



**PROVINCIA DI SAVONA**

Provincia di  
**savona**

**Settore Urbanistica e Pianificazione Territoriale**

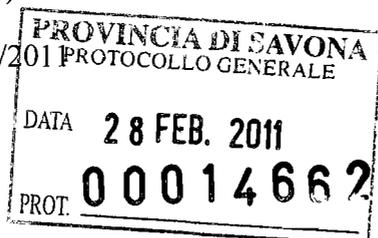
**Ufficio Piani Urbanistici Comunali**

Prot. n.

Prec. n. 95811/2010  
(citare nella risposta)

Classifica 012.004.004/5-10  
(citare nella risposta)

Savona, li 28/02/2011



Al Sig. Sindaco  
del Comune di  
17021 ALASSIO

e p.c. Alla Regione Liguria  
Struttura Affari  
Amministrativi  
dell'Urbanistica  
Via D'Annunzio 113  
16121 GENOVA

COMUNE di ALASSIO: Aggiornamento periodico al Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/1997. Annullamento parziale degli atti relativi gli Aggiornamenti dello Strumento Urbanistico Generale approvati dal Comune di Alassio con deliberazione consiliare n. 43 del 19/04/2010.

Si trasmette, a mezzo notifica, ad ogni effetto di legge, l'atto Dirigenziale n. 1419/2011 del 28/02/2011 relativo all'annullamento di parte degli Aggiornamenti succitati, con allegato – quale sua parte integrante e sostanziale – il Voto n. 695/2011 espresso dal Comitato Tecnico Urbanistico Provinciale nella seduta del 21/02/2011.

ALASSIO - Comune di Alassio  
REGISTRO UFFICIALE  
0004341 - 02/03/2011 - INGRESSO  
Classifiche: 06.01  
Allegati: 0



Il Dirigente di Settore  
(arch. Enrico Pastorino)

PROVINCIA DI SAVONA  
Via Sormano, 12 – 17100 Savona  
Tel 019 831 31 – Fax 019 831 3269  
info@provincia.savona.it  
www.provincia.savona.it  
C.F. 00311260095

Dirigente di Settore:  
Responsabile del Procedimento:  
E-mail Responsabile del Procedimento:  
Orario:

arch. Enrico Pastorino  
arch. Enrico Pastorino  
[e.pastorino@provincia.savona.it](mailto:e.pastorino@provincia.savona.it)  
dal lunedì al venerdì – ore 10.00/12.30  
martedì e giovedì – ore 14.30/17.30



# PROVINCIA DI SAVONA

## ATTO DIRIGENZIALE

**SETTORE:** GESTIONE DELLA VIABILITA', STRUTTURE, INFRASTRUTTURE,  
URBANISTICA

**SERVIZIO:** PUC

CLASSIFICA 012.004.004 FASCICOLO 000005/2010

**OGGETTO:** AGGIORNAMENTO PERIODICO AL PIANO URBANISTICO COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. N. 36/1997. ANNULLAMENTO PARZIALE DEGLI ATTI RELATIVI GLI AGGIORNAMENTI DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE APPROVATI DAL COMUNE DI ALASSIO CON DELIBERAZIONE CONSILIA RE N. 43 DEL 19/04/2010.

### IL DIRIGENTE

#### PREMESSO CHE:

- il Comune di Alassio è dotato di Piano Regolatore Generale con effetti di Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 81 del 22/05/2011;

#### CONSIDERATO CHE:

- che il Comune di Alassio ha approvato l'Aggiornamento alla suddetta Variante Integrale in oggetto indicato, con deliberazione consiliare n. 43 del 19/04/2010;
- che detto Aggiornamento è stato depositato, presso la Segreteria Comunale, a libera visione del pubblico, a far data dal 07/06/2010;
- che con nota comunale prot. n. 11118 del 07/06/2010 gli atti relativi a detto Aggiornamento al PUC sono stati trasmessi alla Provincia per l'espressione del parere di competenza, a termini dell'art. 43 della L.R. 36/1997, e che tali sono pervenuti alla Provincia stessa in data 14/06/2010 prot. n. 45710;
- con nota prot. n. 57571 del 28/07/2010, rilevandosi condizioni di pregiudiziale improcedibilità nell'istruttoria del suddetto Aggiornamento allo S.U.G. vigente, sono stati interrotti i termini di legge, di cui all'art. 43, comma 4, della L.R. 36/1997;
- successivamente, con nota prot. n. 25685 del 27/12/2010 - assunta agli atti della Provincia con

prot. 95811 del 30/12/2010 - l'Amministrazione Comunale, ha provveduto a trasmettere la D.C.C. n. 117 del 11/11/2010 avente ad oggetto: "Aggiornamento periodico al P.U.C. ai sensi art. 43 della Legge Regionale 36/97. Deliberazione del C.C. n. 43 del 19/04/2010. Stralcio degli Aggiornamenti oggetto di richiesta di specificazione da parte della Provincia";

#### **VISTI:**

- l'articolo 107 del decreto legislativo n. 267/2000 che assegna ai dirigenti la competenza in materia di gestione;
- l'articolo 29 dello statuto provinciale in ordine alle funzioni dirigenziali;
- l'articolo 41 del regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi che disciplina la funzione dirigenziale;

#### **VISTI ALTRESI':**

- l'art. 43 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i.;
- il Voto del Comitato Tecnico Urbanistico Provinciale n. 695 del 21/02/2011 contenente le determinazioni di cui all'art. 43, comma 2, l.r. n. 36/1997, trattenuto agli atti dell'Ufficio ed alle cui conclusioni espressamente si fa rimando;

#### **CONSIDERATO:**

- che sulla base dell'istruttoria condotta dagli uffici e delle conclusioni richiamato parere del C.T.U.P. risulta possibile definire la decisione in ordine al procedimento amministrativo in argomento, facendo proprie le conclusioni di cui al suddetto Voto;
- che parte degli Aggiornamenti consiste, essenzialmente, in variazioni eccedenti la fattispecie consentita dalla legge per detti aggiornamenti, come meglio esplicitato nel voto del C.T.U.P. n° 695 del 21/02/2011;

#### **DISPONE**

che, per le ragioni indicate nel Voto del Comitato Tecnico Urbanistico Provinciale n. 695 del 22/01/2011, si proceda, a termini dell'art. 43, 2° comma, l.r. n. 36/1997, all'annullamento parziale degli atti relativi gli Aggiornamenti dello Strumento Urbanistico Generale, approvati dal Comune di Alassio con Deliberazione consiliare n. 43 del 19/04/2010 ed, in particolare:

- punto n. **20** relativo al Distretto di trasformazione DT3 - aggiornamento del sistema delle infrastrutture;
- punto n. **23** relativo alla Scheda d'ambito Ac2, aggiornamento alle previsioni della zona IC24;
- punto n. **26** relativo al Scheda di Distretto Dt2;

#### **DÀ ATTO**

- che il presente atto è esecutivo dalla data di sottoscrizione del dirigente che ne attesta la regolarità amministrativa;
- che contro il presente provvedimento è ammesso il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale, ovvero il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, rispettivamente entro sessanta e centoventi giorni dalla conoscenza/notificazione dell'atto stesso.



## PROVINCIA di SAVONA

### COMITATO TECNICO URBANISTICO PROVINCIALE

VOTO N. 695 DEL 21/02/2011

COMUNE di ALASSIO: Aggiornamento periodico al Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/1997. Espressione delle valutazioni, a termini dell'art. 43, comma 2, della L.R. 36/1997.

### IL COMITATO TECNICO URBANISTICO PROVINCIALE

#### P R E M E S S O

che il Comune di Alassio è dotato Variante Integrale al Piano Regolatore Generale con attribuzione di valore ed effetti di Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 81 del 22 maggio 2001;

che il Comune di Alassio approvava l'Aggiornamento alla suddetta Variante Integrale in oggetto indicato, con deliberazione consiliare n. 43 del 19/04/2010;

che detto Aggiornamento veniva depositato, presso la Segreteria Comunale, a libera visione del pubblico, dal 07/06/2010;

che con nota comunale prot. n. 11118 del 07/06/2010 gli atti relativi a detto Aggiornamento al PUC venivano trasmessi alla Provincia per l'espressione del parere di competenza a termini dell'art. 43 della L.R. 36/1997, atti pervenuti alla Provincia stessa in data 14/06/2010 prot. n. 45710;

con nota prot. n. 57571 del 28/07/2010, questa Provincia, rilevando condizioni di pregiudiziale improcedibilità dell'Aggiornamento allo SUG vigente, interrompeva il termine di legge di cui all'art. 43, comma 4, della L.R. 36/1997;

successivamente, con nota prot. n. 25685 del 27/12/2010, assunta agli atti con prot. 95811 del 30/12/2010, l'Amministrazione Comunale, provvedeva a trasmettere a questa Provincia la D.C.C. n. 117 del 11/11/2010 avente ad oggetto: "Aggiornamento periodico al P.U.C. ai sensi art. 43 della Legge Regionale 36/97. Deliberazione del C.C. n. 43 del 19/04/2010. Stralcio degli Aggiornamenti oggetto di richiesta di specificazione da parte della Provincia";

**VISTA**

la Legge Urbanistica Regionale 04.09.1997, n. 36 e s.m. di disciplina del sistema della pianificazione territoriale nelle sue articolazioni di livello regionale, provinciale e comunale;

l'art. 43, comma 1 di detta L.R. 36/1997 e s.m. il quale individua e definisce gli aggiornamenti periodici del Piano Urbanistico Comunale;



### CONSIDERATO

che, a termini dell'art. 43 della L.R. 36/1997, il Dirigente del Settore Gestione della Viabilità, Strutture, Infrastrutture e Urbanistica può esercitare il potere di annullamento qualora l'Aggiornamento al PUC proposto non sia riconducibile alla casistica di cui all'art. 43, comma 1, L.R. 36/1997;

### CONSIDERATO ALTRESI'

Gli Aggiornamenti proposti dalla Civica Amministrazione sono in parte legati al 2° Programma di Attuazione, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 71 del 13/07/2009, ed in parte da sopravvenute esigenze di adeguamento normativo, rilevate dall'Ufficio Tecnico e dall'Amministrazione Comunale.

Gli aggiornamenti proposti una volta approvati hanno pertanto differenti effetti sul 2° P.A. approvato in data 13/07/2009 con Deliberazione del C.C. n. 71 e Deliberazione del C.C. n. 08 del 04/02/2010 avente per oggetto: *“Programma di attuazione del P.U.C. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 13.07.2009- determinazione sulle osservazioni pervenute, eliminazione incongruenze e correzione errori materiali”*.

- gli aggiornamenti ritenuti pienamente rispondenti all'art. 43 renderanno direttamente attuabili gli interventi inseriti con esito positivo nel 2° P.A. Ne consegue che gli stessi potranno pertanto essere attuati senza ulteriori aggiornamenti del 2° P.A.;
- i rimanenti aggiornamenti ex art. 43 individuati a seguito dell'istruttoria delle domande e comunque condivisi dall'Amministrazione Comunale renderanno alcune istanze del 2° P.A. attualmente non accolte, compatibili con il P.U.C. A seguito della conclusione dell'iter dei suddetti aggiornamenti ex art. 43 L.R. 36/97 il Comune dovrà prendere atto dei conseguenti effetti, rendendo il P.A. Vigente, coerente con i sopra indicati aggiornamenti.

Secondo quanto dichiarato dall'Amministrazione, le modifiche apportate in sede di Aggiornamento possono essere sintetizzate in tre principali tipologie:

- correzione di errori materiali o contraddizioni all'interno degli elaborati del P.U.C. vigente, emersi prevalentemente nella fase di analisi e predisposizione del 2° P.A.;
- adeguamenti normativi e/o cartografici direttamente connessi alle richieste di inserimento nel 2° Programma di Attuazione;
- adeguamenti o chiarimenti normativi e/o cartografici rilevati e pertanto segnalati dall'Ufficio Tecnico e dall'Amministrazione Comunale durante la fase di istruttoria delle richieste di inserimento nel 2° Programma di Attuazione.

In particolare si riporta di seguito l'elenco degli articoli delle “Norme di Conformità e Regole di Congruenza” e delle “Schede di Ambito o Distretto” aggiornate:

- Norme Generali: artt. 5, 7, 11, 13, 21, 22, 23, 24, 26, 26.1, 27 e 32.3;
- Norme di Conformità: Ambito di Riquadrificazione n. 3 (Ar3), Ambiti Agricoli n. 1 (Aa1), n. 3 (Aa3), n. 5 (Aa5);
- Regole di Congruenza: Distretti di trasformazione n. 2 (Dt2), n. 3 (Dt3), n. 4 (Dt4);
- Schede di Ambito o Distretto: Schede Aa3, Ac2, Ar3, Dt2, Dt3, Dt4.



Nel dettaglio dei singoli aggiornamenti:

## Norme Generali:

### 1 **Art. 5 denominato “Parametri edilizi”, lett. d) – H altezza massima**

#### **Motivazione**

Poiché in alcune delle zone A e B1 il valore dell'altezza massima di zona non è specificata, con tale modifica si intende integrare la normativa di P.U.C. attraverso l'inserimento del criterio generale secondo il quale ove non diversamente stabilita l'altezza massima è determinata dall'altezza maggiore degli edifici facenti parte degli isolati circostanti.

#### **Coerenza**

Trattandosi di mera specificazione, conforme alla disciplina di cui all'art. 8 del D.M. n. 1444/1968, l'Aggiornamento di cui trattasi risulta conforme al dettato dell'art. 43, L.R. n. 36/1997.

### 2 **Art. 7 rubricato “Modifiche di destinazioni d'uso e frazionamenti”:** specificazione del divieto di cambio di destinazione d'uso anche verso autorimesse pertinenziali e non, dei piani terreni dei fabbricati prospettanti su pubblica via nelle zone A1 e B1.

#### **Motivazione**

Il territorio urbano racchiuso nelle zone A1 e B1 è caratterizzato dalla presenza di edifici commerciali e pubblici esercizi che vanno tuttavia diradandosi. Affinché l'immagine di questo territorio non venga snaturata la normativa contiene una previsione che, tuttavia, nella previgente formulazione continuava a lasciar aperta la possibilità di trasformare in autorimessa privata i piani terreni degli edifici esistenti prospettanti su via pubblica. L'Amministrazione Comunale interviene ora, escludendo la trasformabilità, anche per parcheggi pertinenziali.

Tutto ciò premesso, sulla base di analisi di maggiore dettaglio, sulle zone A1 e B1 poste tra la linea ferroviaria ed il tracciato dell'Aurelia e che comunque non hanno spiccata vocazione commerciale è ammesso, nei fabbricati esistenti posti lungo viabilità pubblica secondaria, l'uso di vani presenti al piano terra a destinazione residenziale qualora siano rispettate le norme igienico-sanitarie richieste dalla normativa vigente.

#### **Coerenza**

La modifica si configura quale semplice estensione di una norma esistente di P.U.C., non rientrando peraltro nella casistica individuata dall'art. 44 della L.R. 36/97.

### 3 **Art. 11 rubricato “Zone omogenee B”:** abolizione del lotto minimo per le aree B2 residuali non attuate, mediante l'introduzione del seguente periodo: *“Le aree residuali possono essere attuate anche se non raggiungono il lotto minimo prescritto.”*

#### **Motivazione**

L'aggiornamento è stato introdotto a seguito di alcune istanze pervenute durante la redazione del 2° PA, che hanno evidenziato come all'interno di alcune zone B2 non sia



più possibile raggiungere il lotto minimo prescritto, a causa della quasi completa attuazione delle suddette zone. Al fine di consentire il completamento delle previsioni del P.U.C. vigente sarebbe quindi necessario consentire una deroga alla prescrizione del lotto minimo.

### **Coerenza**

L'aggiornamento proposto, avendo implicazioni diretta sulla densità edilizia, ovvero avente incidenza sul rapporto lotto-edificio, non è ammissibile in quanto non rientrante nella casistica di cui all'art. 43 L.R. n. 36/1997, avendo incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica di livello puntuale (art. 44, comma I, n. 2 L.R. n. 36/1997). **Si prende atto che con DCC n. 117 del 11/11/2010 la Civica Amministrazione ha stralciato tale Aggiornamento.**

- 4 **Art. 13 rubricato “Zone produttive commerciali e artigianali “D” e “DE””:** modifica del regime di attuazione per i comparti D da accordo di programma a P.U.O.

### **Motivazione**

La modifica proposta dall'A.C. inerente le modalità attuative delle zone D presenti nel Distretto di Trasformazione Dt1, risponde primariamente alla necessità di superare il contrasto normativo esistente tra le previsioni delle Norme Generali, in cui è previsto l'accordo di programma, e quelle delle Regole di Congruenza, in cui è invece previsto quale strumento attuativo il P.U.O.

Attraverso l'accordo di programma così come definito all'art. 58 L.R. 36/97 possono anche essere approvati i P.U.O. La legge urbanistica regionale stabilisce inoltre all'art. 48 che il P.U.C. nei Distretti di Trasformazione si attua mediante P.U.O., dal momento che il suddetto strumento contiene gli elementi urbanistici, edilizi, economici e gestionali idonei allo sviluppo operativo dei distretti di trasformazione (art. 50 L.R. 36/97). Con queste premesse e con l'obiettivo di uniformare la normativa esistente si propone l'attuazione del P.U.O. esteso all'intera zona; attraverso il presente aggiornamento viene peraltro confermata l'unitarietà dell'intervento, come previsto dalle vigenti Norme.

### **Coerenza**

Il presente aggiornamento al P.U.C. è volto ad eliminare il contrasto normativo esistente tra le previsioni delle Norme Generali e le Regole di Congruenza. In virtù di ciò esso non si configura come variante ed è stato correttamente apportato attraverso la procedura di cui all'art. 43 L.U.R.

- 5 **Art. 21 rubricato “Infrastrutture viarie e pertinenze”:** Al 15° comma (fasce di rispetto stradali) è sostituito il riferimento agli artt. 24 e 25 con il corretto riferimento agli artt. 23 e 24.

### **Motivazione**

La modifica proposta dall'Amministrazione Comunale prevede la correzione di un mero errore materiale presente all'art. 21 *Infrastrutture viarie e pertinenze* delle Norme vigenti, in cui sono erroneamente citati gli artt. 24-25 in luogo degli artt. 23-24. Risulta evidente infatti che a disciplinare la realizzazione di autorimesse interrato sono gli artt. 23 *Parcheggi ed autorimesse pubbliche e private* e 24 *Autorimesse e parcheggi pertinenziali*, dal momento che l'art. 25 concerne le urbanizzazioni.



## Coerenza

Il presente aggiornamento del P.U.C. è volto ad eliminare un errore materiale, non si configura come variante al P.U.C. ex art. 44 in quanto non rientra nella casistica prevista dalla L.U.R. Si ritiene per questo motivo che il suddetto aggiornamento possa essere apportato attraverso la procedura di cui all'art. 43 L.U.R.

- 6 **Art. 22 rubricato “Interventi sul paesaggio e sull'ambiente fisico”:** Specificazione e integrazione della tipologia di interventi ammessi nelle zone scoscese e a forte erosione (SS), introduzione della possibilità di realizzare tettoie e locali per il ricovero degli attrezzi funzionali alle attività agricole.

## Motivazione

La modifica proposta è sostanzialmente volta a superare singole situazioni di degrado presenti nelle zone SS. La modifica è volta quindi a consentire interventi sul patrimonio edilizio esistente, prevalentemente costituito da tettoie e locali per il ricovero degli attrezzi funzionali allo svolgimento di attività agricole, tramite la manutenzione ordinaria, quella straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo. Si conferma in ogni caso l'inapplicabilità della presente norma ai rustici o ai ruderi definiti dall'art. 29 delle Norme generali. Si sottolinea inoltre che le suddette zone si mantengono prive dell'indice di utilizzazione insediativo.

## Coerenza

La disposizione che testualmente prevede “*è ammessa la realizzazione di tettoie e locali ricovero attrezzi funzionali allo svolgimento delle attività agricole in essere*” si configura come variante al P.U.C. ex art. 44 in quanto introduce la possibilità di realizzare manufatti per i quali non vengono, peraltro, fissati né parametri dimensionali massimi né regole compositive (parametri che evidentemente hanno incidenza sulla disciplina paesistica di livello puntuale (art. 44, comma I, n. 2 L.R. n. 36/1997). **Si prende atto che con DCC n. 117 del 11/11/2010 la Civica Amministrazione ha stralciato tale Aggiornamento.**

- 7 **Art. 23 rubricato “Parcheggi ed autorimesse pubbliche e private”:** al 13° capoverso a seguito del testo “*Per ulteriori disposizioni circa la realizzazione di autorimesse, in particolare per gli usi multipli degli spazi, si invia*” è eliminato il testo “*ai successivi articoli n. 23*” ed è inserito il testo “*presente articolo ed al successivo articolo*”.

## Motivazione

La presente modifica prevede la correzione di un mero errore materiale presente all'art. 23 *Parcheggi ed autorimesse pubbliche e private* delle Norme vigenti, in cui sono erroneamente citati gli artt. 23- 24. Risulta evidente che il richiamo all'art. 23 all'interno del medesimo articolo è un mero errore materiale. Si procede pertanto a sostituire il riferimento in modo corretto.

## Coerenza

Il presente aggiornamento del P.U.C. è volto ad eliminare un errore materiale, non si configura come variante al P.U.C. ex art. 44 in quanto non rientra nella casistica prevista dalla L.U.R. Si ritiene per questo motivo che il suddetto aggiornamento possa

essere apportato attraverso la procedura di cui all'art. 43 L.U.R.



- 8 **Art. 23 rubricato “Parcheggi ed autorimesse pubbliche e private”:** dopo il testo “*Per le autorimesse in sottosuolo [...] magazzini.*” si introduce del testo: “*Al fine di agevolare la realizzazione di autorimesse interrato è consentito procedere ad interventi di Sostituzione Edilizia di edifici esistenti in soprassuolo, qualora questi risultino di impedimento alla formazione di tale infrastruttura, sempreché non sottoposti a vincolo puntuale sovraordinato o attribuito dal P.U.C. vigente. La sistemazione superficiale dell'autorimessa dovrà per quanto tecnicamente possibile ripristinare le condizioni preesistenti del manto vegetale assicurando le condizioni minime richieste dall'art. 24, lettera f).*”

### **Motivazione**

La modifica proposta dall'Amministrazione Comunale ha come obiettivo agevolare la realizzazione di standard urbanistici e di dotazioni di servizi previsti dal P.U.C. vigente all'interno di zone di piano che presentano carenze di tale genere, consentendo la realizzazione di autorimesse interrato anche tramite la sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti a parità di volume, nel rispetto della copertura vegetale preesistente e purché i fabbricati non siano oggetto di vincolo puntuale.

### **Coerenza**

Il presente aggiornamento del P.U.C. non si configura come variante al P.U.C. ex art. 44 in quanto non rientra nella casistica prevista dalla L.U.R. Si ritiene per questo motivo che il suddetto aggiornamento possa essere apportato attraverso la procedura di cui all'art. 43 L.U.R.

- 9 **Art. 24 rubricato “Autorimesse e parcheggi pertinenziali”:** è stata inserita la possibilità di pavimentare la copertura di autorimesse interrato per i box pertinenziali contigui alle abitazioni. A conclusione del punto f) dell'articolo è introdotto il testo “*qualora la costruzione di box contestuale o successiva a edifici esistenti costituisca corpo unico con l'edificio principale si ammette la deroga all'applicazione delle prescrizioni di cui alla precedente lettera f) per una superficie pari a 40mq*”.

### **Motivazione**

L'aggiornamento in oggetto è volto a garantire maggiore flessibilità progettuale nella realizzazione di box, purché contigui all'edificio principale esistente o in progetto. La presente previsione è infatti finalizzata ad ammettere la pavimentazione solare calpestabile di box, qualora la progettazione del basso fabbricato raggiunga coerenza o sia progettato coerentemente all'edificio principale con cui costituisce unico corpo. Si sottolinea tuttavia che la flessibilità introdotta dal presente aggiornamento è applicabile a superfici non superiori a 40mq, ritenendo tale dimensione il limite oltre al quale sia necessario procedere alla realizzazione della copertura vegetale.

### **Coerenza**

La disposizione si configura come variante al P.U.C. ex art. 44 L.R. n. 36/1997, in quanto, derogando all'obbligo di realizzazione di coperture verdi per box aventi superficie inferiore a 40 mq, ha incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica di livello puntuale. **Si prende atto che con DCC n. 117 del 11/11/2010 la Civica Amministrazione ha stralciato tale Aggiornamento.**



- 10 **Art. 26 rubricato “Interventi sul paesaggio e sull'ambiente fisico”:** dopo il paragrafo: *“Negli interventi [...] non precedentemente abitabili.”* è stato introdotto il periodo seguente: *“, purché aventi i requisiti minimi di cui alla L.R. 24/2001. Qualora tali volumi non abbiano i requisiti minimi di cui alla suddetta legge tali volumi non saranno computati per il volume urbanistico dell'edificio ed il loro eventuale riuso è limitato a locali di sgombero. Per i sottotetti privi dei requisiti di trasformabilità residenziale degli stessi”* ed eliminato il testo *“In questo caso”*. A conclusione dell'articolo si inserisce il periodo: *“Tutti gli interventi di cambio di destinazione d'uso dei sottotetti sono soggetti a permesso di costruire a carattere oneroso.”*

### **Motivazione**

L'applicazione della L.R. 24/2001, vista la normativa del P.U.C. vigente ha richiesto chiarimenti ed interpretazioni circa il conteggio del volume del sottotetto, ancorché non considerato nel volume urbanistico dell'edificio. Al fine di chiarire tali criteri di conteggio si ritiene opportuno inserire una specificazione normativa che faccia altresì riferimento alla più recente Legge Regionale 24/2001.

### **Coerenza**

Il presente aggiornamento del P.U.C. non si configura come variante al P.U.C. ex art. 44 in quanto non rientra nella casistica prevista dalla L.U.R. Si ritiene per questo motivo che il suddetto aggiornamento possa essere apportato attraverso la procedura di cui all'art. 43 L.U.R.

- 11 **Art. 26.1 rubricato “Recupero di edifici esistenti”:** Specificazione della modalità di intervento del recupero di edifici esistenti, con particolare riferimento all'incremento di SLA ammesso e al meccanismo di calcolo. Al 1° comma è sostituito il testo *“l'intera unità edilizia”* con il testo *“l'intero edificio o singole unità immobiliari”*. Inoltre è stato sostituito il tetto *“del 30% fino ... SLA”* con il testo: *“proporzionalmente alla porzione su cui si interviene, con le seguenti modalità:*

- 1. fino a 45 mq di SLA esistente incremento massimo ammesso pari al 30% di SLA;*
- 2. per la SLA esistente eccedente i 45 mq, fino a 100 mq, incremento massimo ammesso del 20% di SLA;*
- 3. per la SLA esistente eccedente i 100 mq incremento massimo ammesso del 5%.”*

### **Motivazione**

Le modifiche introdotte alla presente norma generale hanno come oggetto la riscrittura della disciplina degli incrementi, con l'obiettivo di renderne più chiara l'applicazione e ridurre le difficoltà interpretative. La riformulazione del meccanismo di calcolo degli incrementi previsti dal presente articolo è la formalizzazione dell'autentica interpretazione che l'ufficio tecnico comunale attribuisce alla presente norma in sede di valutazione e istruttoria di pratiche urbanistiche ed edilizie.

### **Coerenza**

La modifica normativa così come formulata, poiché estende la possibilità di incremento di SLA anche alle singole unità immobiliari e varia i parametri di calcolo di tale incremento, è totalmente innovativa. Pertanto essa potrà essere introdotta solamente attraverso il procedimento ex art. 44 L.R n 36/1997, costituendo modificazione del contenuto degli ambiti avente incidenza sulla disciplina paesistica di livello puntuale.



**Si prende atto che con DCC n. 117 del 11/11/2010 la Civica Amministrazione ha stralciato tale Aggiornamento.**

- 11 **Art. 27 rubricato “Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente”:** Correzione di errore materiale presente all’interno del punto d2), attraverso la sostituzione della sigla “d2” con “d1”.

### **Motivazione**

L’aggiornamento si configura quale correzione di errore materiale, presente all’interno della definizione d2’ *Ristrutturazione edilizia con aumento di volume e SLA*, in cui viene erroneamente richiamata la categoria d2 anziché la categoria d1 in riferimento alla definizione delle opere edilizie ammesse dalla categoria d2.

### **Coerenza**

Il presente aggiornamento si configura quale semplice correzione della norma, non vengono pertanto modificati i contenuti del P.U.C. vigente.

- 12 **Art. 32.3 rubricato “Finestre e balconi”:** Specificazione dell’area per le quali valgono le disposizioni citate all’interno del paragrafo stesso. Ad incipit dell’ottavo periodo, introduzione del testo: *“Esclusivamente per le zone A1 e A2”*. Dopo il testo *“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”* introduzione del testo *“Con particolare riferimento agli interventi effettuati su edifici in zone A3 ed EA il progetto di modifica del rapporto vuoto-pieno in facciata dovrà essere dettagliatamente sviluppato con lo studio della nuova composizione di facciata, giustificandone le scelte compositive finali in rapporto alla specificità del fabbricato oggetto di intervento e al contesto all’interno del quale lo stesso è collocato”*.

### **Motivazione**

L’art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. vigente è indirizzato alla salvaguardia e alla riqualificazione dell’edificato in ambiti del centro storico e di interesse ambientale. Con la sua articolata trattazione sulle possibilità di intervento edilizio il P.U.C. indirizza gli interventi realizzabili sui fabbricati esistenti e/o di nuova costruzione nelle zone A1, A2, A3 ed EA. L’Amministrazione Comunale, pur condividendo i contenuti del Piano, ha preso atto nel periodo di applicazione dello stesso di casi in cui la norma appare limitante al raggiungimento della primaria finalità del Piano di assicurare qualità all’edificato esistente, escludendone il suo degrado mediante interventi che garantiscano la funzionalità degli stessi. In particolare, la rifunzionalizzazione di fabbricati esistenti può richiedere interventi che incidono sull’aspetto esistente della facciata; a tale riguardo la disposizione prevista all’art. 32.3 alla frase 8° appare in alcuni casi particolarmente limitante, perché il rapporto tra pieni e vuoti non può essere oltre il 10%. La valutazione critica posta a tale indicazione è che essa assume di fatto valore vincolante per un complesso quanto mai vario di tipologie architettoniche, in quanto, tale limite deve essere rispettato sia per le zone A1 e A2, tipicamente caratterizzate da edifici in linea costituenti il centro storico di Alessandria e tipici degli annucleamenti storici, così come risulta vincolante per le zone A3 ed EA, differentemente caratterizzate da edifici isolati e contraddistinti da una molteplicità di architetture ormai costituenti il paesaggio collinare alessandria, ma spesso del tutto



estranee alla storia e alla cultura architettonica ligure. Questa complessità di tipologie edilizie a cui è applicabile la stessa norma è considerata in effetti il limite che questo aggiornamento si propone di superare. Ora, se per le zone A1 e A2 appare condivisibile la prescrizione vigente, in quanto l'edificio è riconoscibile uno specifico equilibrio compositivo che si ripete in facciate spesso continue, ciò non avviene nei fabbricati compresi nelle zone A3 ed EA, dove la regola è l'edificio isolato ed un utilizzo di stilemi architettonici molto differenti spesso riconducibili ai *desiderata* soggettivi dei primi committenti. Per quanto sopra espresso il Comune ritiene che l'intervento su edifici in zone A3 ed EA possa, nei limiti di tutte le prescrizioni contenute nell'art. 32.3, non essere sottoposto in modo generalizzato ed automatico alle limitazioni sul rapporto tra vuoti e pieni, ma debba essere oggetto di valutazioni puntuali che dovranno essere sviluppate in sede di eventuale progetto di riqualificazione. Sulla base di tali considerazioni si ritiene quindi di confermare l'applicazione della frase 8° di cui all'art. 32.3 aggiornando la prescrizione come sotto specificato.

### **Coerenza**

Pur comprendendo le ragioni che han portato alla modifica normativa, devesi rilevare la sua diretta incidenza sulla disciplina paesistica di livello puntuale. Pertanto la modifica normativa di cui trattasi potrà essere introdotta esclusivamente attraverso il procedimento di variante ex art. 44. L.U.R.. **Si prende atto che con DCC n. 117 del 11/11/2010 la Civica Amministrazione ha stralciato tale Aggiornamento.**

### **Norme di Conformità:**

- 13 **Ambito di Riqualificazione Ar3:** al punto b.3) del paragrafo B) della scheda di Ambito in oggetto si introduce la possibilità di effettuare l'autorimessa interrata nella zona P5. Dopo il testo: "*Nell'ambito di riqualificazione è previsto il solo parcheggio P5 di mq. 840,*" si introduce il testo: "*eventualmente integrato da autorimessa interrata anche pluripiano attuata in applicazione dell'art. 23 delle presenti Norme*".

### **Motivazione**

L'introduzione della presente modifica proposta dall'Amministrazione Comunale concorre al miglioramento della dotazione di servizi pubblici comunali. L'area oggetto di modifica è collocata in ambito urbano caratterizzato da un tessuto edilizio piuttosto denso e consolidato ed è indicata dal P.U.C. vigente quale zona a dettaglio planivolumetrico –

ZP2. All'interno della suddetta zona si è consolidato un polo urbano di servizi comprendenti tra gli altri una scuola materna, l'istituto alberghiero, una zona per attrezzature sportive, integrato da funzioni commerciali, quale il vivaio. In sede attuativa della presente zona ZP2 sono stati rilevati alcuni margini di miglioramento nell'attuazione della stessa, prevalentemente riconducibili alla crescente necessità e richiesta di posti auto, alle crescenti condizioni di traffico e congestione della viabilità così come alla presenza del suddetto polo e delle funzioni ivi insediate. Quindi, pur confermando l'assetto complessivo e le destinazioni d'uso originariamente previste si aggiornano le previsioni di sviluppo della zona ZP prevedendo la possibilità di un potenziamento del parcheggio P5, dando la possibilità di sviluppare l'ulteriore capacità in piani in interrato, affinché l'assetto complessivo del P.U.C. vigente non venga alterato. L'autorimessa dovrà essere realizzata nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 23. La previsione del suddetto aggiornamento costituisce anche elemento per una maggiore fruibilità del limitrofo Parco di Costa Lupara e decongestionare la viabilità esistente dalla sosta non organizzata.



## Coerenza

L'aggiornamento proposto pur interessando un servizio pubblico risulta comunque conforme alla disciplina di cui all'art. 23 delle Norme di conformità e regole di congruenza il quale prevede: *“laddove le specifiche norme di zona non individuino in modo specifico i parcheggi è consentita la realizzazione di autorimesse nei casi seguenti, fermo restando il rispetto della specifica disciplina di cui all'art. 24, 1° comma:*

- a) in sottosuolo a condizione che non incidano sui profili ambientali e che siano raccordate funzionalmente con il sistema viario circostante. (...)”*

- 14 **Ambito Agricolo Aa1:** Al punto b.1) del paragrafo B) della scheda di Ambito in oggetto è implementata la definizione delle caratteristiche dei nuovi sistemi stradali. Dopo il testo: *“Sono consentiti solo nuovi allacciamenti stradali di uno sviluppo massimo di 50 metri e con pendenze non superiori al 20%.”*, introduzione del testo: *“Qualora allacciamenti di estensione maggiore consentano differenti soluzioni di insediamento caratterizzate da un migliore inserimento ambientale, si ammette la loro estensione fino ad un massimo di 150 metri con larghezza non superiore ai 3 metri. I primi 50 metri del suddetto allacciamento stradale potranno essere realizzati in asfalto, per i restanti 100 metri è necessario procedere attraverso l'utilizzo di tecniche dell'ingegneria naturalistica che assicurino l'impermeabilizzazione del suolo e minimizzino l'impatto dell'infrastruttura sul paesaggio, dandone riscontro oggettivo negli elaborati progettuali”*.

## Motivazione

L'aggiornamento in oggetto riguarda lo sviluppo degli allacciamenti stradali all'interno delle zone CE di agglomerazione rurale e presidio ambientale. Le zone CE di espansione residenziale sono prevalentemente localizzate in zone collinari di pregio ambientale. Attualmente la norma limita la lunghezza degli allacciamenti stradali a 50 metri, e le pendenze al 20%. Tale previsione può in alcuni casi apparire limitante o quantomeno scarsamente adatta a parti del territorio comunque normate dalla presente prescrizione. Infatti, confermando negli interventi la previsione di ampliamento e potenziamento dei sistemi stradali vicinali esistenti, emerge talvolta che l'orografia del territorio e la natura dei luoghi risultano inadatti alla realizzazione degli allacciamenti stradali o all'inserimento stesso dei fabbricati nel contesto. L'aggiornamento in oggetto ha pertanto l'obiettivo di superare le difficoltà progettuali e di inserimento dei fabbricati nel contesto, consentendo allacciamenti di estensione maggiore. I suddetti allacciamenti dovranno essere realizzati attraverso l'utilizzo di tecniche dell'ingegneria naturalistica al fine di garantire un miglior inserimento ambientale dell'intervento. Attraverso l'inserimento di tale previsione di flessibilità si garantisce la possibilità di sviluppo di un progetto maggiormente coerente con l'orografia del territorio e la natura dei luoghi.

## Coerenza

Nonostante il presente aggiornamento interessi il sistema delle infrastrutture, è previsto dalle Norme di Conformità che le indicazioni della nuova viabilità possono essere modificate in sede di progettazione definitiva nei margini di flessibilità del P.U.C., nei limiti della variabilità fissata dall'art. 21 delle vigenti norme. **Si prende atto che con DCC n. 117 del 11/11/2010 la Civica Amministrazione ha stralciato tale Aggiornamento.**



15 **Ambito Agricolo Aa3 - aggiornamento al sistema delle infrastrutture:** Al punto b.1) del paragrafo B) della scheda di Ambito in oggetto è integrata la prescrizione per il consolidamento della strada panoramica Solva-Vegliasco, consentendo una larghezza minima della carreggiata pari a 5,0 metri. È Introdotto al terzo punto del paragrafo b.1 Infrastrutture il testo: "*con carreggiata minima pari a 5,00 metri*".

### **Motivazione**

La modifica proposta di limitare a 5 metri la carreggiata minima in caso di consolidamento e ristrutturazione della strada panoramica Solva-Vegliasco è introdotta per superare la prescrizione dell'art. 21, che prevede una carreggiata minima pari a 6.50m per la viabilità principale di piano. L'aggiornamento è principalmente motivato dal contesto all'interno del quale è localizzata l'infrastruttura: infatti, nelle zone collinari la realizzazione della suddetta viabilità comporta opere di sbancamento e successivo consolidamento con impatto ambientale proporzionale alla dimensione dell'infrastruttura stessa. Ne consegue che la realizzazione di opere con dimensioni minori risulta avere costi più ridotti sia dal punto di vista ambientale, sia in termini di realizzazione dell'infrastruttura, sia in termini di acquisizione del terreno. In secondo luogo si ritiene opportuno specificare che la suddetta infrastruttura, seppur realizzata con dimensioni minori rispetto a quelle prescritte dal P.U.C., conserva tuttavia le caratteristiche funzionali e geometriche sufficienti a garantire il passaggio dei veicoli, così come previsto dalle normative di settore; svolgendo inoltre una funzione indiretta sul controllo della velocità, favorendo una maggiore sicurezza stradale. Si precisa, infine, che la funzionalità dell'infrastruttura non viene compromessa in quanto, ove possibile, sono previste piazzole di sosta e manovra per migliorare la funzionalità della viabilità stessa.

### **Coerenza**

Nonostante il presente aggiornamento interessi il sistema delle infrastrutture (trattasi di viabilità di collegamento tra due Frazioni Solva-Vegliasco in parte sterrata e in parte asfaltata e pertanto da considerare viabilità minore, poiché la Frazione di Vegliasco è raggiungibile tramite raccordo viario principale che si diparte dalla strada per la Frazione Moglio) si evidenzia che l'art. 21 delle Norme di Conformità e regole di Congruenza già prevede la possibilità per la viabilità minore di realizzare una carreggiata di dimensioni inferiori ai 6,5 m., previsti per la viabilità principale. Si ritiene per questo motivo che il suddetto aggiornamento possa essere apportato attraverso la procedura di cui all'art. 43 L.U.R.

16 **Ambito Agricolo Aa3 - aggiornamento alla tipologie abitative:** al paragrafo C) della scheda di ambito in oggetto si procede all'eliminazione della prescrizione secondo cui la tipologia minima dei nuovi fabbricati nelle zone Ce11 e Ce12 deve essere pari a 500mc (350 mc in caso di SAU/SOI). È quindi stato eliminato il testo: "*I corpi di fabbrica, ... con la disciplina paesistica*".

### **Motivazione**

L'aggiornamento in oggetto riguarda la formazione di nuovi fabbricati all'interno delle zone Ce11 e Ce12. Attualmente le norme dell'Ambito Aa3 prevedono che i nuovi fabbricati debbano essere aggregati in tipologie di almeno 500 mc. ciascuno, al fine di mantenere la morfologia sparsa dell'insediamento. A seguito dell'aggiornamento periodico del P.U.C. (D.C.C. n. 32 del 03.07.2003, ai sensi dell'art. 43 L.R. 36/97) sono tuttavia eccezionalmente ammessi fabbricati singoli di non meno di 350 mc. Il presente aggiornamento propone il superamento di tale vincolo, al fine di permettere



l'attuazione delle previsioni di espansione del P.U.C. Tale proposta è innanzitutto da relazionarsi alla volumetria residua delle zone Ce11 e Ce12, la cui quantità rende la presente norma di difficile attuazione. L'introduzione di tale aggiornamento non implica inoltre una snaturazione della zona e dell'insediamento, dal momento che in primo luogo la volumetria realizzabile è comunque residuale, ed in secondo luogo la compatibilità degli interventi con la morfologia dell'insediamento e con il regime paesistico è comunque verificata dal SAU/SOI che deve essere redatto in caso di nuova costruzione.

### **Coerenza**

La modifica normativa, che, così come formulata, annulla interamente l'obbligo di aggregazione precedentemente imposto, ha diretta incidenza sulla disciplina paesistica di livello puntuale. Pertanto potrà essere introdotta esclusivamente attraverso il procedimento di variante ex art. 44. L.U.R. **Si prende atto che con DCC n. 117 del 11/11/2010 la Civica Amministrazione ha stralciato tale Aggiornamento.**

- 17 **Ambito Agricolo Aa5:** modifica della dimensione del SOI per la zona CE14. Il testo: "*a livello di intero comparto*" è sostituito dal testo: "*esteso ad almeno 1ha*".

### **Motivazione**

La presente modifica riguarda l'attuazione della zona Ce14. Come previsto in altri casi dal vigente P.U.C. la realizzazione della zona Ce14 è subordinata alla redazione di SOI esteso all'intero comparto. Il predetto strumento è preordinato a garantire il rispetto dei valori paesaggistici attraverso la valutazione dell'intervento sotto il profilo dei caratteri linguistici e tipologici; delle interferenze con le visuali panoramiche e dell'impatto con i valori paesaggistici; delle connessioni con l'intorno immediato. L'ampiezza del contesto considerato dal SOI è determinata in funzione delle sopradette valutazioni. Allo stato di attuazione della zona Ce14 appare logico un ridimensionamento dell'area di studio. Attraverso tale aggiornamento si intende rendere possibile la formazione del SOI come richiesto dal P.U.C.: infatti la limitazione ad 1ha del SOI consente di gestire le componenti progettuali garantendo comunque per ogni SOI il rispetto delle previsioni di Piano. Tale dimensione è assunta in analogia a scelte già contenute nel P.U.C. vigente in altri ambiti con caratteristiche analoghe.

### **Coerenza**

Le modifiche introdotte non si configurano quale aggiornamento delle attuali norme in conformità a quanto previsto dal P.U.C. vigente per parte delle zone Ce. Inoltre tale variazione non risulta interessare gli aspetti indicati all'art. 44, comma 1, L.R. 36/97, lett. a), bensì la lettera b) dello stesso comma. **Si prende atto che con DCC n. 117 del 11/11/2010 la Civica Amministrazione ha stralciato tale Aggiornamento.**

- 18 **Distretto di Trasformazione Dt2:** al punto e) della scheda di ambito si specifica, per le zone BR 4 e BR 13, il regime di intervento per gli interventi di categoria sino alla tipologia "d2". Dopo il testo: "*Le zone BR4, BR13, di ristrutturazione urbanistica, sono soggette al regime obbligatorio del PUO*" si introduce il testo: "*ovvero della CEC per interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo d2*".

### **Motivazione**

La modifica proposta dall'A.C. inerente le modalità attuative delle zone BR presenti



nel Distretto di Trasformazione Dt2 risponde primariamente alla necessità di uniformare ed aumentare la coerenza interna del vigente P.U.C. Le Norme Generali prevedono infatti per le zone BR quale regime di attuazione il P.U.O. o la C.E.C.; le Norme di zona prevedono invece esclusivamente il P.U.O. Si propone pertanto di estendere all'interno delle norme di zona anche la C.E.C. quale regime di attuazione per interventi di modesta entità e comunque fino alla ristrutturazione edilizia.

### **Coerenza**

L'aggiornamento non risulta rientrare nei casi di cui al comma 1, art. 44 L.R. 36/97, in quanto non sostanzialmente innovativo della disciplina previgente.

- 19 **Distretto di trasformazione DT3 - aggiornamento del sistema delle infrastrutture:** al paragrafo G) della scheda di ambito si modifica la definizione delle dimensioni delle strade di accesso. Dopo il testo: *“Nell’attuazione della zona B2 18 la nuova edificazione non deve comportare strade di accesso dalla rete esistente di lunghezza superiore a 30 metri”* si introduce il testo: *“Qualora allacciamenti di estensione maggiore consentano differenti soluzioni di insediamento caratterizzate da un migliore inserimento ambientale, si ammette la loro estensione fino ad un massimo di 50metri con larghezza non superiore ai 3metri. I primi 30metri del suddetto allacciamento stradale potranno essere realizzati in asfalto, per i restanti 20metri é necessario procedere attraverso l’utilizzo di tecniche dell’ingegneria naturalistica che assicurino l’impermeabilizzazione del suolo e minimizzino l’impatto dell’infrastruttura sul paesaggio, dandone riscontro oggettivo negli elaborati progettuali”*.

### **Motivazione**

L'aggiornamento in oggetto riguarda lo sviluppo degli allacciamenti stradali unicamente all'interno della zona B2 18 di completamento. Attualmente la norma limita la lunghezza degli allacciamenti stradali a 30 metri. Tale previsione può in alcuni casi apparire limitante o quantomeno scarsamente adatta alla suddetta zona, caratterizzata da territorio collinare. Infatti, confermando negli interventi la previsione di ampliamento e potenziamento della rete stradale esistente, emerge talvolta che l'orografia del territorio e la natura dei luoghi risultano inadatti alla realizzazione degli allacciamenti stradali o all'inserimento stesso dei fabbricati nel contesto. L'aggiornamento in oggetto ha pertanto l'obiettivo di superare le difficoltà progettuali e di inserimento dei fabbricati nel contesto.

consentendo allacciamenti di estensione maggiore. I suddetti allacciamenti dovranno essere realizzati attraverso l'utilizzo di tecniche dell'ingegneria naturalistica, al fine di garantire un miglior inserimento ambientale dell'intervento. Attraverso l'inserimento di tale previsione di flessibilità si garantisce la possibilità di sviluppo di un progetto maggiormente coerente con l'orografia del territorio e la natura dei luoghi.

### **Coerenza**

Il presente aggiornamento interessa il sistema delle infrastrutture, non rientra nei margini di flessibilità indicati dal Piano e come tale costituisce caso da sottoporre al procedimento di Variante ex art. 44, comma 1°, nri. 2 e 3, L.R. n. 36/1997. **Si prende atto che con DCC n. 117 del 11/11/2010 la Civica Amministrazione ha stralciato tale Aggiornamento.**

- 20 **Distretto di trasformazione DT3 - aggiornamento del sistema delle infrastrutture:** a conclusione del secondo periodo del paragrafo b.1. Infrastrutture si inserisce la sigla “C2-5”.

Modifica cartografica: la modifica interessa la Tavola 1a Azzonamento – Struttura.

### **Motivazione**

L'aggiornamento in oggetto interessa parte del sistema di tratti stradali secondari di connessione e ricucitura della viabilità presente all'interno del distretto Dt3. Il suddetto sistema di collegamenti minori al servizio delle zone B1-17, B2-18 e C2-3 verrebbe implementato con la previsione di un ulteriore tratto di collegamento che interessa la zona C2-5. In particolare il suddetto ramo di viabilità secondaria che collega Via privata Rangé e Via privata Solibena si pone primariamente quale alternativa al tracciato previsto in zona B2-18, soprattutto alla luce delle caratteristiche morfologiche e orografiche che rendono di difficile attuazione il suddetto tratto di viabilità. Si ritiene opportuno in tale sede evidenziare inoltre che il tracciato proposto si potrà avvalere di uno studio di dettaglio, dal momento che si sviluppa nell'ambito di realizzazione di strumento attuativo, la cui presenza è garanzia della realizzazione del suddetto tratto di viabilità.

### **Coerenza**

**La modifica del PUC proposta non può essere introdotta mediante il procedimento di aggiornamento ex art. 43 L.R. n. 36/1997 in quanto interessa il sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico di cui all'articolo 32, caso espressamente previsto all'art. 44 comma I lett. a) come costituente variante al piano.**

**Inoltre deve essere evidenziato che, ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 ( c.d. Testo unico delle disposizioni legislative in materia di espropriazione per pubblica utilità) *“se la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità non è prevista dal piano urbanistico generale, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto, ove espressamente se ne dia atto, su richiesta dell'interessato ai sensi dell'articolo 14, comma 4, della Legge 7 agosto 1990, n. 241, ovvero su iniziativa dell'amministrazione competente all'approvazione del progetto, mediante una conferenza di servizi, un accordo di programma, una intesa ovvero un altro atto, anche di natura territoriale, che in base alla legislazione vigente comporti la variante al piano urbanistico”.***

- 21 **Distretto di Trasformazione Dt4:** Al punto b.2 del paragrafo B) della scheda d'ambito si include, tra le funzioni prevalenti, la tipologia di destinazione d'uso della casa rurale (RA). Al terzo paragrafo del punto B, dopo il testo: *“Le destinazioni abitative accessorie”* si introduce il testo *“e di casa rurale RA”*. In luogo del testo *“solamente a discarica coltivata”* si inserisce il testo *“anche in caso di mancata attivazione delle funzioni prevalenti”*.

### **Motivazione**

Il presente aggiornamento ha in oggetto la revisione delle destinazioni d'uso ammesse all'interno della zona FT1, ed ha l'obiettivo primario di proporre un'alternativa funzionale alla previsione di comparto, alla luce delle caratteristiche morfologiche della zona. Attualmente le Norme di Conformità del Distretto Dt4 prevedono per la zona FT1 quale destinazione principale la discarica di inerti e destinazione produttiva come accessoria. Le norme prevedono inoltre che, a discarica coltivata, possano essere insediate anche funzioni diverse quali residenza, uffici e commercio. La proposta di aggiornamento è duplice, da una parte infatti si prevede la possibilità di realizzazione delle suddette destinazioni accessorie anche in caso di mancata attivazione delle funzioni prevalenti. Dall'altra si prevede l'inserimento tra le destinazioni accessorie RA – casa rurale e destinazione agricola. L'aggiornamento è proposto alla luce dell'attuazione della zona e delle caratteristiche orografiche del territorio prettamente



collinari, con andamento del terreno piuttosto acclive ed irregolare, che non sembra pertanto essere la localizzazione ottimale per destinazioni di tipo artigianale e produttiva. L'area è inoltre caratterizzata da scarsa accessibilità: nonostante infatti la stessa si affacci sull'Aurelia bis, l'ingresso diretto all'area richiederebbe un parziale quanto necessario ripensamento della viabilità nel caso di attivazione di funzioni artigianali e produttive.

### **Coerenza**

L'aggiornamento proposto potrebbe costituire un radicale cambiamento del contenuto delle previsioni del Distretto e come tale dovrà essere sottoposto al procedimento di variante rientrando nel caso di cui all'art. 44, comma 2°, n. 2, L.R. n. 36/1997. **Si prende atto che con DCC n. 117 del 11/11/2010 la Civica Amministrazione ha stralciato tale Aggiornamento.**

- 22 **Scheda d'Ambito Aa3:** Modifica del lotto minimo Sm in caso di realizzazione di strutture turistico-ricettive. Introduzione del testo: "*Zona CE12 per strutture turistico-ricettive anche a conduzione familiare Sm=2.000mq*".

### **Motivazione**

La proposta in oggetto riguarda il ridimensionamento del lotto minimo esclusivamente per le strutture turistico-ricettive all'interno della zona Ce12. In particolare si propone di stabilire in 2.000 mq il valore del lotto minimo per la realizzazione delle strutture ricettive anche a condizione familiare (L.R. 2/2008, art. 5), mantenendo inalterato il valore di 3.000 mq per le rimanenti destinazioni previste nell'ambito. L'aggiornamento del Piano è da contestualizzarsi primariamente in una logica di miglioramento della qualità delle strutture turistico-ricettive e di promozione settore turistico-ricettivo. È infatti elementare che la realizzazione di nuove strutture contribuisce all'innalzamento della qualità dell'offerta turistica che nella maggior parte dei casi, da un'analisi dei contenuti della Disciplina urbanistico-edilizia delle strutture turistico-ricettive, risulta deficitaria sia in termini quantitativi, sia in termini qualitativi. Pertanto al fine di reagire alla tendenza all'impoverimento delle suddette strutture si propone il presente aggiornamento. Si sottolinea infine che il turismo riveste un ruolo fondamentale nello sviluppo e nell'economia alassina, pertanto e coerentemente da quanto previsto dalla Disciplina urbanistico-edilizia delle strutture turistico-ricettive (approvata con D.C.C. 09 del 04.02.2010), si persegue la coerenza degli strumenti di programmazione del Comune di Alassio e a migliorare la qualità dello stesso.

### **Coerenza**

L'aggiornamento proposto, avendo implicazioni diretta sulla densità edilizia, ovvero sull'incidenza sul rapporto lotto-edificio, non è ammissibile in quanto non rientrante nella casistica di cui all'art. 43 L.R. n. 36/1997, avendo incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica di livello puntuale (art. 44, comma 1, n. 2 L.R. n. 36/1997). **Si prende atto che con DCC n. 117 del 11/11/2010 la Civica Amministrazione ha stralciato tale Aggiornamento.**

- 23 Scheda d'ambito Ac2 aggiornamento alle previsioni della zona IC24: modifica della dimensione della zona IC 24.

### **Motivazione**

PROVVI

La proposta di aggiornamento è principalmente finalizzata a formalizzare le già esistenti funzioni presenti all'interno della zona IC24. La volontà del Comune di non reiterare il vincolo ai sensi dell'art. 9 D.P.R. 327/2001 e s.m. su parte della zona IC24 è formalizzato attraverso la richiesta del parere della Regione Liguria (PG/2010/43917). Lo stesso, in conseguenza della risposta della Regione Liguria ritiene invece opportuno superare la previsione di piano procedendo ad una modifica di destinazione d'uso. L'aggiornamento intende, per l'edificio di cui al mappale 64/g che è attualmente destinato a residenza collettiva, confermare la destinazione residenziale RP, così come espresso dal parere dell'Ufficio Legale della Regione Liguria, attraverso l'inserimento dello stesso in zona B1. Il presente aggiornamento intende inoltre formalizzare la destinazione turistico-ricettiva della struttura San Francesco (vedi Disciplina urbanistico-edilizia delle strutture turistico-ricettive, *Elaborato 3-DTR Censimento delle attività ricettive alberghiere*, scheda n. 058) di cui al mappale 66/b e le relative aree di pertinenza al mappale 67 e inserire gli stessi in zona A3.

### **Coerenza**

La prima parte della proposta (mappale 64/g residenza collettiva) appare suscettibile di rientrare nel campo di applicazione della procedura dell'aggiornamento ex art. 43, così come formalizzato nel parere della Regione Liguria (PG/2010/43917).

Relativamente alla struttura turistico-ricettiva San Francesco, si rileva che è ancora in corso un procedimento di sportello unico per le attività produttive ai sensi della L.R. n. 9/1999 (per il quale si è svolta la conferenza dei servizi decisoria in data 30/09/2010, al cui esito, allo stato, non risulta che lo SUAP del Comune di Alassio abbia ancora provveduto ad emettere il provvedimento conclusivo ex art. 14 ter, comma 6 bis, L. n. 241/1990 e s. m. e i.); pertanto l'Aggiornamento in questione non risulta procedibile in quanto, per il medesimo immobile, non è consentita l'attivazione di un ulteriore procedimento in pendenza della definizione e conclusione della prima procedura attivata.

24 Scheda d'ambito Ac2 aggiornamento alle previsioni della zona IC27 Modifica della dimensione della zona IC 27. Eliminazione della nota: "*Acquisiz. biblioteca inglese per spazio culturale e mostre*".

### **Motivazione**

Il presente aggiornamento proposto dall'Amministrazione Comunale intende modificare le previsioni per l'ex biblioteca inglese (edificio vincolato ai sensi dell'art. 136 DLgs 42/2004) attraverso l'inserimento del fabbricato e delle sue pertinenze all'interno della zona B1. La proposta in oggetto si origina primariamente dalle volontà espresse dalla A.C. di non procedere all'acquisizione l'immobile dell'ex biblioteca inglese di proprietà privata, confermando il disinteresse all'attuazione di tale specifica previsione di piano, già espresso nell'anno 2000 in quanto non si avvale del diritto di prelazione all'atto del passaggio di proprietà dello stesso. Resta fermo che, per le motivazioni sopra esposte, il Comune non intende reiterare il vincolo a servizi ritiene di superare la previsione di piano procedendo a una variazione della destinazione d'uso. La scelta espressa dal Comune di non intende reiterare il suddetto vincolo ai sensi dell'art. 9 D.P.R. 327/2001 e s.m., è finalizzata al superamento dello stato di abbandono dei luoghi ed alla riqualificazione del complesso esistente. La ricognizione dei luoghi e lo stato di fatto dei manufatti esistenti, ha inoltre posto in luce la necessità di intervenire attraverso azioni che le zone B1 prevedono (art. 11 Norme di



Conformità), al fine di permettere il pieno recupero funzionale dell'edificio oggetto di aggiornamento.

### **Coerenza**

La presente proposta appare suscettibile di rientrare nel campo di applicazione della procedura dell'aggiornamento ex art. 43, così come formalizzato nel parere della Regione Liguria (PG/2010/43917).

- 25 Scheda d'Ambito Ar3 : Introduzione nelle note della tabella del testo: "*possibilità AU interrata. (Cfr. art. 23)*".

### **Motivazione**

L'introduzione della presente modifica proposta dall'Amministrazione Comunale concorre al miglioramento della dotazione di servizi pubblici comunali. L'area oggetto di modifica è collocata in ambito urbano caratterizzato da un tessuto edilizio piuttosto denso e consolidato ed è indicata dal P.U.C. vigente quale zona a dettaglio planivolumetrico – ZP2. All'interno della suddetta zona si è consolidato un polo urbano di servizi comprendenti tra gli altri una scuola materna, l'istituto alberghiero, una zona per attrezzature sportive, integrato da funzioni commerciali, quale il vivaio. In sede attuativa della presente zona ZP2 sono stati rilevati alcuni margini di miglioramento nell'attuazione della stessa, prevalentemente riconducibili alla crescente necessità e richiesta di posti auto, alle crescenti condizioni di traffico e congestione della viabilità così come alla presenza del suddetto polo e delle funzioni ivi insediate. Quindi, pur confermando l'assetto complessivo e le destinazioni d'uso originariamente previste si aggiornano le previsioni di sviluppo della zona ZP attraverso la possibilità di un potenziamento del parcheggio P5, dando la possibilità di sviluppare l'ulteriore capacità in

piani in interrato, affinché l'assetto complessivo del P.U.C. vigente non venga alterato. L'autorimessa dovrà essere realizzata nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 23.

La previsione del suddetto aggiornamento costituisce anche elemento per una maggiore fruibilità del limitrofo Parco di Costa Lupara e decongestionare la viabilità esistente dalla sosta non organizzata.

### **Coerenza**

L'aggiornamento proposto pur interessando un servizio pubblico risulta comunque conforme alla disciplina di cui all'art. 23 delle Norme di conformità e regole di congruenza il quale prevede: "*laddove le specifiche norme di zona non individuino in modo specifico i parcheggi è consentita la realizzazione di autorimesse nei casi seguenti, fermo restando il rispetto della specifica disciplina di cui all'art. 24, 1° comma:*

b) *in sottosuolo a condizione che non incidano sui profili ambientali e che siano raccordate funzionalmente con il sistema viario circostante. (...)*"

- 26 Scheda di Distretto Dt2: introduzione per le zone BR nella specifica "regime interv.", dopo la dicitura "PUO" della sigla "/CEC".

### **Motivazione**

La modifica proposta dall'A. C. inerente le modalità attuative delle zone BR presenti nel Distretto di Trasformazione Dt2, risponde primariamente alla necessità di

uniformare ed aumentare la coerenza interna del vigente P.U.C. Le Norme Generali prevedono infatti per le zone BR quale regime di attuazione il P.U.O. o la C.E.C.; le Norme di zona prevedono invece esclusivamente il P.U.O. Si propone pertanto di estendere all'interno delle norme di zona anche la C.E.C. quale regime di attuazione per interventi di modesta entità e comunque fino alla ristrutturazione edilizia.

### **Coerenza**

La norma generale, art. 11, comma 3 recita "... Le zone BR sono soggette al regime obbligatorio del PUO ovvero alla concessione edilizia convenzionata, come puntualmente previsto dalla disciplina di ciascun ambito o distretto;". La norma del distretto DT2, punto E) definito "Altri parametri urbanistici essenziali per la determinazione e il controllo del carico urbanistico e dei suoi effetti ambientali (complessivi a livello di distretto e articolati per singola zona)" prescrive che "le zone BR4, BR13, di ristrutturazione urbanistica, sono soggette al regime obbligatorio del PUO." La modalità attuativa, costituendo modifica di un distretto di trasformazione rientra nella casistica delle varianti art. 44 L.R. n. 36/1997.

- 27 Scheda di Distretto Dt3: all'interno delle Note si inserisce "Amnesso  $D_s=3m$  per strade di tipo F".

### **Motivazione**

Il presente aggiornamento ha in oggetto la riduzione del parametro  $D_s$  da 5m a 3m, unicamente nella zona B2 17. Tale aggiornamento è da applicarsi esclusivamente alla viabilità di tipo F posta all'interno del centro abitato. La proposta è realizzata in conformità a quanto previsto dal Codice della strada (D.P.R. 495/92 e s.m.i.) e dal parametro  $D_s$ : l'articolo 5 delle Norme di Conformità infatti stabilisce nel valore di 5 metri il distacco, salvo quanto previsto dalle norme di zona.

### **Coerenza**

La modifica rientra nei margini di flessibilità del P.U.C. vigente, pertanto non interessa i casi di cui al comma 1°, art. 44 L.R. 36/97.

- 28 Scheda di Distretto Dt4: per la zona FT1, si introduce nella colonna relativa alla destinazione ed uso prevalente ed accessorio la funzione "RA".

### **Motivazione**

Il presente aggiornamento ha in oggetto la revisione delle destinazioni d'uso ammesse all'interno della zona FT1, ed ha l'obiettivo primario di proporre un'alternativa funzionale alla previsione di comparto, alla luce delle caratteristiche morfologiche della zona. Attualmente le Norme di Conformità del Distretto Dt4 prevedono per la zona FT1 quale destinazione principale la discarica di inerti e destinazione produttiva come accessoria. Le norme prevedono inoltre che, a discarica coltivata, possano essere insediate anche funzioni diverse quali residenza, uffici e commercio. La proposta di aggiornamento è duplice, da una parte infatti si prevede la possibilità di realizzazione delle suddette destinazioni accessorie anche in caso di mancata attivazione delle funzioni prevalenti. Dall'altra si prevede l'inserimento tra le destinazioni accessorie RA - casa rurale e destinazione agricola. L'aggiornamento è proposto alla luce dell'attuazione della zona e



delle caratteristiche orografiche del territorio prettamente collinari, con andamento del terreno piuttosto acclive ed irregolare, che non sembra pertanto essere la localizzazione ottimale per destinazioni di tipo artigianale e produttiva. L'area è inoltre caratterizzata da scarsa accessibilità: nonostante infatti la stessa si affacci sull'Aurelia bis, l'ingresso diretto all'area richiederebbe un parziale quanto necessario ripensamento della viabilità nel caso di attivazione di funzioni artigianali e produttive

### Coerenza

L'aggiornamento è limitato a prevedere uno sviluppo alternativo della zona; attraverso l'inserimento della funzione RA non incide sul carico insediativo, in quanto all'interno della zona è già prevista tra le destinazioni accessorie la residenza RP. Non risultano pertanto essere coinvolti i casi di cui al comma 1, art. 44, L.R. 36/97.

### RITENUTO

per i motivi sopraindicati gli atti di approvazione nella parte riguardante i punti n. 20, 23 e 26 debbano essere annullati ai sensi e per gli effetti dell'art. 40, comma 8, L.R. n. 36/1997.

Per quanto sopra premesso, considerato e ritenuto, si esprime il seguente

### P A R E R E

gli atti di approvazione nella parte riguardante i punti 20, 23 e 26 presentati dal Comune di Alassio, debbano essere annullati ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 2, L.R. n. 36/1997.

IL PRESIDENTE DEL C.T.U.P.

arch. Enrico Pastorino

IL SEGRETARIO DEL C.T.U.P.

Giuliana Ferro

