



CITTA' DI IMPERIA

Giunta Municipale

Delibera n. 0150 del 12/05/2016

**OGGETTO: Strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata di parte della zona di completamento residenziale " BC7D" in loc. Borgo d'Oneglia
Soggetto Attuatore: Bellone Adolfina ed altri
Adozione ai sensi dell'art. 4 L.R. N. 24/87**

L'anno 2016, e questo dì 12 del mese di Maggio alle ore 10:30 in Imperia nella sala delle adunanze posta nella Sede comunale, si è riunita la GIUNTA MUNICIPALE per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Sono presenti i seguenti Assessori:

Zagarella ing. Giuseppe	Presente
De Bonis sig. Giuseppe	Presente
Risso avv. Fabrizio	Presente
Abbo dott. Guido	Assente
Fresia arch. Enrica	Presente
Parodi arch. Maria Teresa	Presente
Chiarini dott.ssa Enrica	Presente
Podestà dott. Nicola	Presente
Vassallo sig. Simone	Assente

Quindi sono presenti Assessori N. 7 Sono assenti Assessori N. 2.

Presiede l'adunanza l'ing. Giuseppe Zagarella, V. Sindaco, in sostituzione del Sindaco assente.

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

LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso:

Che il Comune di Imperia è dotato di piano regolatore generale approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale N. 46 del 24.2.1999;

Che, in applicazione dell'art. 80 della L.R. n. 36/1997 modificata dalla l.r. n. 11/2005, in attesa che l'Amministrazione Comunale proceda all'adozione del P.U.C., si applicano, nel rispetto dei divieti e delle limitazioni stabilite nell'articolo 47 ter, le norme relative agli SUA conformi al PRG;

Che il controllo di legittimità degli strumenti urbanistici attuativi rientra nelle competenze della Regione ai sensi dell'art. 81, comma 1. lett. c) della citata l.r. 11/2015;

Che l'art. 49 della legge regionale 5 aprile 2012 N. 9 stabilisce che, in deroga a quanto previsto dalla legge regionale 8/7/1987 n. 24, gli strumenti urbanistici attuativi che siano conformi ai vigenti piani urbanistici comunali sono adottati ed approvati con deliberazione della Giunta comunale, ferma restando l'osservanza delle disposizioni relative ai contenuti ed ai procedimenti per la loro formazione previsti dalla vigente legislazione regionale;

Che con istanza recepita agli atti di questo Comune con prot. N. 17438 del 19/5/2011 e successive integrazioni, di cui l'ultima pervenuta con nota Prot. N.19079 del 10/5/2016 i sigg. Bellone Adolfina, Colombara Grazia, Bellone Vittorio e la Società Il Borghetto srl Unipersonale, hanno chiesto la attivazione delle procedure di approvazione di

uno strumento urbanistico attuativo di parte della zona di completamento residenziale classificata con la sigla "BC7D" in loc. Borgo d'Oneglia ;

Che lo strumento urbanistico, modificato e integrato a seguito delle richieste dell'Ufficio, si compone dei seguenti documenti a firma dell'arch. Claudia Ponzio, iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Imperia al N. 325 e del geom. Gabriele Carli iscritto al Collegio dei Geometri di Imperia al N. 1434 :

All. A	Relazione Tecnica Illustrativa;		
All. B	Piano di Bacino;		
All. C	Dichiarazione mappali di proprietà e visure catastali;		
All. D	Dichiarazione fuori dalla perimetrazione del centro abitato;		
All. E	Dichiarazione di conformità alle disposizioni su Contenimento Energetico L.46/90 e ss.mm.ii;		
All. F	Norme Tecniche di Attuazione con stralcio art. 24 N.T.A. del P.R.G. Vigente;		
All. G	Convenzione;		
All. H	Piano Finanziario;		
All. I	Computo metrico estimativo opere a scorporo: parcheggio pubblico;		
All. L	Dichiarazione conformità alle normative igienico-sanitarie;		
All. M	Dichiarazione smaltimento acque meteoriche;		
All. N	Dichiarazione conformità legge sulle barriere architettoniche L.13/89 e ss.mm.ii.;		
All. O	Dichiarazione inesistenza proprietà al di fuori del SUA attuale;		
All. P	Documentazione fotografica;		
All. Q	Fotomontaggio;		
All. R	Autocertificazione ai sensi della DGR 223/2012;		
All. S	Atto di asservimento mappale 88 e planimetria della cartografia degli asservimenti;		
All. T	Relazione geologica		
S.O.I.	(schede delle consistenze, TAV. 00, 01, 02, 03, 04, 05)		
TAV.0	Cartografie: inquadramento urbanistico generale:		
	-P. T.C.P. (3 Assetti)	Sc.	1:25000
	Carta tecnica regionale	Sc.	1: 2000
	-Estratto P .R. G	Sc.	1: 2000
	-Rilievo aerofotogrammetrico	Sc.	1: 2000
	-Estratto mappa catastale	Sc.	1: 1000
	-Perimetrazione Mappali con sovrapposizione PRG		Sc
	1:2000		
TAV.01	Stato Attuale e Progetto		
	Planimetrie: Mappali interessati dall'intervento e		
	Mappali Interni allo S.U.A	Sc.	1:1000
TAV.02	Stato Attuale e Progetto		
	Planimetrie: superfici interne allo S.U.A. in zona BC7D		
	Superficie fondiaria e tabella	Sc.	1:1000
TAV.03	Stato Attuale e Progetto - Planimetria distanze	Sc.	1:500
TAV.04	Stato Attuale - Planimetria del rilievo plano-altimetrico		
	perimetrazione S.U.A. da P.R.G.	Sc.	1:500
TAV.05	Stato Attuale - Sezioni Ambientali	Sc.	1:500
TAV.06.0	Progetto - Planimetria di progetto su foto aerea	Sc.	1:300
TAV.06.1	Progetto - Planimetria piani terra e sezioni ambientali AA e BB		Sc.
	1:250		
TAV.06.2	Progetto - Planimetria piani primo e sezioni ambientali CC e DD		Sc.
	1:250		
TAV.06.3	Progetto - Planimetria piano terzo/coperture e sezioni ambientali EE e FF		
		Sc	1:250
TAV.06.4	Progetto - Planimetria Coperture e Assonometria	Sc	1:250
TAV.7	Progetto - Sezioni Ambientali di Progetto		
	Raffronto		
	Pianta chiave	Sc	1:200/1:1000
TAV.8	Progetto - Planimetria impianti a rete	Sc.	1:500
TAV.9	Progetto - Planimetria essenze arboree - SOPPRESSA	Sc.	1:500
TAV.10	Progetto - Fabbricato A		
	Piante piano terra, primo, copertura	Sc.	1:100
TAV.11	Progetto - Fabbricato A		
	Prospetti e Sezioni	Sc.	1:100
TAV.12	Progetto - Fabbricato B		
	Piante piano terra, primo, copertura	Sc.	1:100
TAV.13	Progetto - Fabbricato B		
	Prospetti e sezioni	Sc.	1:100
TAV.14	Progetto - Fabbricato B e C		

TAV.15 Progetto -	Unione planimetria copertura Fabbricato C	Sc.	1:200
TAV.16 Progetto -	Piante piano terra, primo, copertura Fabbricato C	Sc.	1:100
TAV.17 Progetto -	Sezioni Fabbricato C	Sc.	1:100
TAV.18 Progetto -	Prospetti Fabbricato D	Sc.	1:100
TAV.19 Progetto -	Pianta piano terra, primo, secondo, copertura, Prospetti e Sezioni Fabbricati A, B, C, D	Sc.	1:100
TAV.20 Progetto -	Prospetti colore Planimetria Superficie a standard Parcheggio e viabilità Planimetria e Sezioni	Sc.	1:200
TAV.21 Progetto -	Calcolo delle superfici ed Indicazione delle destinazioni d'uso Planimetria	Sc.	1:100
TAV.22.1 Progetto -	Fabbricato A: abaco delle superfici e dei volumi Piante	Sc.	1:250
TAV.22.2 Progetto -	Fabbricato B: abaco delle superfici e dei volumi Piante	Sc.	1:200
TAV.22.3 Progetto -	Fabbricato C: abaco delle superfici e dei volumi Piante	Sc.	1:200
TAV.22.4 Progetto -	Fabbricato D: abaco delle superfici e dei volumi Piante	Sc.	1:200

Considerato:

Che lo SUA in oggetto, come in dettaglio specificato nella relazione tecnica del Settore Urbanistica LL.PP. e Ambiente - Servizio Pianificazione - del 11/5/2016 è finalizzato a realizzare un intervento residenziale in un territorio pressoché inedificato, che ripropone la composizione architettonica di un borgo quasi a completamento dell'aggregato storico denominato Borgo Piccolo;

Il volume è suddiviso in tre corpi di fabbrica; uno collocato nella parte centrale dell'area (identificato con la lettera A), uno in posizione sud (denominato B e C), concepito come manufatto a due piani fuori terra e copertura a falde inclinate e a lastrico solare ed uno (fabbricato D) collocato nella parte nord del lotto di intervento;

Quanto sopra per la parta privata, oltre alle seguenti opere di urbanizzazione:

- a) Allargamento di un tratto della strada comunale Pagliai;
- b) Realizzazione di area parcheggio suddivisa in due aree contigue;

Che con riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico l'area oggetto dell'intervento risulta disciplinata come segue:

Assetto insediativo IS-MO B - insediamenti sparsi - modificabilità di tipo B

Assetto vegetazionale COL-ISS Culture - insediamenti sparsi - serre

Assetto geomorfologico MO-B Modificabilità di tipo B

Che con riferimento al Piano Regolatore Generale l'area risulta classificata con la sigla "BC7D" - zona di completamento residenziale, disciplinata dall'art. 24 delle norme tecniche di attuazione, attuabile tramite SUA nel rispetto dei parametri ivi indicati previa redazione dello S.O.I. di cui all'art. 32 bis delle N.T.A. del P.T.C.P. ;

Che la zona non è sottoposta al vincolo ambientale di cui al Dlgs n.42/2004 s.m. e i.;

Che il piano finanziario da conto del contributo aggiuntivo di cui all'articolo 26 bis della L. R. N. 38/2007 come modificata della L.R. 27/2015, in quanto la il volume in progetto è maggiore di 1.750 metri cubi;

Che è stata prodotta la relazione di verifica di esclusione dalle procedure di VAS di cui alla di cui alla L.R. N. 32/2012 e s.m. sulla base della D.G.R. n. 223/2012;

Che con riferimento alle disposizioni del DM 1444/68, il fabbisogno di superficie da destinare a servizi pubblici afferente la nuova volumetria in progetto è quantificato in circa mq 1.460 ;

Che con riferimento all'obbligo di cui all'art. 24 delle Norme tecniche di attuazione (una percentuale del 20% della volumetria realizzabile su ciascun lotto dovrà essere acquisita mediante asservimento di aree destinate a servizi pubblici), il fabbisogno aggiuntivo di superficie è quantificato in circa mq 2.595;

Ritenuto:

Che sia opportuno ricorrere alla parziale monetizzazione dello standard, condividendo le considerazioni contenute nella citata Relazione d'Ufficio del 11/5/2016;

Che l'impiego della somma così ottenuta venga destinato nella riattivazioni di funzioni pubbliche nell'ambito del progetto di riqualificazione di un edificio polifunzionale nel centro storico della città di Oneglia;

Che sia fatto così salvo il principio che la pianificazione attuativa costituisce opportuna occasione per concorrere al superamento delle carenze di attrezzature pubbliche nella zona coinvolta anche attraverso la determinazione di un onere finanziario impiegato nella realizzazione di pubblici servizi concretamente e specificatamente individuati;

Preso atto:

Che lo strumento è stato redatto in conformità ai disposti della Legge Regionale n° 24/87 e s.m. e i., ed in particolare all'art. 3 per quanto concerne gli elaborati progettuali, ai disposti delle norme del Piano Regolatore e, in generale, della vigente normativa edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria;

Che la Commissione Locale per il Paesaggio a norma della legge regionale N.22/2009 ha espresso i seguenti pareri:

Seduta del 17/6/2015 N. 20:

“La commissione all'unanimità esprime parere favorevole ritenendo l'intervento qualificante e compatibile con la zona di PTCP a condizione che tutta la parte a valle caratterizzata come da progetto a scarpata artificiale venga realizzata con andamento a terrazzamenti secondo la linea di acclività esistente, che le aree a parcheggio vengano opportunamente piantumate e che la strada di accesso sia opportunamente piantumata nella parte a valle.”

Seduta del 28/4/2016 N. 24:

“La commissione all'unanimità esprime parere favorevole ritenendo le opere in esame (area parcheggio)compatibili con le linee generali dell'intero progetto. Si prende atto dell'adeguamento alle prescrizioni riportate con parere del 15.6.2015 voto n. 20 ad eccezione della piantumazione a schermatura della strada di accesso e dei parcheggi. Si prescrive di produrre adeguata integrazione in tal senso.”

Che gli elaborati cartografici sono stati adeguati a quanto sopra richiesto;

Ritenuto che, per le motivazioni espresse nella citata relazione d'ufficio del 11/5/2016, lo strumento urbanistico attuativo di che trattasi sia conforme al P.R.G. e meritevole di adozione;

Preso atto che sono stati espletati di adempimenti pubblicitari di cui all'art. 39 del Decreto Legislativo 14.3.13 N. 33 (Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni);

Visto Il conseguente parere favorevole formulato dal Dirigente del Settore Urbanistica Lavori Pubblici e Ambiente, in ordine alla regolarità tecnica della proposta ai sensi dell'art. 49 - 1° comma - del T.U. 18.8.2000 n. 267;

Visto il parere formulato dal Dirigente dei Servizi Finanziari circa la regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 - comma 1° - del T.U. 18.08.2000 n. 267;

Vista la legge regionale N. 24/1987;

Vista la legge regionale N. 36/1997 come da ultimo modificata dalla legge regionale 2 aprile 2015 n. 11;

Richiamato il T.U. 18.8.2000 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;

Con votazione unanime e palese;

DELIBERA

1. Di adottare, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 8 luglio 1987 n° 24 e s.m., lo strumento urbanistico attuativo della zona di completamento residenziale “BC7D” in loc. Borgo d'Oneglia avente come soggetto attuatore la sig.ra Bellone Adolfini ed altri, per le motivazioni riportate nella Relazione dell'Unità Operativa Urbanistica del 11/5/2016 allegata come parte integrante al presente atto.

2. Di dare atto che il suddetto strumento attuativo risulta formato dai seguenti elaborati:

All. A	Relazione Tecnica Illustrativa;		
All. B	Piano di Bacino;		
All. C	Dichiarazione mappali di proprietà e visure catastali;		
All. D	Dichiarazione fuori dalla perimetrazione del centro abitato;		
All. E	Dichiarazione di conformità alle disposizioni su Contenimento Energetico L.46/90 e ss.mm.ii.;		
All. F	Norme Tecniche di Attuazione con stralcio art. 24 N.T.A. del P.R.G. Vigente;		
All. G	Convenzione;		
All. H	Piano Finanziario;		
All. I	Computo metrico estimativo opere a scorporo: parcheggio pubblico;		
All. L	Dichiarazione conformità alle normative igienico-sanitarie;		
All. M	Dichiarazione smaltimento acque meteoriche;		
All. N	Dichiarazione conformità legge sulle barriere architettoniche L.13/89 e ss.mm.ii.;		
All. O	Dichiarazione inesistenza proprietà al di fuori del SUA attuale;		
All. P	Documentazione fotografica;		
All. Q	Fotomontaggio;		
All. R	Autocertificazione ai sensi della DGR 223/2012;		
All. S	Atto di asservimento mappale 88 e planimetria della cartografia degli asservimenti;		
All. T	Relazione geologica		
S.O.I. (schede delle consistenze, TAV. 00, 01, 02, 03, 04, 05)			
TAV.0	Cartografie: inquadramento urbanistico generale:		
	-P. T.C.P. (3 Assetti)	Sc.	1:25000
	Carta tecnica regionale	Sc.	1: 2000
	-Estratto P .R. G	Sc.	1: 2000
	-Rilievo aerofotogrammetrico	Sc.	1: 2000
	-Estratto mappa catastale	Sc.	1: 1000
	-Perimetrazione Mappali con sovrapposizione PRG		Sc
			1:2000
TAV.01	Stato Attuale e Progetto		
	Planimetrie: Mappali interessati dall'intervento e		
	Mappali Interni allo S.U.A	Sc.	1:1000
TAV.02	Stato Attuale e Progetto		
	Planimetrie: superfici interne allo S.U.A. in zona BC7D		
	Superficie fondiaria e tabella	Sc.	1:1000
TAV.03	Stato Attuale e Progetto - Planimetria distanze	Sc.	1:500
TAV.04	Stato Attuale - Planimetria del rilievo plano-altimetrico		
	perimetrazione S.U.A. da P.R.G.	Sc.	1:500
TAV.05	Stato Attuale - Sezioni Ambientali	Sc.	1:500
TAV.06.0	Progetto - Planimetria di progetto su foto aerea	Sc.	1:300
TAV.06.1	Progetto - Planimetria piani terra e sezioni ambientali AA e BB		Sc.
			1:250
TAV.06.2	Progetto - Planimetria piani primo e sezioni ambientali CC e DD		Sc.
			1:250
TAV.06.3	Progetto - Planimetria piano terzo/coperture e sezioni ambientali EE e FF	Sc	1:250
TAV.06.4	Progetto - Planimetria Coperture e Assonometria	Sc	1:250
TAV.7	Progetto - Sezioni Ambientali di Progetto		
	Raffronto		
	Pianta chiave	Sc	1:200/1:1000
TAV.8	Progetto - Planimetria impianti a rete	Sc.	1:500
TAV.9	Progetto - Planimetria essenze arboree - SOPPRESSA	Sc.	1:500
TAV.10	Progetto - Fabbricato A		
	Piante piano terra, primo, copertura	Sc.	1:100
TAV.11	Progetto - Fabbricato A		
	Prospetti e Sezioni	Sc.	1:100
TAV.12	Progetto - Fabbricato B		
	Piante piano terra, primo, copertura	Sc.	1:100
TAV.13	Progetto - Fabbricato B		
	Prospetti e sezioni	Sc.	1:100
TAV.14	Progetto - Fabbricato B e C		
	Unione planimetria copertura	Sc.	1:200
TAV.15	Progetto - Fabbricato C		
	Piante piano terra, primo, copertura	Sc.	1:100

TAV.16 Progetto -	Fabbricato C Sezioni	Sc.	1:100
TAV.17 Progetto -	Fabbricato C Prospetti	Sc.	1:100
TAV.18 Progetto -	Fabbricato D Pianta piano terra, primo, secondo, copertura, Prospetti e Sezioni	Sc.	1:100
TAV.19 Progetto -	Fabbricati A, B, C, D Prospetti colore	Sc.	1:200
TAV.20 Progetto -	Planimetria Superficie a standard Parcheggio e viabilità Planimetria e Sezioni	Sc.	1:100
TAV.21 Progetto -	Calcolo delle superfici ed Indicazione delle destinazioni d'uso Planimetria	Sc.	1:250
TAV.22.1 Progetto -	Fabbricato A: abaco delle superfici e dei volumi Piante	Sc.	1:200
TAV.22.2 Progetto -	Fabbricato B: abaco delle superfici e dei volumi Piante	Sc.	1:200
TAV.22.3 Progetto -	Fabbricato C: abaco delle superfici e dei volumi Piante	Sc.	1:200
TAV.22.4 Progetto -	Fabbricato D: abaco delle superfici e dei volumi Piante	Sc.	1:200

3. Di dare atto della verifica di esclusione dalle procedure di VAS di cui alla di cui alla l.r. n. 32/2012 e s.m. sulla base della D.G.R. n. 223/2012.
4. Di autorizzare la formalizzazione della convenzione di cui agli artt. 16 e 18 della L.R. 24/87 e s.m., autorizzando le correzioni e/o le rettifiche e/o le aggiunte che potrebbero rendersi necessarie in sede di riscontro tecnico e materiale da parte del settore comunale che cura la forma contrattuale.
5. Di dare atto che la presente deliberazione di adozione dello strumento urbanistico attuativo è soggetta alle forme di pubblicità previste dall'art. 4 - 2° comma - della legge regionale N. 24/1987(deposito, entro quindici giorni dalla data di esecutività della presente deliberazione, della documentazione relativa per quindici giorni consecutivi a libera visione del pubblico presso la segreteria comunale, previo avviso da affiggersi all'albo pretorio, da pubblicarsi sul Bollettino Ufficiale della Regione o su giornali quotidiani a diffusione regionale).
6. Di dare atto che ai sensi dell'art. 23 del D. Lgs. n. 33/2013 i contenuti del presente provvedimento previsti al comma 2 del predetto art. 23 dovranno formare oggetto di pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Provvedimenti, Provvedimento Organo Politico, nonché ai sensi dell'art. 39 del richiamato D.Lgs. n. 33/2013 nella sezione Pianificazione e Governo del Territorio.
7. Di memorizzare il documento originale elettronico nell'archivio documentale della Città di Imperia.
8. Di dichiarare con voti unanimi palesi la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 del D.lgs 18 agosto 2000 n.267.



CITTÀ DI IMPERIA
SETTORE URBANISTICA
LAVORI PUBBLICI E AMBIENTE
Servizio Pianificazione
Convenzioni Urbanistiche Cartografia

Imperia li, 11/05/2016

Protocollo Gen. n. 17438/2011

Responsabile del procedimento: dott.ssa Floriana Raimondo

Oggetto: Legge Regionale 08 luglio 1987, n° 24 - Disciplina degli strumenti Urbanistici Attuativi;

Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di edifici residenziali in zona BC7D in località Borgo d'Oneglia;

istanza prot. n. 17438/2011

richiedente: Adolfin Bellone ed altri;

PREMESSE

In data 19/05/2011 con nota prot. 17438 la sig.ra Armelio Giuseppina unitamente ad altri soggetti, ivi compresa la sig. Adolfin Bellone, per il tramite dell'allora tecnico progettista incaricato, inoltravano gli elaborati finalizzati all'ottenimento dell'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo volto alla realizzazione di edifici residenziali in "zona residenziale di completamento" contraddistinta dalla sigla "BC7D".

Con successive diverse integrazioni la soluzione progettuale subiva alcune modifiche contemplando, tra l'altro, anche la riduzione del lotto, come inizialmente proposto, venendo meno la volontà di continuare a prendere parte all'iniziativa edilizia da parte di due dei proprietari del lotto come originariamente costituito.

Oltre a ciò è, altresì, necessario evidenziare che anche la titolarità degli immobili dell'attuale lotto interessato è mutata dalla prima istanza ad oggi.

Quanto sopra poiché in epoca successiva alla data sopra citata la società "Il Borghetto srl" ha acquistato le proprietà di due particelle catastali che inizialmente risultavano in capo a alla signora Giuseppina Armelio e ad altro soggetto.

In oggi la soluzione progettuale proposta, trasmessa con nota prot. 19079 del 10/05/2016, risulta essere sottoscritta da tutti i proprietari delle particelle che costituiscono il lotto interessato che sono i soggetti di seguito elencati: Adolfin e Vittorio Bellone, Grazia Colombara e la Soc. Il Borghetto s.r.l..

Lo Strumento Urbanistico Attuativo risulta essere costituito dai seguenti elaborati:

- All A Relazione Tecnica Illustrativa
- All B Piano di Bacino
- All C Dichiarazione mappali di proprietà e visure catastali
- All D Dichiarazione fuori dalla perimetrazione del centro abitato
- All E Dichiarazione di conformità alle disposizioni sul contenimento energetico L. 46/90 e

	ss.mm. i.;
All. F	Norme Tecniche di Attuazione con stralcio art. 24 N.T.A. del P.R.G. Vigente
All. G	Convenzione
All. H	Piano Finanziario
All. I	Computo metrico estimativo opere a scorporo: parcheggio pubblico;
All. L	Dichiarazione conformità alle normative igienico-sanitarie;
All. M	Dichiarazione smaltimento acque meteoriche;
All. N	Dichiarazione conformità legge sulle barriere architettoniche L 13/89 e ss.mm. e i.;
All. O	Dichiarazione inesistenza proprietà al di fuori del SUA attuale;
All. P	Documentazione fotografica;
All. Q	Fotomontaggio
All. R	Autocertificazione ai sensi della DGR 223/2012;
All. S	Atto di asservimento mappale 88 e planimetria della cartografia degli asservimenti;
All. T	Relazione geologica;
S.O.I.	(schede delle consistenze, TAV. 00,01,02,03,04,05)
TA V.O	Cartografie: inquadramento urbanistico generale: -P. T.C.P. (3 Assetti) Carta tecnica regionale -Estratto P .R. G -Rilievo aerofotogrammetrico -Estratto mappa catastale -Perimetrazione Mappali con sovrapposizione PRG
TAV.1	Stato Attuale e Progetto Planimetrie: Mappali interessati dall'intervento e Mappali Interni allo S. U.A
TAV.2	Stato Attuale e Progetto Planimetrie: superfici interne allo S. U.A. in zona BC7D Superficie fondiaria e tabella
TAV.3	Stato Attuale e Progetto - Planimetria distanze
TAV.4	Stato Attuale - Planimetria del rilievo plano-altimetrico perimetrazione S. U.A. da P.R.G.
TAV.5	Stato Attuale-Sezioni Ambientali
TAV.6	Progetto -Planimetria di progetto su foto aerea;
TAV. 6.1	Progetto – Planimetria piani terra e sezioni ambientali AA e BB;
TAV. 6.2	Progetto – Planimetria piani primo e sezioni ambientali CC e DD;
TAV. 6.3	Progetto – Planimetria piani secondo e sezioni ambientali EE e FF;
TAV. 6.4	Progetto – Planimetria Coperture e Assonometria;
TAV.7	Progetto – Sezioni ambientali di progetto Raffronto; Pianta chiave;
TAV.8	Progetto – Planimetria impianti a rete
TA V.9	Progetto - Planimetria essenze arboree- soppressa;
TA V. 10	Progetto - Fabbricato A Piante piano terra, primo, copertura;
TA V. 11	Progetto - Fabbricato A Prospetti e Sezioni;
TAV. 12	Progetto - Fabbricato B Piante piano terra, primo, copertura;
TA V. 13	Progetto - Fabbricato B Prospetti e sezioni;
TAV. 14	Progetto – Fabbricato B e C Unione planimetria copertura
TAV. 15	Progetto - Fabbricato C Piante piano terra, primo, copertura
TAV. 16	Progetto - Fabbricato C Sezioni
TAV. 17	Progetto - Fabbricato C Prospetti
TAV. 18	Progetto - Fabbricato D Pianta piano terra, primo, secondo, copertura, Prospetti e Sezioni

TAV.19	Progetto - Fabbricati A, B, C, D	Prospetti colore
TAV.20	Planimetria superficie a standard parcheggio e viabilità	Planimetria e Sezioni
TAV.21	Progetto - Calcolo delle superfici ed Indicazione delle destinazioni d'uso	Planimetria
TAV.22.1	Progetto - Fabbricato A: abaco delle superfici e dei volumi	Piante;
TAV.22.2	Progetto - Fabbricato B: abaco delle superfici e dei volumi	Piante;
TAV.22.3	Progetto - Fabbricato C: abaco delle superfici e dei volumi	Piante;
TAV.22.4	Progetto - Fabbricato D: abaco delle superfici e dei volumi	Piante;

La Commissione Locale per il Paesaggio sulla attuale soluzione progettuale esprimeva i pareri di seguito citati.

In data 17/06/2015 con il voto n. 20 la commissione all'unanimità esprimeva: "...parere favorevole ritenendo l'intervento qualificante e compatibile con la zona di PTCP a condizione che tutta la parte a valle caratterizzata come da progetto a scarpata artificiale venga realizzata con andamento a terrazzamenti secondo la linea di acclività esistente, che le aree a parcheggio vengano opportunamente piantumate e che la strada di accesso sia opportunamente piantumata nella parte a valle."

A seguito dell'integrazione documentale del 14/04/2016 laddove sostanzialmente veniva eliminata la scarpata artificiale, originariamente prevista a valle del muro di contenimento posto a quota inferiore rispetto agli edifici in progetto, e veniva previsto un parcheggio pubblico collocato nella posizione concordata con gli uffici competenti, la commissione locale per il paesaggio esprimeva il seguente parere: "La commissione all'unanimità esprime parere favorevole ritenendo le opere in esame (area parcheggio) compatibili con le linee generali dell'intero progetto. Si prende atto dell'adeguamento alle prescrizioni riportate con parere del 15.6.2015 voto n. 20 ad eccezione della piantumazione a schermatura della strada di accesso e dei parcheggi. Si prescrive di produrre adeguata integrazione in tal senso.

A seguito dell'integrazione operata in data 10/05/2016 la progettazione veniva implementata dalla previsione di messa a dimora di specie arboree in corrispondenza di un tratto della strada di accesso e nelle aree parcheggio.

DISCIPLINA TERRITORIALE, URBANISTICA E REGIME DI VINCOLO

Il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico classifica l'area interessata dallo SUA, per quanto attiene l'Assetto Insediativo come Insediamenti Sparsi – Regime normativo di Modificabilità di tipo B (IS-MO-B); per quanto attiene l'Assetto Vegetazionale come "Colture-Insediamenti Sparsi di Serre" (COL-ISS), mentre, per l'Assetto Geomorfologico come "modificabilità di tipo B" (MO-B).

Il vigente Piano di Bacino classifica l'area come segue:

- per quanto attiene la "Suscettività al dissesto" come area a pericolosità e suscettività media "Pg2";
- con riferimento alla "carta del rischio geomorfologico" la quasi totalità del lotto come "area a rischio moderato" (Rg1) ed una piccola parte come "area a rischio medio" (Rg2);
- per quanto attiene l'individuazione delle "fasce fluviali" come area non inondabile;
- non risulta, invece, essere "area sottoposta a rischio idraulico".

Nel vigente Piano Regolatore Generale l'area interessata dallo SUA ricade in zona

residenziale di completamento contraddistinta dall'identificativo "BC7D".

Le zone residenziale di completamento, ai sensi dell'art. 24 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., si caratterizzano soprattutto per la tipologia prevalente degli edifici: case bi- o tri-famigliari con al massimo tre piani fuori terra, in aree dove l'edificazione è avvenuta seguendo per lo più meccanismi spontanei, senza alcun disegno ordinato, né per quanto riguarda la viabilità, né per quanto riguarda il tessuto edilizio dell'insediamento, che risulta eterogeneo e frammentato.

Obiettivo del piano è conseguire un consolidamento di queste aree con interventi di ricomposizione e ricucitura del tessuto urbano.

Nelle zone "BC" sono ammessi interventi di nuova edificazione mediante rilascio di concessione edilizia convenzionata o Strumento Urbanistico Attuativo, nel rispetto degli indici di zona, previa redazione per ciascuna zona dello Studio Organico d'Insieme di cui all'art. 32 bis delle Norme Tecniche Attuative del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

Tabella di zona:

Estensione minima SUA:	2.000 mq
Indice territoriale:	0.50 mc/mq
Altezza massima:	interpolazione altezza edifici circostanti
Rapporto di copertura:	12.5%
Distanza confini:	4.00 m
Distanza tra gli edifici:	8.00 m
Distanza dalle strade:	5.00 m;

Una percentuale del 20% della volumetria realizzabile su ciascun lotto dovrà essere acquisita mediante asservimento di aree destinate a servizi pubblici individuate dall'Amministrazione comunale ovvero localizzate nell'intorno di dette zone "BC", sulla base di un indice teorico non utilizzabile per edificazione di 0.50 mc/mq, secondo un meccanismo di indice fondiario trasferibile attraverso il quale i soggetti attuatori assicureranno nel tempo l'acquisizione al Comune di aree attrezzate per servizi;

Poiché sotto il profilo Paesaggistico il sito in questione non ricade in zona sottoposta a vincolo paesistico Ambientale ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 e s. m. e i. lo S.U.A. in esame non è assoggettato al rilascio dell'autorizzazione di massima di cui all'art. 7 della L.R. n. 24/87.

DESCRIZIONE DELLO S.U.A. E CONCLUSIONI

Il Piano Particolareggiato in progetto è esteso ad una superficie complessiva di mq 14318 circa, e prevede l'edificazione di edifici residenziali per complessivi 6486 mc, con sfruttamento di gran parte della volumetria derivante dall'applicazione dell'indice edificatorio di zona pari a 0,50 mc/mq.

Lo sfruttamento dell'indice edificatorio avviene dopo avere decurtato, dalla superficie afferente l'indice, una porzione di lotto poiché già asservita in occasione di altro intervento edilizio, risalente alla fine degli anni 80, che aveva contemplato la realizzazione di un edificio al di fuori di quello che oggi è il lotto interessato dallo SUA.

Lo SUA in esame interessa un'area posta in fregio al torrente Impero ai piedi del versante collinare sul quale è sito l'abitato di Borgo d'Oneglia.

Il terreno interessato, totalmente ineditato e coltivato ad ulivo, è sistemato a terrazze di altezza indicativamente pari ad 1 m e con profondità contenute.

Il lotto viene in gran parte sistemato prevedendo la realizzazione di edifici residenziali, di aree parcheggio pertinenti i nuovi alloggi, con la relativa viabilità di accesso, e di aree verdi private pertinenti le nuove abitazioni.

Oltre a ciò è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico, suddiviso in due aree contigue, collocato nella parte nord del lotto in prossimità della strada pubblica dalla quale si accede

al lotto in questione, costituita dalla strada principale che da accesso al centro abitato, appunto, di Borgo d'Oneglia.

Gli edifici in progetto sono, sostanzialmente, cinque manufatti suddivisi nei fabbricati denominati A, B, C e D oltre ad un piccolo edificio, collocato in posizione baricentrica rispetto alle altre costruzioni, finalizzato ad accogliere i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi dell'intero complesso.

L'edificio A risulta collocato in posizione centrale rispetto al lotto, i fabbricati B e C, posti a sud dello stesso, se pur considerati due distinti edifici sono, di fatto, uniti per il tramite di un passaggio carrabile in parte coperto da due terrazze pertinenti alcuni alloggi dei piani superiori.

In ultimo, l'edificio D viene collocato nella parte nord del lotto e si differenzia, rispetto ai primi tre, per le dimensioni più contenute, per l'assetto planimetrico più regolare, presenta infatti pianta di forma rettangolare, e per lo sviluppo su tre piani anziché due.

Gli edifici A, B e C, che caratterizzano fortemente il complesso in progetto, presentano un assetto planimetrico molto articolato, vi è, infatti, nelle intenzioni del progettista la volontà di riproporre l'assetto tipico di un borgo.

Tali edifici presentano uno sviluppo altimetrico su due piani, terra e primo, una copertura molto diversificata con porzioni ad una falda, porzioni a due falde e porzioni a lastrico solare ovvero a terrazza praticabile.

Le aree esterne vengono in parte sistemate a parcheggio privato pertinenziale, con la relativa viabilità di accesso, in parte destinate a costituire le aree verdi pertinenti ciascun alloggio, in parte destinate a costituire spazi condominiali ed, infine, parte delle stesse vengono mantenute ad oliveto.

I posti auto pertinenziali, tutti del tipo a raso, vengono unificati in tre distinte aree caratterizzate dalla previsione di messa a dimora di essenze arboree ed altre specie arbustive.

Le due aree di maggiori dimensioni sono poste una in posizione centrale rispetto agli edifici A e B e l'altra nella porzione più a sud del lotto, in prossimità dell'edificio C.

L'ultima area parcheggio, di ridotte dimensioni, risulta essere collocata nei pressi dell'edificio D.

Lo S.U.A., con riferimento al D.M. 1444/68, individua un carico insediativo di 81 abitanti e, in base a questo dato, stima il fabbisogno di standard urbanistici in mq 1460 ca.

Per ciò che riguarda invece il fabbisogno aggiuntivo di aree a servizi previsto dall'art. 24 dell'N.T.A. allegate al P.R.G. per gli interventi ricadenti in zone residenziali di completamento "BC", la superficie a pubblico servizio necessaria viene determinata in mq 2595 ca.

Con riferimento alle aree di cui sopra la proposta progettuale non prevede il totale soddisfacimento del fabbisogno.

La proposta, infatti, prevede la realizzazione di un'area parcheggio di superficie complessivamente pari a mq 1364 e la monetizzazione della restante superficie non reperita quantificando in € 70'000,00 circa l'importo dovuto a tale titolo, nel rispetto dei criteri definiti con la D.G.M. n. 444 del 02/10/06 e s.m. e i..

La scelta di monetizzare una parte del fabbisogno di aree pubbliche previste dalla normativa interessata è motivata dalle effettive ridotte esigenze di tali tipologia di aree nel sito in questione.

A tale proposito si evidenzia che il sito è collocato in una posizione decentrata e non presenta particolari esigenze di aree pubbliche essendo gli edifici presenti nell'intorno sufficientemente dotati di aree private pertinenziali.

La superficie a servizi che si intende reperire consta di due aree parcheggio pressoché contigue, attraversate dalla strada pubblica, da realizzarsi nella porzione di lotto più prossima all'asse viario principale, costituito dalla strada per Borgo d'Oneglia, e collocate nella porzione di lotto con andamento più pianeggiante al fine di contenere i costi di sistemazione.

Nello S.U.A., inoltre, è prevista la realizzazione con successiva cessione al Comune, dell'ampliamento di un tratto di strada pubblica, denominata strada Pagliai, per una superficie complessiva di mq 244.

E' necessario evidenziare, inoltre, che l'intervento edilizio prevedendo la realizzazione di una volumetria residenziale superiore al mc 1750 risulta essere assoggettato alla disciplina di cui alla

L.R. 38/07 ed, a tal fine, nell'ambito del piano finanziario viene definito l'importo che dovrà essere versato in aggiunta al contributo concessorio nei tempi e nei modi previsti dalla norma citata.

Tutto ciò premesso, considerato che lo S.U.A. proposto rispetta i parametri propri della zona di P.R.G. interessata, si ritiene assentibile la proposta in questione.

Il Responsabile dell'istruttoria
(geom. Diego Scisco)

DS/ds

Il Dirigente del settore Urbanistica
Lavori Pubblici e Ambiente

(ing. Alessandro Croce)

Settore Urbanistica LL.PP. Ambiente
Servizio Progettazione e Convenzioni

DS

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Il Dirigente competente esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta ai sensi dell'art. 49 primo comma del T.U. 18.8.2000 n. 267.

F.to digitalmente dal Dirigente competente o suo delegato

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Il sottoscritto Dirigente dei Servizi Finanziari esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta ai sensi dell'art. 49 primo comma del T.U. 18.8.2000 n. 267.

**F.to digitalmente dal Dirigente dei Servizi Finanziari
Dott. Alessandro NATTA o suo delegato**

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il V. Sindaco
Ing. Giuseppe Zagarella
(firmato digitalmente)**

**Il Segretario Generale
Dott.ssa Rosa Puglia
(firmato digitalmente)**

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che l'avanti verbale verrà pubblicato all'Albo pretorio del Comune di Imperia e vi rimarrà per 15 gg. Consecutivi divenendo pertanto esecutivo l'11° giorno successivo alla pubblicazione ai sensi dell'art.134 c.3 T.U.E.L. 267/2000.

**F.to digitalmente dal Segretario Generale
Dott.ssa Rosa PUGLIA o suo delegato**
