



Comune di Alassio

SETTORE IV TECNICO

Servizio 4.1 Edilizia Privata - Urbanistica

Ufficio Edilizia Privata - Urbanistica

Relazione Tecnica Urbanistica n° U01 del 25.01.2022

Oggetto: **Comune di Alassio (SV)** – Controdeduzione all'osservazione pervenuta in data 03.12.2021 (Prot. n° 38106 del 06.12.2021); aggiornamento al P.U.C., eliminazione degli ZP – zone a dettaglio planovolumetrico da ricomprendere in zone all'interno degli Ambiti e Distretti di P.U.C.; adeguamento degli Artt. 2, 7, 9, 17, 25, 26.1, 26.3 delle Norme di Attuazione del P.U.C. e relativa cartografia. Correzioni errori materiali.

Relazione istruttoria Ufficio Urbanistica.

PREMESSE

Il Comune di Alassio è dotato di P.R.G. avente valore di P.U.C. approvato con D.P.G.R. n° 81 del 22.5.2001.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 61 del 30.09.2021, è stato adottato un aggiornamento al P.U.C., ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n° 36/1997 e ss.mm.ii., nonché il Rapporto preliminare ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 32/2012 e ss.mm.ii..

L'aggiornamento al P.U.C. vigente consiste:

- eliminazione degli ZP che necessitano di aggiornamento normativo e cartografico compresa la verifica del vincolo espropriativo, stralciando le previsioni di dettaglio ormai superate, mantenendo, anche con lievi modifiche, la zonizzazione prevista negli ZP eliminati, all'interno degli Ambiti/Distretti di appartenenza. Le zone ZP "Ambiti a dettaglio plano-volumetrico" con elaborati in scala 1:2000/1:1000 erano infatti ricomprese:

- Zona ZP1 Distretto di Trasformazione n° 1 (Dt1);
- Zona ZP2 Ambito di Riqualificazione n° 3 (Ar3);
- Zona ZP3 Distretto di Trasformazione n° 2 (Dt2);
- Zona ZP4 Ambito di Conservazione n° 5 (Ac5);
- Zona ZP5 Ambito di Riqualificazione n° 7 (Ar7);
- Zona ZP6 Ambito di Riqualificazione n° 1 (Ar1);

- riformulazione degli articoli nn. 2, 7, 9, 17, 25, 26.1, 26.3 delle Norme di Attuazione del P.U.C.;
- adeguamento cartografico, al fine di rendere più aderenti le classificazioni delle zone urbanistiche con lo stato di fatto, a seguito della trasformazione del territorio attuata in applicazione del P.U.C..

Sotto il profilo paesistico l'aggiornamento in oggetto non comporta modifica al P.T.C.P. ed è conforme all'Assetto Insediativo del piano regionale sovraordinato.

Il Comune di Alassio è autorità procedente per l'approvazione ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n° 36/97 e ss.mm.ii. dell'"Aggiornamento al P.U.C." ed autorità competente sia per il procedimento urbanistico sia attraverso l'Ufficio Ambiente per la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS

ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 32/2021 e ss.mm.ii., la cui procedura è stata avviata con nota del 03.11.2021 Prot. n° 34408, 34412 e conclusa con Determina Dirigenziale n° 19 del 20.01.2022, che decreta la non Assoggettabilità a VAS.

CONSIDERAZIONI

Le zone oggetto di aggiornamento, si collocano su gran parte del territorio Comunale.

L'aggiornamento adottato dall'Amministrazione Comunale, è finalizzato all'allineamento dello Strumento Urbanistico Comunale con la normativa più recente e puntualmente riferita agli interventi possibili sulle strutture ricettive extra alberghiere, sull'ERS, parcheggi pertinenziali, verde pubblico, anche in considerazione della sua vetustà, dal 12.06.2001, e del grado di attuazione delle previsioni edificatorie.

Gli elaborati costitutivi dell'aggiornamento sono i seguenti:

- Relazione Urbanistica – allegato cartografico;
- Aggiornamento delle norme generali del P.U.C. artt. 2, 7, 9, 17, 20, 25, 26.1, 26.3;
- Relazione Urbanistica;
- Tav. 01 Ambiti P.U.C. PdB Rischio Idrogeologico ed Idraulico;
- Tav. 02 Ambiti P.U.C. Temi ambientali;
- Tav. 03 Ambiti P.U.C. Vincoli;
- Tav. 06a Individuazione ZP su P.U.C. vigente;
- Tav. 06b Aggiornamento P.U.C. Vigente;
- Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS.

Sulle aree interessate vigono i seguenti regimi di pianificazione:

- **P.T.C.P.** le zone oggetto di aggiornamento ricadono in più zonizzazioni dello stesso Strumento di Pianificazione Regionale, in quanto gli ZP insistono in più parti del territorio e precisamente:

- **ZP1** in parte in regime ID-MA, TU, ID-MOB, dell'Assetto Insediativo disciplinati dagli artt. 44, 38, 67, delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.;

- **ZP2** in parte in regime ID-MA, TU, IS-MA, dell'Assetto Insediativo disciplinati dagli artt. 44, 38, 49, delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.;

- **ZP3** in parte in regime ID-MA, ID-MOA, dell'Assetto Insediativo disciplinati dagli artt. 44, 46, delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.;

- **ZP4** in parte in regime NI-MA, IS-MA, ID-MA, dell'Assetto Insediativo disciplinati dagli artt. 40, 49, 44, delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.;

- **ZP5** in parte in regime AI-CO, dell'Assetto Insediativo disciplinati dall'art. 56 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.;

- **ZP6** in parte in regime TU, dell'Assetto Insediativo disciplinati dall'art. 38, delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.;

- **P.R.G. avente valore di P.U.C. approvato con D.P.G.R. n°81 del 22.5.2001** – Gli Ambiti ZP oggetto di aggiornamento, verranno riclassificate nelle zone urbanistiche e precisamente:

- **ZP1** Zona di PUC: BR1, B1, V15, IC39;

- **ZP2** Zona di PUC: IC38, P5, B1, IC40, I7, IC33;

- **ZP3** Zona di PUC: BR13, B1, IC41, IC12, I2, P11, V, P36;

- **ZP4** Zona di PUC: P31, V24;

- **ZP5** Zona di PUC: IC42, IC41;

- **ZP6** Zona di PUC: BR10, P8;

- È confermato l'insieme dei vincoli esistenti nelle varie zone sia dal punto di vista Paesaggistico che Idrogeologico e del Piano di Bacino.

DESCRIZIONE DELL'AGGIORNAMENTO AL PUC

L'aggiornamento al P.U.C. è rappresentato a livello cartografico e normativo negli elaborati, pervenuti in data 20.09.2021 Prot. n° 29553, 29554, 29581, 29556, 29534, 29542, 29543, 29545, 29548, 29550, 29551, 29580 ed in data 22.09.2021 Prot. n° 29865, a firma dell'Arch. Roberto Burlando di Genova:

- Relazione Urbanistica – allegato cartografico;
- Aggiornamento delle norme generali del P.U.C. artt. 2, 7, 9, 17, 20, 25, 26.1, 26.3;
- Relazione Urbanistica;
- Tav. 01 Ambiti P.U.C. PdB Rischio Idrogeologico ed Idraulico;
- Tav. 02 Ambiti P.U.C. Temi ambientali;
- Tav. 03 Ambiti P.U.C. Vincoli;
- Tav. 06a Individuazione ZP su P.U.C. vigente;
- Tav. 06b Aggiornamento P.U.C. Vigente;
- Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS.

Si evidenzia che dall'esame istruttorio dell'aggiornamento sono stati rilevati meri errori materiali:

- nella cartografia dello stato attuale dell'ex ZP2, si riportano come zonizzazioni vigenti le Zona T13, V3 e DE2, anziché recepire la Zona V* risultante dalla variante Urbanistica precedentemente approvata.

- nella Scheda Ar7, la previsione appartenete alla zona H5 della possibilità di realizzare strutture permanenti, per un massimo di 20 mq., a servizio della balneazione da rilasciarsi tramite titolo diretto, è stata erroneamente ricompresa nell'IC41 – fabbricato di interesse comune (scuola vela). Inoltre il perimetro della zona IC 41 è correttamente riportato comprensivo dell'area di pertinenza del fabbricato nella zonizzazione di P.U.C. secondo la scheda ed elaborato corretti dall'Arch. Roberto Burlando trasmessi in data 21.01.2022 Prot. n° 2342.

La stesura degli elaborati allegati alla Deliberazione di approvazione dell'aggiornamento ex art. 43 recepisce le correzioni degli errori meramente materiali rilevati. A seguito di approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'aggiornamento ex art. 43 verranno adeguate le tavole e relativa normativa dello Strumento Urbanistico Comunale.

L'adozione dell'aggiornamento è stata pubblicata con deposito di legge a libera visione del pubblico per 30 (trenta) giorni consecutivi presso la segreteria comunale del Comune di Alassio, per la presentazione di eventuali osservazioni, pertinenti l'oggetto della Deliberazione.

In data 03.12.2021 (Prot. n° 38106 el 06.12.2021) è stata presentata, entro il termine di deposito, n° 1 Osservazione da parte del Sig. Sibelli Francesco, Via Sardegna, 10, 17021 Alassio, che recita: *"Premesso che:*

- il proponente è proprietario di un unità immobiliare posta al Piano Terra ed ubicata in Viale Hanbury n. 100 P.T. ed individuata a Catasto come Fg. 22 mapp. 49 sub.1 avente destinazione d'uso a negozio cat. C/1 e si estende su una superficie lorda di circa mq. 39.

- è intenzione del proponente procedere alla richiesta di cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare sopra descritta trasformandola da Negozio ad autorimessa considerato anche che l'immobile munito di idonea apertura che consente l'accesso di autovetture.



-il cambio di destinazione d'uso risulta necessario al fine di rendere fruibile e commerciale l'unità immobiliare, infatti è stato affittato per un periodo ad un'attività commerciale scaturendo un risultato fallimentare a grave danno del proprietario in quanto il conduttore ha rilasciato l'immobile non pagando le pigioni di affitto.

Le ragioni che hanno originato il fallimento sono diverse ma la più accreditata è l'ubicazione posta in zona defilata e a margine del effettivo "Nastro Commerciale" della Città di Alassio.

Che: la Delibera del Consiglio Comunale n° 61 del 30.09.2021 avente per oggetto l'aggiornamento del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Alassio ai sensi dell'art. 43 della L.R. n° 36/97 e ss.mm.ii.

Limita invece il cambio di destinazione d'uso da negozio in autorimessa in quanto immobile ubicato nell'ambito urbanistico individuato nella Zona A1, nella zona B1 a valle della via Aurelia, lungo la via Aurelia via G. Marconi, Corso Dante Alighieri, Via Milano, Viale Gibbi con spiccata vocazione commerciale; i locali ai piani terreni prospicienti su via Pubblica fino ad una distanza di metri 5 dalla Via stessa, qualora il piano di calpestio non sia ad una altezza di almeno 100 cm superiore al piano esterno viario, non possono essere destinati ad RP, RT, ed autorimessa. **Tale norma se applicata definitivamente, risulterebbe penalizzante per la proprietà. In quanto l'immobile non troverebbe risposta reddituale dal mercato immobiliare per la sua ubicazione, in quanto posta all'interno della perimetrazione descritta nella norma contenuta nella Delibera di C.C. in salvaguardia.**

Con quanto sopra premesso il proponente CHIEDE la possibilità di trasformazione dell'attuale destinazione C/1 (negozi-botteghe) dell'unità immobiliare descritta in premessa in destinazione d'uso C/6 (box-autorimessa)".

Dalla valutazione dell'osservazione presentata si propone al Consiglio Comunale di accogliere parzialmente la stessa, per il tratto di Via Aurelia a levante di Via Privata Marconi ed a ponente di Via Londra, in quanto i locali prospicienti la via pubblica, non costituiscono appetibilità per insediamenti di tipo commerciale, interesse limitato alla parte centrale del tessuto urbano cittadino.

Per contro in zona si registra una carenza di parcheggi privati rispetto all'edificato esistente. Inoltre il P.U.C., nella stesura originale, proprio in considerazione della carenza di autorimesse e posti auto prevedeva la possibilità di cambiare la destinazione d'uso dei locali posti ai piani terreni e prospicienti la via pubblica, alle destinazioni prevalenti previste per la zona.

Successivamente a seguito di aggiornamento per limitare nelle zone A1 e B1 la trasformazione in RT e RP, dei locali prospicienti la strada pubblica, il cambio di destinazione d'uso è stato limitato a quelli con altezza superiore ad 1 metro dal piano di calpestio ed anche alle autorimesse non pertinenziali. In seguito il divieto di trasformazione è stato esteso anche a quelle di natura pertinenziale.

Poiché si registra un non utilizzo dei locali, per le motivazioni espresse, quali locali commerciali e ritenendo migliorativo per la viabilità e le aree a parcheggio il loro utilizzo ad autorimessa esclusivamente pertinenziale, **si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione** riformulando la norma dell'art. 7 del P.U.C. adottata che recita: *"La modifica di destinazione d'uso di terreni e fabbricati è consentita su tutto il territorio comunale verso le destinazioni prevalenti ed accessorie delle singole zone urbanistiche con le seguenti limitazioni:*

I locali ai piani terreni prospicienti su via pubblica fino ad una distanza di 5 metri dalla via stessa, qualora il piano di calpestio non sia ad un'altezza di almeno 100 cm superiore al piano esterno viario, non possono essere destinati ad RP, RT ed autorimessa.

In tutta la zona A1, nella zona B1 a valle della Via Aurelia: Lungo la Via Aurelia, Via G. Marconi, Corso Dante Alighieri, Via Milano, Viale Gibb, Via Don Minzoni, Via Cavour, Via Volta, Via Milite Ignoto, Via Torino, Via Verdi, Corso Diaz, Via Ferreri, Via Londra, con spiccata vocazione commerciale".

Inserendo il seguente capoverso:

"Nel tratto di Via Aurelia a levante di Via Priv. Marconi ed a ponente di Via Londra, i locali ai piani terreni prospicienti su via pubblica e fino ad una distanza di 5 metri dalla via stessa, qualora il piano di calpestio non sia ad un'altezza di almeno 100 cm superiore al piano esterno viario, possono essere mutati con destinazione ad autorimessa esclusivamente di natura pertinenziale".

VALUTAZIONI

Gli aggiornamenti proposti paiono congrui, anche se parziali, con il recepimento dello stato di attuazione dal 2001 ad oggi dello Strumento Urbanistico.

Superano le previsioni non attuate delle zone ZP eliminandole, ricomprendendo le parti di territorio perimerate delle stesse all'interno degli Ambiti e Distretti di appartenenza.

Liberano le zone soggette a vincolo espropriativo decaduto per inattuazione e/o mancata riconferma.

È meritevole di approvazione l'adeguamento normativo e cartografico in conformità ed allineamento alle leggi e norme regionali e statali intervenute successivamente al 2001.

L'aggiornamento proposto consente inoltre di perseguire il processo di semplificazione normativo a seguito dalle più recenti disposizioni statali e regionali in materia urbanistico ed edilizia.

PROPOSTA CONCLUSIVA

Per quanto sopra premesso, considerato e valutato si ritiene che l'aggiornamento al PUC del Comune di Alassio in oggetto indicato, ad avvenuto adeguamento ai rilievi di carattere vincolante sopra riportati, è meritevole di approvazione e l'osservazione presentata di parziale accoglimento.

Il Responsabile del Procedimento
(Geom. Simonetta BRIANTI)

Il Dirigente IV Settore
(Ing. Enrico PALIOTTO)

Contrassegno Elettronico

TIPO

QR Code

IMPRONTA (SHA-256): d71d632dada9c6ba39c4d63dbf5ac8047215e1d21b56b79df38bf1f53c1a36c4

Firme digitali presenti nel documento originale

ENRICO PALIOTTO

SIMONETTA BRIANTI

Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Delibera di Consiglio N.2/2022

Data: 03/02/2022

Oggetto: Aggiornamento al P.U.C. ex art. 43 L.U.R. n° 36/97 e ss.mm.ii., e relativo rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui alla L.R. n° 32/2012 e ss.mm.ii. – Pronuncia sull'Osservazione, approvazione e correzioni errori materiali.



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=b3ac88aed1f9a125_p7m&auth=1

ID: b3ac88aed1f9a125