



CITTA' DI IMPERIA

Giunta Comunale

Delibera n° 334 del 09/12/2021

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATI COMMERCIALI IN LOCALITÀ EX FERRIERE – ZONA URBANISTICA ZR60B - RICHIEDENTE: PORTA DEL MARE S.R.L. - ADOZIONE EX ART. 4 L.R. 24/87

L'anno duemilaventuno, e questo dì 09 del mese di dicembre alle ore 11:00 nella sala delle adunanze posta nella Sede comunale, si è riunita la Giunta Comunale, per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Sono presenti i seguenti Assessori:

SCAJOLA On. dott. Claudio	SINDACO	Presente
FOSSATI avv. Giuseppe	VICE SINDACO	Presente
D'AGOSTINO arch. Ester	Assessore	Presente
GAGLIANO sig. Antonio	Assessore	Assente
GANDOLFO dott.ssa Laura	Assessore	Presente
GIRIBALDI dott.ssa Fabrizia	Assessore	Presente
ONEGLIO sig. Gianmarco	Assessore	Presente
ROGGERO dott.ssa Marcella	Assessore	Presente
VASSALLO sig. Simone	Assessore	Presente
VOLPE sig. Luca	Assessore	Presente

Quindi sono presenti Assessori n. 9 Sono assenti Assessori n. 1.

Presiede l'adunanza l'On. Dott. Claudio Scajola, Sindaco.

Assiste la sottoscritta Dott.ssa Rosa Puglia, Segretario Generale del Comune, incaricata della redazione del verbale.

Il Presidente, riconosciuta la sussistenza del numero legale degli intervenuti per poter deliberare dichiara aperta la seduta.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

La Giunta Comunale

PREMESSO CHE:

- il Comune di Imperia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 46 del 24/02/1999, soggetto a verifica decennale, a cui si applicano le limitazioni stabilite nell'articolo 47 ter della L.R. N. 36/2007 come modificato dall'art.25 della L.R. 18/11/2016 N. 29;

- con istanza in data 09/03/2020 prot. 13773 e successive integrazioni la Porta del Mare srl in qualità di proprietaria dei terreni, catastalmente individuati alla Sez. P.M. Fg. 2 mappali 1276, 1277, 1281, 1307, 2355, 2356, 2496, 2769 di superficie complessiva pari a 18735 mq, ha inoltrato istanza volta alla approvazione dello SUA allegando la documentazione necessaria;

- che tale proposta progettuale è costituita dai seguenti elaborati:

TAV	OGGETTO	scala
1	Cartografia di zona	
2	Stato di fatto - Planimetria dell'area interessata dallo S.U.A	
3	Stato di fatto - Prospetti est ed ovest	1/200
4	Stato di fatto - Prospetti nord e sud	1/200
5	Documentazione fotografica	
6	Stato di fatto - Schede di analisi: - rapporti tra l' area interessata dallo S.U.A e il patrimonio edilizio circostante - servizi pubblici o di uso pubblico - urbanizzazioni a rete	
7	Progetto - planovolumetrico: planimetria piano terreno	1/200
8	Progetto - planovolumetrico: planimetria piano primo (parcheggi)	1/200
9	Progetto - planovolumetrico: planimetria coperture	1/200
10	Progetto - planovolumetrico: sezioni	1/200
11	Progetto - planovolumetrico: prospetti comparto est	1/200
12	Progetto - planovolumetrico: prospetti comparto ovest	1/200
13	Progetto – planovolumetrico: Planimetrie e sezioni paesaggistiche estese dello stato attuale dei luoghi, della sistemazione in progetto, raffronto tra stato attuale e sistemazione di progetto	1/500
14	Progetto - Planimetria piano terreno e piano primo, con l'individuazione : - dell'area da cedere al Comune destinata a pubblica viabilità - dell'area da cedere al comune destinata a standard urbanistici (verde pubblico) - dell'area da assoggettare ad uso pubblico destinata a standard urbanistici (parcheggi pubblici) - dell'area destinata ad insediamenti privati (superficie fondiaria) - delle distanze dai confini e dagli edifici	1/500
15	Progetto - Planimetria piano terreno e piano primo conteggi per la determinazione: - della superficie lorda di piano (Sp) - della superficie netta di vendita - della superficie utile - del volume	1/500
16	Progetto - Verifiche urbanistiche e determinazione del Contributo di costruzione	1/500
17	Richiesta parere della Soprintendenza Arch. Belle Arti e Paesaggio della Liguria: planimetria piano terreno	1/200

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

18	Richiesta parere della Soprintendenza Arch. Belle Arti e Paesaggio della Liguria: planimetria piano primo (parcheggi)	1/200
19	Richiesta parere della Soprintendenza Arch. Belle Arti e Paesaggio della Liguria: planimetria coperture	1/200
20	Richiesta parere della Soprintendenza Arch. Belle Arti e Paesaggio della Liguria : sezioni	1/200
21	Richiesta parere della Soprintendenza Arch. Belle Arti e Paesaggio della Liguria: prospetti comparto est	1/200
22	Richiesta parere della Soprintendenza Arch. Belle Arti e Paesaggio della Liguria : prospetti comparto ovest	1/200
23.1	Richiesta parere della Soprintendenza Arch. Belle Arti e Paesaggio della Liguria: fotoinserimenti	
23.2	Richiesta parere della Soprintendenza Arch. Belle Arti e Paesaggio della Liguria: rendering	
24	Richiesta parere della Soprintendenza Arch. Belle Arti e Paesaggio della Liguria : relazione paesaggistica	
25	Progetto preliminare OO.UU.: Relazione illustrativa	
26	Progetto preliminare OO.UU.: Elenco prezzi unitari	
27	Progetto preliminare OO.UU.: Stima sommaria del costo delle opere	
28.1	Progetto preliminare OO.UU.: Planimetria generale di stato attuale - rilievo piano altimetrico	1/500
28.2	Progetto preliminare OO.UU.: Planimetria generale di progetto	1/500
28.3	Progetto preliminare OO.UU.: Planimetria generale di sovrapposizione stato attuale e stato di progetto	1/500
28.4.1	Progetto preliminare OO.UU.: Planimetria e sezioni di progetto del parcheggio dell'insediamento commerciale	1/200, 1/100, 1/20
28.4.2	Progetto preliminare OO.UU.: Planimetria e sezioni della nuova strada di collegamento e del parcheggio sud	1/200, 1/100, 1/20
28.4.3	Progetto preliminare OO.UU.: Planimetria e sezioni di progetto del parco attrezzato	1/200, 1/100, 1/20
28.4.4	Progetto preliminare OO.UU.: Planimetria e sezioni di progetto della rotatoria su Lungomare A. Vespucci	1/200, 1/100, 1/20
28.5	Progetto preliminare OO.UU.: Planimetria generale con indicazione raccolta acque superficiali	1/500
28.6	Progetto preliminare OO.UU.: Planimetria generale con indicazione illuminazione pubblica in progetto	1/500
28.7	Progetto preliminare OO.UU.: Planimetria di progetto della segnaletica stradale	1/500
29	Progetto preliminare OO.UU.: Verifica idraulica	
30	Progetto preliminare OO.UU.: Relazione illuminotecnica	
A	Elementi normativi	
B	Relazione illustrativa	
C	Atti di proprietà	
D	Atto d'obbligo sottoscrizione Convenzione Attuativa adeguata al progetto	
E	Bozza Convenzione	
F	Relazione di non applicabilità del progetto ai procedimenti di VIA e di VAS ai sensi del D.Lgs. 152/2016	
G	Relazione di caratterizzazione ambientale ai sensi del D.Lgs. 152/2006	
H	Relazione geologica di fattibilità Microzonazione sismica in ottemperanza al D.M.	

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

	17/01/2018	
I	Relazione geologica di fattibilità	
L	Norme tecniche di attuazione	
N	Piano Finanziario contenente: -importo contributo concessorio -quota di interesse esclusivo -quota di interesse generale -costo opere di urbanizzazione -valore delle aree di cui è prevista cessione al Comune	

VISTE:

- la Relazione Urbanistica Illustrativa;
- il Rapporto Preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità alla VAS (art. 13 l.r. 32/2012 e s.m.);

redatte dal Settore Proponente e depositate in atti che qui integralmente si richiamano;

CONSIDERATO CHE:

- il totale delle aree pubbliche richieste in relazione alla presente progettazione ammonta a 4650,40 mq di cui almeno 2325,20 a parcheggio pubblico;
- le superfici previste in cessione sono le seguenti:

SUPERFICIE PREVISTA A STANDARD URBANISTICI

	mq	
Parcheggio ad uso Pubblico denominato "Parcheggio NIC"	2580,34	>2325,20 VERIFICATO
Area Verde pubblico denominata "Parco Urbano"	2628,11	
TOTALE	5208,45	>4650,40 VERIFICATO

ALTRE CESSIONI

	mq
strada pubblica denominata "Strada Ovest"	480,96
strada pubblica e pista ciclopedonale denominata "Strada Sud"	732,35
TOTALE	1213,31

- il costo preventivato riconoscibile delle opere di urbanizzazione è pari a € 1.987.730,86 così suddiviso:

	COSTO €
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	
PARCHEGGIO NIC	426.755,05
STRADA OVEST	89.116,91
LUNGOMARE VESSPUCCI	76.622,53

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

PARCO URBANO	416.832,53
STRADA SUD	636.726,24
PARCHEGGIO SUD	341.677,60
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	1.987.730,86
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE	€ 1.987.730,86

DATO ATTO altresì che per l'intervento nel complesso è previsto un contributo di costruzione pari a circa 1.493.821 € di cui circa 839.183 € scomputabili a fronte di opere di urbanizzazione primaria ritenute di interesse per la collettività e realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore trattandosi di importi inferiori alla soglia comunitaria e funzionali all'intervento edilizio e realizzate nel rispetto del D.Lgs. 50/2016 (Codice degli Appalti);

PRESO ATTO CHE negli accordi convenzionali il Soggetto Attuatore si impegna alle seguenti ulteriori obbligazioni aggiuntive contenute nell'art. 18 della Bozza di Convenzione Elaborato "E":

- sottoscrivere con l'Amministrazione comunale un Protocollo d'intesa affinché le selezioni del personale da assumersi per le nuove attività commerciali avvengano prioritariamente tra i residenti nel Comune di Imperia, nonché a trasferire i suddetti impegni all'Utilizzatore finale;

- mettere a disposizione dell'Amministrazione comunale, nelle forme che, concordemente, saranno ritenute più utili e corrette, i parcheggi pertinenziali di sua proprietà allo scopo di essere utilizzati a pagamento (negli orari di apertura delle unità che faranno parte dell'insediamento previsto dallo strumento urbanistico attuativo) - con ricavi in favore dell'Amministrazione comunale dedotti i costi di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria - al fine di assicurare una corretta rotazione degli utilizzatori;

ACQUISITI i seguenti pareri istruttori favorevoli:

- parere della Commissione Locale del paesaggio acquisito in data 27/09/2021;
- parere preventivo della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Imperia e Savona con nota in data 21/10/2021;
- parere della Conferenza permanente endo-procedimentale di Urbanistica in data 06/09/2021;

Ritenuto di dover provvedere per quanto di competenza sulla base degli elementi di istruttoria predisposti dall'Ufficio competente;

RITENUTO pertanto necessario adottare lo SUA costituito dagli elaborati sopra elencati depositati dal Soggetto Attuatore nonché il Rapporto preliminare predisposto dal Settore proponente quale Autorità procedente ai fini Ambientali;

VISTO il Decreto Legge n. 70 del 2011(art. 5, comma 13), convertito in legge con modificazioni dalla legge n. 106 del 2011, e la legge regionale n. 9 del 05/04/2012 (art. 49), che attribuiscono la competenza ad approvare i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente alla Giunta comunale;

DATO ATTO che il presente provvedimento comporterà riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico/finanziaria e sul patrimonio dell'Ente, peraltro di segno positivo, che verranno assunti con successivi atti del Responsabile del Settore proponente;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 04 del 18/01/2021, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2021 ed il Bilancio Pluriennale per il triennio 2021/2023 e sue successive variazioni;

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

Vista la Deliberazione di Giunta Municipale n. 82 del 01/04/2021 avente per oggetto “Approvazione Piano Comunale Triennale di prevenzione della corruzione e della illegalità – Annualità 2021/2023”;

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 30/07/2020 avente ad oggetto “Documento Unico di Programmazione (DUP) – Periodo 2021/2023 (art. 170, comma 1 D.lgs. 267/2000) - aggiornamento;

Vista la Deliberazione di Giunta Municipale n. 21 del 28/01/2021 con la quale è stato approvato il PEG 2021/2023 – parte contabile;

Visto il parere favorevole formulato dal Dirigente del Settore Urbanistica, in ordine alla regolarità tecnica della proposta ai sensi dell’art. 49, comma 1 del D.lgs 18 agosto 2000, n.267;

Visto il T.U. delle leggi sull’ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs 18 agosto 2000, n.267;

Visto il vigente regolamento di contabilità

Visto lo Statuto dell’Ente;

DELIBERA

1. Di adottare ai sensi dell'art. 4 della l.r. 24/87 e dell'art. 9 della l.r. 32/2012 lo Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di fabbricati commerciali in località Ex Ferriere – zona Urbanistica ZR60B; richiedente: Porta del Mare s.r.l. così come da elaborati in premessa elencati, conservati agli atti d'ufficio.
2. Di adottare ai sensi dell’art. 13 l.r. 32/2012 il Rapporto preliminare predisposto dal Settore proponente quale Autorità procedente ai fini Ambientali.
3. Di disporre la pubblicazione degli atti in conformità all'art. 4 della l.r. 24/87 per 15 giorni consecutivi durante i quali chiunque potrà prenderne visione e presentare nei successivi 15 giorni osservazioni al Comune di Imperia.
4. Di dare atto che la procedura è soggetta alle disposizioni di cui agli artt. 23 - 39 del D. Lgs. 14/03/2013 n. 33.
5. Di memorizzare il documento originale elettronico nell'archivio documentale della Città di Imperia.
6. Di dichiarare la presente deliberazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134 del D.lgs 18 agosto 2000 n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa PUGLIA ROSA

IL SINDACO

On. Dott. SCAJOLA CLAUDIO