Comune di Zoagli

DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

NUM. 118 DEL 22-11-2018

Oggetto:
HOTEL LE PALME - Autorizzazione allo svincolo della destinazione alberghiera ai sensi della L.R. 1/2008 e s.m.i. ed assenso all'avvio della procedura della conferenza dei servizi per approvazione di progetto per il cambio d'uso in abitativo in variante al PRG ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/97.

L'anno duemiladiciotto addì ventidue del mese di novembre alle ore 19:00, nella sala delle Adunanze Consiliari, con le formalità disposte dalla legge sull'ordinamento delle autonomie locali e dallo statuto comunale, si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Straordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica, risultano presenti:

ROCCA FRANCO	**P**	**DELLEPIANE RICCARDO**	**P**
SACCO ANGELO	**P**	**MARCHI FABRIZIO**	**P**
CASSANI CARLO	**P**	**NICHEL RITA**	**A**
AMANTINI MASSIMILIANO	**P**	**MACCIO' CESARE**	**P**
GIORDANO MARCO	**A**	**DE PONTI FABIO**	**P**
GALLI LUCIA	**P**		

ne risultano presenti n. 9 e assenti 2

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE Dott. TERRAZZINO ELISA
Riconosciuta valida l'adunanza, essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. GALLI LUCIA in qualità di CONSIGLIERE assume la presidenza e dichiara aperta la seduta e la discussione sull'oggetto all'ordine del giorno e nomina scrutatori i Signori:

Immediatamente eseguibile	S
Soggetta a comunicazione ai capigruppo	S

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

PARERI ESPRESSI SULLA PROPOSTA CORRISPONDENTE N. 123 DELL'ANNO 09-11-2018 AI SENSI DEGLI ARTT. 49 E 97 DEL D.Lgs 267/2000

PARERE: Favorevole in ordine alla **REGOLARITA TECNICA**

Data: 13-11-2018

Il Responsabile del servizio
F.to **VIGNALE ROBERTO**

PARERE: Favorevole in ordine alla **REGOLARITA' CONTABILE**

Data: 16-11-2018

Il Responsabile del servizio
F.to **CAROCCIA MANUELA**

PARERE: Visto in ordine alla **VISTO CONFORMITA'**

Data: 16-11-2018

Il Segretario Comunale
F.to **TERRAZZINO ELISA**

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO l'art. 42 del D. Leg.vo 267/2000 (TUEL) che attribuisce al Consiglio Comunale la competenza a deliberare in materia urbanistica;

PREMESSO che:

- con istanza prot. n. 1824 del 07/02/2009 depositata al protocollo del Comune in data 06/02/2009 la Soc. NIMA Immobiliare s.r.l. in qualità di proprietaria della struttura alberghiera denominata Hotel Le Palme distinta dai civici 162, 164, 165 e 166 della Via Aurelia avente accesso anche dal civico 12 di Piazza San Martino ha chiesto lo svincolo della destinazione d'uso alberghiero (ex L.R. n. 1/2008) consentendone la trasformazione in residenziale adducendo, quale motivazione a sostegno di tale proposta, l'inadeguatezza delle strutture, sotto il profilo dimensionale, distributivo e pertinenziale (carenza di parcheggi e spazi esterni fruibili) è l'inidoneità della zona ad ospitare un'attività alberghiera;
- con istanza prot. n. 12629 del 09/11/2018 depositata al protocollo del Comune in data 09/11/2018 la stessa Soc. NIMA Immobiliare s.r.l. ha richiesto l'approvazione, ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/97, di una progettazione in variante al vigente strumento urbanistico generale con la quale si prevede la trasformazione in abitativo della struttura alberghiera in questione con creazione di n. 16 alloggi oltre ad area di parcheggio e piscina da ricavarsi nel parco pertinenziale.

VISTA la Legge Regionale 08/07/1987 n. 24 e s.m. e i. ad oggetto "Disposizioni per lo snellimento delle procedure urbanistiche in attuazione della Legge 28/02/1985 n. 47 e disciplina degli strumenti urbanistici attuativi";

VISTA la Legge Regionale 04/09/1997 n. 36 e s.m. e i. ad oggetto: "Legge urbanistica regionale";

VISTO il Regolamento Regionale 25/07/2017 n. 24 ad oggetto: "Determinazioni nei P.U.C. delle dotazioni territoriali e funzionali degli insediamenti e parametri per la fissazione dei limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici, di distanza tra costruzioni e dalle strade, in attuazione dell'art. 34, commi 3, 4 e 6 della Legge Regionale 04/09/1997 n. 36 e s.m. e i.";

VISTA la Legge Regionale 07/02/2008 n. 1 e s.m. e i ad oggetto "Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina ed alla programmazione dell'offerta turistico - ricettiva negli strumenti urbanistici comunali" entrata in vigore in data 28/02/2008.

ATTESO che:

- l'immobile in questione si trova in zona T1 (Zona turistico alberghiera satura) del PRG ove le corrispondenti Norme Tecniche Attuative (art. 34) non consentono di attuare l'intervento proposto;
- che gran parte del parco pertinenziale si trova invece in zona H (zona di conservazione) regolamentata dall'art. 33 della NTA del PRG con una piccola parte che ricade in zona BA (zona con agglomerati urbani con valore ambientale) regolamentata dall'art. 26 delle NTA del PRG;

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

- l’area di intervento ricade tutta all’interno della zona ID-MO.A (insediamenti diffusi – regime normativo di modificabilità di tipo A) dell’assetto insediativo del PTCP regolamentata dall’art. 46 delle NTA.

ACCERTATO che l’intervento proposto prevede:
- il riordino e la riqualificazione del manufatto esistente senza aumento dell’ingombro volumetrico fuori terra con creazione di 16 alloggi;
- la realizzazione di un parcheggio per 24 autovetture di cui 12 al coperto da ricavarsi nell’area pertinenziale al di sopra della Via Merello (tutti i posti auto saranno pertinenziali ai nuovi alloggi);
- la realizzazione di una piscina da ricavarsi nel parco pertinenziale del fabbricato.

PRESO ATTO che la progettazione proposta prevede la realizzazione di una superficie abitativa utile S.U. di mq. 1.399,00 che comporta quindi la necessità che il soggetto attuatore fornisca mq. 624 di standard urbanistici così definiti: mq. 1.399,00 : mq. 25 = 56 abitanti a progetto – 30 abitanti attualmente insediati (posti letto assegnati all’attività alberghiera) = 26 abitanti insediati in più rispetto a quelli attualmente insediati che quindi necessitano di una dotazione a standard pari a mq. 24 a persona (art. 10 NTA del PRG) per un totale di mq. 24 x 26 abitanti = mq. 624,00;

CONSIDERATO che non sussistono le condizioni e l'interesse del Comune a ottenere urbanizzazioni all'interno dell’area di proprietà del proponente si ritiene di addivenire alla "monetizzazione" dell'onere dovuto il cui importo sarà destinato nelle forme di legge alla realizzazione delle seguenti opere:
- parcheggio per n. 5 autovetture in San Pietro di Rovereto per una superficie di mq. 100;
- area a verde pubblico attrezzato in Sant’Ambrogio per una superficie di mq. 524;

ATTESO che con l’allegata bozza di convenzione la società proponente, a soddisfacimento della necessità di fornire mq. 624,00 di opere a standard, si impegna ad effettuare la monetizzazione delle opere indicate al punto precedente;

ACCERTATO che l’incombenza di cui sopra verrà definita dal soggetto attuatore nel modo seguente:

- monetizzazione opere non reperite all’interno del comparto = mq. 624,00 x E/mq. 500,06 = Euro 312.037,46
- pagamento degli oneri di urbanizzazione (quota oneri concessori) come di seguito quantificati = mq. 1.399,00 x Euro/mq. 81,46 = Euro 113.962,54

per un totale di Euro 426.000,00.

CONSIDERATO inoltre che il soggetto attuatore con la sottoscrizione della convenzione si impegna al soddisfacimento delle seguenti incombenze a favore del Comune:
- pagamento del costo di costruzione (quota oneri concessori) come di seguito quantificato = mq. 1.399,00 x Euro/mq. 188,96 (definito per legge dall’art. 2, comma 6, L.R. Liguria n. 1/2008) = Euro 264.355,04;
- realizzazione e cessione al Comune di un marciapiede della superficie di circa mq. 128 da realizzare a margine della Via Aurelia.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

VISTA la progettazione presentata in allegato all'istanza del 09/11/2018 che risulta essere costituita dai seguenti elaborati:

1) TAV 01 - Estratti, cartografia
2) TAV 02 - Planimetria generale - STATO DI FATTO
3) TAV 03 - Documentazione fotografica - STATO DI FATTO
4) TAV 04 - Calcoli planimetrici - STATO DI FATTO
5) TAV 05 - Calcoli volumetrici - STATO DI FATTO
6) TAV 06 - Pianta piano secondo sottostrada - STATO DI FATTO
7) TAV 07 - Pianta piano primo sottostrada - STATO DI FATTO
8) TAV 08 - Pianta piano strada - STATO DI FATTO
9) TAV 09 - Pianta piano primo soprastrada - STATO DI FATTO
10) TAV 10 - Pianta piano secondo soprastrada - STATO DI FATTO
11) TAV 11 - Sezioni - STATO DI FATTO
12) TAV 12 - Prospetti - STATO DI FATTO
13) TAV 13 - Planimetria generale – PROGETTO
14) TAV 14 - Calcoli planimetrici - PROGETTO
15) TAV 15 - Calcoli planivolumetrici - PROGETTO
16) TAV 16 - Pianta piano terzo sottostrada - PROGETTO
17) TAV 17 - Pianta piano secondo sottostrada - PROGETTO
18) TAV 18 - Pianta piano primo sottostrada - PROGETTO
19) TAV 19 - Pianta piano strada - PROGETTO
20) TAV 20 - Pianta piano primo soprastrada - PROGETTO
21) TAV 21 - Pianta piano secondo soprastrada - PROGETTO
22) TAV 22 - Sezioni - PROGETTO
23) TAV 23 - Prospetti – PROGETTO
24) TAV 24 - Piante parcheggio – piano strada e primo sottostrada - PROGETTO
25) TAV 25 - Sezioni e prospetti parcheggio - PROGETTO
26) TAV 26 - Planimetria generale - INTERVENTO
27) TAV 27 - Pianta piano terzo sottostrada - INTERVENTO
28) TAV 28 - Pianta piano secondo sottostrada - INTERVENTO
29) TAV 29 - Pianta piano primo sottostrada - INTERVENTO
30) TAV 30 - Pianta piano strada - INTERVENTO
31) TAV 31 - Pianta piano primo soprastrada - INTERVENTO
32) TAV 32 - Pianta piano secondo soprastrada - INTERVENTO
33) TAV 33 - Sezioni - INTERVENTO
34) TAV 34 - Prospetti – INTERVENTO
35) Relazione descrittiva;
36) Relazione paesaggistica;
37) Bozza di convenzione sottoscritta dal soggetto attuatore

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 47bis della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., l'intervento comportante variante al PRG è ammissibile in quanto trattasi di opera finalizzata all'attuazione di un intervento di riqualificazione urbana da realizzare ai sensi di legge speciale, nel caso specifico in attuazione della L.R. n. 1/2008 e s.m.i.;

ATTESO che, come risulta dalla dichiarazione fornita dal progettista, la variante introdotta al piano non comporta la procedura di verifica di assoggettabilità e VAS di cui alla L.R. 32/2012;

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

ACCERTATO che l'intervento proposto, pur comportando la trasformazione in abitativo di un edificio avente volumetria maggiore di 500 mc., anche con porzioni oggetto di demolizione e ricostruzione, non rientra nel casi in cui debba essere applicato l'art. 26bis della L.R. n. 36/2007 che prevede un incremento del costo di costruzione in quanto, nel caso specifico, il costo di costruzione è già determinato in Euro/mq. 188,96 dall'articolo 2, comma 6, della L.R. n. 1/2008;

ATTESO che lo svincolo della destinazione d'uso alberghiero (ex L.R. n. 1/2008 e s.m.i.) della struttura in argomento è attuabile per le motivazioni di tipo economico la cui validità è da applicarsi in base alla sentenza del TAR Liguria Sez. I, dell'11/02/2016 n. 141 nonché della successiva sentenza TAR Liguria Sez. I, del 17/10/2018 n. 823;

SU proposta del Sindaco Geom. Franco Rocca;

PRESO ATTO dei pareri favorevoli espressi nei confronti della proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 e circolare Ministero Interni Dir.Gen.Amm.Civ. n. 15900/I;

PRESO ATTO del visto di conformità alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti reso dal Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 97 del D. LGS. N. 267/2000;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Consiglieri assegnati: n°	11
Consiglieri in carica: n°	11
Consiglieri assenti: n°	2
Consiglieri presenti: n°	9
Con n°	6 voti favorevoli
	3 astenuti (Sacco De Ponti e Macciò)

DELIBERA

a) di accogliere l'istanza prot. n. 1824 del 07/02/2009 depositata al protocollo del Comune in data 06/02/2009 con cui la Soc. NIMA Immobiliare s.r.l. in qualità di proprietaria della struttura alberghiera denominata Hotel Le Palme distinta dai civici 162, 164, 165 e 166 della Via Aurelia avente accesso anche dal civico 12 di Piazza San Martino ha chiesto lo svincolo della destinazione d'uso alberghiero (ex L.R. n. 1/2008 e s.m.i.) della stessa struttura per motivazioni di tipo economico la cui validità è da applicarsi in base alla sentenza del TAR Liguria dell'11/02/2016 n. 141 nonché della successiva sentenza TAR Liguria Sez. I, del 17/10/2018 n. 823;
b) di adottare la variante al PRG connessa all'intervento proposto con la progettazione giunta in allegato alla nota prot. n. 12629 del 09/11/2018 depositata al protocollo del Comune in data 09/11/2018 meglio descritto in premessa al fine di consentire l'attuazione dell'intervento edilizio finalizzato alla trasformazione in abitativo della struttura alberghiera dell'ex Hotel Le Palme con creazione di n. 16 alloggi, aree di parcheggio e piscina;
c) di approvare la bozza di convenzione proposta dando mandato al Sindaco di provvedere alla Sua sottoscrizione;
d) di costituire vincolo di bilancio in modo che la monetizzazione degli standard urbanistici quantificati in Euro 312.037,46 e la quota parte degli oneri concessori

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

relativa alle urbanizzazioni quantificata in Euro 113.962,54 per un totale di Euro 426.000,00 siano tutti destinati alla realizzazione delle seguenti opere:

- Realizzazione di parcheggio per n. 5 autovetture in San Pietro di Rovereto per una superficie di mq. 100;
- Realizzazione di un'area a verde pubblico attrezzato in Sant'Ambrogio per una superficie di mq. 524;

e) di dare atto che oltre alla somme di cui sopra il soggetto attuatore sarà tenuto a versare la somma di Euro 264.355,04 quale quota parte degli oneri concessori relativa al costo di costruzione;

f) di dare mandato agli uffici affinché, per l'approvazione del progetto e della connessa variante urbanistica dando corso al procedimento della conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/1997 e s.m.i.;

SUCCESSIVAMENTE

Con n° 6 voti favorevoli
3 astenuti (Sacco De Ponti e Macciò)

ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Leg.vo n. 267/2000

DELIBERA

di dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL PRESIDENTE **IL SEGRETARIO COMUNALE**
GALLI LUCIA Dott. TERRAZZINO ELISA

Della suestesa deliberazione viene iniziata la pubblicazione all'Albo Pretorio on line ai sensi dell'art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69 per 15 giorni consecutivi dal_17-12-2018 ai sensi dell'art.124, comma 1 T.U.E.L. D.Lgs N. 267/2000

REP. N. _1191_

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto segretario comunale certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal 17-12-2018 al 01-01-2019 ai sensi dell'art.124, comma 1 T.U.E.L. D.Lgs N. 267/2000

Li, 02-01-2019

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE
Alessandro Meucci

==========

CERTIFICATO ESECUTIVITA`

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il per il decorso termine di 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art.134 comma 3 del Decreto Legislativo 18.8.2000, n.267.

Zoagli, li

IL SEGRETARIO COMUNALE

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza