



Regione Liguria – Giunta Regionale

Atto N° 1378-2022 - Seduta N° 3781 - del 28/12/2022 - Numero d'Ordine 53

Prot/2022/1651741

Oggetto Comune di Alassio (Sv). Variante al PUC, con correlata proposta di modifica al PTCP, per l'individuazione della sottozona TE3.1 presso la strada vicinale in loc. Madonna del Vento. Approvazione ai sensi del combinato disposto degli artt. 44 e 38 , comma 10, della l.r. n. 36/1997 e s.m. e dell'art. 80, comma 2, n. 1, della l.r. n. 11/2015 e s.m..

Struttura Proponente Servizio Urbanistica

Tipo Atto Deliberazione

Certificazione delle risultanze dell'esame dell'Atto

Presidente GIOVANNI TOTI - Presidente, partecipanti alla seduta:

Componenti della Giunta		Presenti	Assenti
Giovanni TOTI	Presidente della Giunta Regionale	X	
Alessandro PIANA	Vicepresidente della Giunta Regionale	X	
Andrea BENVEDUTI	Assessore	X	
Simona FERRO	Assessore	X	
Giacomo Raul GIAMPEDRONE	Assessore	X	
Angelo GRATAROLA	Assessore	X	
Augusto SARTORI	Assessore	X	
Marco SCAJOLA	Assessore	X	

	8	0
--	---	---

Relatore alla Giunta SCAJOLA Marco

Con l'assistenza del Segretario Generale Avv. Pietro Paolo Giampellegrini e del Segretario di Giunta Dott.ssa Roberta Rossi

La Giunta Regionale

All'unanimità ha approvato il provvedimento

Atto rientrante nei provvedimenti di cui alla lett. A) punto 10) sub h)

Elementi di corredo all'Atto:

- ALLEGATI, che ne sono PARTE INTEGRANTE E NECESSARIA
-

LA GIUNTA REGIONALE

Vista la legge regionale 4 settembre 1997 n.36 (Legge urbanistica regionale) e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto l'art. 80 della legge regionale 2 aprile 2015, n. 11 "Modifiche alla legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale)" e s.m.;

Vista la legge regionale 10 agosto 2012 n. 32 e s.m., recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998 (disciplina della valutazione di impatto ambientale) e, in particolare, gli articoli 3, 5, 9, 10;

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento relativo all'assetto paesistico-ambientale della Liguria (PTCP) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 6 in data 26 febbraio 1990 e s.m.;

Vista la deliberazione della Giunta regionale n. 254 del 31 marzo 2017 recante il riparto delle competenze tra organi e uffici regionali diversi da quelli consiliari;

Vista la circolare del Segretario generale della Giunta regionale prot.-2022-1412448 del 06/12/2022 avente ad oggetto "Aggiornamento delle disposizioni concernenti la verifica preventiva di legittimità degli atti amministrativi regionali";

PREMESSO

Che il Comune di Alassio è dotato di PRG avente valore di PUC approvato con DPGR n. 81 del 22.5.2001;

Che la Civica Amministrazione, con deliberazione del Consiglio comunale n. 42 del 29.6.2021, ha adottato una variante al PUC, con correlata proposta di modifica al PTCP, per l'individuazione della sottozona TE3.1 presso la strada vicinale in loc. Madonna del Vento, unitamente al Rapporto Preliminare per l'avvio della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della l.r. n. 32/2012 e s.m.;

Che gli atti sono stati trasmessi alla Regione con note prot. 27093 e prot. 27095 del 23.8.2021;

Che il Comune di Alassio ha provveduto, ai sensi dell'art. 38, comma 4, lett. a), della l.r. n. 36/1997 e s.m., alla pubblicazione della variante al PUC per 60 giorni consecutivi;

Che il Settore Pianificazione Territoriale e VAS, con nota n. PG/2021/299427 del 16.9.2021, ha avviato, ai sensi dell'art. 13 delle l.r. n. 32/2012 e s.m., il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS richiedendo il parere ai soggetti competenti in materia ambientale;

Che la Regione, con deliberazione della Giunta n. 1211 del 23.12.2021, assunta sulla base della Relazione Istruttoria del Settore Pianificazione Territoriale e VAS n. 318 del 2.12.2021 e della Relazione Tecnica del Settore Urbanistica n. 319 del 2.12.2021 allegate quali parti integranti e sostanziali alla medesima deliberazione:

- sotto il profilo ambientale, ha escluso - ai sensi dell'art. dell'art. 13, comma 6, della l.r. n. 32/2012 e s.m. - l'assoggettamento a VAS della variante in oggetto, come specificato nella Relazione Istruttoria n. 318/2021;
- sotto il profilo urbanistico, ha espresso - ai sensi del combinato disposto degli artt. 44 e 38, comma 6, della l.r. n. 36/1997 s.m. - parere nei confronti della medesima variante, nei

termini e con i rilievi di carattere vincolante indicati nella Relazione Tecnica n. 319/2021, al fine del successivo adeguamento da parte del Comune ai sensi del comma 7 del medesimo art. 38;

Che la Provincia di Savona, con Determina Dirigenziale n. 1075 del 26.4.2022, trasmessa con nota prot. 17848 del 28.4.2022, ha espresso parere favorevole sulla variante in oggetto, a norma dell'art. 38, comma 6, della l.r. n. 36/1997 e s.m., non rilevando elementi di contrasto con il vigente PTC provinciale;

CONSIDERATO

Che il Comune di Alassio, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 22.9.2022, ha provveduto agli adempimenti indicati nel sopracitato comma 7 dell'art. 38 della l.r. n. 36/1997 e s.m., come in dettaglio specificato nella Relazione Tecnica n. 396 del 13.12.2022 del Servizio Urbanistica, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

Che, con nota prot. 33043 del 20.10.2022, pervenuta in pari data, ai sensi dell'art. 38, comma 9, della l.r. n. 36/1997 e s.m., la Civica Amministrazione ha trasmesso alla Regione la deliberazione di cui sopra, unitamente ai relativi elaborati, per l'approvazione della variante al PUC, ai sensi del comma 10 del ridetto art. 38 e della correlata modifica al PTCP, ai sensi dell'art. 80, comma 2, n. 1) della l.r. n. 11/2015 e s.m.;

RILEVATO

Che la variante in oggetto, come già illustrato nelle sopra citate Relazioni n. 318/2021 e n. 319/2021 e in dettaglio descritta nella Relazione Tecnica n. 396 del 13.12.2022, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, consiste:

- sotto il profilo urbanistico nella riclassificazione di parte dell'ambito agricolo "Aa3 - zona TE3" e di parte dell'ambito "Ac2 di conservazione - zona A3.8" in sottozona "TE3.1 - Villa Levi e sue pertinenze" e nell'introduzione della relativa disciplina;
- sotto il profilo paesistico nella riclassificazione di parte dell'area interessata dalla variante in oggetto dal regime ANI-MA "Aree Non Insediate - Regime normativo di Mantenimento" al regime IS-MA-CPA "Insediamenti Sparsi - Regime di Mantenimento finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali" (rispettivamente disciplinati dall'52 e dall'art. 49 ter delle NTA del PTCP);

Che la suddetta variante al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico non rientra tra quelle sottoposte a specifico nulla-osta da parte del Consiglio Regionale, ai sensi dell'art. 80, comma 2, n.1) della l.r. n. 11/2015 e s.m., in quanto non riferita ai regimi indicati alle lettere a), b) e c) dello stesso;

DATO ATTO

Che gli elaborati della variante al PUC in argomento risultano sostanzialmente modificati dal Comune in adeguamento ai rilievi formulati nella sopracitata Deliberazione della Giunta regionale n. 1211 del 23.12.2021, come in dettaglio specificato nella suddetta Relazione tecnica del Servizio Urbanistica n. 396 del 13.12.2022, fatta eccezione per i contenuti indicati nella medesima, rispetto ai quali sono da disporre, ai sensi del ridetto art. 38, comma 10, della l.r. n. 36/1997 e s.m., le modifiche necessarie ad assicurare il compiuto recepimento dei rilievi a suo tempo formulati, nei termini riportati nella richiamata Relazione Tecnica;

RITENUTO

Che, sulla base delle valutazioni espresse nella sopra richiamata Relazione Tecnica n. 396 del 13.12.2022, sia da approvarsi, con le modifiche ivi indicate, la variante al PUC, con correlata modifica al PTCP, del Comune di Alassio;

Che in merito alle osservazioni presentate nei confronti della variante in esame, sia da provvedere nei termini indicati nella suddetta Relazione Tecnica;

RILEVATO

Che gli elaborati relativi alla variante oggetto di approvazione, come risultanti dalle modifiche disposte con il presente atto, sono in dettaglio indicati nella sopra citata Relazione Tecnica n. 396/2022;

**Su proposta dell'Assessore ai Rapporti con il Consiglio regionale, Urbanistica,
Pianificazione territoriale, Demanio marittimo e Tutela del Paesaggio, Politiche abitative ed
Edilizia, Attività estrattive, Rapporti con i lavoratori transfrontalieri, Formazione,
Orientamento e Programmi Comunitari di competenza**


DELIBERA

Per le motivazioni indicate in premessa, che si richiamano integralmente:

- di approvare, ai sensi del combinato disposto dell'art. 44 e dell'art. 38, comma 10, della l.r. n. 36/1997 e s.m., la sopra richiamata variante al PUC adottata dal Comune di Alassio con deliberazione del Consiglio comunale n. 42 del 29.06.2021, nei termini e con le modifiche indicate nella Relazione Tecnica n. 396 del 13.12.2022, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
- di approvare, ai sensi dell'art. 80, comma 2, n. 1), della l. r. n. 11/2015 e s. m., la variante al PTCP correlata al PUC come descritta nella citata Relazione Tecnica 396 del 13.12.2022;
- di dare atto che la cartografia del vigente PTCP sarà conseguentemente modificata da parte della Regione per il recepimento della variante sopra indicata;
- di decidere sulle osservazioni nei termini riportati nella sopra richiamata Relazione tecnica n. 396 del 13.12.2022.

La presente deliberazione sarà resa nota mediante pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria anche ai sensi e per gli effetti della legge regionale 24.12.2004, n. 32 e s.m. ed in forma integrale sul sito regionale.

Avverso il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge 7.8.1990 n. 241 e s.m., è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, secondo le modalità di cui al D.Lgvo 2.7.2010 n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica 24.11.1971 n. 1199 e s.m., rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione della deliberazione stessa.

	REGIONE LIGURIA VICEDIREZIONE TERRITORIO SERVIZIO URBANISTICA	<p>Oggetto: Comune di ALASSIO (SV) –Variante al PUC, con correlata proposta di modifica al PTCP, per l'individuazione della sottozona TE3.1 presso la strada vicinale in loc. Madonna del Vento. Approvazione ai sensi del combinato disposto degli artt. 44 e 38 , comma 10, della l.r. n. 36/1997 e s.m. e dell'art. 80, comma 2, n. 1, della l.r. n. 11/2015 e s.m..</p> <p style="text-align: center;">Relazione Tecnica n. 396 del 13.12.2022</p>
---	--	--

PREMESSE	
<p>Adozione della variante da parte del Comune</p>	<p>Il Comune di Alassio è dotato di PRG avente valore di PUC approvato con DPGR n.81 del 22.5.2001.</p> <p>Con DCC n. 42 del 29.6.2021 il Comune di Alassio ha adottato una variante al PUC, ai sensi del combinato disposto degli artt.38 e 44 della l.r. 36/1997 e s.m., con correlata richiesta di modifica al PTCP ed il relativo rapporto preliminare, ai fini della procedura di Verifica di Assoggettabilità ai sensi della l.r. 32/2012 e s.m.; tali atti sono stati trasmessi con note comunali n. 27093 e 27095 del 23.8.2021, assunte al protocollo regionale PG/2021/247749 e 277747 del 24.8.2021.</p> <p>La variante al PUC consiste: <u>sotto il profilo urbanistico:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ nella riclassificazione di parte dell'Ambito Agricolo "Aa3- zona TE3" (terreni censiti al fg.21 mapp.li 9-10-12-14-15-16-18-412-470-450 e fg.13 mapp.li 164 (parte)-172-190-199-200-201-209-210-173-677) e, in minima quantità, di parte dell'Ambito "Ac2 di Conservazione – zona A3.8" (terreno censito al fg.21 mapp.le 412 di circa 2.080 mq), corrispondenti a circa complessivi 53.500 mq., in sottozona TE3.1., finalizzata allo sviluppo dell'attività agricola con annessa offerta turistico-ricettiva coerente con il contesto; <p>la Variante si configura pertanto come:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. cartografica, con l'introduzione della sottozona TE3.1; b. normativa, in quanto vengono modificate le NdA del PUC vigente: <ul style="list-style-type: none"> - all'art.18.2 laddove viene introdotta la funzione commerciale nella sottozona TE3.1; - all'Ambito Agricolo Aa3 laddove, al punto C) viene inserita la tipologia degli interventi consentiti nella sottozona TE3.1 ed al punto G) vengono meglio specificati i margini di flessibilità da applicare nell'Ambito; - alla scheda normativa dell'Ambito Aa3 laddove viene inserita la sottozona TE3.1 ed i relativi parametri urbanistici di riferimento (in particolare l'indice IUT mq/ha, il riferimento alle funzioni commerciali CO1 e CO4 e l'incremento volumetrico massimo previsto). <p>La Variante è accompagnata da una <u>prefigurazione progettuale</u> di massima dalla quale si evince che gli interventi previsti comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la riqualificazione, con ampliamenti, di Villa Levi e dell'annessa dependance, e la realizzazione sul retro di un volume parzialmente interrato da adibire ad uffici; - la realizzazione di n.3 "serre" da destinare rispettivamente ad attività didattiche legate alla funzione agricola con sottostante autorimessa, a ristorante ed a funzione ricettiva; <p><u>sotto il profilo paesistico</u>, la variante comporta una modifica al PTCP consistente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ nella riclassificazione in regime IS-MA-CPA di circa 6.900 mq dei terreni sopra indicati, attualmente ricadenti in regime ANI-MA;
<p>Espressione del parere vincolante della Regione ed esito della VA</p>	<p>Con DGR n.1211 del 23.12.2021, trasmessa al Comune di Alassio con nota n.128576 del 29.1.2021, la Regione:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ha escluso la variante in argomento dall'assoggettamento a VAS ai sensi della l.r. 32/2012 e s.m. sulla base dei contenuti della Relazione Istruttoria n.318 del 2.12.2021; • ha espresso il parere vincolante ai sensi dell'art.38, comma 6, della l.r. 36/1997 e s.m. sulla base dei contenuti indicati nella Relazione Tecnica n.319 del 2.12.2021 di seguito riassunti: <ul style="list-style-type: none"> ✓ si è valutata favorevolmente la proposta di variante al PTCP correlata alla proposta di Variante al PUC; ✓ si è valutata favorevolmente la proposta di variante al PUC rispetto alla quale sono stati formulati i seguenti rilievi:

	<ol style="list-style-type: none"> 1. la disciplina urbanistica della sottozona TE3.1, da inserire dopo il punto 2) dell'art.18.2 delle Norme Generali del PUC, deve essere modificata prevedendo la possibilità di realizzare una SA non superiore a 1.033,01 mq; 2. i parametri urbanistici della sottozona TE3.1 devono essere congruenti con la prefigurazione progettuale di massima rappresentata negli elaborati sopra indicati adottati con DCC n.42/2021, fermo restando quanto sopra rilevato in relazione alla disciplina del Piano di Bacino al fine della localizzazione degli interventi previsti.
Espressione di altri pareri	<p>la Provincia di Savona, con nota acquisita al prot. n.311106 del 28.4.2022, ha trasmesso la Determina Dirigenziale n.1075 del 26.4.2022, con la quale ha espresso il proprio parere favorevole ai sensi dell'articolo 38, comma 6, della L.R. 36/1997 e s. m.i ritenendo la variante al vigente PUC di Alassio in argomento compatibile rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.</p> <p>Il Settore Assetto del Territorio, con nota n.2022-413460 del 14.06.22 trasmessa al Comune di Alassio, ha rilasciato <u>parere favorevole ex art.89 DPR 380/01 per il progetto di Variante al PUC in oggetto, a condizione della verifica di idoneità idraulica del Rio Boccardi non indagato nel Pdb</u>, secondo le modalità di cui all'art.8 comma 2 delle Nda del PdB e con le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - applicazione degli indirizzi di prevenzione e mitigazione del rischio liquefazione dei terreni previsti dalla DGR 535/2021, dato che il Comune di Alassio ricade tra quelli con valori sismici di base compatibili con il fenomeno della liquefazione dei terreni, secondo le indicazioni fornite dal Settore assetto del Territorio con nota n.2022-190552 del 04.02.33; - approfondimento degli studi di carattere sismico in relazione alla pericolosità da amplificazione locale, nella fase di rilascio dei titoli edilizi in attuazione degli interventi previsti dalla Variante, tenuto conto che il Comune di Alassio appartiene alla classe sismica 2 ai sensi della DGR 216/2017; <p>Tale parere è stato reso successivamente al precedente parere negativo rilasciato con nota assunta al protocollo PG/2021/294554 del 13.9.2021 ed a seguito della conclusione positiva di variante al Piano di Bacino avente ad oggetto la ripermetrazione delle aree comprese in Pg3a; con Decreto n.42 del 13.04.22, il Segretario Generale dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale ha infatti approvato la Variante al PdB relativa alla ripermetrazione di frana quiescente Pg3a nella carta di suscettività di dissesto in località Boccardi, consentendo pertanto al Settore Assetto del Territorio, sulla base della documentazione geologica agli atti dell'ufficio e della documentazione ex novo trasmessa, di esprimersi favorevolmente sulla variante al PUC in oggetto.</p>
Adozione da parte del Comune degli adeguamenti al parere vincolante della Regione	<p>con DCC n.48 del 22.9.2022, trasmessa alla Regione e assunta al protocollo regionale con nota n.1195290 del 21.10.2022, il Comune di Alassio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ha dato atto del parere favorevole, rilasciato con nota n.18985 del 14.6.2022 dal Settore Assetto del Territorio ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 e s.m., condizionato alla verifica di idoneità idraulica del Rio Boccardi non indagato nel PdB; • ha assunto i seguenti elaborati (versione maggio 2022) in adeguamento ai rilievi formulati nella sopra richiamata DGR n.1211/2021: <ul style="list-style-type: none"> - ALA-RA-00-10 - Relazione per la Variante al PUC e Relazione Tecnica di non assoggettabilità a VAS; - ALA-RA-00-11 - Relazione per la Variante al PUC (contenente la Noma di Piano adeguata); - Tavola ALA-A-00-02 - Inquadramento Urbanistico; - Tavola ALA-A-00-11 - Variante al PUC; - Tavola ALA-A-00-13 - calcolo SUL e Volume VVPP; - Tavola ALA-A-00-14 - calcolo SA e S Accessoria; - Tavola ALA-A-00-15 - calcolo SU Netta e Parcheggio pertinenziale; - Tavola ALA-A-00-16 Tabelle parametri Urbanistici e Tipologie edilizie; - Relazione di sintesi di cui all'articolo 10, comma 5, della l. r. 32/2012; - verifica idraulica del Rio Boccardi in ottemperanza al parere favorevole condizionato ex art.89 DPR 380/01 espresso dal Settore Assetto del Territorio; • si è pronunciato sull'unica osservazione, presentata da WWF Italia, pervenuta durante il periodo di pubblicazione degli atti adottati con DCC n.42/2021 avvenuta dal 22.9.2021 per 60 giorni consecutivi, suddivisa in 5 punti rispetto ai quali è stato accolto solo il punto 1.
Approvazione della Variante al PUC e della correlata	<p>Ai fini dell'approvazione della variante al PUC vigente del Comune di Alassio ai sensi dell'art.38, comma 10 della l.r 36/1997 e smi, con correlata modifica al PTCP ai sensi dell'art.80 della l.r 11/2015, la Regione:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verifica l'avvenuto adeguamento a quanto contenuto nella Relazione Tecnica n.319 del 2.12.2021, allegata alla DGR n. 1211/2021, con la quale la Regione ha espresso il parere vincolante ai sensi dell'art.38, comma 6, della l.r 36/1997 e s.m.;

variante al PTCP da parte della Regione	<ul style="list-style-type: none"> • si pronuncia sulle osservazioni oggetto di accoglimento sulla base della proposta formulata dal Comune con DCC n.48/2022; 	
VALUTAZIONI		
DGR n.1211/2021 parere vincolante art.38 comma 6 l.r. 36/97	ADEGUAMENTI NORMATIVI apportati con DCC 48/2022	VERIFICA ADEGUAMENTO AI RILIEVI di cui alla DGR 1211/2021
<p><i>Rilievo di carattere generale:</i></p> <p>i parametri urbanistici della sottozona TE3.1 devono essere congruenti con la prefigurazione progettuale di massima rappresentata negli elaborati sopra indicati adottati con DCC n.42/2021, fermo restando quanto sopra rilevato in relazione alla disciplina del Piano di Bacino al fine della localizzazione degli interventi previsti.</p>	<p>La seguente Norma di Piano riguardante l'Ambito Agricolo Aa3 è stata integrata, per quanto riguarda il punto C) della sottozona TE3.1, con la parte evidenziata in grassetto, riferita alla documentazione di livello di dettaglio planivolumetrico delle nuove costruzioni previste nella suddetta sottozona:</p> <p><u><i>“Ambito Agricolo Aa3, punto C), sottozona TE3.1:</i></u></p> <p><i>Gli interventi, con lotto minimo di 5 ettari, verranno autorizzati con Permesso di costruire convenzionato, non dovranno comportare la realizzazione di nuovi sistemi stradali ma appoggiarsi su quelli vicinali esistenti che andranno ampliati e potenziati. Sono consentiti solo nuovi allacciamenti stradali di uno sviluppo massimo di 100 metri.</i></p> <p><i>La sottozona TE3.1 viene individuata puntualmente nella cartografia e fa parte della zona intermedia della zona TE3:</i></p> <p><i>- la seconda intermedia servita dalla nuova strada di PUC che passa a quota 220/240 m.s.l.m. tra loc. Fignoni e Loc. Boccari;</i></p> <p><i>E' vietato prevedere strade che colleghino in senso verticale le tre fasce individuate, mentre andranno recuperati i percorsi pedonali di crinale.</i></p> <p><i>Gli interventi nella zona TE 3.1 oltre a riutilizzare i volumi esistenti con categoria “d2” prevedono nuove edificazioni, con struttura leggera in carpenteria metallica e legno, con tipologia a serra o del tipo ipogeo in modo da avere un minimo impatto ambientale, sfruttare l'energia rinnovabile per valorizzare, difendere, presidiare il territorio e migliorare l'offerta turistica.</i></p> <p>Le nuove costruzioni nella TE3.1 sono assentite e normate con dettaglio planivolumetrico dalla Tab Aa3, Tab Aa3.1 e dalle tavole (vedi allegati):</p> <ul style="list-style-type: none"> - ALA_A_00_13 1:200 calcolo SUL e Volume VVPP - ALA_A_00_14, 1:200 calcolo SA e S Accessoria - ALA_A_00_15, 1:200 calcolo SU Netta e Parcheggio pertinenziale - ALA_A_00_16, Tabelle parametri Urbanistici e Tipologie edilizie - Superficie Accessoria (S.Acc.): la percentuale di superficie accessoria realizzabile viene definita ai sensi dello art. 67 della LR 16 (agg. 2017) nel limite del 60% della S.U.” 	<p>Si rileva la Regione si era espressa favorevolmente sulla proposta di Variante al PUC adottata dal Comune con DCC 42/21, correlata ad una prefigurazione progettuale di massima allegata alla suddetta Delibera e che <u>la necessità evidenziata dal rilievo regionale nasceva dall'esigenza di “armonizzare” la dimensione progettuale di tale prefigurazione planovolumetrica con la dimensione urbanistica in merito ai parametri da assegnare alla zona;</u></p> <p>Si dà atto che l'operazione di allineamento effettuata con l'integrazione apportata alla norma dell'Ambito Agricolo Aa3 con DCC 48/2022, permette di collegare la norma della sottozona TE3.1 alla configurazione progettuale così come adottata con DCC 42/2021, derivando da questa in modo dettagliato ed approfondito gli elementi che si configurano quali parametri urbanistici da assegnare alla disciplina della sottozona stessa;</p> <p>In tale modo, la disciplina dei nuovi interventi assentibili nella sottozona TE3.1 si configura quale “progetto norma” i cui parametri urbanistici di riferimento sono esplicitati nella scheda normativa dell'Ambito Aa3 nel rigo relativo alla sottozona TE3.1, nella Tabella di nuova introduzione Aa3.1 e nelle tavole di seguito elencate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ALA_A_00_13 - calcolo SUL e Volume VVPP - ALA_A_00_14 - calcolo SA e S Accessoria - ALA_A_00_15 - calcolo SU Netta e Parcheggio pertinenziale - ALA_A_00_16 - Tabelle parametri Urbanistici e Tipologie edilizie” - Sup.accessoria (S.Acc.): la percentuale di superficie accessoria realizzabile viene definita ai sensi dell'art.67 della l.r. 16 (agg.2017) nel limite del 60% della SU; <p>A tale proposito si evidenzia innanzi tutto che i contenuti della suddetta disciplina, assumendo carattere di “progetto norma” riferito alla configurazione planovolumetrica ed ai relativi parametri urbanistici degli interventi previsti, <u>non hanno valore vincolante nei confronti dei progetti architettonici e che pertanto la definizione a livello edilizio dei singoli interventi saranno oggetto della successiva fase comunale inerente il rilascio dei pertinenti titoli edilizi.</u></p> <p>Inoltre si rileva quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. si ritiene che, per completezza documentale, all'elenco delle Tavole allegate nella norma di cui sopra, debba essere aggiunta una Tavola che contenga la collocazione delle nuove costruzioni all'interno della sottozona TE3.1, prendendo come riferimento la planimetria generale contenuta nell'elaborato

La Tavola: "ALA_A_00_16, Tabelle parametri Urbanistici e Tipologie edilizie" inserita nella Norma di Piano come sopra riportata, contiene la seguente Tabella Aa3 che, al rigo relativo alla sottozona TE3.1, viene modificata per i seguenti parametri, rispetto a quanto adottato con DCC 42/2021:

- l'incremento volumetrico massimo che assume il valore di mc.5.640 (dai precedenti mc.9.500);
- l'indice territoriale (IUT) che rimanda alla nota "i parametri urbanistici, le destinazioni e la tipologia sono riportate puntualmente nelle tavole schematiche in scala 1:200allegate alla variante e nella tabella Aa3.1"; (il precedente IUT era di 400 mq/ha);

Tab. Aa3 – individuazione dei parametri urbanistici della sottozona TE3.1

AMBITO AGRICOLO N.3 - Variante														Aa3									
ZONA	DATI DELLA SINGOLA ZONA						DESTINAZIONE USO PREVAL ED ACCESS.	SI FOND. mq/mq	IUT TERR. mq/ha	REGIME INTERV.	PARAMETRI EDILIZI TIPOLOGICI PER NUOVE COSTRUZIONI										INTERVENTI SUI FABBRICATI ESISTENTI	NOTE	
	RIF. PIAN. PAESE	SUPERF.	VOLUME ESIST.	ZONA GEOL.	κ ESIST. mg/mq	INCREMENT. VOL. RES. MAX.					H	RV	RC	F. MAX.	DA	RS	S. MIN.						
CE7	IS-MA	38.975	2.845	A1-C2	0,09	2.000	CFR. ART. 12 NDA	0,04	200	CEC	7	4	20%	15	10	1/1	3.000	Opere di categoria "G2"	CFR. ART. 12				
CE8	IS-MA	14.980	690	CD-A1	0,04	900	CFR. ART. 12 NDA	0,04	200	CEC	7	4	20%	15	10	1/1	3.000	Opere di categoria "G2"	Obbligo di SAU esteso a un lotto di 1 ha. CFR. ART. 12				
CE9	IS-MA	17.480	1.090	A1-C2	0,09	1.000	CFR. ART. 12 NDA	0,04	200	CEC	7	4	20%	15	10	1/1	3.000	Opere di categoria "G2"					
CE10	IS-MA	14.150	990	A1-C2	0,09	1.000	CFR. ART. 12 NDA	0,04	200	CEC	7	4	20%	15	10	1/1	3.000	Opere di categoria "G2"	CFR. ART. 13				
CE11	IS-MA	65.260	690	A1-C2 D	0,01	3.500	CFR. ART. 12 NDA	0,04	200	CEC	7	4	20%	15	10	1/1	3.000	Opere di categoria "G2"	L'ATTUAZIONE DELLE ZONE CE10/11/12 E' CONFINATA DALLA PRESSIONE NORMANDELLA STRADA SOLVA-VEGLIACCO PER LE ZONE CE10/12 OBBLIGO DI SAU ESTESO A 1 ETTORE.				
CE12	IS-MA	103.060	3.690	A1-C2	0,04	5.000	CFR. ART. 12 NDA	0,04	200	CEC	7	4	20%	15	10	1/1	3.000	Opere di categoria "G2"					
CE13	IS-MA/ID-MA	17.000	790	9-E2	0,04	1.000	CFR. ART. 12 NDA	0,04	200	CEC	7	4	20%	15	10	1/1	3.000	Opere di categoria "G2"					
IC30	IS-MA/AN-MA	28.675		A1-B			PL CENTRO CULTURALE, POLISPORT, ACCESS. TV PREVALENTE RATV/RP ACCESSOR. TC/PL CFR. ART. 18			CEC	6,5	4	10%	20	10/12	50.000		SLA MAX TOT. 3500 MQ. DI CUI 30% PER DESTINAZIONI TV.					
TE3	IS-MA-AN-MA	348.490	8.290	A1-B/D F	0,023	7.000			190	CEC	6,5	4	10%	20	10/12	90.000		CFR. ART. 18					
TE3.1	IS-MA-CH-AN-MA-ID-MA	53.500	1.630	A1-B/D/F	0,034	5.640	PREVALENTE RATV/RP ACCESSOR. TC/PL CFR. ART. 18		V. max	POC	6,5	4	10%	40	10	1/2	36.000	Opere di categoria "G2"	I parametri urbanistici, le destinazioni e la tipologia sono riportate puntualmente nelle tavole schematiche in scala 1:200 allegate alla variante e nella tabella Aa 3.1				
TE4	IS-MA	122.050	5.030	A1/C2 E2	0,07	1.500	PREVALENTE RATV/RP ACCESSOR. TC/PL CFR. ART. 18		190	CEC	6,5	4	10%	20	10/12	50.000		CFR. ART. 18					
E1		382.000																					
E2		163.000																					
SS		41.160																					
TOTALE			1.281.495			28.840																	

NOTA GENERALE - ZONE CE:
 CE, art.12 NAB. L'indice fondiario massimo è di 0,04 mq/mq; l'indice territoriale proprio del lotto d'intervento è di 0,02 mq/mq; mentre la quota rimanente sarà risultare dal trasferimento di indici dalle zone E, E.C, G, G circoscrizioni all'interno dell'Ambito.
 La colonna relativa ai riferimenti al PTCO ha valore indicativo; il riepilogo deve essere effettuato su ciascuna zona con la tavola di accantonamento.

"ALA_RA-00_11_relazione per la variante al PUC_rev maggio 2022" (cap. 3, lettera b.) allegato alla DCC 48/2022;

- si ritiene che, nell'ottica della complessiva operazione di allineamento della norma urbanistica alla configurazione progettuale, la percentuale di Sup.Acc prevista ed introdotta in norma, venga calcolata sulla base della configurazione progettuale stessa;

Rispetto al rigo relativo alla sottozona TE3.1 della Tab.Aa3 riportata a lato, si rileva che, dalla riconfigurazione sopra descritta, derivano le modifiche dei parametri riguardanti: l'indice di utilizzo territoriale (IUT) che non viene indicato, in quanto direttamente connesso al dettaglio planivolumetrico ed alla definizione puntuale dei parametri urbanistici riportati negli elaborati grafici allegati, e il conseguente ricalcolo dell'incremento volumetrico massimo che assume il valore di mc.5.640.

Si evidenzia inoltre che la funzione commerciale, così come descritta nella Tab.Aa3 (alla colonna "destinazioni d'uso prevalenti e accessorie") è da intendersi circoscritta alle tipologie CO1 e CO4 indicate e che pertanto, per necessità di allineamento della norma :

- tale indicazione debba essere riportata anche all'art.18.2, al comma riferito ai Comparti TE, laddove viene richiamata la destinazione accessoria "CO" nella zona TE3.1.

In ultimo, in relazione al confronto con la pianificazione di Bacino, si dà atto che il Settore Assetto del Territorio, con nota n.2022-1501174 del 14.12.22 ha attestato l'idoneità idraulica del Rio Bocconi (non indagato nel PdB, secondo le modalità di cui all'art.8 c.2 delle NdA del PdB), vista la relativa documentazione tecnica allegata alla DCC n.48/2022, dando seguito alle indicazioni espresse nel parere ex art.89 di cui alla nota n.2022-413460 del 14.06.22, ricordando peraltro che tale verifica di ottemperanza non costituisce autorizzazione idraulica che dovrà essere rilasciata dai competenti uffici in sede di rilascio dei titoli edilizi sugli interventi previsti.

Tale idoneità non esime comunque l'Amministrazione Comunale dal rispetto delle seguenti prescrizioni, formulate nel suddetto parere del Settore Assetto del Territorio n.2022-413460 del 14.06.22, da richiamare nella Norma dell'"Ambito Agricolo Aa3, punto C), sottozona TE3.1" alla nuova voce :

- indicazioni di compatibilità geomorfologiche degli interventi:
 - applicazione degli indirizzi di prevenzione e mitigazione del rischio liquefazione dei terreni previsti dalla DGR 535/2021, considerando che il Comune di Alassio ricade tra quelli caratterizzati da valori sismici di base compatibili con il fenomeno della liquefazione dei terreni, secondo le indicazioni fornite dallo stesso scrivente Settore con nota n.2022-0190552 del 04.03.2022;
 - nelle fasi progettuali ed esecutive devono essere tenuti in debito conto le considerazioni ed i suggerimenti del professionista geologo incaricato, contenuti negli atti della documentazione istruttoria fornita;

4.c tenuto conto dell'appartenenza del Comune di Alassio alla classe sismica 2 ai sensi della DGR 216/2017, in attuazione delle previsioni della variante urbanistica, nella fase progettuale legata ai futuri titoli edilizi, devono comunque essere approfonditi gli studi di carattere sismico in relazione alla pericolosità da amplificazione locale;

Alla luce di quanto sopra descritto, **si ritiene il rilievo regionale di cui trattasi ottemperato nel suo complesso, ferme restando le necessarie modifiche come sopra riportate ai punti 1., 2., 3., 4. (4.a, 4.b, 4.c)**, al fine di rendere pienamente coerente la normativa che disciplina la sottozona TE3.1 con la configurazione progettuale in essa prevista.

Rilievo a carattere di dettaglio:

la disciplina urbanistica della sottozona TE3.1, da inserire dopo il punto 2) dell'art.18.2 delle Norme Generali del PUC, deve essere modificata prevedendo la possibilità di realizzare una SA non superiore a 1.033,01 mq;

La Tavola: "ALA_A_00_16, Tabelle parametri Urbanistici e Tipologie edilizie" inserita nella Norma di Piano come sopra riportata, contiene la seguente Tabella Aa3.1 di nuova introduzione:

Tab. Aa3.1 – parametri urbanistici- destinazioni funzionali

TABELLA Aa 3.1 parametri urbanistici - destinazioni funzionali

TIPOLOGIA	SUP UTILE LORDA	SUP AGIBILE	SUP ACCESSORIA	SUPERFICIE UTILE	PARK PERTINENZIALI	VOLUME LORDO
SERRA DIDATTICA	184,90	166,34	70,60	154,31		817,60
MAGAZZINO SERRA DIDATTICA	171,06	153,48		150,67		472,13
PARCHEGGIO SERRA DIDATTICA	12,57	10,56		9,60	289,66	33,94
SERRA RISTORANTE E SPAZIO LEVI	328,04	295,73	111,00	276,29		1404,93
SERRA RESIDENZIALE	313,90	274,08	142,00	221,80		1458,88
CASA LEVI PIANO TERRA	84,38	74,22		70,53		274,24
CASA LEVI PRIMO PIANO	13,97	12,07		9,04		51,27
CASA LEVI PIANO SECONDO	20,31	17,86		11,39		78,80
UFFICIO AZIENDA	83,98	72,20		69,58		268,74
MAGAZZINO AZIENDA	219,37	201,09		189,41		778,76
PARCHEGGIO PERTINENZIALE ESTERNO					165,00	
TOTALE	1432,48	1277,63	323,60	1162,62	454,66	5639,28

In conseguenza dell'operazione descritta al paragrafo precedente, la nuova Tabella Aa3.1 riportata a lato esplicita in modo dettagliato i parametri del "progetto norma". A tale proposito, si rileva peraltro che la quantificazione delle superfici utili ai fini del calcolo oneri, così come indicato nella Tav."ALA_A_00_15- calcolo SU Netta e Parcheggio pertinenziale", rientra nell'esclusiva competenza comunale e pertanto nulla si ha da rilevare nella presente sede.

Rispetto al rilievo regionale a lato riportato, si evidenzia che lo stesso era riferito alla documentazione della Variante al PUC come adottata con DCC 42/2021 che conteneva una tabella (a pag.30 dell'elaborato denominato "Progetto di variante al PUC" versione giungo 2021) nella quale era indicato il parametro di mq.1.033 di superficie utile lorda rapportata agli interventi previsti, che tuttavia non esplicitava le quantità di superfici relative alla realizzazione della "serra didattica" e del magazzino e parcheggio relativi; previsioni comunque contenute nella documentazione della prefigurazione progettuale di Variante al PUC adottata con la suddetta DCC 42/2021.

La nuova tabella Aa3.1, assunta con DCC n.48/2022, inserendosi nella logica dell'operazione di riallineamento dei parametri urbanistici della sottozona TE3.1 alla prefigurazione progettuale degli interventi correlati alla Variante adottata, così come sopra descritta, precisa anche le quantità di superficie relative alla "serra didattica" (con relativi magazzino e parcheggio) che portano la SU lorda alla somma complessiva di mq.1432.48 per tutti gli interventi previsti.

In tale logica, considerato che la Tab.Aa3.1 è stata calibrata sulla base della configurazione planovolumetrica di dettaglio inserita in norma come descritto nel paragrafo precedente, **si ritiene che il rilievo regionale** circa il rispetto della SA non superiore ai mq.1033.01 **possa ritenersi ottemperato** in quanto il dato relativo alla SA della suddetta tabella è comprensivo anche dei valori relativi alla "serra didattica" come sopra specificato.

pronuncia sulle OSSERVAZIONI presentate all'Amministrazione Comunale

oggetto dell'osservazione presentata da WWF Italia	controdeduzione Comunale	Valutazione regionale
<p>“Si osserva come alcune porzioni di terreni ricadenti nell'areale di variante sembrerebbero interessate dal vincolo di cui alla L. 353/00, in quanto presenza di aree boscate percorse da incendi boschivi.</p> <p>Per cui eventuali varianti alla pianificazione territoriale di settore risulterebbero illegittimi ed in contrasto con lo stesso art. 10 della L. 353/00 ed la precedente normativa nazionale. Si osserva che La legge Nazionale 353/2000, non permette una variazione dello strumento urbanistico vigente al momento dell'incendio per i 15 anni successive all'evento dell'incendio.</p> <p>Nell'osservare come La Legge 21 novembre 2000 n. 353 “Legge-quadro in materia di incendi boschivi”, all'art.10 c. 1 prescrive: “le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni [...]”;</p> <p>Nel Foglio 13, parte del mappale n.189 che risulta compreso all'interno dell'area proposta in variante urbanistica ma non indicata nell'elenco, risulterebbe in parte percorso da un incendio boschivo avvenuto nell'anno 2016.”</p>	<p>Viene osservato che uno dei mappali parzialmente interessati dalla Variante urbanistica, nel dettaglio la particella n.189 del foglio 13 q.p., risulta in parte percorsa da un incendio boschivo avvenuto nell'anno 2016, come acclarato nella comunicazione del Corpo Forestale dello Stato prot. 15238 in data 01/06/2016 e a tale proposito la Legge n.353 del 21/11/2000 in materia di incendi boschivi, all'art.10 comma 1 prescrive: “le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni (...).</p> <p>Si riscontra che effettivamente l'unico mappale parzialmente percorso da un incendio boschivo nell'anno 2016, tra quelli oggetto di variante urbanistica, è la particella n. 189 del foglio 13, erroneamente indicata in precedenza nell'elenco dei mappali interessati dalla Variante con il n.164, per il quale si prevede l'inserimento della nuova destinazione d'uso accessoria CO – Commercio.</p> <p>Pertanto si ritiene di accogliere il primo punto dell'osservazione <u>escludendo tale mappale dalla variante proposta</u> che inserisce per la zona Te3.1 anche la destinazione d'uso accessoria CO – Commercio, specificando che l'esclusione non si qualifica di carattere sostanziale poiché l'edificazione nella zona Te3-1 non è soggetta ad indice di utilizzo territoriale ma la variante proposta approva il progetto-norma allegato alla delibera di consiglio comunale, peraltro nel rispetto del lotto minimo di 50.000 mq, anche considerando lo stralcio del mapp. Fg.13 n.189, ininfluenza pertanto sul progetto-norma in approvazione che prevede la possibilità di realizzare una SA a corpo non superiore a 1.162,62 mq su un lotto minimo di 50.000 mq.</p>	<p>Si condivide la controdeduzione comunale all'osservazione formulata da WWF Italia, che comporta lo stralcio del mapp. Fg.13 n.189 dal perimetro dell'area della Variante al PUC in oggetto, nei termini indicati dal Comune, con conseguente necessità di:</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. procedere alla ripermimetrazione della sottozona TE3.1; 6. adeguare il valore complessivo della superficie territoriale della sottozona TE3.1, ove riportato negli atti adottati con DCC n.48/2022, conseguente all'esclusione della particella n.189 del foglio 13;

CONCLUSIONI

Quanto sopra premesso e valutato si ritiene che la variante al PUC del Comune di Alassio finalizzata all'individuazione della sottozona TE3.1 con la relativa disciplina, nonché la correlata modifica al PTCP dal regime ANI-MA al regime ISMA-CPA, possano essere approvate a norma del combinato disposto degli articoli 44 e 38, comma 10 della l.r. 36/1997 e smi e dell'art.80, comma 2 della l.r. 11/2015.

Elaborati del PUC da approvare, con le modifiche sopra indicate ai punti 1. 2. 3. 4. (4.a, 4.b, 4.c) 5. 6. :

- ✓ individuazione cartografica dell'area oggetto di Variante al PUC indicata nell'elaborato “ALA_RA_00_11 relazione per la variante al PUC – capitolo 3, lettera c.”;
- ✓ art.18.2 delle NdA del PUC;
- ✓ disciplina dell'Ambito Agricolo Aa3, con le relative Tabelle Aa3 e Aa3.1;

La cartografia del vigente PTCP, assetto insediativo del livello locale, sarà modificata da parte della Regione per il recepimento della variante sopra indicata.

F.to Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Barbara Montarsolo)

F.to Il Dirigente
(Arch. Luana Lapini)

Iter di predisposizione e approvazione del provvedimento

Identificativo atto 2022-AC-1444

Compito	Completato da	In sostituzione di	Data di completamento
Approvazione Amministratore proponente	Marco SCAJOLA		22/12/2022 15:45
* Approvazione Direttore generale/Vicedirettore generale (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Alessandro CROCE		22/12/2022 15:16
* Approvazione Legittimità	Daniele CASANOVA		22/12/2022 14:53
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Luana LAPINI		22/12/2022 12:16
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Barbara MONTARSOLO		22/12/2022 12:03

* La regolarità amministrativa, tecnica e contabile dell'atto è attestata da ciascun soggetto sopraindicato nell'ambito delle rispettive competenze.

Trasmissione provvedimento:

Bollettino Ufficiale della Regione Liguria per la sua pubblicazione integrale/per estratto

Sito web della Regione Liguria