# CITTÀ DI VENTIMIGLIA

PROVINCIA DI IMPERIA

***Ufficio Urbanistica***

**OGGETTO:** E.P.11868 PROG.431/2020 Realizzazione di Media Struttura di Vendita commerciale in variante al PUC, area DT5a2 – TALEA SPA, COOP LIGURIA. – **Relazione sulle osservazioni pervenute.**

Il Comune, ai sensi dell'art. 10 comma 6 LR 10/2012, decide sulle osservazioni inerenti la delibera di assenso del Consiglio Comunale relativa *"alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale".*

Lo stesso articolo, al comma 8, rinvia le "*determinazioni delle amministrazioni e degli enti competenti a pronunciarsi sul progetto"* alla fase della conferenza dei servizi, successiva all'esame regionale in materia ambientale ed urbanistica.

Pertanto le osservazioni che richiedono esclusivamente modifiche al progetto, prive di effetti di scala urbanistica e non incidenti sugli elementi in variante al PUC assentiti dal Consiglio Comunale, possono essere prese in considerazioni come mere indicazioni propositive, eventualmente da valutare in sede di conferenza dei servizi.

**Osservazioni prot. 37061 del 03.09.2021**

**1. NUOVA VIABILITA' LATO NORD DELL'EDIFICIO COMMERCIALE**

L'osservazione chiede che la nuova viabilità pubblica di collegamento tra Via Cabagni Baccini e Via Tacito a doppio senso di marcia, sia invece usufruita a senso unico:

- con accesso da Via Tacito verso via Cabagni oppure,
- in seconda ipotesi con sbocco su Via Tacito, con obbligo di svolta a destra e installazione di telecamere per la rilevazione delle infrazioni.

Premesso che nella progettazione di una nuova strada si ritiene corretta e adeguata la previsione di una sezione stradale tale da permettere il doppio senso di marcia, ciò non esclude che una corsia possa essere adibita a parcheggio, consentendo un solo senso di marcia.

In ogni caso la soluzione viabilistica da adottare, fermo restando il tracciato e la sezione stradale progettata, può essere oggetto della conferenza dei servizi per l'approvazione del progetto edilizio ove parteciperanno, tra gli altri, la Polizia Locale e l'Ufficio LLPP-Strade competenti in materia. In tale sede l'Amministrazione valuterà la soluzione viabilistica che più garantisca sicurezza e fluidità del traffico.

L'osservazione non richiede modifiche di scala urbanistica, pertanto può essere presa in considerazione come **indicazione propositiva** per la valutazione del progetto in Conferenza dei Servizi, ferma restando la competenza tecnica della P.L.

**2. NUOVA VIABILITA' LATO EST DELL'EDIFICIO COMMERCIALE**

L'osservazione chiede che la nuova viabilità pubblica di collegamento tra Via Don Bruno Corti e la viabilità lato nord sia usufruita a senso unico da nord verso sud (con imbocco da Via Tacito).

La soluzione viabilistica da adottare, fermo restando il tracciato e le esigenze di manovra nei pressi dell'area carico-scarico, può essere oggetto della conferenza dei servizi per l'approvazione del progetto edilizio ove parteciperanno, tra gli altri, la Polizia

Locale e l'Ufficio LLPP-Strade competenti in materia. In tale sede l'Amministrazione valuterà la soluzione viabilistica che più garantisca sicurezza e fluidità del traffico.

L'osservazione non richiede modifiche di scala urbanistica, pertanto può essere presa in considerazione come **indicazione propositiva** per la valutazione del progetto in Conferenza dei Servizi, ferma restando la competenza tecnica della P.L.

**3. IMPATTO ACUSTICO**

L'osservazione richiede che il carico-scarico merci venga effettuato in orario diurno, e che lo studio relativo all'impatto acustico con adozione dei relativi accorgimenti tecnici sia effettuato già in sede di progettazione architettonica.

La proposta di convenzione adottata impegna già il soggetto attuatore al monitoraggio acustico in corrispondenza dei recettori più sensibili (asilo e residenze) con l'obbligo, qualora il monitoraggio rilevasse emissioni non in linea con il piano di zonizzazione acustica, di prevedere schermature e/o altri accorgimenti tecnici per ridurre l'inquinamento acustico.

Le cautele in termini di impatto acustico si ritengono sufficienti sulla base degli impegni convenzionali adottati, a cui possono eventualmente aggiungersi tempi contingentati per gli accorgimenti tecnici che si rendessero necessari.

L'osservazione non richiede modifiche di scala urbanistica, pertanto può essere presa in considerazione come **indicazione propositiva** per la valutazione del progetto in Conferenza dei Servizi, ferma restando la competenza tecnica degli Uffici.

**4. RACCOLTA RIFIUTI DIFFERENZIATI**

L'osservazione chiede che sia monitorato l'impatto acustico per il ritiro dei rifiuti differenziati, valutando di imporlo in orario diurno. La materia è oggetto di contratto pubblico per il conferimento dei rifiuti e non può essere disciplinato ad hoc in sede di variante urbanistica.

L'osservazione non richiede modifiche di scala urbanistica, pertanto può essere presa in considerazione come **indicazione propositiva** per la valutazione del progetto in Conferenza dei Servizi, ferma restando la competenza tecnica degli Uffici.

**5. AREA DI CARICO-SCARICO MERCI**

L'osservazione suggerisce una diversa soluzione per l'accesso all'area carico-scarico ai fini della sicurezza stradale, prevedendo due cancelli di accesso e uscita (anziché uno), entrambi sul lato nord.

L'Ufficio condivide in linea di principio l'opportunità di un approfondimento sulle soluzioni che garantiscano il più alto livello di sicurezza dei passi carrabili.

Pertanto le diverse soluzioni progettuali prospettate per l'accesso all'area carico-scarico, compresa la proposta contenuta nella presente osservazione, dovranno essere necessariamente analizzate in sede di conferenza dei servizi, e supportate dal parere di competenza della Polizia Locale.

L'osservazione non richiede modifiche di scala urbanistica, pertanto può essere presa in considerazione come **indicazione propositiva** per la valutazione del progetto in Conferenza dei Servizi, ferma restando la competenza tecnica degli Uffici.

**6. NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO COPERTO AL PIANO PRIMO.**

L'osservazione pone due ordini di problemi sulla previsione di un parcheggio pubblico coperto al piano primo, in termini di privacy per gli alloggi residenziali frontistanti lato est, e in termini di sicurezza per l'utilizzo del parcheggio, accessibile 24h/24h, come luogo di riparo per persone senza fissa dimora, o come luogo di incontro in ore notturne. Si propone la schermatura delle aperture verso il lato est del piano primo, e soluzioni per la sorvegliabilità del parcheggio.

La destinazione del parcheggio al piano primo a standard urbanistico ex DM 1444/68, tenuto conto della domanda di parcheggio anche notturno nel quartiere, ha indotto l'Amministrazione ad ipotizzarlo accessibile 24h/24h.

La problematica sollevata della sicurezza si ritiene fondata, e le soluzioni potrebbero comportare anche sostanziali modifiche architettoniche al progetto.

Ai fini della privacy, è apprezzabile la richiesta di schermature verso il lato est tali da impedire l'affaccio e la vista, sia nel caso di parcheggio coperto che scoperto al piano primo.

E' in ogni caso auspicabile la predisposizione di videosorveglianza pubblica a disposizione della Polizia Locale.

L'osservazione non richiede modifiche di scala urbanistica, pertanto può essere presa in considerazione come **indicazione propositiva** per la valutazione del progetto in Conferenza dei Servizi, ferma restando la competenza tecnica degli Uffici.

**7. VERDE LATO EST**

L'osservazione richiede l'aumento delle dotazioni di alberature di medio e alto fusto da distribuire in particolare sul lato est dell'edificio in progetto.

Dal punto di vista urbanistico le dotazioni di standard pubblici e privati (art. 15.c PUC "verde privato") sono state positivamente verificate. Un incremento di piantumazioni non è onere esigibile ma può essere, eventualmente, concordato convenzionalmente.

Può senz'altro essere esaminata in sede di conferenza dei servizi la redistribuzione delle piantumazioni nelle aree libere.

L'osservazione non richiede modifiche di scala urbanistica, pertanto può essere presa in considerazione come **indicazione propositiva** per la valutazione del progetto in Conferenza dei Servizi, ferma restando la competenza tecnica degli Uffici.

**Osservazioni prot. 37916 del 09/09/2021**

**1. PASSO CARRAIO**

L'osservazione richiede lo *"arretramento dello spigolo di confine ovest (mappale 434) nella misura di 1,00 metri nonché dei dissuasori fissi posti nelle vicinanze del muro precitato".*

Il privato sostiene che la modifica si rende necessaria per la praticabilità dell'attuale passo carraio di accesso alla proprietà, diritto che deve essere garantito. La questione non può che essere affrontata nell'esame del progetto edilizio.

L'osservazione non richiede modifiche di scala urbanistica, pertanto può essere presa in considerazione come **elemento di valutazione necessario** in Conferenza dei Servizi, ferma restando la competenza tecnica degli Uffici.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO
Geom. Mauro **FASSOLA**