



CITTA' DI IMPERIA

Giunta Municipale

Delibera n. 0090 del 24/03/2016

OGGETTO: Variante a strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata della zona di completamento residenziale "BC12Bis" in Via F.R. Carli - Adozione ai sensi della l.r. N. 24/1987 - Soggetto attuatore: Carli Gianfranco

L'anno 2016, e questo dì 24 del mese di Marzo 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	Presente
Fresia arch. Enrica	Presente
Parodi arch. Maria Teresa	Presente
Chiarini dott.ssa Enrica	Presente
Podestà dott. Nicola	Presente
Vassallo sig. Simone	Presente

Quindi sono presenti Assessori N. 9

Sono assenti Assessori N. 0.

Presiede l'adunanza l'ing. Carlo Capacci, Sindaco.

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

LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso:

Che con deliberazione del Consiglio Comunale N. 22 del 09/03/2009 di adozione e successiva N. 63 del 07/07/2009 di esame osservazioni, questo Comune aveva approvato lo strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata finalizzato alla realizzazione edifici residenziali in località Cascine in Via F. R. Carli, su area classificata dal vigente PRG con la sigla "BC12 bis";

Che la Provincia di Imperia aveva formulato le osservazioni ai sensi dell'art.4, c.5, della L.R. N. 24/1987 con Provvedimento Dirigenziale N. h/1162 del 23/12/2009 ;

Che la Provincia di Imperia con Voto del CTUP n. 1791 del 21/9/2010 aveva espresso parere positivo all'adeguamento alle osservazioni effettuato dal Comune con deliberazione del Consiglio Comunale N.51 del 30/06/2010;

Che il progetto di SUA prevedeva nello specifico il mantenimento di edifici residenziali esistenti, la realizzazione di nuove costruzione, l'ampliamento di un fabbricato esistente nonché la realizzazione di un parcheggio pubblico ed un tratto di canalizzazione acque bianche;

Preso atto:

Che con istanza recepita agli atti di questo Comune con prot. N. 5843/15 del 17/02/2015 e successive integrazioni il sig. Gianfranco Carli, in proprio ed anche in qualità di legale rappresentante della Soc. Il Montino srl e del sig. Carlo Carli, ha chiesto la

attivazione delle procedure di approvazione di una variante allo strumento urbanistico attuativo descritto in premessa ;

Che lo strumento urbanistico, modificato e integrato a seguito delle richieste dell'Ufficio, si compone dei seguenti documenti a firma dell'arch. Riccardo Torello, iscritto all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Imperia al N. 296 e dell'Ing. Andrea Barla iscritto all'ordine degli Ingegneri di Imperia al N. 882 :

- ALL. 0-VI Relazione Illustrativa di Sintesi
- ALL. A-VI Relazione Illustrativa e Tabelle dati di Progetto
- ALL. C-VS Documentazione Catastale
- ALL. F-VS Norme Tecniche di Attuazione
- ALL. G-VS Relazione sulle Barriere Architettoniche - Conformità L. 13/1989 e D.M. 236/1989
- ALL. I-VS Opere di Urbanizzazione Primaria - Dichiarazione attestante l'idoneità dell'impianto di smaltimento delle acque bianche di superficie
- ALL. L-VS Rispondenza del progetto ai requisiti di risparmio energetico L. 10/92, D.L. 192/1995, Dlgs 311/2006
- ALL. M-VS Relazione Geologica
- ALL. N-VS Atto Unilaterale d'Obbligo
- ALL. O-VS Piano Finanziario
- ALL. P-VI SOI
- ALL. Q-VI Relazione Paesaggistica
- ALL. R-VS Descrizione Opere e Computo Metrico
- ALL. U Relazione Illustrativa finalizzata ad attestare la verifica delle condizioni e dei criteri di cui al punto B.2 della DGR 223/2014 al fine di valutare se l'intervento sia o meno da sottoporre a V.A.S.
- ALL. V Relazione idraulica attestata l'idoneità dell'impianto di smaltimento delle acque bianche di superficie e dell'impluvio di Rio Lagoni

ELABORATI GRAFICI

PROGETTO - GENERALE

- 08.A-VS Planimetria Generale - Quadro Riassuntivo Dati di Progetto
 - 08.B-VS Planimetria Generale - Indicazione delle Distanze - Quadro Riassuntivo Dati di Progetto
 - 09-VS Fotomontaggi
 - 41 -VS Planimetria Generale - Determinazione della Superficie Copribile e Coperta
 - 41 -VI Lotto B - Planimetria Generale: Superficie Coperta - Rapporto di Copertura - Distanze dai Confini
 - 42-VI Lotto B - Superficie Lorda (Sp) - Volume (V) - Superficie Parcheggi Pertinenziali: Verifica Assoggettamento art. 26 bis L.R. n. 38/07
 - 43-VI Lotto B - Superficie relativa al Contributo Concessorio (art. 10 della L.R. 25/95)
 - 44-VI Determinazione dell'Altezza Massima mediante interpolazione delle Altezze dei Fabbricati Circostanti
 - 47-VS Planimetria Generale - Sistema di smaltimento acque bianche di Superficie
- #### PROGETTO-LOTTO A
- 18-VS VARIANTE - LOTTO A- INTERVENTO N° 5 - Parcheggio Interrato - Schemi Planimetrici - Prospetto - Sezione
 - 19 -VS VARIANTE - LOTTO A - INTERVENTO N° 5 Parcheggio Interrato: Rendering - Raffronto Progetto Approvato/Variante
- #### PROGETTO - LOTTO B
- 20-VS VARIANTE - LOTTO B - INTERVENTO N° 6 - Villa I Cipressi - Schema Planimetrico - Piano Terra e Piano Interrato
 - 21-VS VARIANTE - LOTTO B - INTERVENTO N° 6 - Villa I Cipressi - Schema Planimetrico - Piano Primo
 - 22-VS VARIANTE - LOTTO B - INTERVENTO N° 6 - Villa I Cipressi - Planimetria Generale - Pianta delle Coperture
 - 23A - VS VARIANTE - LOTTO B - INTERVENTO N° 6 - Villa I Cipressi - Sezioni
 - 23B - VS VARIANTE - LOTTO B - INTERVENTO N° 6 - Villa I Cipressi - Sezioni
 - 24-VS VARIANTE - LOTTO B - INTERVENTO N° 6 - Villa I Cipressi - Prospetti
 - 25-VS VARIANTE - LOTTO B - INTERVENTO N° 6 - Villa I Cipressi - Raffronto Progetto Approvato - Progetto di Variante
 - 26-VS VARIANTE - LOTTO B - INTERVENTO N° 6 - Villa I Cipressi - Fotoinserimento
- #### PROGETTO - LOTTO E
- 45-VS VARIANTE - LOTTO E - INTERVENTO N° 9 - Allargamento tratto di strada Via Privata Casale
 - 46-VS PROGETTO APPROVATO + PROGETTO DI VARIANTE - Opere di Urbanizzazione - Via Fanny Roncati Carli

Considerato:

Che la variante allo SUA in oggetto, come in dettaglio specificato nella relazione tecnica del Settore Urbanistica LL.PP. e Ambiente - Servizio Pianificazione - del 7/3/2016 è finalizzata ad intervenire esclusivamente su tre dei cinque lotti previsti nello S.U.A. Originario;

Più precisamente si prevede la completa rivisitazione del Lotto B in cui viene progettato un nuovo edificio con medesima destinazione ma assetto, sagoma ed ingombri differenti, poi vengono effettuate parziali modifiche al perimetro del lotto A ed infine viene ridimensionato il lotto E con l'eliminazione del parcheggio pubblico;

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

Assetto insediativo	SU	Strutture Urbane qualificate
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 "BC12Bis" - 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 è sottoposta al vincolo ambientale di cui al Dlgs n.42/2004 s.m. e i. e, pertanto, si rende necessario acquisire l'autorizzazione di massima in conformità all'art. 7 della L.R.24/1987;

Che il piano è escluso dall'obbligo di corrispondere la quota per l'E.R.P. prevista al comma 1 dell'articolo 26 bis della L. R. 12 novembre 2012, n. 37 che ha modificato la L.R. N. 38/2007 in quanto la il volume in progetto è minore di 1.750 metri cubi;

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 mq 1013,58;

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 mq 1802,15;

Che si è ritenuto opportuno ricorrere alla monetizzazione dello standard, condividendo le considerazioni contenute nella citata Relazione d'Ufficio del 7/3/2016 in ordine alla scarsa fruibilità pubblica del previsto parcheggio nel lotto di proprietà;

Ritenuto di fare 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 e localizzati sulla base delle pertinenti indicazioni dello strumento urbanistico generale;

Ritenuto pertanto di destinare l'impiego della somma così ottenuta nella realizzazione di un parcheggio pubblico che l'Amministrazione comunale ha previsto nell'ambito del rifacimento di una palestra localizzata in zona classificata dal vigente PRG con la sigla "FIC28B" - aree di interesse comune normate dall'art. 59 delle Norme tecniche di attuazione;

Verificato che il finanziamento di tale opera pubblica è inserita nel Programma triennale delle Opere Pubbliche del Comune di Imperia;

Dato 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 è stata condivisa la valutazione da cui emerge di escludere lo strumento attuativo dalla procedura di assoggettabilità di cui alla l.r. 32/2012 e alla D.G.R. 223/2014;

Preso atto :

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 dello SUA rientra nelle competenze della Regione ai sensi dell'art. 81, comma 1. lett. c) della citata l.r. 11/2015;

Ritenuto che, per le motivazioni espresse nella citata relazione d'ufficio del 7/3/2016, la variante allo strumento urbanistico attuativo di che trattasi sia conforme al P.R.G. e meritevole di adozione;

Visto il parere favorevole in ordine alla soluzione progettuale proposta espresso dalla Commissione Locale per il Paesaggio a norma della legge regionale N.22/2009 nella seduta del 27/01/2016;

Richiamato l'art. 49 della legge regionale 5 aprile 2012 N. 9 in ordine alla competenza della Giunta Comunale all'adozione ed approvazione degli strumenti urbanistici attuativi conformi al vigente strumento urbanistico generale;

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;

Viste le leggi regionali N. 24/1987, N. 36/1997 N. 11/2015;

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., la variante allo strumento urbanistico attuativo della zona di completamento residenziale " BC12bis" in via F.R. Carli avente come soggetto attuatore il sig. Gianfranco Carli, in proprio ed anche in qualità di legale rappresentante della Soc. Il Montino srl e del sig. Carlo Carli.

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

ALL. 0-VI	Relazione Illustrativa di Sintesi
ALL. A-VI	Relazione Illustrativa e Tabelle dati di Progetto
ALL. C-VS	Documentazione Catastale
ALL. F-VS	Norme Tecniche di Attuazione
ALL. G-VS	Relazione sulle Barriere Architettoniche - Conformità L. 13/1989 e D.M. 236/1989
ALL. I-VS	Opere di Urbanizzazione Primaria - Dichiarazione attestante l'idoneità dell'impianto di smaltimento delle acque bianche di superficie
ALL. L-VS	Rispondenza del progetto ai requisiti di risparmio energetico L. 10/92, D.L. 192/1995, Dlgs 311/2006
ALL. M-VS	Relazione Geologica
ALL. N-VS	Atto Unilaterale d'Obbligo
ALL. O-VS	Piano Finanziario
ALL. P-VI	SOI
ALL. Q-VI	Relazione Paesaggistica
ALL. R-VS	Descrizione Opere e Computo Metrico
ALL. U	Relazione Illustrativa finalizzata ad attestare la verifica delle condizioni e dei criteri di cui al punto B.2 della DGR 223/2014 al fine di valutare se l'intervento sia o meno da sottoporre a V.A.S.
ALL. V	Relazione idraulica attestante l'idoneità dell'impianto di smaltimento delle acque bianche di superficie e dell'impluvio di Rio Lagoni
ELABORATI GRAFICI	
PROGETTO - GENERALE	
08.A-VS	Planimetria Generale - Quadro Riassuntivo Dati di Progetto
08.B-VS	Planimetria Generale - Indicazione delle Distanze - Quadro Riassuntivo Dati di Progetto
09-VS	Fotomontaggi
41 -VS	Planimetria Generale - Determinazione della Superficie Copribile e Coperta

41 -VI Lotto B - Planimetria Generale: Superficie Coperta - Rapporto di Copertura - Distanze dai
 Confini

42-VI Lotto B - Superficie Lorda (Sp) - Volume (V) - Superficie Parcheggi Pertinenziali:
 Verifica Assoggettamento art. 26 bis L.R. n. 38/07

43-VI Lotto B - Superficie relativa al Contributo Concessorio (art. 10 della L.R. 25/95)

44-VI Determinazione dell'Altezza Massima mediante interpolazione delle Altezze dei
 Fabbricati Circostanti

47-VS Planimetria Generale - Sistema di smaltimento acque bianche di Superficie

PROGETTO-LOTTO A

18-VS VARIANTE - LOTTOA- INTERVENTO N° 5 - Parcheggio Interrato - Schemi Planimetrici -
 Prospetto - Sezione

19 -VS VARIANTE - LOTTO A - INTERVENTO N° 5 Parcheggio Interrato: Rendering - Raffronto
 Progetto Approvato/Variante

PROGETTO - LOTTO B

20-VS VARIANTE - LOTTO B - INTERVENTO N° 6 - Villa I Cipressi - Schema Planimetrico - Piano
 Terra e Piano Interrato

21-VS VARIANTE - LOTTO B - INTERVENTO N° 6 - Villa I Cipressi - Schema Planimetrico - Piano
 Primo

22-VS VARIANTE - LOTTO B - INTERVENTO N° 6 - Villa I Cipressi - Planimetria Generale - Pianta
 delle Coperture

23A - VS VARIANTE - LOTTO B - INTERVENTO N° 6 - Villa I Cipressi - Sezioni

23B - VS VARIANTE - LOTTO B - INTERVENTO N° 6 - Villa I Cipressi - Sezioni

24-VS VARIANTE - LOTTO B - INTERVENTO N° 6 - Villa I Cipressi - Prospetti

25-VS VARIANTE - LOTTO B - INTERVENTO N° 6 - Villa I Cipressi - Raffronto Progetto Approvato
 - Progetto di Variante

26-VS VARIANTE - LOTTO B - INTERVENTO N° 6 - Villa I Cipressi - Fotoinserimento

PROGETTO - LOTTO E

45-VS VARIANTE - LOTTO E - INTERVENTO N° 9 - Allargamento tratto di strada Via Privata
 Casale

46-VS PROGETTO APPROVATO + PROGETTO DI VARIANTE - Opere di Urbanizzazione - Via
 Fanny Roncati Carli

3. Di dare atto che lo SUA di cui sopra non è assoggettabile alla verifica di cui alla l.r. 32/2012.
 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,

07/03/2016

Protocollo Gen. n.

Responsabile del procedimento: dott.ssa Floriana Raimondo

Oggetto: Legge Regionale 08 luglio 1987, n° 24 - Disciplina degli strumenti Urbanistici Attuativi;
Variante a Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di edifici residenziali in via F. R. Carli;
istanza prot. n. 5843/15
richiedente: Carli Gianfranco;

PREMESSE

Il Comune di Imperia, a suo tempo, ha formalizzato l'approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo, rubricato al n. 122, sostanzialmente finalizzato alla realizzazione di edifici residenziali su un'area sita in località Cascine in Via F. R. Carli.

Lo Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa di cui sopra è stato:

- adottato con D.C.C. n. 22 del 09/03/2009;
- approvato con D.C.C. n. 63 del 07/07/2009;
- adeguato alle osservazioni formulate dall'Amministrazione Provinciale con provvedimento dirigenziale n. h/1162 del 23/12/2009, con D.C.C. n. 51 del 30/06/2010;
- con voto n. 1791 del 21/09/2010 del Comitato Tecnico Urbanistico Provinciale, interessato dalla verifica dell'avvenuto effettivo adeguamento alle osservazioni formulate dall'Amministrazione Provinciale con provvedimento dirigenziale n. h/1162 del 23/12/2009;
- oggetto dell'autorizzazione di massima ex art. 7, 2° comma della L.R. m. 24/87 di cui al provvedimento dirigenziale dell'Amministrazione Provinciale di Imperia, Settore Urbanistica e difesa del Territorio, n. H/777 del 01/10/2010.

Il Piano Particolareggiato approvato è esteso ad una superficie complessiva di mq 23.589, e prevede il mantenimento di edifici residenziali esistenti per mc 4.753 circa, nuove costruzione e l'ampliamento di un fabbricato esistente confermato per complessivi mc 4.600 circa, con sfruttamento quasi integrale della volumetria derivante dall'applicazione dell'indice edificatorio di zona.

Lo S.U.A. individua, a fronte di una volumetria esistente di mc 4753 circa e di una volumetria di progetto di circa mc 4.600 un carico insediativo, determinato solo sui nuovi volumi, di circa 57 abitanti e, in base a questo dato, stima il fabbisogno di standard urbanistici in mq 1.034,84.

E' prevista la realizzazione e cessione al Comune di un'area di parcheggio pubblico di mq 215 circa e la monetizzazione della rimanente quota di mq 840 circa.

Tra gli impegni convenzionali viene, altresì, previsto il rifacimento di un tratto di canalizzazione delle acque nere esistente lungo la via F. R. Carli, a valle dell'area di S.U.A., dello sviluppo di m 290 circa;

In ultimo è prevista anche la monetizzazione delle aree a servizi previste dall'art. 24 delle norme di attuazione del P.R.G..

A tutt'oggi nessuna delle previsioni dello S.U.A. approvato risulta essere attuata.

In data 17/02/2015 con nota prot. n. 5843/15, e con successive diverse note di integrazione, il sig. Gianfranco Carli, in proprio ed anche in qualità di legale rappresentante della Soc. Il Montino srl e del sig. Carlo Carli, unitamente proprietari dell'intero lotto interessato, ha manifestato, anche per il mezzo dei tecnici incaricati, la volontà di ottenere l'approvazione di una variante allo Strumento urbanistico sopra citato ed ha prodotto gli elaborati che la costituiscono.

La Commissione Locale per il Paesaggio in data 29/04/2015, in via preliminare, ed in data 27/01/2016, in via definitiva, si è favorevolmente espressa in ordine alla variante proposta.

Il progetto di variante allo S.U.A. risulta essere costituito dagli elaborati grafico descrittivi di seguito elencati.

Al fine di consentire una più facile comprensione dell'elenco elaborati che segue è necessario chiarire che nell'identificativo degli elaborati medesimi le sigle VI e VS che seguono il numero o la lettera, stanno ad indicare che l'elaborato in questione integra, VI (Variante Integrativo), ovvero sostituisce, VS (Variante Sostitutivo), il corrispondente elaborato dello S.U.A. originario.

ALL. 0-VI	Relazione Illustrativa di Sintesi
ALL. A-VI	Relazione Illustrativa e Tabelle dati di Progetto
ALL. C-VS	Documentazione Catastale
ALL. F-VS	Norme Tecniche di Attuazione
ALL. G-VS	Relazione sulle Barriere Architettoniche - Conformità L. 13/1989 e D.M. 236/1989
ALL. I-VS	Opere di Urbanizzazione Primaria - Dichiarazione attestante l'idoneità dell'impianto di smaltimento delle acque bianche di superficie
ALL. L-VS	Rispondenza del progetto ai requisiti di risparmio energetico L. 10/92, D.L. 192/1995, Dlgs 311/2006
ALL. M-VS	Relazione Geologica
ALL. N-VS	Atto Unilaterale d'Obbligo
ALL. O-VS	Piano Finanziario
ALL. P-VI	SOI
ALL. Q-VI	Relazione Paesaggistica
ALL. R-VS	Descrizione Opere e Computo Metrico
ALL. U	Relazione Illustrativa finalizzata ad attestare la verifica delle condizioni e dei criteri di cui al punto B.2 della DGR 223/2014 al fine di valutare se l'intervento sia o meno da sottoporre a V.A.S.
ALL. V	Relazione idraulica attestata l'idoneità dell'impianto di smaltimento delle acque bianche di superficie e dell'impianto di Rio Lagoni

ELABORATI GRAFICI

PROGETTO – GENERALE

08.A-VS	Planimetria Generale - Quadro Riassuntivo Dati di Progetto
08.B-VS	Planimetria Generale - Indicazione delle Distanze - Quadro Riassuntivo Dati di Progetto
09-VS	Fotomontaggi

costituiva parte di due distinte zone residenziali di completamento, la BC12B e la BC13B, per le quali erano previsti i medesimi parametri, e che in occasione dell'adozione dello SUA in parola, nell'ambito di una variante contestuale al PRG, vennero riunificate in una unica zona residenziale di completamento che venne denominata "BC12bis" ed alla quale vennero attribuiti i medesimi parametri delle zone precedenti.

Tali zone, 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 S.U.A., nel rispetto degli indici di zona, previa redazione per ciascuna zona dello S.O.I. di cui all'art. 32 bis delle N.T.A. del P.T.C.P..

Tabella di zona:

Superficie minima:	2.000 mq
Indice territoriale:	0.40 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;

Sotto il profilo Paesaggistico la variante in questione ricade in zona sottoposta a vincolo paesistico Ambientale ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 e s. m. e i. con conseguente assoggettamento degli interventi al rilascio dell'autorizzazione di massima prevista dall'art. 7 della L.R. n. 24/87.

Il vincolo di cui sopra è stato imposto con il Decreto Ministeriale del 13/07/1962, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 238 in data 21/09/1962, con il quale è stata dichiarata di notevole interesse pubblico la zona collinare sita nel territorio del Comune di Imperia a levante dell'abitato di Oneglia ed a monte della Aurelia, poiché comprende complessi caratteristici di bellezze naturali, ricchi di vegetazione, di punti di vista e di belvedere accessibili al pubblico dai quali si gode della visione di un vasto tratto di litorale.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE IN PROGETTO E CONCLUSIONI

La variante in argomento interviene esclusivamente su tre dei cinque lotti previsti nello S.U.A. originario e, più precisamente, prevede la completa rivisitazione del Lotto B, mentre, per gli altri due, il lotto A ed il lotto E, sono previste solo modifiche parziali.

Nel lotto B in luogo del fabbricato residenziale originariamente proposto, viene previsto un nuovo edificio con medesima destinazione ma assetto, sagoma ed ingombri differenti.

Il nuovo edificio previsto è articolato su tre livelli e, sotto il profilo compositivo, è costituito da due parallelepipedi sovrapposti, sfalsati, ruotati e dotati di coperture piane che, nel caso del

- 41 -VS Planimetria Generale - Determinazione della Superficie Copribile e Coperta
 41 -VI Lotto B - Planimetria Generale: Superficie Coperta - Rapporto di Copertura - Distanze dai Confini
 42-VI Lotto B - Superficie Lorda (Sp) - Volume (V) - Superficie Parcheggi Pertinenziali: Verifica Assoggettamento art. 26 bis L.R. n. 38/07
 43-VI Lotto B - Superficie relativa al Contributo Concessorio (art. 10 della L.R. 25/95)
 44-VI Determinazione dell'Altezza Massima mediante interpolazione delle Altezze dei Fabbricati Circostanti
 47-VS Planimetria Generale - Sistema di smaltimento acque bianche di Superficie

PROGETTO-LOTTO A

- 18-VS VARIANTE - LOTTOA- INTERVENTO N° 5 - Parcheggio Interrato - Schemi Planimetrici - Prospetto – Sezione
 19 -VS VARIANTE - LOTTO A - INTERVENTO N° 5 Parcheggio Interrato: Rendering - Raffronto Progetto Approvato/Variante

PROGETTO - LOTTO B

- 20-VS VARIANTE - LOTTO B - INTERVENTO N° 6 - Villa I Cipressi - Schema Planimetrico - Piano Terra e Piano Interrato
 21-VS VARIANTE - LOTTO B - INTERVENTO N° 6 - Villa I Cipressi - Schema Planimetrico - Piano Primo
 22-VS VARIANTE - LOTTO B - INTERVENTO N° 6 - Villa I Cipressi - Planimetria Generale - Pianta delle Coperture
 23A - VS VARIANTE - LOTTO B - INTERVENTO N° 6 - Villa I Cipressi – Sezioni
 23B - VS VARIANTE - LOTTO B - INTERVENTO N° 6 - Villa I Cipressi – Sezioni
 24-VS VARIANTE - LOTTO B - INTERVENTO N° 6 - Villa I Cipressi – Prospetti
 25-VS VARIANTE - LOTTO B - INTERVENTO N° 6 - Villa I Cipressi - Raffronto Progetto Approvato - Progetto di Variante
 26-VS VARIANTE - LOTTO B - INTERVENTO N° 6 - Villa I Cipressi – Fotoinserimento

PROGETTO - LOTTO E

- 45-VS VARIANTE - LOTTO E - INTERVENTO N° 9 - Allargamento tratto di strada Via Privata Casale
 46-VS PROGETTO APPROVATO + PROGETTO DI VARIANTE - Opere di Urbanizzazione - Via Fanny Roncati Carli

DISCIPLINA TERRITORIALE, URBANISTICA E REGIME DI VINCOLO

Il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico classifica l'area interessata dalla variante allo SUA, per quanto attiene l'Assetto Insediativo come Aree Urbane: Strutture Urbane Qualificate "SU" assoggettate al regime normativo di mantenimento; 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" in parte come "area a rischio moderato" (Rg1) ed in 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 che si intende variare

blocco superiore, è prevista del tipo a verde pensile.

Il nuovo edificio risulta essere leggermente più contenuto in termini di volumetria e di superficie lorda: mc 2303 ca e mq 765 ca a fronte di mc 2397 ca e mq 819 ca originariamente previsti.

Una piscina completerà la sistemazione dell'area giardino pertinente il nuovo edificio.

Il lotto A viene rivisto nel perimetro stralciandone una porzione a favore del lotto B.

Trattasi di quella porzione di area originariamente occupata da un locale interrato in progetto che doveva costituire pertinenza, lo spogliatoio, del vicino campo da tennis.

Detto locale non viene più previsto per dare spazio al viottolo carrabile di accesso all'autorimessa prevista al livello interrato del nuovo edificio del lotto B.

Nel lotto A viene, inoltre, ridisegnata l'autorimessa interrata in progetto.

La nuova autorimessa sarà sempre compresa nel profilo del terreno attuale ma avrà dimensioni più contenute.

Anche il lotto E, originariamente pensato per il parcheggio pubblico, viene ridimensionato a favore del lotto B.

Quanto sopra poiché nella variante proposta non viene più prevista la realizzazione di tale parcheggio ne, tanto meno, l'allargamento della vicina strada carrabile.

Infine si evidenzia che la variante in esame contempla altresì l'integrazione dell'art. 7 dell'NTA proprie dello SUA (variazioni ammesse senza obbligo di Variante allo SUA) introducendo qualche elemento di flessibilità nell'ambito della fase esecutiva dei fabbricati con particolare riferimento alle caratteristiche prestazionali in materia di risparmio energetico ed alla possibilità di variare il disegno delle bucatore e le caratteristiche di finitura esterna degli edifici.

Con riferimento alle disposizioni del DM 1444/68, viene quantificata in mq 1013,58, in luogo dei mq 1034,84 originari, il nuovo fabbisogno di superficie da destinare a servizi pubblici afferente la nuova volumetria in progetto.

Della superficie di cui sopra non viene proposto il reperimento ma la totale monetizzazione.

Con riferimento, invece, all'obbligo previsto dall'art. 24 dell'NTA allegato al PRG di reperire una superficie da destinare a servizi pubblici, aggiuntiva rispetto a quella del sopra citato decreto, viene rideterminato in mq 1802,15 il nuovo fabbisogno in luogo dei mq 1839,72 originari, e, anche in questo caso, ne viene proposta la totale monetizzazione.

A tale proposito è necessario evidenziare che la scelta di realizzare il parcheggio pubblico, operata in sede di elaborazione ed approvazione dello SUA originario, non aveva considerato con il necessario approfondimento alcune problematiche connesse all'accessibilità dello stesso.

Il parcheggio in questione, infatti, all'atto pratico presenta, sotto questo aspetto, diverse criticità che ne rendono difficoltosa la realizzazione.

Le difficoltà maggiori si sono evidenziate nel regime giuridico della strada di accesso che è risultata essere "privata" e non nella disponibilità del soggetto attuatore e, pertanto, non direttamente utilizzabile a scopi di pubblico interesse.

Anche le caratteristiche dimensionali non sono tali da consentirne un utilizzo pubblico nel pieno rispetto delle disposizioni del codice della strada, mentre, la collocazione decentrata rispetto all'asse viario principale (Via Fanny Roncati Carli), costituisce un ulteriore elemento sfavorevole al potenziale futuro utilizzo del parcheggio.

Le problematiche di parcheggio del sito sono essenzialmente afferenti l'unico centro di aggregazione esistente in loco, costituito dalla Villa Grock, spesso utilizzata quale sede di eventi e/o manifestazioni; quanto sopra poiché gli edifici privati esistenti nell'intorno presentano, in larga misura, sufficienti aree parcheggio private pertinenziali.

Ciò premesso si ritiene, comunque, che la problematica di parcheggio sopra evidenziata non possa essere risolta con la realizzazione dell'area pubblica in questione poiché, nonostante la stessa sia ubicata nelle vicinanze, il marcato dislivello oltre all'eccessiva lunghezza dell'itinerario pedonale effettivamente percorribile per raggiungere reciprocamente i due siti, non la rendono una valida soluzione.

L'eccessiva onerosità della realizzazione di un parcheggio pubblico in posizione strategica, essenzialmente dovuta sia all'alto valore delle aree interessate sia all'andamento orografico del sito, ha spinto l'amministrazione a valutare una soluzione alternativa a quella sopra descritta.

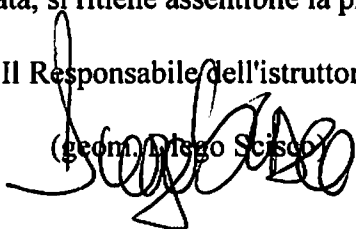
Detta soluzione sarebbe costituita dall'impiego di un bus navetta da utilizzarsi in occasione degli eventi che lo rendessero necessario.

Il servizio in questione farebbe spola tra l'area interessata ed un parcheggio pubblico, collocato in prossimità del tratto iniziale della strada che dal centro di Oneglia porta alla villa, che l'Amministrazione Comunale vorrebbe realizzare, per il quale ha già predisposto un progetto, e sul quale vorrebbe vincolare i proventi delle monetizzazioni delle aree pubbliche connesse allo SUA in esame.

Trattasi del parcheggio in progetto presso l'area pubblica sita sul retro dell'edificio scolastico di Piazza Ulisse Calvi.

Tutto ciò premesso, considerato che la variante proposta risulta essere, nella sostanza, riduttiva rispetto a quanto già approvato e che la stessa rispetta i parametri propri della zona di PRG interessata, si ritiene assentibile la proposta in questione.

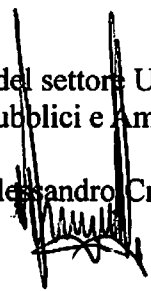
Il Responsabile dell'istruttoria


(geom. Diego Scisco)

DS/ds

Il Dirigente del settore Urbanistica
Lavori Pubblici e Ambiente

(ing. Alessandro Croce)



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 Sindaco
Ing. Carlo Capacci
(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**
