



PROVINCIA di SAVONA

PROT. N. **046451** SETTORE PROGRAMMAZIONE
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
URBANISTICA

PREC. N.

Addi, 07.08.2001

OGGETTO: **Comune di Ceriale**

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della zona "T1" del vigente P.R.G. e delle zone "T", "BS1" e "BS2" del P.R.G. operante in regime di salvaguardia.

Deliberazione consiliare n. 36 del 08.05.2001 concernente l'adeguamento alle osservazioni formulate dalla Provincia.

ASSICURATA A.R.

Al Signor Sindaco
del Comune di
17023 CERIALE SV

e, p.c. Alla Regione Liguria
Via Fieschi, 15
16100 GENOVA

e, p.c. Alla Soprintendenza ai
Beni Ambientali e Architettonici
della Liguria
Via Balbi, 10
16126 - Genova

Con riferimento al provvedimento di cui all'oggetto, questa Provincia, visto il parere espresso dal Comitato Tecnico Urbanistico Provinciale, in Composizione Integrata, con voto n. 499/2001 nella seduta del 7 agosto, prende atto dell'avvenuto adeguamento da parte di codesto Comune alle osservazioni precedentemente formulate ex art. 4, 5° comma L.R. n. 24/1987, nell'intesa e a condizione che:

- a) le aree rimaste libere da asservimenti edificatori ma ricomprese nelle zone sature "BS" (in particolare nella zona "BS1", Foglio 11, mappali 11- 108- 114- 999) non contribuiscano alla

determinazione della superficie territoriale alla quale attribuire l'indice di zona, pur dando atto che la suddetta operazione non comporta incremento della capacità edificatoria complessiva;

- b) allo stato, nessuna opera di urbanizzazione tra quelle contemplate dal Piano sia qualificabile fra quelle di interesse generale ai sensi dell'art. 12, comma 2°, L.R. n. 25/1995, ferma restando l'esclusione del costo di acquisizione aree dallo scomputo degli oneri dovuti al Comune;
- c) le concessioni edilizie relative allo S.U.A. in esame vengano rilasciate nella piena osservanza, per ogni edificio, del vigente Piano Turistico Ricettivo (70% R.T.A., 30% Alberghi) o di altro Piano Turistico nel frattempo sopravvenuto;
- d) vengano correttamente modificati tutti gli elaborati di Piano coordinandoli rispetto alle variazioni apportate al progetto a seguito dell'adeguamento alle osservazioni.

Per quanto concerne la correlativa autorizzazione di massima ex art. 7, L.R. 24/1987, la medesima viene rilasciata con l'allegato provvedimento n. 499/2001 prot. 46408 del 08.08.2001, il quale va a sostituire integralmente il precedente provvedimento provinciale n. 9202 del 07.02.2001;

Si precisa altresì che detto provvedimento n. 499/2001 acquisirà efficacia solo a seguito di intervenuta esecutività della deliberazione consiliare, di cui si gradirà essere portati a conoscenza, con la quale, codesta Civica Amministrazione intenderà recepire integralmente la prescrizione ivi contenuta;

Resta inteso che i titoli abilitativi da rilasciarsi in esecuzione dello S.U.A. di che trattasi potranno essere assentiti solo se conformi alla strumentazione urbanistica generale eventualmente sopravvenuta.

Si restituisce, pertanto, copia degli elaborati trasmessi a seguito dell'adeguamento alle osservazioni provinciali, debitamente vistati, e con l'occasione si rammentano, infine, gli adempimenti di pubblicità previsti dall'art. 10 della citata L.R. n. 24/1987, da attivare a seguito di avvenuta esecutività della suddetta deliberazione di accettazione della prescrizione impartita.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(Carlo Giacobbe)

F.to



PROVINCIA di SAVONA

COMITATO TECNICO URBANISTICO PROVINCIALE

VOTO N. 499/2001 del 7 agosto 2001

COMUNE di CERIALE - Deliberazione consiliare n. 36 del 08.05.2001 concernente l'adeguamento alle osservazioni formulate dalla Provincia al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della zona "T1" del vigente P.R.G. e delle zone "T", "BS1" e "BS2" del P.R.G. operante in regime di salvaguardia.

IL COMITATO TECNICO URBANISTICO PROVINCIALE IN COMPOSIZIONE INTEGRATA

PREMESSO

Che con nota n. 9203 del 07.02.2001 la Provincia, in relazione al disposto di cui all'art. 4, 5° comma, L.R. n. 24/1987, previo parere di questo Comitato espresso con voto n. 491 nella seduta del 07.02.2001, ha formulato osservazioni ex art. 4, 5° comma, L.R. n. 24/1987 allo Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) di cui all'oggetto, rappresentandole al Comune interessato e come sotto riportate:

- 1) Devesi preliminarmente rilevare la mancata acquisizione delle intese di cui all'art. 4, 1° comma, L.R. n. 24/1987 per essere comprese all'interno del Piano aree appartenenti al Demanio Statale (vedi Tav. 4 di S.U.A.);
- 2) Per quanto concerne la conformità dello S.U.A. alle previsioni e prescrizioni degli Strumenti Urbanistici Generali (P.R.G. vigente e P.R.G. adottato) operanti nel Comune di Ceriale, si evidenzia quanto segue:

- dall'esame degli elaborati di piano particolareggiato, devesi rilevare il mancato coordinamento fra le previsioni dello S.U.A. medesimo e quelle relative al vigente S.U.G. e/o a quello operante in salvaguardia. In particolare, si osserva che:

- relativamente alle modalità di intervento sui volumi esistenti ubicati all'interno delle zone saturate, risulta necessario tenere debitamente conto anche della normativa delle zone "BS" contenuta nell'art. 16 delle N.d.A del P.R.G. adottato, la quale ammette interventi di ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici contenuti nel limite del 10,3%; considerato invece che le Norme Tecniche di Attuazione dello S.U.A.

contemplano la possibilità di incrementi volumetrici fino al 20 % (in conformità soltanto al P.R.G. vigente), risulta necessaria una revisione delle N.T.A. stesse al fine di eliminare detto contrasto; inoltre occorre chiarire le ragioni che hanno indotto a comprendere nel perimetro di S.U.A. aree che, stante il P.R.G. in itinere, sono qualificate come autonome zone "BS" ed a comprendere le relative aree libere nel calcolo della ridistribuzione della volumetria complessiva senza fare ricorso all'istituto della variante connessa ex art. 8 lett. c) L.R. 24/1987; analoghe considerazioni possono formularsi relativamente al trattamento delle aree libere comprese nello S.U.A. ma mantenute estranee ai singoli A.I.O.;

- dall'esame delle tavole grafiche di Piano, si rileva l'errata ricomprendimento della strada comunale denominata Via Orti del Largo all'interno del perimetro della zona "T1", nonché, contrariamente a quanto previsto nella zonizzazione di S.U.G. (sia vigente che in salvaguardia) ove detta viabilità si trova, invece, ubicata esternamente alle zone "T1", "T" e "BS" di cui trattasi;
- dalla comparazione della Tavola n. 5 con gli altri elaborati di Piano, si rileva la mancata puntuale coincidenza del perimetro dello S.U.A. rispetto alle delimitazioni della zona di S.U.G.;
- circa la previsione di un laghetto lungo le sponde del Rio Torsero, al di fuori dell'ambito di S.U.A., se da un lato risulta ottemperante rispetto alle indicazioni dello S.U.G. adottato, dall'altro si pone in contrasto rispetto alle previsioni urbanistiche dello S.U.G. vigente che invece, non ne contemplano la realizzazione;

- al riguardo di questi ultimi tre rilievi, va evidenziato che se il Comune avesse inteso ricorrere all'istituto della variante connessa, a termini dell'art. 8, lett. a) e lett. b), L.R. 24/1987, gli atti prodotti non ne presentano i requisiti formali, sostanziali e procedimentali; e mancano altresì le motivazioni di cui al 2° comma dello stesso art. 8 di cui sopra;

- dall'esame degli elaborati grafici progettuali, con particolare riferimento alla *planimetria generale dello stato di progetto*, si riscontra il mancato rispetto degli *arretramenti minimi da osservarsi nell'edificazione lungo le vie di comunicazione stradale* prescritti dall'art. 16 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.;
- gli artt. 4 e 5 delle Norme Tecniche di Attuazione dello S.U.A., riferendosi alle volumetrie a destinazione d'uso turistico - ricettiva risultanti da concessioni in sanatoria, consentono anche la possibilità di "ricomporre le volumetrie in loco" nell'area della pineta a levante, fornendo altresì, a tal proposito, indicazioni in merito alle eventuali tipologie edilizie cui fare riferimento. Tale possibilità si pone, tuttavia, in contrasto con le prescrizioni dell'art. 11 delle N.d.A. del vigente P.R.G. e dell'art. 29 del P.R.G. operante in salvaguardia secondo i quali l'area di cui trattasi non può in alcun modo essere interessata da edificazioni, ma deve essere attrezzata per la fruizione pubblica della pineta esistente;

3) L'esame della bozza di convenzione, prevista per i singoli ambiti di intervento organico ha evidenziato incongruenze che hanno portato alla formulazione dei seguenti rilievi:

- l'impostazione formale dell'intero atto e svariati riferimenti normativi che vi si reperiscono (vedi pagg. 1 e 3) non risultano pertinenti al caso di specie, in quanto trattasi di piano particolareggiato di iniziativa pubblica, pertanto non soggetto alle procedure dell'art. 18 della L.R. n. 24/1987 inerente i piani particolareggiati di iniziativa privata;

- relativamente all'art. 2, comma 1, lett. e), si rileva che i parcheggi pertinenziali ex L. n. 122/89 vengono erroneamente definiti *parcheggi pubblici* trattati ad ogni effetto quali opere di urbanizzazione;
- relativamente all'art. 3, comma 1, lett. a), si rileva la non riconducibilità della viabilità ad uso pubblico alla fattispecie dell'urbanizzazione secondaria;
- i meccanismi di scomputo di cui all'art. 5 non sono correttamente rapportati alla L.R. n. 25/1995 (individuazione opere di interesse generale o meno, esclusione costo acquisizione aree);
- la disposizione contenuta nell'art. 8, comma 4, consente flessibilità tali che, se attuate, possono dare luogo a variazioni essenziali alla soluzione progettuale prevista, in relazione anche all'obbligo del rispetto dell'autorizzazione di massima ex art. 7 L.R. 24/87.
Occorre pertanto provvedere allo stralcio della stessa;
- circa il termine per la cessione (ovvero l'imposizione di vincolo d'uso pubblico) delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si rilevano incongruenze fra quanto stabilito dall'art. 10 e quanto invece disposto dal successivo art. 12;

4) Per quanto concerne le opere di urbanizzazione secondaria deve essere eccepita la mancata dimostrazione del rispetto delle quantità minime di standards a servizi corrispondenti alla quota di edificazione destinata ad attività di tipo terziario prescritte dal perimetro art. 5, 2° comma, del D.M. n. 1444/1968;

5) Essendo state presentate osservazioni allo S.U.A. in oggetto che in parte sono state accolte con Deliberazione Consiliare n. 25 del 13.05.2000, si evidenzia che in merito a quelle accolte non sono stati conseguentemente modificati tutti i relativi elaborati di piano, come invece prescritto dall'art. 4, comma 4°, della L.R. 24/1987;

6) Relativamente alla tabella dati di progetto, deve essere rilevato che la stessa non risulta del tutto conforme in termini di contenuti, alle disposizioni di cui all'art. 3, comma 1, lett. e) L.R. n. 24/1987; infatti detta Tabella avrebbe dovuto, con riferimento ad entrambi gli strumenti urbanistici generali, quantificare e/o dimostrare - fra gli altri - i seguenti elementi:

- il rispetto del parametro relativo all'indice fondiario massimo (I.F.);
- il numero di addetti e di posti letto previsti dallo S.U.A.;
- il rispetto della dotazione minima di parcheggi al coperto, prevista dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del piano particolareggiato;
- il rispetto del vigente Piano Turistico Ricettivo quanto a ripartizione delle volumetrie ricettive previste tra le diverse tipologie di destinazioni ricettive ipotizzabili (residenze turistico-alberghiere e alberghi);
- il rispetto della dotazione di parcheggi afferenti la destinazione commerciale in rapporto alle quantità minime fissate con Delibera del Consiglio Regionale n. 29/1999 (Criteri di programmazione commerciale e urbanistica).

Si richiede pertanto una debita integrazione di detta tabella, alla luce anche dei precedenti rilievi e un adeguamento degli elaborati grafici con l'indicazione delle rispettive localizzazioni nei vari edifici, delle quote di cui all'ultimo punto di cui sopra;

7) Si rilevano incongruenze fra i contenuti della relazione finanziaria e quelli degli elaborati grafici progettuali. In particolare, deve essere eccepito che le voci di costo contenute negli artt. 2 e 3 della citata Relazione, non trovano puntuale riscontro nell'ambito delle previsioni desumibili dagli altri elaborati di Piano, con particolare riferimento alla tavola 7.

Occorrerà quindi riconsiderare detti elaborati, al fine di eliminare tali incongruenze;

8) Relativamente alle Norme Tecniche di Attuazione:

- si rileva l'inammissibilità di quanto previsto al terzultimo capoverso dell'art. 4, nonché all'art. 3 della Relazione Finanziaria, in quanto la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, anziché da parte del soggetto attuatore, evidenzia contrasti con i dettami dell'art. 16 della L.R. 24/87, che dispongono la loro diretta esecuzione a scampo, in tutto o in parte, degli oneri relativi a dette opere... -omissis-;
 - si rilevano indicazioni non univoche fra quanto previsto nell'ambito dell'art. 5, relativamente alla modalità di intervento su piccoli edifici non residenziali, e quanto invece previsto a tal proposito dall'art. 16 delle medesime. Infatti, mentre il primo ne ammette la demolizione con ricostruzione e contestuale cambio di destinazione d'uso, il secondo vincola tale operazione al mantenimento della destinazione d'uso originaria;
 - con particolare riferimento agli artt. 3 - 5 - 6 - 8 - 18 - 19 - 20 - 21, si rileva la presenza di flessibilità esecutive che, se attuate, darebbero luogo a variazioni essenziali alla soluzione progettuale prevista, in relazione anche all'obbligo del rispetto dell'autorizzazione di massima ex art. 7 L.R. 24/87.
- Analoghe considerazioni devono essere effettuate relativamente al punto 4.1 della Relazione Illustrativa.

Occorre pertanto che dette disposizioni vengano stralciate;

- 9) Dall'esame degli elaborati di S.U.A., con particolare riferimento alle sezioni di cui alle tavole n. 6 - 13 - 13b, non pare che il progetto abbia adeguatamente recepito il punto (A) delle "indicazioni operative a tutela della falda acquifera freatica" contenute negli allegati alla relazione geologico - tecnica risulta perciò opportuno riconsiderare detti elaborati progettuali in tal senso;
- 10) Dall'esame dei dati progettuali desumibili dagli elaborati di S.U.A., in relazione alle caratteristiche del progetto e della zona interessata, si rileva la necessità che l'intervento medesimo venga sottoposto alla procedura preliminare di V.I.A. regionale di cui al capo IV della L.R. n. 38 del 30/12/1998.

CONSIDERATO

Che si è provveduto al rilascio di autorizzazione di massima ex art. 7, L.R. n. 24/1987 con provvedimento n. 9202 del 07.02.2001;

CONSIDERATO ALTRESI'

Che il Comune di Ceriale con nota n.8670 del 19.05.2001 ha trasmesso la deliberazione consiliare n. 36 del 08.05.2001 con la quale ha deciso di recepire integralmente le osservazioni formulate;

Che successivamente con nota comunale acquisita agli atti della Provincia con prot. n. 36006 del 15.06.2001 veniva richiesta la sospensione dell'esame della suddetta deliberazione con conseguente interruzione dei termini di cui all'art. 4, L.R. n. 24/1987;

il Comune con nota prot. n. 11938 del 07.07.2001 provvedeva ad inviare ulteriore documentazione che in parte sostituisce quella precedentemente trasmessa con conseguente occorrenza dei termini di cui all'art. 4, L.R. n. 24/1987, in quanto nuovamente applicabili;

VISTA

la deliberazione consiliare del Comune di Ceriale n. 36 in data 08.05.2001 e relativi allegati, dai quali emerge che:

- relativamente all'osservazione n. 2 con riferimento alla parte che recita: *"inoltre occorre chiarire le ragioni che hanno indotto a comprendere nel perimetro di S.U.A. aree che, stante il P.R.G. in itinere, sono qualificate come autonome zone "BS" ed a comprendere le relative aree libere nel calcolo della redistribuzione della volumetria complessiva senza fare ricorso all'Istituto della variante connessa ex art. 8 lett. c) L.R. 24/1987"*, si è provveduto, da un lato ad accogliere il rilievo nella sua parte inerente lo S.U.G. vigente, attraverso l'invocazione della variante connessa ex art. 8, lett. c), L.R. n. 24/1987, mentre dall'altro, relativamente allo S.U.G. in itinere, non si è provveduto allo stralcio delle aree appartenenti alle pertinenti zone "BS" dal calcolo della superficie territoriale alla quale attribuire l'indice di zona;
- riguardo all'osservazione n. 2, ultima parte, relativa alla possibilità di una ricomposizione volumetrica nella pineta a levante, si rileva che se da un lato il rilievo provinciale è stato superato, dall'altro l'adeguamento così come proposto, ha portato alla redazione di una nuova soluzione progettuale, che come tale comporta la necessità di acquisire nuova autorizzazione di massima ex art. 7, L.R. n. 24/1987. Detta soluzione propone infatti la costruzione di un volume all'interno della citata pineta a levante derivante dalla traslazione di parte di cubatura prevista nella soluzione precedente all'interno dell'ambito organico "b" (a sua volta recuperata attraverso la demolizione dei volumi condonati relativi al campeggio esistente);
- per quanto concerne l'osservazione n. 3, punto quarto, relativa ai meccanismi di scomputo di cui alla L.R. n. 25/1995, si è provveduto da un lato a stralciare il comma 6 dell'art. 5 della Bozza di Convenzione, mentre dall'altro non si è provveduto ad individuare le opere di interesse generale di cui alla medesima L.R. n. 25/1995, al fine di procedere o meno allo scomputo della quota di contributo a ciò pertinente;
- per quanto attiene l'osservazione n. 6, quarto punto, relativa alla ripartizione delle volumetrie ricettive previste dallo S.U.A. in argomento, se da un lato è stata determinata la quantità di residenza turistico alberghiera proposta, dall'altro, la quantità medesima non risulta essere conforme alle indicazioni fornite dal vigente Piano Turistico Ricettivo;
- per quanto attiene alle restanti osservazioni formulate, si ritiene che il Comune da un lato abbia correttamente adeguato lo S.U.A. alle osservazioni medesime, mentre dall'altro si rileva il mancato coordinamento di alcuni elaborati di Piano, in quanto le variazioni apportate al progetto iniziale derivanti dall'adeguamento sono state riportate non su tutti gli elaborati (in particolare vedasi tav. n. 9 - 12 - 14 - 14b - 23 - 27, Relazione Illustrativa, Studio Organico d'Insieme ed elaborato denominato "Mappali interessati da aree ad uso pubblico o da opere pubbliche");

RITENUTO

Che il Comune abbia sostanzialmente adeguato lo S.U.A. in argomento alle osservazioni ex art. 5° comma, L.R. 24/87, formulate dalla Provincia e conseguentemente lo stesso possa essere attuato previo rilascio di nuova autorizzazione di massima ex art. 7 L.R. 24/87, *nell'intesa ed a condizione* che:



- Verificata*
- a) le aree rimaste libere da asservimenti edificatori ma ricomprese nelle zone sature "BS" (in particolare nella zona "BS1", Foglio 11, mappali 11- 108- 114- 999) non contribuiscano alla determinazione della superficie territoriale alla quale attribuire l'indice di zona, pur dando atto che la suddetta operazione non comporta incremento della capacità edificatoria complessiva;
 - b) allo stato, nessuna opera di urbanizzazione tra quelle contemplate dal Piano sia qualificabile fra quelle di interesse generale ai sensi dell'art. 12, comma 2°, L.R. n. 25/1995, ferma restando l'esclusione del costo di acquisizione aree dallo scemuto degli oneri dovuti al Comune;
 - c) le concessioni edilizie relative allo S.U.A. in esame vengano rilasciate nella piena osservanza, per ogni edificio, del vigente Piano Turistico Ricettivo (70% R.T.A., 30% Alberghi) o di altro Piano Turistico nel frattempo sopravvenuto;
 - d) vengano correttamente modificati tutti gli elaborati di Piano coordinandoli rispetto alle variazioni apportate al progetto a seguito dell'adeguamento alle osservazioni.

Che lo S.U.A. in argomento, in relazione a quanto sopra espresso, debba essere esaminato nuovamente ai fini del rilascio dell'autorizzazione di massima ex art. 7, L.R. 24/1987;

di esporre pertanto le seguenti

CONSIDERAZIONI

Previsioni e prescrizioni degli Strumenti Urbanistici

L'area oggetto di intervento risulta classificata dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.), livello locale, assetto insediativo, in parte come zona TU (aree urbane - tessuti urbani) regolata dall'art. 38 delle relative Norme di Attuazione, secondo il quale *"trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica"*.

La rimanente parte dell'area è classificata come zona ID-MO-A (insediamenti diffusi-regime normativo di modificabilità di tipo A) regolata dall'art. 46 delle relative Norme di attuazione, secondo il quale *"l'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale"*.

interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e qualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso".

L'area di S.U.A. è classificata come zona T.1 (turistico-ricettiva) dal vigente P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 1515 del 21.11.1978 e variato parzialmente con D.P.G.R. n. 638 del 01.07.1991 il quale prevede per la sopracitata zona T.1 l'attuazione "a mezzo di un unico strumento urbanistico attuativo, articolato in ambiti di intervento organico di cui all'art. 16 della L.R. 24/1987 da individuarsi in coerenza con le finalità proprie dello stesso strumento urbanistico attuativo.

La sottozona a levante con destinazione per servizi deve mantenere tale destinazione anche nell'ambito della nuova progettazione dello strumento urbanistico attuativo e non può in alcun modo essere interessata da edificazioni ma deve essere attrezzata per la fruizione pubblica della pineta esistente.

Lo strumento urbanistico attuativo deve perseguire la finalità di costituire una polarità a prevalente carattere ricettivo al margine della zona agricola di ponente ed al termine del tessuto urbano in prossimità del mare.

Le superfici delle sottozone indicate nella planimetria 6.1 come sature non sono computabili al fine dell'applicazione dell'indice.

La nuova volumetria consentita dovrà essere utilizzata per il 50% per insediamenti alberghieri, per il 20% per attività di tipo terziario complementari agli insediamenti di cui sopra e per il 30% per insediamenti residenziali.

Pertanto il computo delle nuove volumetrie ammissibili dovrà essere realizzato applicando l'indice sulle aree libere non classificate come sature e detraendo le volumetrie esistenti sull'intera zona TI che potranno essere comunque sottoposte ad interventi di ristrutturazione urbanistica nell'ambito dell'intero strumento urbanistico attuativo di cui sopra con possibilità di un inserimento volumetrico pari al 20% del volume esistente in caso di demolizioni e ricostruzione di edifici esistenti di tipologia uni-bifamiliare.

Nelle sottozone sature è possibile attuare anche in assenza dello strumento urbanistico attuativo interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia compresa senza demolizione e ricostruzioni dell'intero edificio.

Il progetto dello S.U.A. dovrà darsi carico di costituire un fronte architettonicamente coerente e morfologicamente continuo anche attraverso l'uso di porticati e/o motivi architettonici di raccordo, verso il mare e di disegnare altresì il prospetto sull'Aurelia in modo da sottolineare la vocazionalità turistico-residenziale della zona e dell'intero Comune con un intervento di livello qualitativo.

Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione degli spazi verdi che dovranno essere ritmati con l'edificazione esistente e di progetto secondo schemi complessivamente riconoscibili.

Lo Strumento Urbanistico Attuativo inoltre dovrà porre particolare cura nella localizzazione ed individuazione specifica degli spazi destinati a servizi (sia già indicati dal Piano Regolatore che di stretta pertinenza dello Strumento Urbanistico Attuativo), che dovranno costituire risorsa di livello comunale e dovranno risultare compatibili con la destinazione turistica prevalente della zona.

Tali spazi dovranno assumere un'articolazione gerarchizzata a seconda della funzione; il locale o il quartiere possono essere distribuiti omogeneamente su tutta la zona se di livello comunale devono essere concentrati in modo da costituire una piazza centrale o comunque da costituire un polo di aggregazione e di interessi collettivi.

Inoltre nella progettazione dello Strumento Urbanistico Attuativo si potrà considerare attentamente la relazione con il possibile spostamento della ferrovia e quindi con il nuovo e diverso uso della fascia costiera prospiciente."

Il Comune di Ceriale è, altresì, dotato di Variante Integrata al P.R.G. vigente adottata con D. n. 33 del 02.04.1997 che, per quanto riguarda la zona "T", riconferma quanto previsto e prescrive dalle disposizioni del vigente P.R.G. relativamente alla zona "T1" con l'introduzione di ulteriori indicazioni:

- a) inserimento di un laghetto e apposita arginatura e verde sul margine Ovest della zona, in corrispondenza dell'alveo del Rio Torsero;
 b) costituzione di uno svincolo sulla Statale "Aurelia" di raccordo tra la viabilità a monte della stessa e quella a valle.

Il medesimo S.U.G. operante in regime di salvaguardia, individua altresì due zone "BS1" e "BS2" incluse nell'ambito di S.U.A. alle quali viene attribuita, mediante il pertinente art. 16 delle N.d.A., una specifica normativa, che consente in dette zone:

1. - omissis -

2. Ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico del 10% rispetto alla preesistente per motivi igienico-funzionali: si tratta dello stesso intervento di cui al punto precedente con in aggiunta la possibilità di modificare la sagoma esterna dell'edificio; in questi casi l'intervento non è assimilabile ad una nuova costruzione;

3. Demolizione integrale con ricostruzione: si tratta della sostituzione integrale dell'edificio esistente con un altro in tutto o in parte diverso dal precedente; in questi casi l'intervento è assimilabile ad una nuova costruzione;

4. Demolizione con ricostruzione e demolizione della cubatura e riaccorpamento di volumetriche (esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.): questi interventi devono avvenire all'interno di ciascun lotto di intervento e possono prevedere al massimo un incremento del 10% della volumetria complessiva rispetto alle preesistenze. Nel caso di edifici che arretrino dal filo strada rispetto all'esistente, è consentita la sopraelevazione di un piano del fabbricato, sempre nel rispetto dell'incremento massimo del 10%. Si tratta di interventi di nuova costruzione assentibili mediante titolo abilitativi convenzionato.

• Gli interventi di cui ai punti 2, 3, 4 del comma precedente sono assentibili solo nel rispetto dei parametri sulle distanze minime e altezze contenute nella tabella dei parametri ammissibili. E' altresì possibile mantenere l'allineamento sul fronte strada, quando si renda necessario.

- omissis -

Parametri ammissibili

% incremento sull'esistente	-	10%
Altezza massima (H max)	ml	Art. 8 D.M. 1444/1968
Distanza minima dai confini	ml	5,00 (*)
Distanza minima dai fabbricati	ml	10,00

(*) salvo il caso di allineamento sul fronte strada (interventi di cui ai punti 2, 3, 4 del III comma art. 16)

Prescrizioni particolari

a) - omissis -

b) Aree libere da edificazione

• Nelle zone "BS" le aree non edificate, salvo quelle sulle quali sono consentiti gli ampliamenti di cui sopra e quelli risultanti dalla demolizione di vecchi edifici, sono destinati a verde e a spazio attrezzato per il gioco dei bambini o per attività sportive a basso impiego di superficie (campi bocce, campi tennis, ecc.), a servizio dei singoli edifici o di gruppi di edifici.

• Gli alberi di alto fusto ed i giardini esistenti nelle zone "BS" alla data di adozione del P.R.G., di norma, non potranno essere rimossi: nel caso la rimozione si rendesse necessaria si dovrà provvedere al trapianto delle stesse essenze recuperate, oppure alla sostituzione con esemplari tipici del luogo.

Il contesto di riferimento

L'intervento proposto ricade in un ambito territoriale individuabile come la propaggine orientale della piana di Albenga - Ceriale racchiusa tra le pendici del Colle di S. Eugenio a ovest ed il mare a est. A Nord, il limite dell'area, è costituito dal fitto tessuto urbano di recente formazione che costituisce il centro abitato di Ceriale.

Più precisamente, l'area di cui trattasi ricade nella porzione di territorio compresa tra la via Aurelia, verso monte, e il rilevato ferroviario, verso mare.

In questo ambito, sono riconoscibili le direttrici territoriali originate dalla morfologia del terreno e dal suo uso agricolo, che hanno fortemente condizionato l'assetto fondiario e la scansione dei lotti; caratteristica questa ripresa anche nella recente edificazione, con particolare riferimento all'orientamento degli edifici.

Verso Sud, in direzione di Albenga, l'area mantiene ancora i caratteri del territorio agricolo della piana con la presenza di coltivazioni intensive in serra.

L'edilizia esistente all'interno dello S.U.A. in esame e nelle immediate adiacenze lo stesso è caratterizzata da alte costruzioni (di edilizia residenziale) con orientamento monte-mare.

Il progetto

Il nuovo intervento proposto in adeguamento alle osservazioni provinciali sopra riportate consiste essenzialmente nella riorganizzazione di un'area, avente estensione pari a 66.677 mq., attualmente caratterizzata da forte disorganicità, situata ai margini del fitto tessuto urbano della zona litoranea di Ceriale.

Tale intervento di "ricucitura" viene proposto attraverso due azioni combinate:

- a) Il sostanziale mantenimento dell'edificazione presente, la cui destinazione d'uso prevalente è di tipo residenziale-turistico sulla quale è prevista la possibilità di ristrutturazione edilizia incentivata attraverso la possibilità di ampliamento volumetrico al fine di riqualificare, almeno in parte, le caratteristiche architettoniche. Un rilevante intervento di riordino è proposto anche nell'ambito della pineta situata all'estremo levante della zona "T1", dove è prevista la ricomposizione architettonica, dei numerosi volumi condonati attualmente costituenti un campeggio turistico, la cui cubatura confluirà in un unico fabbricato a destinazione turistica denominato "CVel" localizzato ai margini della pineta medesima, in fregio alla S.S. n. 1 "Aurelia". Allo stato attuale, il patrimonio edilizio esistente costituisce una volumetria pari a 64.071 mc. a cui devono aggiungersi i 2.047 mc. relativi al campeggio, per un volume complessivo di 66.118 mc..
- b) La previsione di un complesso di edifici, articolato in cinque ambiti di intervento organico, con destinazione turistico-ricettiva, residenziale e terziaria, per una volumetria complessiva pari a di 58.429 mc..

In ottemperanza alle previsioni di S.U.G. concernenti le destinazioni d'uso ammesse, tale volumetria è stata così distribuita:

- 28.191 mc. di volume ricettivo, pari al 50% del totale; a cui si aggiungono i ridetti 2.047 mc. di volume ricettivo derivanti dalla demolizione dei volumi condonati relativi al campeggio sottoposto ad intervento di "ristrutturazione urbanistica";
- 16.915 mc. di volume residenziale, pari al 30% del totale;
- 11.276 mc. di volume destinato al terziario, pari al 20% del totale.

Conseguentemente, nel suo complesso l'intera zona interessata dallo S.U.A. andrebbe a ospitare una volumetria totale pari a 122.500 mc.

A corredo di tale edificazione è stata prevista una congrua quantità di opere di urbanizzazione e spazi a fruizione collettiva, comprensivi anche di una nuova rete viaria collegata alla S.S. n. 1 "Aurelia".

Gli edifici proposti sono tipologicamente riconducibili ad elementi di linea ed a blocco, dai due ai quattro piani, generalmente dotati di spazi porticati e di un piano interrato ospitante autorimesse e/o boxes.

Più in particolare, sull'area di che trattasi, è prevista la realizzazione di n. 4 edifici in linea sviluppati su n. 4 piani f.t., n. 4 edifici a blocco sviluppati su n. 3 piani f.t. e n. 2 edifici a blocco di tipo bifamiliare, sviluppati su n. 2 piani f.t., tutti dotati di un piano interrato destinato generalmente a boxes e/o autorimessa.

RITENUTO ALTRESI'

di esprimere le seguenti

VALUTAZIONI

L'intervento proposto, pur proponendo una ragguardevole quantità di nuova edificazione, pare mirare agli obiettivi di riordino urbanistico e passaggistico dell'ambito interessato, perseguiti dall'art. 46 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, livello locale, per le zone ID-MO-A.

Infatti, nel progetto dello S.U.A. di cui trattasi, sono riconoscibili "regole e schemi di organizzazione" e riqualificazione urbana che, oltre ad ottemperare alle indicazioni fornite a tal proposito dal suddetto art. 46 del P.T.C.P., sembrano cogliere l'esigenza di un miglioramento della attrezzatura turistica di questa porzione di area urbana.

Pare altresì sufficientemente affrontato il tema della conservazione di idonei "corridoi visuali", i quali, dipartendosi dalla strada statale Aurelia (che costituisce un importante punto di percezione paesaggistica), garantiscono una adeguata "permeabilità visiva" verso la costa marina.

Dal punto di vista tipologico ed architettonico si ritiene che le scelte progettuali possano essere ammesse, in rapporto anche al contesto urbano di riferimento, caratteristico dell'area della piana di Ceriale - Albenga, nel quale il nuovo insediamento va a collocarsi.

Relativamente alle variazioni progettuali derivanti dall'adeguamento alle osservazioni provinciali, si ritiene che la previsione dell'immobile "CVel" all'interno della pineta a levante, in ragione sia della ridotta consistenza volumetrica dello stesso, sia della sua localizzazione ai margini della pineta medesima, sia infine - scansando il medesimo da un accorpamento di volumi in condizioni deteriori oggetto di sanatorie/condomi- possa considerarsi ammissibile. Tale previsione viene inoltre compensata dalla riduzione di cubatura contestualmente prevista nell'A.I.O. "b".

Tuttavia, occorre rilevare che tale nuova previsione progettuale, se sommata alla confermata previsione di un tratto di viabilità veicolare all'interno della medesima area definita "pineta a levante", comporterebbe una eccessiva compromissione delle peculiari caratteristiche della pineta stessa, caratteristiche che - in un tale contesto urbano - meritano invece di essere salvaguardate e rafforzate, come d'altra parte sancito dalla strumentazione urbanistica generale.

Risulta infine condivisibile la previsione di una congrua dotazione di spazi collettivi, aree a verde attrezzate e percorsi pedonali, che assieme alla previsione dello specchio acqueo lungo il Rio

orsero, formano, nell'ambito considerato, un polo di aggregazione di interesse collettivo, riguardando idonee finalità di miglioramento della qualità della vita urbana complessiva.

RITENUTO PERTANTO

di formulare ai fini del rilascio della nuova autorizzazione di massima ex art. 7, L.R. n. 24/1987 - provvedimento che comunque avrà efficacia solo a seguito di constatata avvenuta accettazione mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale - la seguente:

PRESCRIZIONE

Al fine di salvaguardare l'integrità della pineta posta nella porzione a levante dell'area di S.U.A. si rende necessario lo stralcio del tratto di viabilità pubblica ricadente all'interno della pineta medesima, stabilendone la destinazione a verde attrezzato.

per quanto sopra premesso, ritenuto, considerato, e valutato, si esprime quindi il

PARERE CHE

- 1) il Comune di Cerialle abbia debitamente adeguato lo Strumento Urbanistico Attuativo in esame alle osservazioni ex art 4, 5° comma, L.R.24/87 a suo tempo formulate dalla Provincia con voto del C.T.U.P. n. 491 in data 07.02.2001 *nell'intesa e a condizione che:*
 - a) le aree rimaste libere da asservimenti edificatori ma ricomprese nelle zone sature "BS" (in particolare nella zona "BS1", Foglio 11, mappali 11- 108- 114- 999) non contribuiscano alla determinazione della superficie territoriale alla quale attribuire l'indice di zona, pur dando atto che la suddetta operazione non comporta incremento della capacità edificatoria complessiva;
 - b) in sede di stesura della Convenzione nella sua versione definitiva vengano opportunamente individuate dal Comune le opere di urbanizzazione riconducibili a quelle di interesse generale ex L.R. n. 25/1995, al fine di procedere o meno allo scomputo della quota di contributo a ciò pertinente, ferma restando l'esclusione del costo di acquisizione aree dallo scomputo degli oneri dovuti al Comune;
 - c) le concessioni edilizie relative allo S.U.A. in esame vengano rilasciate nella piena osservanza, per ogni edificio, del vigente Piano Turistico Ricettivo (70% R.T.A., 30% Alberghi) o da altro Piano Turistico nel frattempo sopravvenuto;
 - d) vengano correttamente modificati tutti gli elaborati di Piano coordinandoli rispetto alle variazioni apportate al progetto a seguito dell'adeguamento alle osservazioni.
- 2) debba essere rilasciata nuova autorizzazione di massima ex art. 7 L.R. n. 24/1987, provvedimento che acquisterà efficacia al momento dell'intervenuta esecutività di apposita

deliberazione Consiliare con la quale la Civica Amministrazione intenderà recepire ed accettare integralmente la prescrizione di cui sopra;

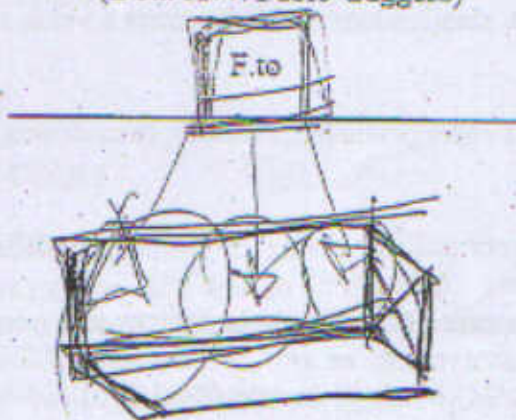


- 3) l'autorizzazione di massima di cui sopra sostituisce integralmente il provvedimento n. 9202 precedentemente rilasciato dalla Provincia in data 07.02.2001.
- 4) Il Comune, in sede di rilascio delle condizioni edilizie e delle singole autorizzazioni paesistiche, è tenuto al rispetto delle sopravvenute previsioni urbanistiche e paesistiche, anche in salvaguardia, con specifico riferimento alle tematiche di ordine idrogeologico.

IL PRESIDENTE DEL C.T.U.P.
(Carlo Giacobbe)

F.to

IL SEGRETARIO DEL C.T.U.P. ff.
(Dott. Avv. Paolo Gaggero)





PROVINCIA di SAVONA

SETTORE PROGRAMMAZIONE
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Autorizzazione di Massima N. 499/2001

Protocollo n. 46408

Savona, 8 agosto 2001

COMUNE di CERIALE - Deliberazione consiliare n. 36 del 08.05.2001 concernente l'adeguamento alle osservazioni formulate dalla Provincia al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della zona "T1" del vigente P.R.G. e delle zone "T", "BS1" e "BS2" del P.R.G. operante in regime di salvaguardia. - Autorizzazione di Massima ex art. 7, L.R. n. 24/1987.

L'Assessore all'Urbanistica

VISTO

il Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali, approvato con il D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 ed il Regio Decreto 03.06.1940 n. 1357;

l'art. 82 del D.P.R. 24.07.1977 n. 616 con cui sono state delegate alle Regioni le funzioni amministrative concernenti la protezione delle bellezze naturali;

la legge regionale 18.03.1980 n. 15, così come modificata dalla legge regionale 19.11.1982 n. 44 che disciplinano le competenze delle funzioni amministrative come sopra delegate;

l'art. 7 della legge regionale 08.07.1987 n. 24 secondo cui gli Strumenti Urbanistici Attuativi ricadenti in zona vincolata a termini del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 sono soggetti all'autorizzazione di massima prevista dall'art. 16 Regio Decreto n. 1357/1940;

gli artt. 4 e 5 della citata legge regionale n. 24/1987 con i quali sono state delegate alle Province le funzioni amministrative di competenza della Regione in materia di osservazioni agli Strumenti Urbanistici Attuativi e di eventuale annullamento degli stessi;

l'art. 1 della legge regionale 13.09.1994 n. 52 che dispone la delega alle Province delle competenze regionali in materia di rilascio delle autorizzazioni di massima ex art. 7, L.R. n. 24/1987;

la nuova legge urbanistica regionale del 04.09.1997, n. 36 e segnatamente il Capo II, Sezione II, art. 81 e seguenti concernente le disposizioni transitorie;

CONSIDERATO

che la Civica Amministrazione di Ceriale con deliberazioni consiliari n. 30 del 28.04.1999 e n. 25 del 13.05.2000 ha rispettivamente adottato ed approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della zona "T1" del vigente P.R.G. e delle zone "T", "BS1" e "BS2" del P.R.G. operante in regime di salvaguardia;

che il Comune di Ceriale ha provveduto ad inviare alla Provincia, per le competenze di cui agli artt. 4 e 5 della legge regionale n. 24/1987 e all'art. 1 della legge regionale n. 52/1994, gli atti inerenti il Piano Particolareggiato in parola;

che questa Provincia, in relazione al medesimo disposto di cui all'art. 4, 5° comma, L.R. n. 24/1987, previo parere del C.T.U.P. espresso con voto n. 491 nella seduta del 06.02.2001, ha formulato osservazioni ex art. 4, 5° comma L.R. n. 24/1987 allo Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) di cui all'oggetto;

che il Comune di Ceriale con nota n. 8670 del 19.05.2001 ha trasmesso la deliberazione consiliare n. 36 del 08.05.2001 con la quale ha deciso di recepire integralmente le osservazioni formulate;

Che successivamente, con nota comunale acquisita agli atti della Provincia con prot. n. 36006 del 15.06.2001, veniva richiesta la sospensione dell'esame della suddetta deliberazione con conseguente interruzione dei termini di cui all'art. 4, L.R. n. 24/1987;

Che il Comune con nota prot. n. 11938 del 07.07.2001 provvedeva ad inviare ulteriore documentazione in parte sostitutiva di quella precedentemente trasmessa con conseguente nuova decorrenza dei termini di cui all'art. 4, L.R. n. 24/1987;

che l'area oggetto di intervento ricade in zona assoggettata a vincolo paesistico-ambientale a termini del D.Lgs. n. 490/1999 e, come tale, comportante il rilascio della prescritta autorizzazione di massima ex art. 7, L.R. n. 24/1987;

che il nuovo intervento proposto a seguito dell'adeguamento dello S.U.A. alle osservazioni provinciali conferma sostanzialmente l'edificazione di un compendio immobiliare a destinazione turistico-ricettiva, residenziale e terziaria, con relativa dotazione di un nuovo sistema di infrastrutture e di servizi zonali.

Le variazioni apportate al Piano infatti consistono, in sintesi, nella riduzione della precedentemente proposta all'interno dell' A.I.O. denominato "b", con conseguente stralcio dell'edificio CVb2, e la contestuale introduzione di un nuovo A.I.O. denominato "e", ospitante il nuovo immobile Cve1 a destinazione ricettiva e relative pertinenze.

Globalmente, sull'area di che trattasi, è quindi prevista la realizzazione di n. 4 edifici in linea sviluppati su n. 4 piani f.t., n. 4 edifici a blocco sviluppati su n. 3 piani f.t. e n. 2 edifici a blocco di tipo bifamiliare, sviluppati su n. 2 piani f.t., tutti dotati di un piano interrato destinato generalmente a boxes e/o autorimessa, a cui si accompagna la dotazione di una nuova rete viaria pubblica, ampi spazi pubblici attrezzati, aree a parcheggio pubblico ed un laghetto artificiale in corrispondenza del Rio Torsero;

VISTO

il parere espresso in merito dal Comitato Tecnico Urbanistico Provinciale in composizione Integrata nella seduta del 07.08.2001 con voto n. 499/2001 che deve intendersi qui integralmente recepito "ob relationem";

RITENUTO

che l'intervento in oggetto sia assentibile con la precisazione che la presente autorizzazione di massima è rilasciata esclusivamente ai fini e per gli effetti di cui all'art. 7 della legge regionale n. 24/1987 e che, pertanto, resta fermo l'obbligo dell'osservanza di tutte le altre disposizioni di legge, di regolamento, di strumentazione urbanistica in vigore o applicabili in via di salvaguardia, per cui l'intervento stesso non potrà comunque essere legittimamente realizzato ove si ponga con esse in contrasto;

che il presente provvedimento sostituisca integralmente l'autorizzazione di massima n. 9202, precedentemente rilasciata dalla Provincia in data 07.02.2001;

RITENUTO ALTRESI'

allo scopo di pervenire ad una migliore qualificazione delle opere previste sotto il profilo ambientale, prescrivere che:

- Al fine di salvaguardare l'integrità della pineta posta nella porzione a levante dell'area di S.U.A. si rende necessario lo stralcio del tratto di viabilità pubblica ricadente all'interno della pineta medesima, stabilendone la destinazione a verde attrezzato.

RILASCIA

con le prescrizioni sopra indicate

L'autorizzazione di massima ex art. 7, L.R. n. 24/1987, al Comune di Ceriale relativa al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della zona "T1" del vigente P.R.G. e delle zone "T",

"BS2" del P.R.G. operante in regime di salvaguardia, così come modificato a seguito dell'adeguamento alle osservazioni provinciali, il quale conferma sostanzialmente l'edificazione di un compendio immobiliare a destinazione turistico-ricettiva, residenziale e ricettiva, con relativa dotazione di un nuovo sistema di infrastrutture e di servizi zonali. Le variazioni apportate allo S.U.A. a seguito di adeguamento alle osservazioni provinciali consistono, in sintesi, nella riduzione della volumetria precedentemente proposta all'interno dell' A.I.O. denominato "b", con conseguente stralcio dell'edificio CVb2, e la contestuale introduzione di un nuovo A.I.O. denominato "e", ospitante il nuovo immobile Cve1 a destinazione ricettiva e relative pertinenze.

Globalmente, sull'area di che trattasi, è quindi prevista la realizzazione di n. 4 edifici in linea sviluppati su n. 4 piani f.t., n. 4 edifici a blocco sviluppati su n. 3 piani f.t. e n. 2 edifici a blocco di tipo bifamiliare, sviluppati su n. 2 piani f.t., tutti dotati di un piano interrato destinato generalmente a boxes e/o autorimessa, a cui si accompagna la dotazione di una nuova rete viaria pubblica, ampi spazi pubblici attrezzati, aree a parcheggio pubblico ed un laghetto artificiale in corrispondenza del Rio Torsero

DISPONE

che il presente provvedimento avrà comunque efficacia solo al momento dell'intervenuta esecutività di apposita deliberazione Consiliare con la quale la Civica Amministrazione intenderà recepire ed accettare integralmente la prescrizione di cui sopra;

che la presente autorizzazione di massima sostituisce integralmente il provvedimento n. 9202 precedentemente rilasciato dalla Provincia in data 07.02.2001;

Savona, 07.08.2001

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(Carlo Giacobbe)

F.to