



COMUNE DI ACQUI TERME

Registro delle Deliberazione del Consiglio Comunale

Sessione: Ordinaria

N. 11 del Registro

Oggetto:

**ADOZIONE PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE AL PRG AI SENSI DEL 5
COMMA, ART.17, L.R. 56/77 RIGUARDANTE REGIONI BAGNOLI - VIA
ALESSANDRIA - ALBERGO GENOVA**

L'anno 2015 addì 30 del mese di Aprile alle ore 20.30 nella Maggior Sala del Palazzo Comunale, convocati dal Presidente, nelle forme di legge, sono intervenuti i Consiglieri.

Cognome e Nome	Presente
BERTERO Enrico Silvio	SI
NEGRO Francesco Luigi	SI
FELTRI Gianni	SI
LELLI Alessandro	SI
GUGLIERI Federica	SI
RAVERA Matteo Giovanni	NO.
ARCERITO Franca Anna	SI
LOBELLO GRIFFO Angelo	SI
PESCE Andreina	SI
SBURLATI Carlo Lodovico	SI
RATTO Mauro	NO
GALEAZZO Aureliano	SI
POGGIO Patrizia	SI
VOLPIANO Giuseppe	SI
CANNITO Pier Paolo	NO
BOSIO Bernardino	NO
GANDINI Paolo	SI

TOTALE PRESENTI 13

TOTALE ASSENTI 4

Assiste il Segretario *Dott. Gian Franco Comaschi.*
il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Consigliere Sig. *LELLI Alessandro*
assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente
eseguita ai sensi dell'Art. 124 comma 4 D.lgs 267/2000

Acqui Terme, li

8 MAG. 2015

IL SEGRETARIO GENERALE

Assenti iniziali i Consiglieri: **RAVERA** Matteo Giovanni – **RATTO** Mauro – **CANNITO** Pier Paolo – **BOSIO** Bernardino.

Presenti 13

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che oggetto della presente deliberazione è l'adozione del progetto preliminare di Variante al P.R.G. riguardante le aree identificate "Regione Bagnoli – Via Alessandria – Albergo Genova", secondo i contenuti di seguito descritti, rimandando ogni ulteriore dettaglio alla relazione e agli altri elaborati a corredo della variante stessa:

TRASFORMAZIONE PORZIONE AREA D/CC IN AREA AGRICOLA IN REGIONE BAGNOLI

In Località Bagnoli è presente una vasta area, posta in fregio alla S.S. 456 fra la zona Bagni di Acqui Terme ed il concentrico del comune di Visone, classificata come area D.

Per una porzione di detta area si richiede il passaggio in zona agricola, in quanto il proprietario non ha nessuna volontà di costruzione.

La trasformazione ha una duplice positività.

Da un punto di vista della programmazione urbanistica rientra in un discorso di logica stante il fatto che il Comune di Acqui Terme ha individuato due grosse aree per lo sviluppo artigianale in Zona Cassarogna ed in zona barbato (Piano Insediamenti Produttivi). Per cui non vi è l'interesse a sviluppare ed incentivare l'insediamento di nuove attività al di fuori delle aree suddette.

Secondariamente, me non per importanza, il ripristino dell'originaria destinazione agricola dell'aria comporta sostanzialmente una sorta di "restituzione" al sito delle sue vocazione naturali ed originarie, stante le caratteristiche tipicamente agricole dei luoghi come in premessa esplicitate.

MODIFICA ALLA NORMATIVA PER DESTINAZIONE ALBERGO GENOVA

La zona Bagni è posta sulla sponda orografica destra del Fiume Bormida, al di là del ponte Carlo Alberto. Ha conosciuto uno sviluppo notevole nella seconda metà dell'ottocento e primi 50 anni del '900, grazie al turismo termale. Sono infatti presenti lo stabilimento termale delle c.d. "antiche terme", le terme militari e il "lago delle sorgenti". A latere delle strutture termali in senso stretto, nacquero nel corso degli anni numerose strutture di ricezione (alberghi) oltre alla costruzione della piscina. Negli ultimi 30/40 anni i costumi ed i modi di vita si sono fortemente modificati, tanto che la quasi totalità delle strutture alberghiere è stata dismessa. Buona parte è stata riutilizzata a fine residenziali, una parte consistente è tuttora abbandonata e solo una porzione minoritaria è nella realtà utilizzata sempre a scopi ricettivi. Parallelamente negli anni '60/'70 si è anche sviluppata una modesta attività edificatoria di carattere residenziale.

Il Piano Regolatore non ha potuto far altro che recepire tale realtà, mantenendo sì una destinazione turistico-ricettiva per l'intera zona bagni, ma ammettendo altresì per una grossa parte di edifici l'eventuale trasformazione in residenziale, soprattutto per gli edifici in viale Einaudi, fra la S.S. 456 ed il fiume Bormida, che più di altri hanno evidenziato le problematiche di cui sopra.

Uno degli edifici ex alberghieri e dismesso da ormai un trentennio circa è il c.d. "Albergo Genova". Trattasi di una struttura realizzata ad inizio '900, posto in fregio alla s.s. 334 in direzione Sassello, ai piedi del versante collinare di regione Angogna.

Per naturali questione legate all'usura fisiologica delle strutture, ma soprattutto per il completo abbandono nell'ultimo trentennio, l'edificio versa tuttora in condizioni particolarmente critiche sia da un punto di vista statico/strutturale che dal lato igienico-sanitario. Negli anni passati fu anche oggetto di occupazioni abusive, ad oggi rimosse. La vegetazione sta gradualmente avvolgendo l'edificio, che minaccia distacchi e crolli.

La proprietà ritiene un intervento di totale recupero economicamente non sostenibile se finalizzato ad un'attività turistico-ricettiva, viste le attuali condizioni di mercato.

Da qui nasce la richiesta di inserire la possibilità di recuperare la struttura anche ai fine residenziali.

L'operazione risulterebbe vantaggiosa per la comunità acquese in quanto porterebbe agli antichi fasti una struttura aventi buone caratteristiche architettoniche, eliminando una bruttura con grande degrado fortemente impattante alle porte della città.

L'intervento inoltre, finalizzato esclusivamente al recupero degli spazi esistenti, non comporterà l'utilizzo di terreno "vergine" e quindi non compromette il c.d. consumo di suoli.

Da un punto di vista urbanistico l'ammissibilità di destinazione residenziale deve essere giustificata da un minore carico/insediamento di identica destinazione residenziale all'interno del territorio comunale.

In tal senso si interviene con la modifica al prg di cui al punto successivo.

MODIFICA PRG VIA ALESSANDRIA

In Via Alessandria è presente un edificio ad uso residenziale, libero su quattro lati, con relativi spazi pertinenziali ad uso verde privato, cortili, camminamenti. La proprietà è formata dalle particelle 51 (terreno), 52 (fabbricato) e 53 (terreno). Il compendio immobiliare è ubicato in versante scosceso, tanto che l'area cortilizia, tranne la piccola porzione di accesso all'edificio, non risulta di facile fruizione. La parte a valle degrada in maniera decisa verso la ex S.S. 30 (ora via Alessandria) ed è piantumata con essenze vegetali e suolo inerbito.

L'edificio e l'area pertinenziali sono classificati dal PRG in zona B/F, come buona parte delle aree circostanti, trattandosi di zone già *totalmente o parzialmente edificate, aventi prevalente destinazione residenziale*. Applicando l'indice di edificabilità della zona (indice u.f. 0,50 mq/mq) al mappale 52, su cui sorge la casa - mq 1.080, si ottiene una potenzialità edificatoria pari a mq 540, oltremodo iperdimensionata per giustificare urbanisticamente l'edificio esistente, che ha superfici minori.

Applicando invece l'indice agli altri due mappali 51 e 53, aree scoperte mq 3.340,00, si ottiene una potenzialità edificatoria pari a mq 1.670.

La proprietà ha richiesto l'eliminazione per questi due mappali (51 e 53) della potenzialità edificatoria. Visto lo stato dei luoghi e la particolare configurazione orografica, la richiesta appare ragionevole e giustificata. Infatti risulterebbe poco razionale, oltre che tecnicamente di difficile realizzazione, l'inserimento di un nuovo edificio, con dimensioni volumetriche peraltro anche consistenti, in aree acclivi, con difficoltà di accesso e recesso, difficoltà nel rispetto delle distanze, in aree già gestionate urbanisticamente e demograficamente.

Dal punto di vista della programmazione urbanistico e dello sviluppo della città, si ritiene pertanto razionale e migliorativo eliminare la zona B/F per i mappali 51 e 53 e classificarli come *aree a verde privato*.

VISTO il progetto di variante al PRG predisposto dall'Ufficio Tecnico comunale in data "aprile 2015" composto dai seguenti elaborati:

- relazione illustrativa
- NN.TT.AA. (stralcio)
- tav. n° 3 assetto generale del PRG scala 1:5000
- tav. n° 3/bis assetto generale del PRG/carta fruibilità scala 1:5000
- tav. 4/d assetto generale PRG scala 1:2000
- tav. n° 12 (stralcio) raffronto tra le previsioni del vigente PRG e questa variante scala 1:1000
- tav. n° 15 assetto generale del PRG scala 1:10000
- tavola O.U. - tavola schematica opere urbanizzazione aree interessate dalla variante scala 1:1000

DATO ATTO che per la variante in oggetto è stata effettuata la procedura di verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica), ai sensi della L.R. 56/77 s.m.i., della D.G.R. 12-8931 del 09.06.2008 e della normativa nazionale in materia di pianificazione e ambiente, conclusasi con l'approvazione della Relazione dell'Organo Tecnico per la V.A.S., approvata dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 59 del 02.04.2015, la quale, sulla scorta del Documento Tecnico Preliminare e dei pareri espressi dagli enti interessati e competenti in materia ambientale, ha escluso l'assoggettamento alla procedura di V.A.S. della presente variante parziale in quanto essa non comporta effetti significativi sull'ambiente;

CONSTATATO:

- che la variante in adozione oggetto della presente deliberazione, comprendente tre ambiti di modifica, identificati come "Regione Bagnoli" – "Via Alessandria" e "Albergo Genova/zona Bagni", è conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali, attuandone le previsioni secondo quanto disposto dal comma 2 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i..
- che, come disposto dal comma 6 dell'art. 17 L.R. 56/77 s.m.i., gli ambiti territoriali oggetto della presente variante parziale e le relative previsioni insediative interessano aree interne al centro abitato ove sono presenti opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali – come si evince dalla tavola schematica facente parte degli elaborati – per quanto riguarda gli ambiti "Via Alessandria" e "Albergo Genova/Zona Bagni", mentre l'ambito "Regione Bagnoli" è posto al di fuori della perimetrazione del centro abitato ma in tale zona viene ripristinata l'originaria destinazione agricola;
- che le destinazioni d'uso previste sono compatibili con quelle esistenti;

ACCERTATO che, in applicazione a quanto disposto dal comma 7 dell'art. 17 L.R.56/77 s.m.i, la variante oggetto della presente deliberazione, come dimostrato ed esplicitato negli elaborati allegati, è da ritenersi classificata come variante parziale, in quanto rispetta tutte le condizioni di cui al comma 5 dello stesso articolo e precisamente:

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi previsti;
- d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti;
- e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente;
- f) non incrementa in alcun modo le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive;
- g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, della L.R. 56/77 s.m.i. nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

PRECISATO altresì, che dal prospetto numerico sotto riportato emerge la capacità insediativa residenziale del P.R.G. vigente e il rispetto dei parametri indicati all'art. 17, comma 5, lettere c), d), e) ed f) della L.R. 56/77 e s.m.i., riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e ad eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga

SUPERFICI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

S.u. residenziale a disposizione per incrementi come da precedenti varianti mq. 579,00

S.u. residenziale rimossa con la presente variante (Via Alessandria) mq 3.340 x 0,50 = mq 1.670,00

S.u. residenziale ammessa con la presente variante (Zona Bagni/Albergo Genova) mq 985,00

S.u. residenziale che resta a disposizione grazie alla presente variante mq 685,00

S.u. residenziale a disposizione per eventuali futuri incrementi mq 1.264,00

SUPERFICI DESTINATE AD ATTIVITA' ECONOMICHE

S.f. produttiva/artigianale a disposizione per incrementi rimanente dalle precedenti varianti mq. mq 11.850,00

S.f rimossa con la presente variante mq 1.680,00 x 0,60 = mq 1.008,00

Restano disponibili per eventuali futuri incrementi delle aree D mq 12.858,00

SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI

Aree disponibili per eventuali futuri decrementi delle aree F dalle precedenti varianti mq 23.405,50

Aree a servizi rimosse con la presente variante mq -----

Aree disponibili per eventuali futuri decrementi delle aree F mq. 23.405,50

VISTO il piano di classificazione acustica approvato da questo Comune con provvedimento n. 22 in data 25 giugno 2004;

VISTO il parere per quanto attiene la regolarità tecnica rilasciato ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 allegato al presente provvedimento;

Con voti:

TRASFORMAZIONE PORZIONE AREA D/CC IN AREA AGRICOLA IN REGIONE BAGNOLI

- *Favorevoli* 11

- *Astenuti* 2 (I Consiglieri GALEAZZO Aureliano – VOLPIANO Giuseppe)

Con voti:

- *Favorevoli* 11

- *Astenuti* 2 (I Consiglieri GALEAZZO Aureliano – VOLPIANO Giuseppe)

si dichiara l'immediata esecutività ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del D.Lgs 267/2000

Con voti:

MODIFICA ALLA NORMATIVA PER DESTINAZIONE ALBERGO GENOVA

- *Favorevoli* 11

- *Astenuti* 2 (I Consiglieri GALEAZZO Aureliano – VOLPIANO Giuseppe)

Con voti:

- *Favorevoli* 11

- *Astenuti* 2 (I Consiglieri GALEAZZO Aureliano – VOLPIANO Giuseppe)

si dichiara l'immediata esecutività ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del D.Lgs 267/2000

Con voti:

MODIFICA PRG VIA ALESSANDRIA

- *Favorevoli* 11

- *Astenuti* 2 (I Consiglieri GALEAZZO Aureliano – VOLPIANO Giuseppe)

Con voti:

- *Favorevoli* 11

- *Astenuti* 2 (I Consiglieri GALEAZZO Aureliano – VOLPIANO Giuseppe)

si dichiara l'immediata esecutività ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del D.Lgs 267/2000

DELIBERA

1. di prendere atto della parte narrativa che espressamente si richiama ed approva;
2. di adottare il progetto preliminare di variante parziale al PRG ai sensi del comma 5 dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. relativamente alle **modifiche di Regione Bagnoli**

con voti:

- *Favorevoli* 11
- *Astenuti* 2 (I Consiglieri **GALEAZZO** Aureliano – **VOLPIANO** Giuseppe)

Con voti:

- *Favorevoli* 11
- *Astenuti* 2 (I Consiglieri **GALEAZZO** Aureliano – **VOLPIANO** Giuseppe)

si dichiara l'immediata esecutività ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del D.Lgs 267/2000

3. di adottare il progetto preliminare di variante parziale al PRG ai sensi del comma 5 dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. relativamente alle **modifiche di Via Alessandria**

con voti:

- *Favorevoli* 11
- *Astenuti* 2 (I Consiglieri **GALEAZZO** Aureliano – **VOLPIANO** Giuseppe)

Con voti:

- *Favorevoli* 11
- *Astenuti* 2 (I Consiglieri **GALEAZZO** Aureliano – **VOLPIANO** Giuseppe)

si dichiara l'immediata esecutività ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del D.Lgs 267/2000

4. di adottare il progetto preliminare di variante parziale al PRG ai sensi del comma 5 dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. relativamente alle **modifiche di Albergo Genova/Zona Bagni**

con voti:

- *Favorevoli* 11
- *Astenuti* 2 (I Consiglieri **GALEAZZO** Aureliano – **VOLPIANO** Giuseppe)

Con voti:

- *Favorevoli* 11
- *Astenuti* 2 (I Consiglieri **GALEAZZO** Aureliano – **VOLPIANO** Giuseppe)

si dichiara l'immediata esecutività ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del D.Lgs 267/2000

5. di dare atto che il progetto preliminare di variante relativo ai punti 2)-3)-4) è composto dai seguenti elaborati progettuali:

--relazione illustrativa

--NN.TT.AA. (stralcio)

--tav. n° 3 assetto generale del PRG scala 1:5000

--tav. n° 3/bis assetto generale del PRG/carta fruibilità scala 1:5000

--tav. 4/d assetto generale PRG scala 1:2000

--tav. n° 12 (stralcio) raffronto tra le previsioni del vigente PRG e questa variante scala 1:1000

--tav. n° 15 assetto generale del PRG scala 1:10000

--tavola OU – tavola schematica opere urbanizzazione area oggetto di variante scala 1:1000

6. di dare atto che le procedure per l'approvazione della variante parziale sono quelle indicate nel comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
7. di dare atto che il progetto di variante parziale al P.R.G., ai sensi del comma 5 dell'articolo 17 della L.R. 56/77, è stato oggetto di verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S. conclusasi con l'approvazione della Relazione dell'Organo Tecnico per la V.A.S., approvata dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 59 del 02.04.20154, la quale ha escluso la variante dall'assoggettamento alla procedura di V.A.S.;
8. di dare atto che le variazioni apportate al PRG con il presente provvedimento non richiedono l'adeguamento della zonizzazione acustica;
9. di demandare al Responsabile del Servizio Urbanistica gli adempimenti necessari per la definizione del presente atto.

/GG

COMUNE DI ACQUI TERME
Provincia di Alessandria

Settore: LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA

Data 17/04/2015

Servizio: Urbanistica

Proposta di deliberazione di Consiglio Comunale

OGGETTO:

ADOZIONE PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE AL PRG AI SENSI DEL 5 COMMA,
ART.17, L.R. 56/77 RIGUARDANTE REGIONI BAGNOLI - VIA ALESSANDRIA -
ALBERGO GENOVA

Parere di Regolarità Tecnica:

A sensi degli artt. 49 e 147 bis del D.lgs 267/2000 si esprime parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della proposta in oggetto.

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO



IL RESPONSABILE DEL
SETTORE

A sensi della Legge 03.08.2009 nr. 102, poiché il presente provvedimento comporta un impegno di spesa, si dichiara che è stata accertata preventivamente la compatibilità del programma di pagamento con i relativi stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica. E' stata altresì verificata la coerenza del pagamento rispetto al prospetto obbligatorio allegato al bilancio di previsione, di cui al comma 18 dell'art. 31 della Legge 2011 nr. 183.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Parere di Regolarità Contabile:

A sensi degli artt. 49 e 147 bis del D.lgs 267/2000 si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta in oggetto:

Prenotazione di impegno n. _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Data lettura della presente deliberazione viene approvata e sottoscritta

IL PRESIDENTE
F.to LELLI Alessandro

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Gian Franco Comaschi

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo

Li 08/05/2015

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Gian Franco Comaschi
F.to COMASCHI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Attesta il sottoscritto, sulla relazione del Messo Comunale, che copia del presente verbale sarà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per giorni 15 consecutivi

Dal 08/05/2015

al 23/05/2015

Acqui Terme, li **- 8 MAG. 2015**

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Gian Franco Comaschi