secondo la normativa vigente con divieto di recuperare ai fini abitativi le logge e i porticati; il progetto dovrà curare il recupero consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell' esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti e la copertura
- **per l' albergo Piccolo Paradiso** l'intervento si configura come demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico dell' edificio esistente. In base ai parametri definiti dalla specifica scheda è ammesso un incremento di 778 mq di superficie agibile aggiuntiva rispetto ai 590 mq esistenti (per un totale di 1076 mq) per 5 piani complessivi ed una altezza di 17 m. Un ulteriore aumento di SA viene nella variante proposto solo ed esclusivamente se legato alla creazione di una piscina (con relativi accessori) all' interno dell' immobile, il tutto al fine di incentivare una effettiva riqualificazione della struttura.

VALUTAZIONE

L' ipotesi di ampliamento e di riqualificazione dell' albergo Piccolo Paradiso risulta coerente con l' obiettivo perseguito dall' Amministrazione comunale con il nuovo PUC di caratterizzazione in senso turistico-ricreativo dell' area costiera a valle della linea ferroviaria mediante la realizzazione di nuove strutture ricettive ed il potenziamento delle esistenti; la riorganizzazione del lungomare, per il quale i recenti interventi di ripascimento dell' arenile hanno di molto ampliato la funzionalità balneare e suo collegamento con la passeggiata a mare dei vicini comuni di Bordighera e Camprosso ; il potenziamento degli spazi di fruizione pubblica.

Nello specifico si tratta di una struttura in oggi attiva, collocata sul fronte mare, in area classificata dal progetto Preliminare di PUC quale ambito di riqualificazione ARI tc1 a prevalente destinazione turistica-ricettiva da consolidare (ambito TU del PTCP) per la quale l' attuale dotazione di servizi nonché la capacità ricettiva (complessivamente pari a 20 posti letto e10 camere) risulta inadeguata agli attuali standard alberghieri necessitando pertanto di una riqualificazione e potenziamento.

Parimenti condivisibile è la proposta di ampliamento dell' ulteriore struttura alberghiera presente nel territorio comunale costituita dall' albergo Asti collocata in via Angeli Custodi, lungo l' Aurelia.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

9/2/12
Marella Pressato

Data - IL SEGRETARIO

13-7-2012
Roberto Rossi

SCHEMA N. NP/12861
DEL PROT. ANNO 2012

REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

PROPOSTA CONCLUSIVA

Per quanto sopra considerato e valutato si ritiene che la variante al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vallecrosia sia meritevole di approvazione.

F.to Il funzionario
(arch. Maurella Pressato)

F.to Il dirigente
(arch. Antonio Gorgoni)

FINE TESTO

IL TESTO presente in questa COPIA, ricavata su
da pagine
da me singolarmente firmate, È CONFORME
ALL'ORIGINALE agito
Genova, il



IL FUNZIONARIO
(Dott.ssa Barbara Camorani)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

9/7/12
(Arch. Maurella Pressato)
M. Pressato

137.20h
Data - IL SEGRETARIO

AC