



Comune di Alassio

SETTORE IV TECNICO

Servizio 4.1 Edilizia Privata - Urbanistica

Ufficio Edilizia Privata - Urbanistica

RELAZIONE URBANISTICA CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Deliberazione di Consiglio Comunale n° 14 del 29/03/2023 ad oggetto: “Adozione di aggiornamento al P.U.C. ex art. 43 L.U.R. n° 36/97 e ss.mm.ii. comprensivo del relativo rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui alla L.R. n° 32/2012 e ss.mm.ii. relativamente all’immobile ricadente in Zona BR10 costituito dall’ex Cinema Colombo sito in via Mazzini e via Leone XIII, Foglio 27 mappale 14 subb. 1 e 33 – Foglio 27 mappale 17 subb. 2 e 19 – Foglio 27 mappale 742 subb. 1 e 2”.

PREMESSE

Le osservazioni pervenute ai sensi dell’art. 43 comma 6 della L.R. n° 36/1997 e ss.mm.ii. durante la fase di pubblicità e partecipazione della Deliberazione riportata in oggetto (30 giorni dalla pubblicazione avvenuta in data 26/04/2023) sono redatte in un’unica nota acclarata al n° Prot. 17695 del 25/05/2023 e copia dello stesso documento consegnata brevi manu al Protocollo generale dell’Ente n° 17781 del 25/05/2023.

OSSERVAZIONE

Accertato che, “la richiesta di aggiornamento dello Strumento Urbanistico è formulata per consentire l’insediamento di una media struttura di vendita alimentare e non alimentare (CO3), nella sottozona costituita dall’ex struttura del Cinema Colombo denominata BR10 bis, destinazione attualmente non ammessa nelle zone omogenee B di Piano, come dettato dall’art. 11 delle Norme di Attuazione;”

Rilevato che, oltre alla media struttura di vendita, è previsto l’insediamento, al piano primo, di un Auditorium da 214 posti a sedere, “dotato di parcheggi ad uso pubblico nel sottosuolo, come da proposta progettuale facente parte integrante del presente atto (All. D02) che sarà ceduto al Comune...;”

Considerato che l’ingresso e l’uscita dei mezzi che fruiranno dei suddetti parcheggi, avverrà, come da indicazioni progettuali, dall’attuale strada privata ad uso pubblico censita al catasto terreni al foglio 27, mappale 10, strada di accesso alla abitazione della sottoscritta;

Tutto ciò premesso e considerato, rappresenta le seguenti osservazioni.

L'aggiornamento al PUC di cui sopra è preordinato al rilascio di una autorizzazione alla ristrutturazione di un immobile, già destinato a sala cinematografica, per l'insediamento di una media struttura di vendita alimentare e non alimentare al piano terra, l'ampliamento della autorimessa interrata esistente e la realizzazione di auditorium al piano primo.

Dai dati di progetto si evince che l'autorimessa interrata viene portata a complessivi mq. 1.967,95 con n° 46 posti auto, di cui 21 stanziali e 25 a rotazione. Dalla relazione tecnica si rileva che "l'attuale accesso ed uscita carraia, tramite rampa e viabilità privata su via G'. Mazzini viene mantenuto". La viabilità privata è da ritenersi assoggettata ad uso pubblico di passaggio, in quanto l'uso è avvenuto nel tempo, e avviene, ad opera di una collettività indeterminata di soggetti considerati "uti cives" (Consiglio di stata sez. IV 15 giugno 2012 n° 3531, sez. V 10 gennaio 2012 n° 43)

Non risulta allegato al progetto uno studio di impatto sulla viabilità e di impatto trasportistico, come previsto dal paragrafo 15 dei criteri per il commercio al dettaglio (Del. Consiglio Regionale n° 31 del 17 dicembre 2012) se non la tavola D09, peraltro molto schematica, che indica i percorsi di entrata ed uscita ai e dai parcheggi. Tale studio è molto importante e necessario, in quanto le Medie strutture di vendita alimentare, sono quelle che generano il maggior flusso veicolare. Riguardo la viabilità e l'inquinamento atmosferico, viene fatto un breve cenno nell'elaborato R.P. VAS — 01, alla voce Aria e fattori climatici, mobilità "...Per quanto riguarda il traffico veicolare, in considerazione della localizzazione dell'area nel centro cittadino e della tipologia dell'intervento che non comporta significativi aumenti del numero dei veicoli sulla viabilità in loco, si ritiene che le emissioni da traffico indotto (dall'intervento specifico) non possano influenzare negativamente la situazione in essere allo stato attuale, per come già valutate."

Si fa rilevare che tutto il traffico in entrata ed uscita dai parcheggi interrati, compreso quello di un'altra autorimessa esistente non partecipante al progetto, della capienza di n° 42 posti auto, viene riversato su una strada privata assoggettata all'uso pubblico, della larghezza di m. 3,42 — 3,45, oltre due marciapiedi da 0.95 che garantiscono l'accesso pedonale ai condomini dei civici 25-29-31-35- 39 e agli utenti dei parcheggi interrati, con una larghezza da fabbricato a fabbricato di mt. 5,35 mentre la normativa prevede che per il doppio senso di marcia la larghezza minima dovrà essere di m. 5,50, esclusi i marciapiedi. Per ovviare a tale inconveniente il progetto prevede l'eliminazione di entrambi i marciapiedi, (che comunque non raggiunge la larghezza minima di m. 5,50) obbligando l'accesso e l'uscita dei condomini, ai civici n° 25-29-31-35-39 direttamente sulla strada.

L'art. 3 del vigente Codice della strada definisce il marciapiede "parte della strada esterna alla carreggiata rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni". Per cui, anche eliminando i marciapiedi, i passaggi pedonali della larghezza di almeno m. 0,90, dovranno essere delimitati e protetti.

Tale soluzione non risolve il problema del doppio senso di marcia, in quanto, oltre ai problemi tecnici sopramenzionati, in prossimità dell'accesso all'autorimessa, per un tratto di circa m.

4,80, la carreggiata presenta una larghezza di m. 3,00, non ampliabile in quanto l'accesso è delimitato dai pilastri portanti del sovrastante fabbricato. Ora, a parte che l'interesse privato di un supermercato non può superare l'interesse pubblico consolidato dei condomini e la loro incolumità, occorre considerare che l'eliminazione dei due marciapiedi esistenti, comporta un grave pericolo per l'incolumità personale sia dei condomini, (carrozzelle con bambini, diversamente abili ecc.) che degli utenti dei parcheggi interrati, attuali e futuri. Per questa ragione, il progetto deve farsi carico della viabilità pedonale sia per gli utenti dei condomini che per gli utenti dei parcheggi interrati in entrata ed in uscita. Pertanto, considerato che per le ragioni suesposte tale soluzione non è praticabile, ne deriva che, rimanendo invariata la carreggiata di larghezza di m. 3,45, si creerà di fatto un senso unico alternato, seppur regolato da semaforo, con le auto in entrata costrette a fermarsi in via Mazzini per consentire l'uscita dal parcheggio, bloccando il traffico a m. 8, 00 di distanza dall'attraversamento pedonale e a m. 30,00 di distanza dalla rotatoria della Stazione Ferroviaria.

Si fa inoltre rilevare che via Mazzini, che oltre ad essere la via principale di Alassio, è l'unica arteria di scorrimento veicolare a doppio senso di marcia che attraversa la città in tutta la sua lunghezza, e che non ha sufficiente larghezza per creare eventualmente una corsia di raccolta.

La limitata larghezza della strada privata di uso pubblico, che già ora tecnicamente non consente il transito di due auto nei due sensi di marcia, per utenti stanziali, con bassissimo flusso di traffico veicolare, non sopporterà la presenza di utenti di parcheggi a rotazione.

Infatti ehi oggi con la sua auto vuole immettersi dalla via Mazzini su detta strada privata, deve attendere che la stessa si liberi dalla presenza di auto in uscita, creando già ora, stazionamenti pericolosi sulla stessa via Mazzini, si creerebbe sull'arteria comunale a doppio senso di marcia di maggior transito nel pieno centro della città, intasamento costante, nei fine settimana e nei periodi estivi sarebbe un caos immane. Inoltre, come previsto dal richiamato paragrafo 15 dei criteri per il commercio al dettaglio, "la realizzazione di accessi ed uscite veicolari relative alle aree destinate a parcheggio e alla struttura deve essere volta ad evitare interferenze con le primarie vie di comunicazione." L'innesto della strada privata con la via Mazzini (S.S. Aurelia) ha una larghezza di m. 3,45, (tenendo conto dei pali che sorreggono i segnali la larghezza si riduce a m. 3,32) si immette direttamente sulla viabilità principale e pertanto non è idoneo a sopportare un doppio senso di marcia per veicoli da e per parcheggi a rotazione senza contare l'intenso volume di traffico indotto dalla presenza di un supermercato.

Si rappresenta la pericolosità di tale innesto, con auto in attesa di uscire per immettersi su via Mazzini e altre auto in attesa di entrare al parcheggio. Si fa rilevare infine la difficile regolamentazione della promiscuità del parcheggio interrato che presenta spazi di parcheggio privato, pertinenziale alla media struttura e di uso pubblico, anche in relazione all'apertura e chiusura dell'autorimessa.

La viabilità, come prevista dal progetto, crea di fatto un senso unico alternato, che non potrà essere regolato da un semaforo in quanto le auto in entrata saranno costrette a fermarsi sulla via Mazzini, per consentire l'uscita delle auto dal parcheggio, il tutto a m. 8,00 dal passaggio pedonale e a m. 30,00 dalla rotatoria della Stazione Ferroviaria.

In conclusione, si fa rilevare che nel fabbricato di cui al civico 39, ci sono delle unità immobiliari di proprietà del Comune 'di Alassio e di ARTE, proprietà immobiliari che saranno fortemente deprezzate, al pari delle altre unità immobiliari private, dalla trasformazione della strada di accesso, in una via senza marciapiedi, costantemente percorsa da veicoli in entrata ed uscita dai parcheggi del supermercato; il tutto non per fini di interesse pubblico, ma per esigenze di interesse privato.

Si riportano alcuni riferimenti normativi e giurisprudenziali:

Il codice della strada regola la circolazione su tutte le aree pubbliche o ad uso pubblico, definibili come "area stradale". (art. 2 codice della strada)

Per area stradale ad uso pubblico "si intende l'apertura alla circolazione di un numero indeterminato di persone e cioè la possibilità giuridicamente lecita di accesso all'area da parte del pubblico, per assenza di sistemi protettivi (sbarre, catene, paletti)" (Cass. Civ. Sez. I sentenza n° 5414 del 07.05.1992) Secondo la sentenza del Consiglio di Stato Sez. VI n° 4386 del 31 luglio 2012, La proprietà privata di un'area non esclude l'uso pubblico della stessa; infatti un'area privata può ritenersi assoggettata ad uso pubblico di passaggio, quando l'uso avvenga ad opera di una collettività indeterminata di soggetti, considerati uti cives, ossia quali titolari di un interesse pubblico di carattere generale, e non uti singuli ossia quali soggetti che si trovano in una posizione qualificata rispetto al bene gravato. Inoltre costituisce strada pubblica quel tratto viario avente finalità di collegamento, con funzione di raccordo o sbocco su pubbliche vie e che sia effettivamente utilizzata dalla collettività uti cives. L'uso del bene da parte della collettività indifferenziata per lunghissimo tempo, comporta l'assunzione da parte del bene di caratteristiche analoghe a quelle di un bene demanale. (Consiglio di Stato sez. IV 15 giugno 2012 n° 3531, sez. V 10 gennaio 2012 n° 43)

Infine, secondo la Suprema corte di Cassazione "L'area di parcheggio destinata agli utenti di un ipermercato, ancorché di proprietà privata, sia inclusa per intero in uno stabile di proprietà privata (nella specie al piano interrato dell'edificio ove aveva sede l'ipermercato), e sia delimitata da strutture destinate a regolare l'accesso dei veicolo (sbarra di ingresso)- è da ritenere aperta all'uso da parte del pubblico e ordinariamente adibita al traffico veicolare, considerato che chiunque ha la possibilità di accedervi" Pertanto la circolazione automobilistica all'interno della suddetta area è soggetta alle norme del Codice della Strada.

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

L'aggiornamento al P.U.C. di iniziativa privata di che trattasi, è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 14 del 29/03/2023 unitamente ad una serie di allegati a firma dello studio di Architetti associati Armellino&Poggio e dal dott. Geol. Flavio Saglietto, costituiti da:

1. Relazione illustrativa di aggiornamento P.U.C. ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii;
2. Attestazione della compatibilità delle relative modifiche rispetto alla descrizione fondativa e agli obiettivi del Piano, della conformità ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato;
3. Allegato D01 –Tav. 1A "Azzonamento – Struttura" estratto di P.U.C. vigente e in aggiornamento;

4. Allegato D02 – Planimetria proposta progettuale auditorium da cedere al Comune di Alassio;
5. Allegato D03 - Relazione di stima economica delle opere da cedere al Comune di Alassio;
6. Richiesta di avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della L.R. 32/2012 e ss.mm.ii.;
7. Rapporto preliminare per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art. 13 della L.R. 32/2012 e ss.mm.ii.

L'unica rappresentazione grafica presente tra gli allegati riguarda esclusivamente la Planimetria della proposta progettuale dell'auditorium da cedere al Comune di Alassio (All. D02), a dimostrazione dell'interesse pubblico per l'aggiornamento proposto.

L'osservazione pervenuta non risulta pertinente ai temi dell'aggiornamento al P.U.C. ex art. 43 L.U.R. n° 36/97 e ss.mm.ii., ma incentrata su continui riferimenti ad un progetto che era stato allegato ad Istanza di Richiesta di Autorizzazione Unica SUAP, per la quale è stata comunicata l'improcedibilità dall'Ufficio con prot. n. 40634 del 29/12/2022 e sul quale pertanto non è più possibile esprimersi.

Con prot. n° 19891 del 14/06/2023 il Comando di Polizia Locale ha inoltre fornito un parere di supporto all'Ufficio Urbanistica, a firma del Comandante, relativo agli aspetti di viabilità, rimandando sostanzialmente le proprie valutazioni successivamente alla presentazione di un progetto che comprenda anche l'analisi dettagliata dell'incidenza sul traffico e le iniziative volte alla limitazione di disagi e/o pericoli, contributo integralmente riportato a seguire:

“In relazione alla pratica di cui in oggetto ed a riscontro della Vostra prot. 18616 del 01/06 u.s. si comunica che lo scrivente Comando non è ancora stato chiamato a esprimersi formalmente su aspetti relativi alla viabilità nella zona oggetto dell'intervento, con la valutazione di progettualità incidenti sul traffico veicolare e pedonale e su aspetti legati alla sicurezza della circolazione.

Del contenuto delle osservazioni allegate alla nota sopra indicata, tuttavia e per gli aspetti di precipua competenza, si rilevano alcune considerazioni assenti, riferite alla densità del traffico in zona ed all'esigenza di adottare provvedimenti volti a tutelare gli utenti della strada.

Per altri aspetti, invece, alcuni di carattere meramente tecnico ed altri riferiti alle ipotesi di intensificazione del traffico stesso, sollevando alcune perplessità riferite a quanto rappresentato nello scritto in parola, ci si riserva di esprimersi attraverso una valutazione puntuale di un progetto che comprenda anche l'analisi dettagliata degli aspetti relativi all'incidenza sulla viabilità nella zona oggetto dell'intervento e le eventuali iniziative volte alla sensibile limitazione di ogni tipo di disagio e/o pericolo.”

In considerazione di quanto sopra descritto, si propone di non accogliere l'osservazione pervenuta con prot. nn° 17695 e 17781 del 25/05/2023.

Alassio, lì 14/06/2023

Il Dirigente

(Ing. Enrico PALIOTTO)