Comune di Zoagli

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALEE

NUM. 9 DEL 27-04-2023

C O P I A

Oggetto: DELIBERA DI APPROVAZIONE DELLA RELAZIONE PRELIMINARE CHE ESCLUDE LA NECESSITA' DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) PER LA MANCANZA DI IMPATTI AMBIENTALI NEGATIVI DELLA VARIANTE AL P.R.G. PER ILCAMBIO D'USO DA ALBERGHIERO A RESIDENZIALE DELL'EX HOTEL LE PALME

L'anno duemilaventitre addì ventisette del mese di aprile alle ore 15:00, nella sala consigliare, 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 Ordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Effettuato l'appello nominale, risultano presenti i seguenti Consiglieri:

DE PONTI Fabio	**Presente**	**TUBINO Jose' Benito**	**Assente**
MACCIO' Cesare	**Presente**	**VIALE Mattia**	**Assente**
COLI Rita	**Presente**	**SOLARI Gian Giacomo**	**Presente**
FARAVELLI Paola	**Presente**	**MUSSI Mirko**	**Assente**
GANDOLFI Paola	**Presente**	**FORTUNATI Luigi**	**Presente**
PIOLI Alessandro	**Presente**		

Risultano pertanto presenti n. 8 consiglieri e assenti n. 3.

Partecipa il Segretario Comunale dr.ssa Caprara Rossella

Il Presidente del Consiglio, riconosciuta valida la seduta, essendo presente il numero minimo dei consiglieri assegnati, pone in discussione l'argomento in oggetto.

Immediatamente eseguibile	S

PARERI ESPRESSI SULLA PROPOSTA CORRISPONDENTE N. 16 DELL'ANNO 07-04-2023 AI SENSI DEGLI ARTT. 49 E 97 DEL D.Lgs. 267/2000

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

Data: 20-04-2023

Il Responsabile del Servizio
F.to **Vignale Roberto**

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

Data: 27-04-2023

Il Segretario Comunale
F.to dr.ssa **Caprara Rossella**

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

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 il Comune di Zoagli è dotato di un PRG approvato con D.P.G.R. n. 1127 del 20/10/1989 e successive varianti;

PRESO ATTO che al fine di consentire il recupero e la trasformazione in abitativo dell'ex Hotel Le Palme ed aree circostanti il Consiglio Comunale ha adottato le seguenti deliberazione del Consiglio Comunale:

- Delibera del Consiglio Comunale n. 118 del 22/11/2018 ad 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 l'approvazione di progetto per il cambio d'uso in abitativo in variante al PRG ai sensi dell'art. 59 della L.R. 39/97"*
- Delibera del Consiglio Comunale n. 1 del 24/01/2022 ad oggetto: *"Variante urbanistica HOTEL LE PALME – Presa d'atto osservazioni presentate e controdeduzioni"* con la quale si è adottata una variante urbanistica nelle forme ordinarie. Legge 1150/42, che andasse a risolvere le problematiche urbanistiche e normative che erano emerse nell'ambito dell'adozione in Consiglio Comunale della precedente deliberazione n. 118 del 22/11/2018;

CONSIDERATO che in ultimo la suddetta variante, tutt'ora in fase di approvazione, si è concretizzata nell'adozione da parte del Consiglio Comunale di una nuova zona di PRG denominata Zona BA1 e del connesso nuovo articolo 26 ter delle NTA del PRG di seguito riportato: "***Art. 26 ter - ZONA BA1 – Zona omogenea con valore ambientale interessata dal recupero con trasformazione in abitativo della struttura alberghiera dell'ex HOTEL LE PALME.***

La zona BA1 individua il fabbricato e le aree pertinenziali alla struttura alberghiera dell'ex HOTEL LE PALME distinta dai civici 162, 164, 165, e 166 della Via Aurelia e dal civico 12 di Piazza San Martino. I contenuti edilizi, urbanistici e convenzionali sono quelli contenuti nella progettazione adottata con la deliberazione di Consiglio Comunale 118 del 22/11/2018.

La progettazione, da approvarsi con il procedimento della conferenza dei servizi, dovrà essere estesa a tutta la zona BA1 da trattarsi quale singolo lotto d'intervento. La conclusione parziale dei lavori sarà ritenuta ammissibile qualora estesa a singoli corpi di fabbrica che dovranno risultare ultimati nelle parti comuni, negli impianti e nelle pertinenze e che quindi non dovranno più avere alcun tipo di interferenza con il cantiere ancora in atto. Resta esclusa la realizzazione dell'impianto ascensore di collegamento tra il parcheggio ed il fabbricato e la realizzazione della piscina e del parco, entrambe opere che potranno essere realizzate quale ultimo intervento.

L'intervento potrà consentire la realizzazione di un numero massimo di 16 alloggi il cui taglio minimo non potrà essere inferiore alla superficie residenziale utile di mq. 50,00, potranno essere tollerati due alloggi aventi superficie residenziale utile non inferiore a mq. 30,00.

Per ogni alloggio dovrà essere garantita la dotazione minima di un posto macchina con superficie minima di mq. 12,50.

Ogni posto macchina ricavato internamente alla zona BA1 dovrà essere dotato di presa per la ricarica di auto elettriche. Prima della fine dei lavori la suddetta dotazione minima di posti auto dovrà essere resa pertinenziale ai rispettivi alloggi con atto notarile debitamente registrato e trascritto. I suddetti posti auto non potranno essere monetizzati ed eventualmente potranno essere reperiti esternamente al lotto nel raggio di mt. 500 dal perimetro della suddetta zona BA1.

Internamente al lotto è ammessa la demolizione e ricostruzione con spostamento di sedime degli edifici esistenti ad eccezione della villa principale di cui dovrà essere

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

mantenuta la struttura perimetrale. Un ulteriore volume residenziale avente una volumetria massima di mc. 350,00 potrà essere ricavato a valle della villa e dovrà essere contenuto all'interno del profilo del terreno.
Con l'esclusione del lato verso la Via Aurelia è ammessa la realizzazione di porticati aperti aventi larghezza massima di mt. 3,00 con soprastante terrazzo praticabile. Il porticato sarà privo di rilevanza urbanistica. Il divieto di chiusura del porticato dovrà essere attribuito anche per il futuro con atto d'obbligo sottoscritto dai soggetti attuatori prima della fine dei lavori.
È ammessa la realizzazione di una piscina condominiale e la realizzazione di volumi accessori alla piscina stessa sino alla volumetria massima di mc. 350,00 che a fine lavori dovranno risultare ricavati all'interno del profilo del terreno sistemato. Anche detti volumi saranno privi di rilevanza sotto il profilo urbanistico ma il vincolo del mantenimento della destinazione di "spazio pertinenziale alla piscina e locali tecnici" dovrà essere attribuita anche con atto d'obbligo sottoscritto dai soggetti attuatori prima della fine dei lavori.
È ammessa la realizzazione di cantine, locali tecnici e locali accessori purché ricavati all'interno del profilo del terreno sistemato. Anche per detti volumi privi di rilevanza sotto il profilo urbanistico la destinazione di "cantine, locali tecnici e locali accessori "dovrà essere attribuita anche con atto d'obbligo sottoscritto dai soggetti attuatori prima della fine dei lavori.
Gli edifici interni al lotto e loro porzioni, se non già esistenti, dovranno rispettare la distanza minima di mt. 10,00 dalle pareti finestrate dagli edifici esterni alla zona BA1.
Ogni nuova edificazione, con l'esclusione di eventuali volumi tecnici da destinare ad ascensore, non potrà elevarsi per un'altezza superiore a mt. 10,00 rispetto al prospiciente piano stradale pubblico.
In conformità alla tipologia costruttiva ligure i balconi non potranno avere sporto maggiore di mt. 1,20.
E' ammessa la realizzazione di pergolati e tende di tipo retrattile che dovranno avere tipologia architettonica e colore secondo un abaco che dovrà essere allegato al progetto. Anche il rispetto del mantenimento della tipologia architettonica di tende e pergolati dovrà essere attestato con atto d'obbligo sottoscritto dai soggetti attuatori prima della fine dei lavori.
Le persiane delle finestre con affaccio sulla Via Aurelia aventi altezza da terra inferiore a mt. 4,50 (distanza tra parapetto e sedime della Via Aurelia) dovranno avere apertura di tipo scorrevole e non di tipo basculante e/o a battente in modo così da non invadere la sede stradale e/o il marciapiede in fase di apertura."

ATTESO che, al fine di rendere partecipe a chiunque della nuova adozione dell'art. 26 ter delle NTA e della nuova zona BA1, si è dato corso alla pubblicazione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 24/01/2022 ad oggetto: *"Variante urbanistica HOTEL LE PALME – Presa d'atto osservazioni presentate e controdeduzioni"*

PRESO ATTO della produzione in atti del Rapporto preliminare a firma dell'Arch. Marielena Sgroi (Incaricata dal soggetto attuatore) nella forma disposta dall'art. 13 della L.R. 10/08/2012 n° 32 corredato da tutti gli elementi grafici e descrittivi, allegato quale parte integrante alla poresente, nonché della scheda di variante al PRG in cui viene rappresentata la modifica da introdursi nella zonizzazione del Piano e l'integrazione alle vigenti Norme di Attuazione atto a disciplinare puntualmente l'intervento ammesso.

PRESO ATTO che la variante urbanistica in questione (Trasformazione in abitativo della struttura alberghiera dell'Hotel Le Palme) ha già ottenuto il parere favorevole ai

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

sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 con nota prot. n. PG/2019/55378 del 20/02/2019 della Regione Liguria, Dipartimento Territorio, Ambiente, infrastrutture e trasporti;

SU proposta del Sindaco Fabio DE PONTI;

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;

ATTESO che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa da parte dell'amministrazione;

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;

CON la seguente votazione, espressa in forma palese per alzata di mano:
assegnatari: 11
presenti: 8
assenti: 3
votanti: 8
favorevoli: 6
contrari: 0
astenuti: 2 (Solari e Fortunati)
pertanto, con voti favorevoli n° 6 su n° 8 votanti,

D E L I B E R A

1. DI RITENERE le premesse quali parti integranti e sostanziali della presente deliberazione;

2. DI APPROVARE il Rapporto Preliminare nella forma disposta dall'art. 13 della L.R. 10/08/2012 n° 32 corredato da tutti gli elementi grafici e descrittivi, nonché delle schede di variante al PRG sia normative che grafiche;

3. DI DEMANDARE al Responsabile del Settore ai sensi del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 tutti i provvedimenti conseguenti l'approvazione del presente atto, ivi compreso l'inoltro alla Regione Liguria quale Soggetto competente del Rapporto Preliminare predisposto al fine della verifica di assoggettabilità (art. 13 della L.R. 32/2012 e s.m.) alla VAS della variante urbanistica adottata;

SUCCESSIVAMENTE con la seguente votazione separata, espressa in forma palese per alzata di mano:
assegnatari: 11
presenti: 8
assenti: 3
votanti: 8
favorevoli: 6
contrari: 0
astenuti: 2 (Solari e Fortunati)
pertanto, con voti favorevoli n° 6 su n° 8 votanti,

DELIBERA

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

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell’articolo 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

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

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.to PIOLI Alessandro

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to dr.ssa Caprara Rossella

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

REP. N. 365

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 10-05-2023 ai sensi dell'art.124, comma 1 T.U.E.L. D.Lgs. n. 267/2000.

Li 10-05-2023

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to dr.ssa Caprara Rossella

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