



REGIONE LIGURIA

VICE DIREZIONE GENERALE TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICA

Oggetto: Comune di Imperia (IM) - Individuazione ambito di rigenerazione urbana ai sensi LR 23/2018 – Progetto di riqualificazione edilizia ed urbana dell' area ex Sairo.

Responsabile del procedimento : arch. Maurella Pressato

Premessa

Con nota, prot. reg. n. 1623366 del 23/12/2022, è pervenuta da codesto Comune la documentazione relativa all' ambito di rigenerazione urbana in oggetto indicato, adottata **con D.C.C. n. 54 del 28/09/2022**, ai fini della verifica regionale prevista all' art.4 della L.R. 23/2018 .

La proposta in esame è relativa alla riqualificazione edilizia ed urbana del complesso industriale dismesso denominato "ex raffineria Sairo", ubicato tra il lungomare Vespucci e l'ex tracciato ferroviario, in prossimità delle strutture sportive comunali della piscina e del palazzetto dello sport. In particolare è prevista:

- per lo stabilimento dell' ex Sairo, sottoposto a vincolo paesaggistico, la parziale demolizione del margine destro ed il recupero della parte conservata per attività ricreative/sportive (piano interrato, piano terra e primo piano) e per funzione abitativa (gli ulteriori 3 piani corrispondenti a 685 mq per n. 12 residenze temporanee)
- per i restanti fabbricati la demolizione totale con recupero delle volumetrie per la costruzione di due nuovi edifici a funzione abitativa in risposta al fabbisogno abitativo locale (di cui il primo - edificio B - per una sup. di 708 mq corrispondente a n. 14 alloggi ed il secondo - edificio C - per una sup. di 1235 mq corrispondente a n. 16 alloggi) e di un una struttura sportiva destinata a palestra (edificio D, che prenderà il posto dei vecchi magazzini demaniali ed avrà un unico livello per una sup. di 558 mq.)
- la realizzazione di parcheggi in struttura interrata

Nell' ambito del progetto di riqualificazione verrà inoltre sviluppata un' area a verde pubblico attrezzato/gioco-sport, che si estenderà per una superficie complessiva di 4116 mq, e realizzata una pista ciclopedonale di collegamento con la "Green Line" sull' ex sedime ferroviario.

Con il sopra richiamato provvedimento comunale sono stati contestualmente adottati :

1. la variante al Piano Regolatore Generale, approvato con DPGR n.46 del 24/2/1999, consistente nella individuazione cartografica dell' ambito di rigenerazione urbana nonché nella definizione della relativa disciplina urbanistica, in variante a quella in oggi vigente, attraverso predisposizione, sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla D.G.R. n.353/2019, di una specifica scheda normativa;
2. il Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a V.A.S., di cui all' art 13, comma 1, della L.R.32/2012

In riscontro alla nota comunale, prot. n. 66995/2022 del 14/10/2022 Il Settore Assetto del Territorio regionale con nota prot. n. 2022-1441719 del 9/12/2022, si è espresso sia mediante rilascio del parere, ex art 89 DPR 380/2001, sia nel contesto della procedura di verifica ambientale della proposta di riqualificazione, non segnalando, per quanto di competenza, nè elementi ostativi alla variante allo strumento urbanistico né impatti ambientali significativi sotto il profilo idraulico e geomorfologico, ma individuando nel contempo la necessità di specifici approfondimenti di pertinenza della successiva fase attuativa.

In relazione alla procedura ambientale di cui all' art 13, comma 1, della L.R.32/2012, il Comune, in quanto autorità competente, ai sensi dell'art.5, comma 2, della ridetta L.R. 32/2012, valutati i pareri pervenuti, con Determinazione dirigenziale del Settore Demanio Qualità Urbana Ambiente e Protezione Civile n.1722 del 13/12/2022, ha ritenuto di non assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) la proposta in questione e individuato condizioni, per la successiva fase attuativa, segnalando nello specifico i seguenti aspetti:

- A. qualsiasi riutilizzo delle aree ricadenti in Area Speciale di Tipo B2, è subordinato, ai sensi dell'art.16bis cc.5 e 6 delle Norme di Attuazione del Piano di Bacino, alla valutazione ed alla verifica preventiva, in sede di progetto, da parte del competente Settore regionale Difesa del Suolo Imperia, in merito all'idoneità dell'area sotto il profilo geomorfologico, idrogeologico e geotecnico alla nuova destinazione d'uso prevista;
- B. vista la consistenza degli interventi previsti e il grado di incertezza insito nella tipologia di prove geognostiche in questa fase eseguite, si ritiene necessario che, in sede di progettazione più avanzata, siano svolti gli opportuni approfondimenti di indagine geognostica, comprensivi anche di alcuni sondaggi a carotaggio continuo, spinti ad adeguata profondità ed almeno fino al raggiungimento del substrato roccioso integro, in modo tale da confermare puntualmente con sicurezza la stratigrafia e le caratteristiche geotecniche dei terreni e la profondità del substrato roccioso, ad oggi ipotizzati unicamente sulla base di indagini di tipo indiretto;
- C. visto il cambio di destinazione d'uso dell'area da industriale a residenziale è necessario prevedere lo svolgimento delle indagini preliminari al fine di accertare la conformità ai limiti previsti dall'allegato 5 alla Parte IV, Titolo V del Dlgs 152/06 e s.m.i.. Dunque, occorre tenere conto nella progettazione di dettaglio dei vincoli che eventualmente potranno scaturire dall'uso delle aree e degli eventuali progetti edilizi insistenti sull'area stessa;
- D. per quanto riguarda le successive autorizzazioni ai sensi degli articoli 21 e 146 del D.Lgs. 42/2004 è necessaria un'ulteriore e significativa fase di approfondimento progettuale, adeguata alle necessità di tutela culturale e paesaggistica dei luoghi al fine di consentire le valutazioni sull'effettiva compatibilità del progetto con l'area oggetto di intervento e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del bene vincolato;
- E. in considerazione del fatto che il progetto di trasformazione prevede nuove costruzioni, la posa di sottoservizi e la messa a dimora di piante con conseguente opera di scavo e movimentazione del terreno è necessaria la verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui all'art. 25 del D.Lgs. 50/2016, anche alla luce del recente D.P.C.M. 14/02/2022."

Con D.C.C. n.73 del 19712/2022, il Comune ha quindi contestualmente:

- dato atto che a seguito della pubblicazione della suddetta deliberazione consiliare e della relativa documentazione, effettuata ai sensi art 4, comma 1, della LR 23/2018, non sono pervenute al Comune osservazioni;
- recepito il pronunciamento ambientale di esclusione dall' assoggettamento a VAS di cui alla determinazione dirigenziale sopra richiamata;

- approvato, ai sensi art 4 della LR 23/2018, in via definitiva l'individuazione e la disciplina dell'ambito urbano, in condizioni di degrado urbanistico ed edilizio oggetto della proposta di Riqualificazione Edilizia ed Urbana dell'area ex Sairo.

• Considerazioni e valutazioni

Trattandosi di caso riconducibile all'art 4, comma 3, della L.R. 23/2018, in quanto comportante variante al PRG vigente, le determinazioni comunali sono state trasmesse alla Regione per la formulazione, entro il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento degli atti, di eventuali osservazioni in merito alla rispondenza della disciplina proposta dal Comune alle disposizioni della suddetta legge e, in particolare, ai criteri vincolanti di cui all' art.7 della stessa.

Con riferimento alla documentazione inviata dal Comune si precisa che le valutazioni di seguito svolte sono riferite agli elaborati indicati dall' art 2, comma 2, della LR 23/2018 essendo invece demandate le definizioni di carattere progettuale alla successiva fase di attuazione degli interventi previsti dalla disciplina urbanistica in esame.

Rispetto alla proposta comunale, la verifica regionale di cui all' art.4, comma 3, della L.R.23/2018, viene effettuata con riferimento alla corrispondenza, nell' individuazione dell' ambito, alle indicazioni dell' art.2, comma 1, che nello specifico richiama situazioni di:

- lett.a) carenza delle dotazioni di servizi di urbanizzazione;
- lett.b) presenza di edifici o di complessi di edifici abbandonati e aree libere intercluse, da recuperare o riusare per le funzioni previste dall'articolo 13, comma 1, lettere a), b), c), d), f) e g), della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni;
- lett.c) presenza di edifici o di complessi di edifici caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale;
- lett.d) presenza di aree urbane connotate da fenomeni di marginalità economica e sociale o da criticità ambientali.

nonché in relazione alla idoneità degli interventi previsti rispetto al perseguimento delle condizioni di cui all' art 3, comma 1, lett a) e lett b), pti da 1 a 10, della ridetta legge regionale.

Con riferimento al primo aspetto, relativo alle caratteristiche che devono connotare un ambito di rigenerazione urbana, si rileva che l' ambito è caratterizzato dalla presenza dei volumi dell' ex stabilimento Sairo che, chiuso ormai dal 1999, versa in stato di abbandono ed avanzato degrado urbanistico e sociale. Si tratta peraltro di un' area di rilevante importanza per il territorio imperiese in ragione della sua centralità e vicinanza a strutture cittadine quali il complesso polisportivo, l' area portuale, la pista ciclopedonale nell' ex sedime ferroviario. L' area produttiva dismessa dell'ex Sairo era già stata, peraltro, oggetto di uno Strumento Urbanistico Attuativo finalizzato alla sua riqualificazione urbana ed ambientale (DGR 1694/2008) per il quale risulta ormai decorso il termine decennale di validità stabilito dall' art 12 della LR 24/1987 senza che abbiano mai avuto esecuzione le relative opere.

La sua individuazione quale ambito di rigenerazione urbana risulta pertanto coerente con quanto disposto dalla legge regionale.

Con riferimento al secondo aspetto, relativo alla tipologia degli interventi previsti, dall' esame della disciplina sopra richiamata, risulta che la proposta d' intervento è volta a perseguire:

- riqualificazione e rigenerazione dell'ex stabilimento industriale valorizzando l'edificio storico e le aree adiacenti;
- soddisfacimento dei bisogni della collettività attraverso l'erogazione di servizi sociali che favoriscano processi partecipativi e di inclusione sociale mettendo a disposizione dei cittadini aree per attività sportive, sociali, culturali e di sostegno ed incremento e diversificazione del patrimonio destinato ad edilizia residenziale pubblica, in modo da poter rispondere al fabbisogno abitativo e al miglioramento della sicurezza dei luoghi urbani, anche attraverso lo sviluppo di legami di vicinato ed inclusione sociale atti a generare un ambito socievole ove sia presente la tutela della qualità dell'abitare, della salute e della sicurezza dei cittadini, dell'inclusione sociale e dello sviluppo di servizi;
- miglioramento dell'accessibilità ai luoghi di interesse con sviluppo di infrastrutture urbano-locali secondo criteri di mobilità sostenibile e implementazione delle aree con destinazione a verde pubblico;
- contenimento del consumo energetico attraverso il ricorso a modalità innovative di costruzione e gestione.

Anche con riferimento a tale aspetto si registra pertanto un allineamento tra gli obiettivi della rigenerazione urbana e le tipologie di intervento previste.

Con riferimento infine ai criteri vincolanti di cui all' art 7 della LR 23/2018, volti ad assicurare la qualità degli interventi previsti al fine di conseguire “ *un' organica riqualificazione mediante soluzioni architettoniche che innovino l' immagine urbana e la qualità degli spazi pubblici*” e che “*non alterino i caratteri tipologici ed architettonici* “ degli elementi storici prevedendo “ *soluzioni progettuali che si armonizzino con il contesto circostante, pur potendosi inserire elementi che ne innovino l' immagine esterna e la funzionalità*”, si osserva quanto segue.

In relazione alla classificazione dell'assetto insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.), l'ambito in esame ricade nel regime AICO – attrezzature ed impianti - disciplinato dall' art. 56 delle Norme di Attuazione del Piano. Tale regime si applica nei casi in cui l'impianto esistente non presenti una configurazione sufficientemente definita né un corretto inserimento ambientale. Sono pertanto consentiti quegli interventi sia di modificazione delle strutture esistenti sia di eventuali ampliamenti dell'impianto che ne consolidino la presenza e ne migliorino l'inserimento ambientale.

Nel caso in questione la proposta in esame, che prevede la riqualificazione e rifunzionalizzazione per usi urbani (funzione abitativa e servizi di tipo sociale e sportivo/ricreativo) dell' ex complesso industriale attraverso la ricomposizione dei volumi e la riorganizzazione degli spazi liberi, può ritenersi coerente, sotto il profilo quantitativo e qualitativo, con il regime di consolidamento che ammette anche margini di intervento rilevanti nell' obiettivo di conseguire un adeguamento ed un miglioramento dello stato di fatto sia in termini funzionale che paesistico ambientali. In tal senso, seppur si persegua non tanto un consolidamento dell' attività storicamente condotta nell' impianto industriale, quanto piuttosto modifiche delle strutture esistenti sia in termini compositivi che funzionali, l' intervento previsto pone attenzione all' immagine storica dell' ex raffineria, oggetto di vincolo architettonico puntuale, che rimane pertanto a scala paesistica, più che di funzione svolta, ancora identificabile nella categoria “AI” (art 54 bis NdiA del PTCP) costituendo, a tutti gli effetti, parte importante sia della storia industriale locale che “segno paesistico” connotativo di questa parte della città.

La proposta di rigenerazione urbana in esame risulta pertanto idonea a perseguire un' organica riqualificazione dell' ambito interessato attraverso il recupero e la valorizzazione dei fabbricati storici e la definizione di regole e soluzioni compositive relative ai volumi di nuova realizzazione che innovano l' immagine urbana e garantiscono la qualità degli spazi pubblici.

Per quanto sopra esposto non si ravvisano profili che comportino la necessità di formulare osservazioni in merito alla rispondenza della disciplina ai criteri vincolanti di cui all' art 7, della LR 23/2018.

Si segnalano comunque a titolo collaborativo i seguenti elementi della scheda normativa che sono suscettibili di una migliore definizione, assumendo i relativi contenuti dalla complessiva documentazione di variante.

- al campo 1 indicare le zone omogenee di cui al DM 1444/1968 interessate dalla perimetrazione in luogo del rinvio allo SUA;
- al campo 4 inserire le indicazioni del Piano di Bacino con efficacia prescrittiva (es. lett. A della determina dirigenziale relativa a verifica ambientale....);
- al campo 13 definire le caratteristiche costruttive e dimensionali relative ai parcheggi privati in struttura interrata (n. piani, altezza netta max, n. posti auto....);
- il campo 18 della scheda normativa costituisce la sede della definizione delle regole di *“qualità progettuale”* inerenti le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive degli interventi (al fine di garantirne la coerenza con i criteri vincolanti, di cui al campo 3, relativi al regime dell'assetto insediativo locale del PTCP interessato, nonché con i criteri di cui all' art 7 della LR 23/2018). Posto che in tale campo, allo stato, sono invece presenti elementi di carattere prevalentemente tecnico ed ambientale, ma in allegato alla scheda normativa sono stati inseriti schemi di assetto planivolumetrico che consentono una possibile prefigurazione finale dell' area e la definizione dei principali parametri progettuali, si ritiene necessario precisare che tali schemi, da assumere quali riferimento per la futura fase progettuale, sono specificatamente da richiamare al campo 18 della scheda normativa. Resta ferma la precisazione (in ragione di quanto indicato nell' ambito della procedura ambientale ai pti A e C ed in particolare D ed E circa la necessità di preventiva verifica di interesse archeologico delle aree e di un approfondimento progettuale adeguato alla necessità di tutela culturale e paesaggistica dei luoghi) della valenza non prescrittiva di tali schemi di assetto, che potranno pertanto essere suscettibili di modifica in ragione degli esiti degli approfondimenti di natura ambientale e paesaggistica da svolgere in fase attuativa e da richiamare puntualmente nella scheda normativa;
- ai campi 19 e 22 riportare le prestazioni necessarie (in applicazione di quanto indicato all' art 2, comma 2, lett b) pto 7) da individuarsi tra quelle già indicate al campo 18 nonché nell' ambito della procedura ambientale
- il campo 21 è da integrare con le regole di realizzazione da assumere negli interventi (in oggi in parte riportate al campo 18 in parte nella restante documentazione di variante) su aree e manufatti pubblici e su quelli oggetto della successiva convenzione, avuto riguardo sia agli effetti di rigenerazione urbana da perseguire sia al rispetto delle dotazioni urbanistiche (art 2 , comma 2, lettera b) pto 6 e 9) da assicurare
- il campo 24 è da adeguare in rapporto a quanto stabilito dall' art 43 della LR 36/'97 e s.m. circa l' applicazione dell' istituto della flessibilità

Si evidenzia infine la necessità, avuto riguardo alle intervenute modifiche al DPR 380 /2001, che la scheda normativa riporti la seguente dicitura“ *la disciplina contenuta nella scheda costituisce disciplina sostanziale degli interventi previsti nell'ambito mentre con riferimento alla definizione della categoria di intervento, anche ai fini del rilascio del pertinente titolo autorizzativo, deve farsi rinvio a quanto indicato nel DRR 380/2001 e s.m. e i.*