



Comune di Alassio

Riviera dei Fiori

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

N° 69 di Registro

Seduta del 24/11/2022

OGGETTO : Adozione di aggiornamento al P.U.C. ex art. 43 L.U.R. n° 36/97 e ss.mm.ii. comprensivo del relativo rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui alla L.R. n° 32/2012 e ss.mm.ii. relativamente all'immobile ricadente in Zona FH costituito dall'ex Struttura Sanitaria – RSA e fisiatria in via Adelasia n. 57 (ex 22), Foglio 19 mappale 98 sub. 3.

L'anno duemilaventidue il giorno ventiquattro del mese di Novembre alle ore 21:05, nella solita sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica di prima convocazione, per determinazione del Presidente del Consiglio Comunale, secondo quanto stabilito dal Titolo II, capo I, dello Statuto Comunale. E' ammessa la partecipazione alla seduta di un Consigliere in modalità remota sincrona, secondo quanto stabilito dalle disposizioni organizzative del Presidente del Consiglio del 14.07.2022.

Risultano presenti i seguenti Consiglieri:

Nome	Pres	Ass
MELGRATI MARCO	SI	
GALTIERI ANGELO	SI	
GIANNOTTA FRANCA	SI	
INVERNIZZI ROCCO	SI	
MACHEDA FABIO	SI	
MORDENTE PATRIZIA	SI	
AICARDI SANDRA	SI	
BANCHIO GIOVANNI	SI	
CASSARINO PAOLA	SI	
SALERNO CINZIA	SI	
SCHIVO FRANCESCA		SI
ZUCCHINETTI ROBERTA	SI	
CANEPA ENZO	SI	
ROSSI SIMONE	SI	
PARASCOSSO GIOVANNI	SI	
CASELLA JAN	SI	
SCHIVO MARTINO		SI

Assiste alla seduta il Segretario Generale dott.ssa Gabriella Gandino

Assume la presidenza Roberta Zucchinetti in qualità di Presidente, il quale riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate.

E' ancora fuori dalla sala il Segretario Generale dott.ssa Roberta Ramoino; le funzioni sono affidate al Vice Segretario dott.ssa Gabriella Gandino.

Sono ancora fuori dalla sala il Vicesindaco Angelo Galtieri e il Consigliere Giovanni Parascosso, per cui i presenti sono 13.

Il Presidente invita a trattare il punto n. 7 all'ordine del giorno:

Adozione di aggiornamento al P.U.C. ex art. 43 L.U.R. n° 36/97 e ss.mm.ii. comprensivo del relativo rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui alla L.R. n° 32/2012 e ss.mm.ii. relativamente all'immobile ricadente in Zona FH costituito dall'ex Struttura Sanitaria – RSA e fisiatria in via Adelasia n. 57 (ex 22), Foglio 19 mappale 98 sub. 3.

L'Assessore Franca Giannotta illustra il punto.

Durante la presentazione rientrano il Vicesindaco Angelo Galtieri e il Consigliere Giovanni Parascosso, per cui i presenti sono 15.

La discussione del punto, parte integrante del presente atto, è conservata agli atti in formato digitale. Il video della seduta è consultabile sul sito istituzionale dell'Ente, nella sezione relativa al Consiglio Comunale on line.

Durante la discussione, alle ore 22.38, lascia la seduta il Consigliere Simone Rossi, per cui i presenti sono 14.

Terminata la discussione,

IL CONSIGLIO COMUNALE

SU relazione proposta dell'Assessore all'Edilizia ed Urbanistica Avv. Franca GIANNOTTA.

PREMESSO che il Comune di Alassio è dotato di Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 81 del 22.05.2001 ed in vigore dal 12.06.2001;

VISTA l'istanza presentata in data 30.09.2022 Prot. n° 30753 e successiva integrazione/sostituzione in data 17/11/2022 Prot. n° 36302 con la quale il Soggetto Attuatore – Società La Ducale S.p.A. di Rozzano (MI), propone aggiornamento al P.U.C. ex art. 43 L.U.R. n° 36/97 e ss.mm.ii. relativamente all'immobile ricadente in Zona FH di interesse generale urbanistico e comprensoriale ai sensi del R.R. 2/2017 costituito dall'ex Struttura Sanitaria – RSA e fisiatria in via Adelasia n. 57 (ex 22), Foglio 19 mappale 98 sub. 3;

PREMESSO che la Società A.R.T.E. di Genova (precedente proprietaria dell'area in esame) ha presentato in data 26/05/2012 una richiesta di cambio d'uso dell'intero comparto e, con D.G.C. n° 37 del 26/04/2012 e D.G.R. n° 1167 del 05/10/2012, è stato espresso parere favorevole alla realizzazione di un intervento di tipo residenziale nell'area su cui insiste l'edificio "Ex RSA-Fisiatria" secondo le modalità indicate nell'allegato A della Deliberazione comunale;

ESAMINATA la documentazione di cui al punto precedente a firma dell'Arch. Berio Carlo costituita da:

1. Relazione illustrativa di aggiornamento P.U.C. ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii;

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate.

2. Richiesta di avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della L.R. 32/2012 e ss.mm.ii.;
3. Rapporto preliminare per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art. 13 della L.R. 32/2012 e ss.mm.ii.

VERIFICATO che l'area oggetto dell'intervento ricade in Ambito di Conservazione Ac2, Zona FH di interesse generale urbanistico e comprensoriale ai sensi del R.R. 2/2017 che prevede la seguente disciplina:

Destinazione d'uso: *Residenza — Struttura Ricettiva Alberghiera e R.T.A. — R.S.A.*

Modalità di intervento: *ristrutturazione edilizia del corpo principale, mentre per i corpi più bassi si potrà procedere anche tramite sostituzione, demolizione e ricostruzione al fine di valorizzare il corpo principale e realizzare nuovi volumi armonizzati con il contesto circostante.*

Nel caso di demolizione e ricostruzione dei corpi bassi le opere di ristrutturazione del fabbricato principale dovranno essere contestuali. In via transitoria sono ammessi interventi sino al restauro e al risanamento conservativo.

Parametri urbanistici: *non è consentito l'aumento volumetrico del corpo principale, fatta eccezione per quanto riguarda un eventuale trasferimento di una quota delle volumetrie demolite (corpi bassi) al fine di raggiungere una configurazione architettonica armonica con il corpo principale (parte storica e sua superfetazione). L'incremento è ovviamente consentito solo a seguito della completa demolizione dei corpi bassi esistenti.*

Flessibilità: *solo nel caso di demolizione e ricostruzione sarà ammesso un aumento massimo del 10% del volume demolito.*

Modalità di attuazione: *gli interventi saranno attuabili tramite permesso di costruire convenzionato*

Dotazione Servizi e Infrastrutture: *il soggetto attuatore dovrà obbligarsi a realizzare e cedere al Comune una struttura da destinare ad attrezzature di interesse comune (RSA e asilo per anziani) con i relativi spazi esterni pertinenziali sistemati a verde, nell'ambito degli standard urbanistici dovuti al Comune.*

Prestazioni edilizie ambientali: *gli interventi sul corpo principale dovranno garantire il raggiungimento della classe energetica più elevata possibile rispetto alle normative vigenti in materia. Per le nuove costruzioni, anche parziali, occorre conseguire la classe A.*

Disciplina Puntuale: *le opere di ristrutturazione del corpo principale, parte esterna ed interna, devono essere volte ad assicurare una configurazione architettonica tale da raggiungere una completa armonizzazione dell'edificio con il contesto paesistico ambientale e con l'impianto urbano di riferimento (impianto ville storiche). Nel caso di demolizione dei corpi bassi è necessaria la ricomposizione del corrispondente prospetto del corpo principale.*

Le nuove costruzioni devono essere tipologicamente adeguate all'impianto urbano esistente (villini storici) e correttamente inserite rispetto al contesto ambientale. Le alberature ad alto fusto presenti devono essere conservate anche tramite loro spostamento e/o sostituzione.

APPURATO che con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 37 del 26.04.2012 l'Amministrazione comunale ha apportato le seguenti modifiche alla Sezione Disciplina Urbanistica Edilizia – Dotazione di Servizi e Infrastrutture:

- 1) *“Nel caso di intervento di mera ricostruzione edilizia e/o sostituzione di edilizia in sito si preveda la cessione mediante ristrutturazione funzionale della porzione colorata Individuata nelle planimetrie allegate da destinarsi ad RSA e asilo per anziani.*

2) *“fatto salvo il reperimento e/o monetizzazione degli standard secondari di cui agli artt.7 e 25 del PUC, in rapporto al pertinente intervento edilizio al fine di sopperire alla riduzione del fabbisogno di servizi (zona FH), il soggetto attuatore sarà obbligato a realizzare e cedere al comune una struttura da destinare ad attrezzature di interesse comune (RSA e asilo per anziani) in misura non inferiore a 450 mq netti con i relativi spazi esterni sistemati a verde.”*

PRESO ATTO che:

- la richiesta di aggiornamento dello Strumento Urbanistico è formulata per modificare l'obbligo della realizzazione e cessione dei 450 mq da destinarsi a RSA e asilo per anziani, nell'obbligo della costruzione da parte del Soggetto Attuatore di un fabbricato di Edilizia Residenziale Sociale, con n° 8 appartamenti “gemello” al costruendo edificio approvato nell'ambito del Programma di rigenerazione urbana dell'ex Mattatoio (Zona IC40), con i relativi spazi esterni pertinenziali sistemati a verde alle condizioni che saranno stabilite nella Convenzione del Permesso di Costruire e con la possibilità di utilizzare ad uso parcheggio pertinenziale pari superficie in zona FH, presso l'ex struttura sanitaria di via Adelasia, senza nessun aumento di carico urbanistico;
- l'Amministrazione comunale si era già espressa favorevolmente in merito con nota del 03.12.2020 Prot. n° 33897 in risposta alla richiesta di ARTE GENOVA, allora proprietaria dell'immobile, in quanto l'esigenza prevista di nuova RSA e di Asilo del nonno risulta già soddisfatta autonomamente con la realizzazione della residenza dott. Giacomo Natale, del centro diurno “Sole d'Autunno” e del Centro anziani “L'Isola che c'è”;
- ai sensi del comma 3 dell'art. 43 della L.R. n° 36/97 e ss.mm.ii. “costituiscono aggiornamento le seguenti modifiche al P.U.C. in quanto non incidenti sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del P.U.C. e sempreché conformi ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato e nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla L.R. 32/2012 e ss.mm.ii. e delle relative indicazioni applicative: ...omissis... c) modifiche della disciplina urbanistico-edilizia degli ambiti di conservazione, di riqualificazione, di completamento e dei distretti di trasformazione nonché dei relativi perimetri purché non comportanti l'individuazione di nuovi distretti e l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal P.U.C.”;
- le riportate modifiche alle Norme del PUC rientrano nell'aggiornamento ai sensi del comma 3 lett. c) dell'art. 43 della L.R. n° 36/97 e ss.mm.ii. dato che:
 1. trattasi di un ambito ove il prevalente indirizzo di pianificazione è la riqualificazione, come riportato nella norma;
 2. non comporta nuovi distretti, dato che si mantiene quello attuale;
 3. la traslazione dei 450 mq di Residenza Sociale Pubblica non comporta variante trattandosi di cubatura esistente;
 4. i 1.450 mq rimasti liberi si trasformano in area a parcheggio pertinenziale;
 5. non si prevede alcun incremento del carico urbanistico previsto dal PUC.
- è necessaria la sottoposizione della disciplina urbanistica in oggetto alla verifica di assoggettabilità a VAS di cui alla L.R. n° 32/2012 e ss.mm.ii. che deve essere conclusa anteriormente all'approvazione in Consiglio Comunale dell'aggiornamento allo strumento urbanistico in quanto, laddove risulti assente la procedura di valutazione, gli atti sono annullabili per violazione di legge;

VISTO l'art. 43 della Legge Regionale n. 36/1997 che disciplina la procedura di aggiornamento al Piano Urbanistico Comunale;

VISTA la L.R. n° 32/2012. e ss.mm.ii.;

VISTA la documentazione prodotta dal Soggetto Attuatore che attesta la compatibilità delle modifiche rispetto alla descrizione fondativa, agli obiettivi del Piano, alla conformità ai Piani Territoriali e di settore di livello sovraordinato, nonché la documentazione necessaria in applicazione delle disposizioni in materia di VAS di cui alla L.R. n° 32/2012 e ss.mm.ii., contenute negli elaborati a firma dell'Arch. Berio Carlo, pervenuti in data 30.09.2022 Prot. n° 30753 ed accertato che gli stessi risultano idonei e rispettano la norma vigente;

RITENUTO pertanto potersi proporre la discussione e l'approvazione del Consiglio Comunale, la sopra esposta proposta;

ASCOLTATA la relazione della proposta e la discussione che ne è seguita;

VISTO lo Statuto Comunale;

DATO ATTO che la presente è corredata dal prescritto parere tecnico ai sensi dell'art. 49 della Legge 18.08.2000 n° 267 e ss.mm.ii.;

Con votazione resa per alzata di mano e con voti favorevoli n. 11, contrari nessuno, astenuti n. 3 (Sigg.ri E. Canepa, J. Casella, G. Parascosso) su n. 14 consiglieri presenti (compreso il Sindaco),

DELIBERA

Per le motivazioni di cui in premessa indicate che si intendono qui integralmente riportate, quanto segue:

1. DI ADOTTARE il rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 32/2012 e ss.mm.ii., costituito dalla documentazione pervenuta in data 30.09.2022 Prot. n° 30753 e successiva integrazione/sostituzione in data 17/11/2022 Prot. n° 36302 a firma dell'Arch. Berio Carlo che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale.
2. DI ADOTTARE l'aggiornamento al P.U.C. ex art. 43 L.U.R. n° 36/97 e ss.mm.ii., costituito dalla documentazione pervenuta in data 30.09.2022 Prot. n° 30753 e successiva integrazione/sostituzione in data 17/11/2022 Prot. n° 36302 a firma dell'Arch. Berio Carlo che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale.
3. DI DARE MANDATO al Dirigente dell'Ufficio Tecnico ad eseguire tutti gli adempimenti necessari al completamento dell'iter di formazione dell'aggiornamento al P.U.C..

Successivamente, su proposta del Presidente,

ATTESA l'urgenza, a provvedere nei successivi adempimenti

VISTO l'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267;

Con votazione resa per alzata di mano e con voti favorevoli n. 13, contrari nessuno, astenuti n. 1 (Sig. E. Canepa) su n. 14 consiglieri presenti (compreso il Sindaco),

DELIBERA

DI RENDERE la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

E' ancora fuori dalla sala il Segretario Generale dott.ssa Roberta Ramoino; le funzioni sono affidate al Vice Segretario dott.ssa Gabriella Gandino.

Il Consiglio Comunale è svolto nella solita sala delle adunanze. E' ammessa la partecipazione alla seduta di un Consigliere in modalità remota sincrona, secondo quanto stabilito dalle disposizioni organizzative del Presidente del Consiglio del 14.07.2022, inviate ai sigg. Consiglieri con prot. 22911/2022. La pubblicità della seduta è garantita anche per via telematica.

Per il contenuto particolareggiato degli interventi si rimanda al supporto audio N. 8 del 24/11/2022, conservato agli atti in formato digitale.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
Roberta Zucchinetti

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
dott.ssa Gabriella Gandino Gabriella Gandino

Contrassegno Elettronico

TIPO

QR Code

IMPRONTA (SHA-256): 6e6cab7aa74bdaad61b2cc073b7a07bcd4501f92aead5dc30f5d0145cd7d4dbc

Firme digitali presenti nel documento originale

Roberta Zucchinetti

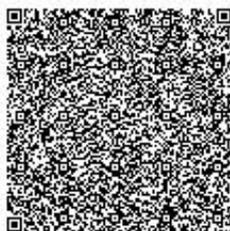
Gabriella Gandino

Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Delibera di Consiglio N.69/2022

Data: 24/11/2022

Oggetto: Adozione di aggiornamento al P.U.C. ex art. 43 L.U.R. n° 36/97 e ss.mm.ii. comprensivo del relativo rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui alla L.R. n° 32/2012 e ss.mm.ii. relativamente all'immobile ricadente in Zona FH costituito dall'ex Struttura Sanitaria – RSA e fisiatria in via Adelasia n. 57 (ex 22), Foglio 19 mappale 98 sub. 3



Ai sensi degli articoli 23-bis e 23-ter del d.lgs.vo n. 82/2005 e s.m.i., si attesta che il presente documento, estratto in automatico dal sistema gestione documentale del Comune di Alassio, è conforme al documento elettronico originale, predisposto e conservato in conformità alle regole tecniche di cui all'articolo 71.



ica del Contrassegno Elettronico

URL: http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=ac5f58e5ff3f3fdc_p7m&auth=1

ID: ac5f58e5ff3f3fdc