



COMUNE DI VALLECROSA

Provincia di Imperia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DEL 31/03/2010 N° 11

OGGETTO: PROGRAMMA UNITARIO DI VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI PUBBLICI RELATIVO ALLE CASERME PELLIZZARI. INTESA MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, AGENZIA DEL DEMANIO, REGIONE LIGURIA E AMMINISTRAZIONI COMUNALI. APPROVAZIONE DI VARIANTE NORMATIVA A PRG E PUC ADOTTATO.	ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE Il sottoscritto Segretario Comunale attesta che la presente deliberazione, a norma dell'art. 124 del D.lgs 267/2000, è stata pubblicata all'albo pretorio del Comune il giorno <u>14.04.2010</u> e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi fino al giorno <u>29.04.2010</u> Vallecrosia, li <u>14.04.2010</u> Il Segretario Generale - CITINO ZUCCO Dott. FRANCESCO -  
L'anno duemiladieci addì trentuno del mese di marzo , alle ore 19:30 nella sede Municipale di Vallecrosia, si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE che il Vice Presidente riferisce di avere convocato nei modi e termini di legge.	

Consiglieri	Presenti	Assenti	Estremi di esecutività
POLITI Avv. ROBERTA	==	Si	
CROESE Dott. SILVANO	Si	==	
BIASI Geom. ARMANDO	Si	==	
TURONE Geom. TEODORO	Si	==	
BALBIS GRAZIANO	Si	==	
PERETTI GIANFRANCO	Si	==	
RONDELLI LUCIANA	Si	==	
GIACOBBE Dott. ROCCO	Si	==	
URCIUOLI VITTORIO	Si	==	
BERTUCCI NELSA	Si	==	
MORESCHI NAZARENO	Si	==	
BECAGLI FULVIO	Si	==	
AMELIA Dott. SALVATORE	Si	==	
FERRI FABIO	Si	==	
ESPUGNATO DOMENICA	Si	==	
FERRERO Dott. ENRICO	Si	==	
LANTERI GIAN PAOLO	Si	==	
	16	1	

Assiste il Segretario Com.le CITINO ZUCCO Dott. FRANCESCO.

Il Sig. GIACOBBE dott. Rocco - Vice Presidente - assume la presidenza e constatata la validità della seduta dichiara aperta la discussione sulla pratica in oggetto.

PUNTO N. 03 DELL'ORDINE DEL GIORNO

OGGETTO: PROGRAMMA UNITARIO DI VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI PUBBLICI RELATIVO ALLE CASERME PELLIZZARI. INTESA MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, AGENZIA DEL DEMANIO, REGIONE LIGURIA E AMMINISTRAZIONI COMUNALI. APPROVAZIONE DI VARIANTE NORMATIVA A PRG E PUC ADOTTATO.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

BIASI ARMANDO – illustra la pratica, evidenziando le nuove caratteristiche urbanistiche dell'area oggetto della variante.

Viene dichiarata aperta la discussione, dove intervengono i Consiglieri Signori:

LANTERI GIAN PAOLO – si dichiara, in linea di principio, favorevole. L'unica riserva la esprime sull'impatto abitativo che la variante avrà sul territorio, poiché l'insediamento nuovo porterà certamente un aumento del carico insediativo.

BIASI ARMANDO – la zona, in sede di adozione del preliminare del P.U.C. non era stata "ridisegnata". Dopo le indicazioni fornite dalla regione a gennaio 2010, la variante è compatibile con gli standards previsti dalla normativa vigente. Quindi in sede di approvazione del P.U.C. non ci saranno sottrazioni di superfici edificabili in altre zone.

AMELIA SALVATORE – ribadisce quanto detto in Commissione, e cioè che una parte degli oneri di urbanizzazione che deriveranno dai nuovi insediamenti abitativi venga destinata alla realizzazione di impianti sportivi.

BIASI ARMANDO - si dichiara in accordo con le richieste del Consigliere Amelia.

FERRERO ENRICO – manifesta il suo assenso, in linea di principio, sulla pratica. Concorda peraltro con i dubbi espressi dal Consigliere Lanteri in ordine all'aumento del carico insediativo, che comporterà nuove problematiche connesse anche indirettamente alle nuove edificazioni (depurazione acque, aumenti della popolazione scolastica, ecc.)

AMELIA SALVATORE – chiede che almeno il 50% dell'edilizia convenzionata/sovvenzionata venga messa a disposizione della popolazione di Vallecrosia.

Esaurita la discussione,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che il comma 262 dell'art.1 della Legge 296/2006 ha introdotto un nuovo strumento di programmazione denominato "Programma Unitario di Valorizzazione" finalizzato ad attivare un processo di valorizzazione di beni immobili pubblici, da svolgersi di intesa tra Agenzia del Demanio e gli Enti Territoriali in coerenza con le strategia di programmazione economica regionale;



- che il comma 263 della stessa Legge 296/2006 attribuisce altresì al Ministero della Difesa la facoltà di individuare immobili nella propria disponibilità, non più utilizzati, da consegnare all'Agazia del Demanio per essere inseriti in programmi di valorizzazione mediante appositi "accordi di programma", con il riconoscimento a favore degli enti locali di una quota del maggior valore degli immobili, determinatosi per effetto delle valorizzazioni assentite;
- che in data 4 Maggio 2007 tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze, l'Agazia del Demanio e la Regione Liguria è stato sottoscritto un **"Protocollo di intesa per la concertazione con gli Enti Territoriali finalizzata alla promozione di processi di valorizzazione integrata dei beni pubblici di proprietà dello Stato presenti nella Regione"** al fine di procedere d'intesa con gli Enti territoriali interessati in modo efficace alla valorizzazione dei beni di proprietà dello Stato siti nella Regione Liguria;
- che nell'ambito del suddetto protocollo è stata prevista la costituzione di un Tavolo Tecnico Operativo composto da rappresentanti dell'Agazia del Demanio e della Regione Liguria con il compito di curare la definitiva configurazione del PUV e la sua attuazione, anche sulla base di specifici studi di fattibilità predisposti a cura dell'Agazia del Demanio in utilizzazione delle risorse appositamente messe a disposizione dalla citata Legge 296/2007;
- che al fine di supportare l'azione del suddetto Tavolo Tecnico Operativo, con un'attività concertativa coordinata dalla Regione e finalizzata a promuovere un quadro di riferimento urbanistico delle iniziative del P.U.V. condiviso con le Amministrazioni locali nel rispetto delle compatibilità ambientali paesistiche e dei processi di sviluppo economico e sociale perseguiti nel territorio ligure, è stato sottoscritto in data 31.10.2007 apposito **"Protocollo d'Intesa relativo alla promozione del processo di valorizzazione integrata dei beni pubblici di proprietà dello Stato presenti nel territorio regionale"** tra Regione Liguria, Province Liguri ed Enti Locali interessati al fine di procedere congiuntamente agli accertamenti tecnico-conoscitivi necessari per l'individuazione degli indirizzi dei processi di rigenerazione e valorizzazione da attivare, per ciascun cespite patrimoniale compreso nel P.U.V., in relazione all'ubicazione dei beni;
- che, in attuazione del suddetto Protocollo di Intesa, è stato condotto uno Studio di fattibilità orientato a valorizzare i beni oggetto dell'operazione definendone le migliori destinazioni urbanistiche sulla base del "Documento di indirizzo per lo Studio di fattibilità PUV-Liguria", di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 147 del 15/02/2008;
- che con Delibera di Giunta Comunale n° 14 del 15/02/2008 sono stati approvati gli *"Indirizzi da sviluppare nello studio di fattibilità per il PUV - Liguria, finalizzato al processo di valorizzazione integrata dei beni pubblici di proprietà dello Stato presenti nel territorio regionale - (ex caserme Pellizzari)"*;
- che la Regione Liguria, facendo seguito alla citata D.G.R. n. 147 del 15/02/2008, ha condiviso con gli Enti locali interessati le risultanze dello Studio di fattibilità che, nello specifico, questo Comune ha provveduto ad approvare con Delibera di Giunta Comunale n. 52 del 15/07/2009;
- che le scelte conseguenti al ridetto studio di fattibilità dovranno rispettare la normativa in vigore con particolare riguardo alle determinazioni di natura urbanistico-territoriale e paesistico-ambientale da assumersi eventualmente in sede di approvazione di Accordi e/o di singoli progetti d'intervento ivi previsti;

CONSIDERATO:

- che i beni compresi nel P.U.V. e ricadenti nel territorio **Comunale di Vallecrosia** consistono nelle aree Demaniali denominate **Ex Caserme Pellizzari** con relative pertinenze, descritte al N.C.T del Comune di Vallecrosia. al Foglio 3 mappali n° 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 391;



- che attualmente il P.R.G. del Comune di Vallecrosia, approvato con D.P.G.R. 591 del 19/05/1980, classifica le aree oggetto di intervento "Zona a Servizi Pubblici - S - Area ad istruzione";
- che nel P.U.C., adottato D.C.C. n°16 in data 09-04-2009, l'area ricade in zona A.RI. cas. e parzialmente, per incongruente sovrapposizione tra mappa catastale e CTR, in A.RI. idc. 6, A.RI. idc 7 e ACE-agr;
- che le risultanze dello Studio di fattibilità elaborato dal Tavolo Operativo hanno portato ad una proposta di variante urbanistica che prevede sommariamente il consolidamento della struttura urbana delle ex caserme Pellizzari attraverso il riassetto del sistema insediativo con le altre aree urbane, ricollocando le funzioni pubbliche e di interesse pubblico già presenti nel compendio a favore di una destinazione residenziale; detto consolidamento della struttura urbana si sostanzia in una ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione nei limiti della volumetria esistente e nel mantenimento sostanziale dell'impianto planimetrico. L'insediamento residenziale prevede altresì una volumetria a destinazione commerciale una piazza, dei parcheggi pubblici e percorsi pedonali attraverso il migliore utilizzo degli spazi aperti e di pertinenza degli edifici; inoltre, il progetto sarà rivolto al soddisfacimento del fabbisogno di spazi e servizi pubblici mediante: la realizzazione di una piazza e la risistemazione della viabilità pubblica.

PRESO ATTO che nella Delibera di Giunta Regionale n. 9 del 22.01.2010, considerato il ruolo di regia e di coordinamento della Regione Liguria nei confronti delle Amministrazioni Comunali, sono state chiarite le procedure di valutazione e approvazione delle varianti relative al PUV Liguria (a- procedure ordinarie; b- procedure concertative se la variante è corredata da apposita progettazione) ed è stata precisata la competenza specifica all'approvazione di dette varianti dell'Amministrazione Regionale;

VISTA la contestuale Delibera di Consiglio Comunale con cui è stata approvata la bozza di accordo attuativo, nella quale si è formalizzata l'intesa tra l'Agenzia del Demanio e l'Amministrazione Comunale, comprendente altresì una clausola di salvaguardia per il mantenimento dell'attuale ubicazione della sede comunale;

RITENUTO pertanto necessario dover procedere all'adozione di specifica variante agli strumenti urbanistici, con procedura stabilita dalla Legge n. 1150/1942 e s.m. (cfr. D.G.R. n. 9 del 22.01.2010 lett. a), nell'ambito della quale vengano approvate le risultanze dello Studio di Fattibilità;

CONSIDERATO che detta proposta di variante agli strumenti urbanistici si sostanzia:

- in una scheda normativa, che sostituisce quella esistente nel PUC e costituirà normativa di riferimento nel PRG, riportante sostanzialmente le previsioni del Progetto Preliminare con alcune modifiche dettate dagli approfondimenti progettuali del Tavolo Tecnico Operativo;
- in una modifica dei commi 3, 4 e 5 dell'Art. 122 delle Norme di Conformità e Congruenza del PUC;
- in una ripermetrazione dell'area oggetto di intervento nella zonizzazione del PUC dovuta ad un'incongruente sovrapposizione tra mappa catastale e CTR ;

VISTA la relazione istruttoria del Funzionario Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica Arch. Micol Ramella, prot. 2970 del 02/03/2010 (allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale) nella quale si ritiene che la variante sia tecnicamente ammissibile;



DATO ATTO che il presente provvedimento, in questa fase di approvazione, non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata, per cui non si rende necessario il parere di regolarità contabile;

VISTO il d.lgs. 267 del 18/08/2000;

A voti unanimi favorevoli, espressi dai n. 16 (sedici) consiglieri presenti e votanti per alzata di mano,

DELIBERA

DI ADOTTARE le seguenti varianti urbanistiche al P.R.G. vigente, approvato con D.P.G.R. 591 del 19/05/1980, e al P.U.C., adottato con D.C.C. n° 16 del 09.04.2009, consistenti sommariamente in:

P.R.G.:

- 1) Tavola 2 della "Zonizzazione" le aree sopra descritte assumeranno destinazione urbanistica di Ambito "Riqualficazione Urbana - A.RI.cas.";
- 2) approvazione della scheda di variante, allegata alla presente, che costituirà normativa di riferimento per la zona sopra individuata;

P.U.C.:

- 1) ripermetrazione della zona "A.RI.cas.", indicata nella Tav. 02 "Zonizzazione sulla base catastale", in modo che l'area oggetto di intervento risulti corrispondente con i confini catastali dei mappali n°1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 391 del F. 3 del Comune di Vallecrosia;
- 2) modifica ai commi 3, 4 e 5 dell'Art. 122 delle Norme di Conformità e Congruenza e precisamente:
 - il comma 3 dovrà essere sostituito con: *"Il progetto prevede il consolidamento della struttura urbana attraverso il riassetto del sistema insediativo tramite la ristrutturazione urbanistica, con demolizione e ricostruzione nei limiti della volumetria esistente, attuata nel mantenimento sostanziale dell'impianto planimetrico. Il progetto, inoltre, dovrà essere rivolto al soddisfacimento del fabbisogno di spazi e servizi pubblici mediante: la realizzazione di una piazza, la risistemazione della viabilità pubblica e l'edificazione di alloggi destinati a edilizia residenziale sociale."*
 - Il comma 4 dovrà essere sostituito con: *"Obbligo di P.U.O. ad iniziativa pubblica o privata, corredato da S.O.I. Si considera la possibilità di attuare l'intervento unitariamente sull'intero compendio o singolarmente su ciascuno dei due Ambiti (a monte e a valle della via O.Raimondo)."*
 - Il comma 5 dovrà essere sostituito con: *"In tale Ambito sono ammesse le seguenti funzioni (vedi art. 70 NTA):*
 - *Residenziale (lett. A. punti 1,2,3)*
 - *Commerciale (lett. C. punti 1,2,6,7,8)*
 - *Parcheggio a raso o box interrati*
 - *Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili"*
- 3) integrale sostituzione della scheda normativa di cui all'allegato L "Schede Normative - Distretti, Ambiti e Opere Pubbliche - Ambito di riqualficazione A.RI.Cas" con la scheda normativa allegata che riporta sostanzialmente le previsioni fornite dal P.U.C., con alcune modifiche dettate dagli approfondimenti progettuali avvenuti successivamente all'adozione del Progetto Preliminare.



AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA A.RI.Cas

1. Descrizione.

Ambito con la presenza di manufatti (casermette) attualmente di proprietà dello Stato. Gli edifici esistenti, ubicati a valle e a monte della strada O. Raimondo, sono attualmente utilizzati a sede comunale nella parte alta e a depositi, magazzini e locali artigianali, nella parte bassa.

Il progetto prevede il consolidamento della struttura urbana attraverso il riassetto del sistema insediativo con le altre aree urbane, anche ricollocando le funzioni pubbliche e di interesse pubblico già presenti nel compendio.

Il consolidamento della struttura urbana sarà attuato tramite ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione nei limiti della volumetria esistente attuata nel mantenimento sostanziale dell'impianto planimetrico esistente.

Inoltre, il progetto dovrà essere rivolto al soddisfacimento del fabbisogno di spazi e servizi pubblici mediante: la realizzazione di una piazza; la risistemazione della viabilità pubblica, l'edificazione di alloggi destinati a edilizia residenziale sociale.

2. Pianificazione di livello sovraordinato – vincoli.

Indicazioni P.T.C.P.		
Assetti	Vigenti	Variante (PUC)
Insediativo	ID-MA	Non prevista
Vegetazionale	COL-IDS	Non prevista
Geomorfologico	MO-B	Non prevista
Vincoli		

3. Finalità normative.

Il PUC si pone come obiettivo la riqualificazione dell'intero Ambito mediante la realizzazione di un insediamento a prevalente destinazione residenziale sia privata che pubblica (ERP), la quota di ERP non potrà essere inferiore al 20% della superficie agibile massima, ovvero al valore percentuale che verrà indicato dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione della "variante casa", ai sensi della L.R. 38/2007".

L'intervento attuativo del presente Ambito di Riqualificazione Urbana dovrà garantire un'offerta insediativa e tipologica articolata, caratterizzata dalla pluralità di funzioni, dall'equilibrio tra sistemi funzionali e spazi di servizio e da un'adeguata rete infrastrutturale.

A seguito delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, l'area dovrà, comunque, mantenere i caratteri di un insediamento di media densità territoriale con ampi spazi a verde.

IL VICE PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO



SEGRETARIO COMUNALE
(Dot. F. Silvio Zucchi)

4. Parametri urbanistici e dimensionali.

Sigla	Parametri urbanistici	Dimensionamento	Note	
St	Superficie territoriale	mq	13.210	
IUI	Indice di utilizzazione insediativa	mq/mq	0,787	
SA	Superficie agibile max	mq	10.400	
SA	Superficie agibile esistente	mq	6.344	Destinazione diversa dal residenziale
SA	Superficie agibile di progetto	mq	10.400	Residenziale – di cui 2000 mq di commerciale
Ab	Abitanti nuovi da insediare	n	420	
Smi	Superficie minima di intervento	per singolo Ambito	Ambiti di intervento: 2 (a monte e a valle rispetto all'asse stradale della via O. Raimondo).	



Parametri edilizi			
Numero max piani fuori terra		n	4
Altezza massima		m	15
Fronte massimo		m	63
Profondità del corpo di fabbrica		m	22
Piani interrati		n	1
Distanze	Strade principali	m	7
	Strade secondarie	m	5
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

5. Standard urbanistici.

Spazi pubblici	Quantità	mq	Note
Standard da residenza ex DM 1444/68	18mq/ab	7.560	Parcheggi pubblici e verde attrezzato: una piazza attrezzata a livello di via Roma e verde di arredo a livello di via O. Raimondo
Standard da commercio ex DM 1444/68	0,8mq/1mqSL	2.000	di cui almeno il 50% destinati a parcheggi
Parcheggi pertinenziali commercio ex LR 1/2007	0,88mq/1mqSV	1.320	La superficie netta di vendita (SV) è stata calcolata pari al 75% della superficie agibile (SA)

E' ammessa la monetizzazione degli standard nell'ipotesi in cui le superfici reperibili all'interno dell'Ambito non rispondano ai parametri minimi richiesti dal DM 1444/1968.

6. Indicazioni tipologico – progettuali.

La progettazione dovrà farsi carico di studiare la sistemazione degli spazi pubblici e viabilità in rapporto ai nuovi interventi edilizi.

La trasformazione urbanistica del lotto non potrà prescindere dal sostanziale mantenimento dei volumi degli edifici esistenti. Dovrà essere realizzato un insediamento residenziale, commerciale comprensivo di una piazza e di percorsi pedonali attraverso il migliore utilizzo degli spazi aperti e di pertinenza degli edifici.

7. Destinazioni d'uso.

In tale Ambito sono ammesse le seguenti funzioni (vedi art. 70 NTA):

- Residenziale (lett. A. punti 1,2,3 e precisamente: alloggi familiari, residenze collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni, residenze sociali)
- Commerciali (lett. C. punti 1,2 ,6, 7,8 e precisamente: esercizi commerciali di vicinato, centri di telefonia in sede fissa, medie strutture di vendita, uffici e servizi privati e pubblici, edicole e chioschi, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande)
- Parcheggio a raso o box interrati
- Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili.

8. Modalità di attuazione – margini di flessibilità.

Obbligo di P.U.O. ad iniziativa pubblica o privata, corredato da S.O.I.

Si considera la possibilità di attuare l'intervento unitariamente sull'intero compendio o singolarmente su ciascuno dei due Ambiti (a monte e a valle della via O.Raimondo).



COMUNE DI VALLECROSA

Provincia di Imperia

UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Prot. 4038

li, 26/03/2010

OGGETTO : Relazione istruttoria attinente il Programma Unitario di Valorizzazione di immobili pubblici relativo alle Caserme Pellizzari - Intesa Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia del Demanio, Regione Liguria e Amministrazioni Comunali - Approvazione in Consiglio Comunale di variante normativa a P.R.G. vigente e P.U.C. adottato.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Facendo seguito al "Protocollo d'Intesa per la concertazione con gli Enti Territoriali finalizzata alla promozione di processi di valorizzazione integrata dei beni pubblici di proprietà dello Stato presenti nella regione" sottoscritto in data 4/05/2007 tra il Ministero dell'economia e delle Finanze, l'Agenzia del Demanio e la Regione Liguria al fine di procedere, d'intesa con gli Enti territoriali interessati, in modo efficace, alla valorizzazione dei beni di proprietà dello Stato siti nella Regione Liguria; considerato che nell'ambito del suddetto protocollo è stata prevista la costituzione di un Tavolo Tecnico Operativo e che, al fine di supportarne l'azione, è stato sottoscritto in data 31/10/2007 appositamente "Protocollo d'Intesa relativo alla promozione del processo di valorizzazione integrata dei beni pubblici di proprietà dello Stato presenti nel territorio regionale" tra Regione Liguria, Province ed Enti Locali;

Preso atto che ai sensi del suddetto protocollo le Amministrazioni comunali devono procedere d'intesa con Regione e Provincia a delineare le iniziative di riutilizzazione mediante la definizione di destinazioni d'uso possibili;

Considerate le delibere di Giunta Comunale n°14 in data 15/02/2008 avente ad oggetto "Approvazione indirizzi da sviluppare nello studio di fattibilità per il PUV-Liguria, finalizzato al processo di valorizzazione integrata dei beni pubblici di proprietà dello Stato presenti nel territorio regionale - (ex caserme Pellizzari)" e la n°52 in data 15/07/2009 avente ad oggetto "Condivisione del 'Documento di Indirizzo per la Fattibilità degli interventi' contenete le 'Schede di Pianificazione dei Beni' in relazione al PUV Liguria, finalizzato al processo di valorizzazione integrata dei beni pubblici di proprietà dello Stato presenti nel territorio regionale - (ex caserme pellizzari)";

Considerati i numerosi incontri tecnici con Regione Liguria e Agenzia del Demanio propedeutici alla variante in esame;

Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia in data e precisamente: "letta la relazione istruttoria dell'U.T.C. si esprime parere favorevole condividendo le osservazioni espresse nella stessa";

con la presente e per quanto di competenza dello scrivente Ufficio si relaziona quanto segue:

COMUNE DI VALLECROSA

Prot. Gen. 0004065

Data 26/03/2010

Categoria 01

Classe 06

Pagina 1 di 4

ALLEGATO AL PUNTO N° 03
dell'U.T.C. del C.C. del 31/03/2010

IL VICE PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO

COMUNE DI VALLECROSA
Provincia di Imperia

SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. A. CiminoZacco)

1

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO

La proposta di variante urbanistica prevede sommariamente il consolidamento della struttura urbana delle ex caserme Pellizzari attraverso il riassetto del sistema insediativo con le altre aree urbane, ricollocando le funzioni pubbliche e di interesse pubblico già presenti nel compendio a favore di una destinazione residenziale; detto consolidamento della struttura urbana si sostanzierà in una ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione nei limiti della volumetria esistente e nel mantenimento sostanziale dell'impianto planimetrico. L'insediamento residenziale sarà dotato di una volumetria a destinazione commerciale una piazza, dei parcheggi pubblici e percorsi pedonali attraverso il migliore utilizzo degli spazi aperti e di pertinenza degli edifici; inoltre, il progetto sarà rivolto al soddisfacimento del fabbisogno di spazi e servizi pubblici mediante: la realizzazione di una piazza, e la risistemazione della viabilità pubblica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E RELATIVA SITUAZIONE URBANISTICA

1. Area catastalmente descritta al F. 3 mapp. 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011 e 391 del N.C.T. di proprietà demaniale;
2. Nei riguardi del P.R.G. vigente, approvato con D.P.G.R. n° 591 in data 19.05.1980, l'area ricade:
 - a) - nella tavola della Zonizzazione in "Zona a Servizi Pubblici "S"
 - b) - nella tavola dei Servizi in "Istruzione";
3. Nei riguardi del P.U.C. adottato con D.C.C. n° 16 in data 9/04/2009, l'area ricade in zona **A.RI. cas.** e parzialmente, per incongruente sovrapposizione tra catastale e CTR, in **A.RI. idc. 6**, **A.RI. idc 7** e **ACE-agr**;
4. Nei riguardi del P.T.C.P. approvato con D.C.R. n. 6 in data 26/02/1990, le aree ricadono :
 - Assetto Insediativo: "ID - MA";
 - Assetto Geomorfologico: "MO-B";
 - Assetto Vegetazionale: "COL - IDS - colture agricole impianti diffusi di serre";
5. PIANO DI BACINO adottato con D.C.P. n°8 del 28.02.2006 l'area oggetto di intervento ricade prevalentemente in Fascia B, parte in fascia C e piccola porzione in Fascia A;
PIANO DI BACINO vigente approvato con D.C.P. n°86 del 15.10.02 l'area oggetto di intervento ricade prevalentemente in Fascia B, parte in fascia C e piccola porzione in Fascia A (si planimetria esemplificativa all. A);
 - a. Carta dei Regimi Normativi: parte in FU-MA, parte in FI-MA, parte in FI-MO, parte in VI-MO e parte in VU-MA (si planimetria esemplificativa all. B);
 - b. Carta del Rischio Idraulico: l'intervento ricade in zona parte in **R2** e parte in **R4**;
 - c. Carta della Pericolosità o suscettività al dissesto: l'intervento ricade in zona parte in "PG0" e parte in "PG 1";
 - d. Carta del rischio geomorfologico: l'intervento ricade parte in zona "Rg 0" e parte "Rg 1".

PREMESSO

Con la Deliberazione di Giunta Regionale n°9 del 22/01/2010, considerato il ruolo di regia e di coordinamento della Regione Liguria nei confronti delle Amministrazioni Comunali, sono state chiarite le procedure di valutazione delle varianti relative al PUV Liguria (a- procedure ordinarie; b- procedure concertative se la variante è corredata da apposita progettazione) ed è stata precisata la competenza specifica all'approvazione di dette varianti della Regione Liguria.

Considerato inoltre che, con separata Delibera di Consiglio Comunale, è stata approvata la bozza di accordo attuativo, nella quale è stato formalizzato l'accordo tra l'Agenzia del Demanio e l'Amministrazione Comunale, comprendente altresì una clausola di salvaguardia per il mantenimento dell'attuale sede comunale fino alla compiuta realizzazione di nuova localizzazione.

CONSIDERAZIONI

1. **P.R.G.** - L'area interessata dall'intervento ricade nella Tavola della "Zonizzazione" in "Zona a Servizi Pubblici - S", nella Tavola dei "Servizi" l'area stessa risulta destinata ad "Area ad istruzione": il tutto risulta normato all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'intera area costituente standard ad istruzione del P.R.G., 13.210 mq di proprietà demaniale, viene trasformata, tramite l'approvazione della scheda normativa di variante meglio descritta in seguito, in zona residenziale; per il bilanciamento delle aree a standard mancanti si fa riferimento al dimensionamento effettuato nel P.U.C., adottato con D.C.C. in data 09/04/2009, alla Tav. C9 "Tavola dei servizi pubblici con riferimento al D.M. 1444/68" demandando all'Ente sovraordinato eventuali ulteriori valutazioni in merito.
2. **P.U.C.** adottato con delibera di Consiglio Comunale n.16 del 09/04/09 - l'area oggetto di intervento è ricompresa, nella Tavola della "Zonizzazione", prevalentemente in **A.RI. cas.** - occorrerà infatti apportare una modifica alla perimetrazione dell'area che, a causa di un'incongruente sovrapposizione tra mappa catastale e CTR, ricade parzialmente in altri regimi normativi - Ambito di riqualificazione urbana con destinazione residenziale libera-convenzionata e terziario, normato sia all'art. 122 delle Norme di Conformità e Congruenza che nell'apposita scheda all'interno dell'elaborato L "Schede Normative - Distretti, Ambiti e Opere Pubbliche".

Il P.U.C. è stato redatto e successivamente adottato mentre la presente variante, legata al Tavolo Operativo, era ancora in fase di studio, pertanto andranno modificate sia la scheda che la normativa non risultando del tutto corrispondenti alle elaborazioni concordate.

In particolare si evidenzia come il consistente aumento del peso insediativo, che la presente variante introduce, dovrà essere bilanciato nell'ambito del P.U.C.. Sul punto, in ragione del ruolo di regia assunto dalla Regione, si rimette all'Amministrazione medesima ogni valutazione anche ai fini applicativi.

Art.122 - Norme di conformità e congruenza:

- il comma 3 dovrà essere sostituito con : "Il progetto prevede il consolidamento della struttura urbana attraverso il riassetto del sistema insediativo tramite la ristrutturazione urbanistica, con demolizione e ricostruzione nei limiti della volumetria esistente, attuata nel mantenimento sostanziale dell'impianto planimetrico. Il progetto, inoltre, dovrà essere rivolto al soddisfacimento del fabbisogno di spazi e servizi pubblici mediante: la realizzazione di una piazza, la

risistemazione della viabilità pubblica e l'edificazione di alloggi destinati a edilizia residenziale sociale."

- Il comma 4 dovrà essere sostituito con: "Obbligo di P.U.O. ad iniziativa pubblica o privata, corredato da S.O.I. Si considera la possibilità di attuare l'intervento unitariamente sull'intero compendio o singolarmente su ciascuno dei due Ambiti (a monte e a valle della via O.Raimondo)."
- Il comma 5 dovrà essere sostituito con: "In tale Ambito sono ammesse le seguenti funzioni (vedi art. 70 NTA):
 - Residenziale (lett. A. punti 1,2,3)
 - Commerciale (lett. C. punti 1,2,6,7,8)
 - Parcheggio a raso o box interrati
 - Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili"

ELABORATO L - "Schede Normative - Distretti, Ambiti e Opere Pubbliche" - Ambito di riqualificazione A.RI.Cas - la scheda adottata con il P.U.C. verrà sostituita integralmente poiché, per le motivazioni già esposte, non riportava alcun parametro, né urbanistico - dimensionale né sotto il profilo degli standard.

La scheda di variante proposta riporta sostanzialmente le previsioni fornite dal P.U.C., con alcune modifiche dettate dagli approfondimenti progettuali, tra cui l'inserimento di un quantitativo pari al 20% di ERP, a norma della L.R. 38/07 e dell'adozione del P.Q.R. regionale (entrato in vigore nel giugno del 2009). Risultano, inoltre, dettagliati gli indici di progetto e la superficie agibile massima, il quantitativo di superficie residenziale e quello di commerciale con i relativi standard derivanti, nonché le modalità di attuazione dell'intervento.

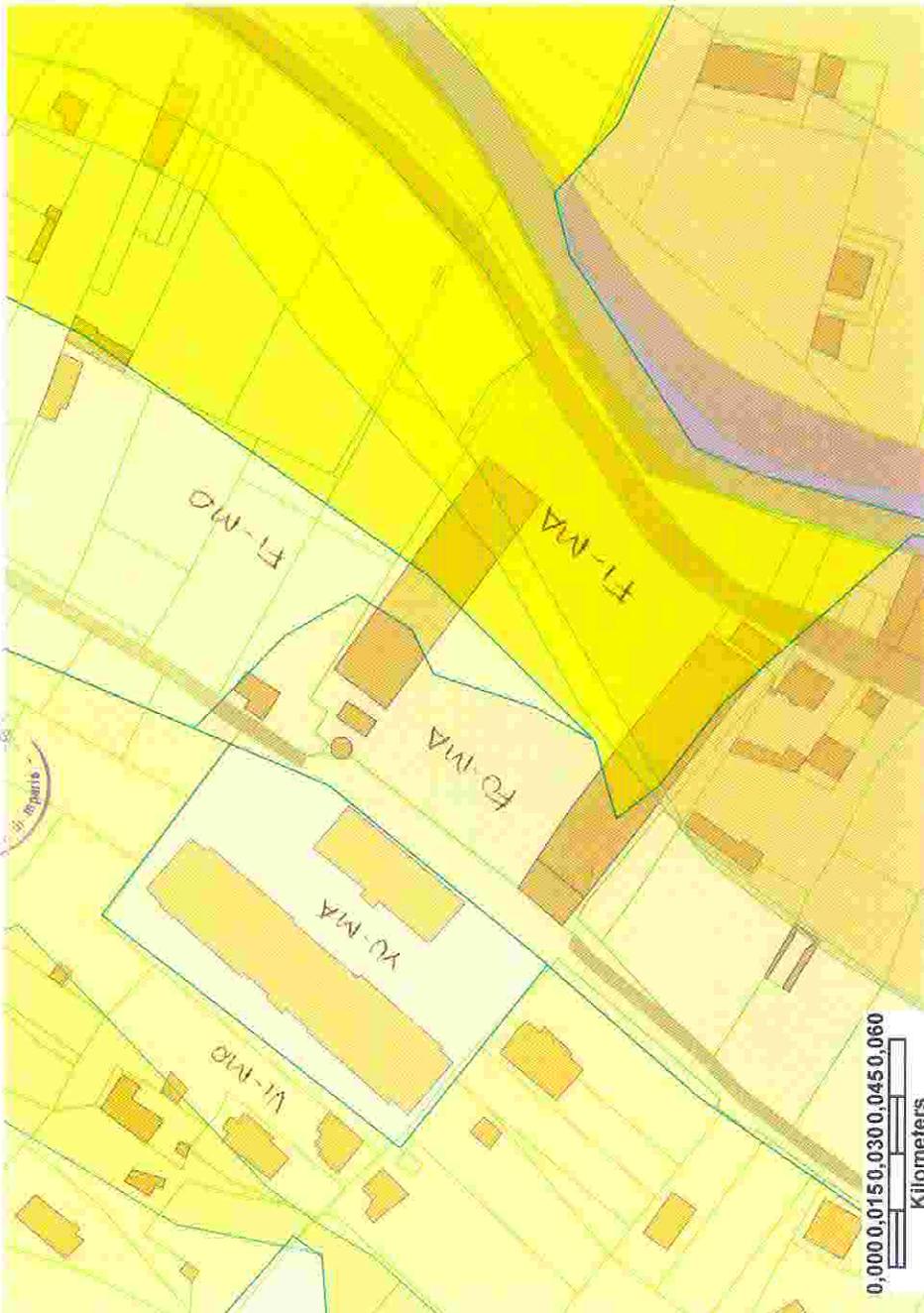
3. **P.T.C.P.** - Facendo riferimento all'aspetto Insediativo, la zona oggetto di intervento risulta collocata in "Insediamenti Diffusi Mantenimento - ID-MA" la cui normativa all'art. 44) comma 3) recita - "Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico." In considerazione del sostanziale mantenimento della volumetria esistente viene proposto di non attuare la variante al piano paesistico prevista da PUC, (da ID-MA a ID-MO-A), demandando all'Amministrazione Regionale le valutazioni tecniche in merito.
4. **PIANO DI BACINO** - Nei riguardi del piano di bacino, facendo riferimento all'inquadramento sopra specificato, si demandano all'Amministrazione Provinciale le valutazioni nel merito ed il rilascio dei dovuti Nulla Osta in relazione alle fasce di piano.

CONCLUSIONI

Posto quanto sopra e fermo restando che l'analisi puntuale dell'intervento proposto ai fini della sua approvazione sarà oggetto di successiva valutazione da parte degli Enti competenti, si ritiene che la variante sopra descritta sia **tecnicamente ammissibile previo ottenimento del necessario Nulla Osta dell'Amministrazione Provinciale in merito agli aspetti idraulici.**

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA
Arch. Micol DAMELLA

ALL (B) P. di Bacino APPROVATO



ALLEGATO ALLA DELIBERA C.C. N° 11 del 31.03.2010

[Signature]
AL VICE PRESIDENTE
DEL COMITATO



[Signature]
SINDACO COMUNALE
(Dot. Luciano Tissera)

	<p> PIANO BACINO GeoMedia Area di bacino (1) Area di bacino (2) Area di bacino (3) Area di bacino (4) Area di bacino (5) Area di bacino (6) Area di bacino (7) Area di bacino (8) Area di bacino (9) Area di bacino (10) Area di bacino (11) Area di bacino (12) Area di bacino (13) Area di bacino (14) Area di bacino (15) Area di bacino (16) Area di bacino (17) Area di bacino (18) Area di bacino (19) Area di bacino (20) Area di bacino (21) Area di bacino (22) Area di bacino (23) Area di bacino (24) Area di bacino (25) Area di bacino (26) Area di bacino (27) Area di bacino (28) Area di bacino (29) Area di bacino (30) </p>
--	--

COMUNE DI VALLECROSA

Prot. Gen. 0004065
Data 26/03/2010
Categoria. 01
Classe. 06

ALLEGATO AL PUNTO N° 03
dell'O.d.G. del C.C. del 31/03/2010

26 MAR 2010

PARERE SOTTO IL PROFILO TECNICO

PARERE UT. NELL'ISTRUTTORIA AU'INTERNO

Il Funzionario Add. Incaric. Arch. Rosella Micol

11

PARERE SOTTO IL PROFILO CONTABILE

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

DECISIONE DELL'ORGANO DELIBERANTE

1) - VOTAZIONE, espressa per alzata di mano/scheda segreta, sulla deliberazione:

Scrutatori:

L'esito della votazione sulla deliberazione sopra indicata è stato il seguente:

Presenti n.
Astenuiti n. (.....)
Votanti n.
Voti Favorevoli N.
Voti Contrari N. (.....)

e pertanto a maggioranza assoluta/ad unanimità di voti.

2) - VOTAZIONE, espressa per alzata di mano, per l'immediata esecutività, ex art. 134 - c. 4 - del D.Lgs. 267/2002:

L'esito della votazione sulla deliberazione sopra indicata è stato il seguente:

Presenti n.
Astenuiti n. (.....)
Votanti n.
Voti Favorevoli N.
Voti Contrari N. (.....)

E pertanto a maggioranza assoluta/ad unanimità di voti.

IL PRESIDENTE

26 MAR 2010
326

COMUNE DI VALLECROSA

Prot. Gen. 0004065
Data 26/03/2010
Categoria 01
Classe 06

