



CITTA' DI IMPERIA

Giunta Municipale

Delibera n. 0309 del 14/09/2017

OGGETTO: Variante a strumento urbanistico attuativo della zona di ristrutturazione urbanistica "ZR28B - area ex Renzetti -" Adozione ai sensi dell'art. 4 L.R. N. 24/1987

L'anno 2017, e questo dì 14 del mese di Settembre 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	Assente
Abbo dott. Guido	Presente
Fresia arch. Enrica	Presente
Parodi arch. Maria Teresa	Presente
Chiarini dott.ssa Enrica	Assente
Podestà dott. Nicola	Presente
Vassallo sig. Simone	Assente

Quindi sono presenti Assessori N. 6 Sono assenti Assessori N. 3.

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

Assiste il sottoscritto Dott. Sergio Roggero, V. Segretario Generale del Comune, incaricato della redazione del verbale, in sostituzione del Segretario assente.

LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso:

Questo Comune aveva approvato la ristrutturazione urbanistica, tramite demolizione e ricostruzione del compendio immobiliare denominato "Area ex-Renzetti", in area non assoggettata a vincolo paesaggistico;

Il progetto era distinto sostanzialmente in due fasi;

La prima fase, che interessava una porzione del compendio denominato Ambito di Intervento Organico n.1 (A.I.O. 1) e prevedeva la realizzazione di tre piani interrati destinati ad autorimessa, un piano terreno e primo destinati ad albergo e ad attività commerciali e quattro ulteriori piani con destinazione alberghiera, fu autorizzata con Conferenza dei Servizi di cui alle leggi n. 373/1988 e n. 205/1989 (celebrazioni colombiane);

La seconda fase relativa alla restante porzione del compendio interessava gli A.I.O. n.ri 2 3 e 4 sinteticamente così articolati:

- A.I.O. 2, comprendente un piano a "pilotis" al di sopra della parte di fabbricato ad uso albergo, e, nell'ultima versione, otto piani soprastanti con destinazione residenziale;
- A.I.O. 3, costituito da un secondo corpo di fabbrica comprendente tre piani di autorimessa interrata e due piani a destinazione commerciale e direzionale;
- A.I.O. 4, comprendente un piano interrato destinato a parcheggio e due piani a destinazione commerciale e direzionale;

Tale seconda fase fu approvata tramite le procedure di un piano particolareggiato di iniziativa privata di cui alla Legge regionale n. 24/87;

Nel frattempo il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali aveva dichiarato la zona sottoposta al vincolo di cui alla legge 29.6.1939 n. 1497 (oggi D.Lgs. 42 del 22/01/2004) negando l'autorizzazione ambientale al progetto sopra descritto.

Ciò indusse i soggetti attuatori a modificare la soluzione progettuale togliendo sostanzialmente il "grattacielo", anche se la zona, a seguito di ricorso amministrativo dei soggetti stessi non fu più sottoposta alla dichiarazione di vincolo;

La nuova progettazione prevedeva il completamento dell'intervento edilizio senza più fare ricorso ad uno sviluppo in altezza ed il recupero delle volumetrie residue tramite un ampliamento orizzontale con un limitato innalzamento: due piani oltre al sottotetto abitabile;

La proposta prevedeva altresì la rimozione dei rivestimenti in granito e vetro dei prospetti, l'impiego di una finitura superficiale più consona al contesto ed il parziale allineamento con il porticato esistente;

I soggetti attuatori, infine, proponevano di realizzare, a scomputo della quota di contributo concessorio corrispondente alla quota di interesse esclusivo, le seguenti opere di urbanizzazione:

- Parcheggio pubblico interrato di superficie pari a mq. 1275;
- Strada pubblica di collegamento tra Via Schiva e via Foce con piccolo parcheggio "a raso";
- Tratto di marciapiede sia sul lato nord sia sul lato sud della strada di cui sopra.

La proposta di variante sopra descritta si configurò a tutti gli effetti come un nuovo strumento urbanistico attuativo adottato con D.C.C. n. 15 del 11/03/2004, approvato con D.C.C. n. 92 del 06/12/2004, sottoposto alle osservazioni formulate dall'Amministrazione Provinciale con provvedimento dirigenziale n. h/577 del 08/06/2005 e adeguato alle predette osservazioni con D.C.C. n. 65 del 03/10/2005;

Il relativo controllo di legittimità terminò positivamente con voto n. 1386 del 20/12/2005 del Comitato Urbanistico Provinciale.

Preso atto:

Che con istanza recepita agli atti di questo Comune con prot. N. 11388 del 10/3/2017 e successive integrazioni, il sig. Lomartire Rag. Carlo, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della soc. Domas Immobiliare s.r.l. con sede in Imperia Via T.Schiva 46, 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. Flavio Gaudino, iscritto all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Imperia al N. 173:

- TAV. 1) Cartografia generale (incluso aggiornamento situazione catastale).
- TAV. 2) Rilievo planimetrico:
 - Stato attuale;
 - Stralcio stato preesistente;
- TAV. 3) Planivolumetrico, con comparazione Stato autorizzato/Variante.
- TAV. 4) VARIANTE:
 - Pianta piano interrato;
 - Verifica delle superfici a parcheggio;
 - Calcolo superfici di parcheggio privato soggette ad oneri ai sensi della LR.25/95.
- TAV. 5) VARIANTE:
 - Pianta piano terra;
 - Superfici utili lorde destinazione commerciale;
 - Calcolo superfici piano terra soggette ad oneri ai sensi della L.R. 25/95.
- TAV. 6) VARIANTE:
 - Pianta piano primo;
 - Superfici utili lorde destinazione residenziale;
 - Calcolo superfici piano primo soggette ad oneri ai sensi della L.R. 25/95.
- TAV. 7) VARIANTE:
 - Sezioni trasversali e longitudinali;
 - Prospetti.
- TAV. 8) Urbanizzazioni:
 - Stato autorizzato;
 - Planimetria impianti a rete Variante;
 - Sezione esplicativa;
 - Particolari costruttivi e tipologie.

ALLEGATO A) Relazione tecnica.

ALLEGATO B) Aggiornamento della tabella dati di progetto, relativo ai soli A.I.O. 3 e 4; tabella dati di progetto (SUA autorizzato).

ALLEGATO B/1) Allegato alla Tabella dati di progetto:
dimostrazione superfici aree pubbliche (standard);
dimostrazione superfici aree di uso pubblico;
planimetria con individuazione aree.

ALLEGATO C) Norme tecniche di attuazione.

ALLEGATO D) Aggiornamento situazione catastale.

ALLEGATO E) Aggiornamento Relazione Finanziaria.

ALLEGATO E/1) Allegato alla Relazione Finanziaria;
Computo metrico estimativo della strada pubblica;
Computo metrico estimativo del parcheggio pubblico a raso.

ALLEGATO F) Adempimenti in materia di:
abbattimento delle barriere architettoniche;
risparmio energetico;
smaltimento acque bianche e nere.

ALLEGATO G) Verifica puntuale, finalizzata alla verifica di assoggettabilità a V.A.S.:
Verifica puntuale;
tavole allegate alla verifica puntuale.

ALLEGATO H) Relazione geologica- geomorfologica idrogeologica.

ALLEGATO I) Bozza di convenzione.

ALLEGATO L) Documentazione fotografica.

STUDIO ORGANICO DI INSIEME:

Tavola Y1 - aggiornamento

Tavola Y2 - invariata

Tavola Y3 - aggiornamento

Tavola Y4 - aggiornamento

Tavola Y5 - aggiornamento

Tavola Y6 - aggiornamento

Tavola Y7 - aggiornamento

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 11/09/2017 allegata alla presente come parte integrante, interessa i soli Ambiti di Intervento Organico n.ri 3 e 4 e precisamente:

- variazioni agli assetti interni degli alloggi in progetto ed una riduzione del numero delle unità immobiliari, dalle undici originarie alle otto oggi previste;
- realizzazione di una piccola risega sul prospetto principale dell'edificio proprio dell'A.I.O. 3, tale da comportare un lieve decremento della superficie utile in progetto;
- riduzione dell'ampiezza della porzione carrabile della strada pubblica in progetto da m 5,60 a m 5,00.
- rinuncia a realizzare due dei tre piani interrati previsti a progetto, più precisamente il piano destinato a parcheggio pubblico e quello destinato a parcheggio privato non pertinenziale;
- corresponsione di un importo in denaro a titolo di monetizzazione della superficie a parcheggio pubblico non realizzata;
- incremento dell'ampiezza dei porticati pubblici che prospettano sulla nuova strada;

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

Assetto insediativo Tessuti Urbani TU

Assetto vegetazionale Colture-Insediamenti Sparsi di Serre" (COL-ISS)

Assetto geomorfologico modificabilità di tipo B" (MO-B)

Che con riferimento al Piano Regolatore Generale l'area risulta classificata con la sigla "ZR28B" - zona di ristrutturazione urbanistica, mentre una piccola porzione è classificata come zona residenziale satura "BS" ma rientrante nel perimetro dello strumento urbanistico attuativo;

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

Che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno rinunciare alla acquisizione di un parcheggio posto al terzo piano interrato, preferendo che il soggetto attuatore si faccia carico delle maggiori esigenze di urbanizzazione, monetizzando lo standard dovuto;

Che ciò contribuisce alla realizzazione di un parcheggio pubblico che l'Amministrazione comunale ha previsto nell'ambito del rifacimento di una palestra localizzata nel centro di Oneglia, in zona classificata dal vigente PRG con la sigla "FIC28B" - aree di interesse comune normate dall'art. 59 delle Norme tecniche di attuazione;

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 dalle verifiche è emerso 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 si applicano le limitazioni stabilite nell'articolo 47 ter come modificato dall'art.25 della L.R. 18/11/2016 N. 29;

Che la Regione Liguria ha emanato la LEGGE REGIONALE 18 Novembre 2016 N. 29 - disposizioni in materia urbanistica e di attività edilizia in attuazione della legge regionale 16 febbraio 2016, n. 1 (Legge sulla crescita) - Modifiche alla L.R. 36/1997 24/1987 10/2012;

Che in particolare il Capo III della predetta L.R. N. 29/2016 prevede le Disposizioni di semplificazione delle modalità di attuazione dei vigenti piani regolatori generali o programmi di fabbricazione;

Che in conformità all'art. 32, per le previsioni relative ad interventi di ristrutturazione urbanistica non è prevista la semplificazione e pertanto la loro attuazione deve avvenire tramite SUA;

Che l'Articolo 33 prevede modifiche dell'articolo 4 della legge regionale 8 luglio 1987, n. 24 sostituendone il comma 5 con il seguente: "*5. Entro sessanta giorni dall'approvazione dello strumento urbanistico attuativo il Comune trasmette alla Regione copia dello strumento urbanistico attuativo approvato per la formulazione di eventuali osservazioni in merito alla compatibilità dello stesso in rapporto al vigente Piano paesistico regionale (PTCP).*"

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

Visto il parere favorevole della Commissione locale per il Paesaggio a norma della legge regionale N.22/2009, espresso nella seduta del 7/9/2017;

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 - espresso in calce - formulato dal Dirigente Servizi Finanziari, in ordine alla regolarità contabile 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;

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 ristrutturazione urbanistica indicata con la sigla ZR28B, avente come soggetto attuatore il sig. Lomartire Rag. Carlo, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della soc. Domas Immobiliare s.r.l. con sede in Imperia Via T.Schiva 46.

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

- TAV. 1) Cartografia generale (incluso aggiornamento situazione catastale)
- TAV. 2) Rilievo planimetrico:
 - Stato attuale;
 - Stralcio stato preesistente;
- TAV. 3) Planivolumetrico, con comparazione Stato autorizzato/Variante.
- TAV. 4) VARIANTE:
 - Pianta piano interrato;
 - Verifica delle superfici a parcheggio;
 - Calcolo superfici di parcheggio privato soggette ad oneri ai sensi della LR.25/95.
- TAV. 5) VARIANTE:
 - Pianta piano terra;
 - Superfici utili lorde destinazione commerciale;
 - Calcolo superfici piano terra soggette ad oneri ai sensi della L.R. 25/95.
- TAV. 6) VARIANTE:
 - Pianta piano primo;
 - Superfici utili lorde destinazione residenziale;
 - Calcolo superfici piano primo soggette ad oneri ai sensi della L.R. 25/95.
- TAV. 7) VARIANTE:
 - Sezioni trasversali e longitudinali;
 - Prospetti.
- TAV. 8) Urbanizzazioni:
 - Stato autorizzato;
 - Planimetria impianti a rete Variante;
 - Sezione esplicativa;
 - Particolari costruttivi e tipologie.
- ALLEGATO A) Relazione tecnica.
- ALLEGATO B) Aggiornamento della tabella dati di progetto, relativo ai soli A.I.O. 3 e 4;
 - tabella dati di progetto (SUA autorizzato).
- ALLEGATO B/1) Allegato alla Tabella dati di progetto:
 - dimostrazione superfici aree pubbliche (standard);
 - dimostrazione superfici aree di uso pubblico;
 - planimetria con individuazione aree.
- ALLEGATO C) Norme tecniche di attuazione.
- ALLEGATO D) Aggiornamento situazione catastale.
- ALLEGATO E) Aggiornamento Relazione Finanziaria.
- ALLEGATO E/1) Allegato alla Relazione Finanziaria;
 - Computo metrico estimativo della strada pubblica;
 - Computo metrico estimativo del parcheggio pubblico a raso.
- ALLEGATO F) Adempimenti in materia di:
 - abbattimento delle barriere architettoniche;
 - risparmio energetico;
 - smaltimento acque bianche e nere.
- ALLEGATO G) Verifica puntuale, finalizzata alla verifica di assoggettabilità a V.A.S.:
 - Verifica puntuale;
 - tavole allegate alla verifica puntuale.
- ALLEGATO H) Relazione geologica- geomorfologica idrogeologica.
- ALLEGATO I) Bozza di convenzione.
- ALLEGATO L) Documentazione fotografica.
- STUDIO ORGANICO DI INSIEME:
 - Tavola Y1 - aggiornamento
 - Tavola Y2 - invariata
 - Tavola Y3 - aggiornamento
 - Tavola Y4 - aggiornamento
 - Tavola Y5 - aggiornamento
 - Tavola Y6 - aggiornamento
 - Tavola Y7 - aggiornamento

3. Di dare atto, sulla scorta delle verifiche emerse nell'elaborato "Allegato G", che lo SUA di cui sopra non è assoggettabile alla verifica di cui alla l.r. 32/2012.

4. 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).
 5. 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.
 6. Di memorizzare il documento originale elettronico nell'archivio documentale della Città di Imperia.
 7. Di dichiarare con voti unanimi palesi la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 del D.lgs 18 agosto 2000 n.267.
-

Inizio allegato parte integrante numero 1



CITTA' DI IMPERIA

Imperia li, 11/09/2017

SETTORE URBANISTICA
LAVORI PUBBLICI E AMBIENTE
Servizio Pianificazione

Convenzioni Urbanistiche Cartografia

Responsabile del Servizio: dott.ssa Floriana Raimondo

Oggetto: Legge Regionale 08 luglio 1987, n° 24 - Disciplina degli strumenti Urbanistici Attuativi;
Variante agli Ambiti Organici di Intervento n.ri 3 e 4 del Piano Particolareggiato della zona "ZR28B" denominata "area ex Renzetti" sita tra via T. Schiva e Via Foce;
istanza prot. n. 11388/2017
richiedenti: "DOMAS Immobiliare s.r.l." con sede in Imperia, Via T. Schiva n. 46.

PREMESSE

La Soc. Domas Immobiliare s.r.l., proprietaria del compendio immobiliare denominato area "ex Renzetti" sito in Imperia tra Via Foce e Via Tommaso Schiva in allora presentò un progetto finalizzato alla ristrutturazione dell'intera area.

Il progetto era distinto sostanzialmente in due fasi.

La prima fase, che interessava una porzione del compendio denominata Ambito di Intervento Organico n.1 (A.I.O. 1), prevedeva la realizzazione di tre piani interrati destinati ad autorimessa, i piani terreno e primo destinati ad albergo e ad attività commerciali e quattro ulteriori piani con destinazione alberghiera.

Detta prima fase venne autorizzata con Conferenza dei Servizi avvalendosi delle procedure di cui alle leggi n. 373/1988 e n. 205/1989 (celebrazioni colombiane).

La seconda fase relativa alla restante porzione del compendio interessava gli A.I.O. n.ri 2 3 e 4 che erano sinteticamente così articolati:

- A.I.O. 2, comprendente un piano a "pilotis" al di sopra della parte di fabbricato ad uso di albergo, e, nell'ultima versione, otto piani soprastanti con destinazione residenziale;
- A.I.O. 3, costituito da un secondo corpo di fabbrica comprendente tre piani di autorimessa interrata e due piani a destinazione commerciale e direzionale;
- A.I.O. 4, comprendente un piano interrato destinato a parcheggio e due piani a destinazione commerciale e direzionale;

Detta seconda fase venne autorizzata mediante l'approvazione di un piano particolareggiato con le normali procedure previste dalla Legge regionale n. 24/87.

A seguito della approvazione, da parte del Consiglio Comunale, dell'adeguamento alle osservazioni che il Comitato Tecnico Urbanistico Provinciale aveva formulato con nota della Amministrazione Provinciale del 13/3/1995, il piano particolareggiato acquisiva la piena efficacia.

Nel frattempo il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali dichiarò la zona sottoposta a vincolo di cui alla legge 29.6.1939 n. 1497 (oggi D.Lgs. 42 del 22/01/2004) e, con nota del 15 dicembre 1995 successivamente confermata con altra del 5 agosto 1996, negò l'autorizzazione ambientale all'attuazione delle opere previste nel Piano Particolareggiato approvato.

A seguito di ciò i soggetti attuatori si attivarono per modificare la progettazione e proporre una nuova soluzione più rispettosa delle tipologie esistenti, nonostante il decreto di vincolo del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali non svolgesse più i propri effetti a seguito di sospensione concessa del T.A.R. Liguria e dal Consiglio di Stato in seguito ad un ricorso presentato dal Comune di Imperia.

Con istanza del 19 luglio 2001, la Soc. Domas Immobiliare s.r.l. unitamente ad altri proprietari del lotto interessato, inoltrarono istanza finalizzata all'approvazione di una variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata già approvato, presentando nuovi elaborati progettuali a firma degli architetti Flavio Gaudino e

Marcofilippo Alborno.

La variante al piano particolareggiato proposta proponeva il completamento dell'intervento edilizio senza più fare ricorso ad uno sviluppo in altezza, come in precedenza previsto.

Il recupero delle volumetrie residue avveniva per il tramite di un ampliamento orizzontale con un limitato innalzamento: due piani oltre al sottotetto abitabile.

La proposta prevedeva altresì la rimozione dei rivestimenti in granito e vetro dei prospetti, l'impiego di una finitura superficiale più consona al contesto ed il parziale allineamento con il porticato esistente.

I soggetti attuatori, infine, proponevano di realizzare, a scampo della quota di contributo concessorio corrispondente alla quota di interesse esclusivo, le seguenti opere di urbanizzazione:

- Parcheggio pubblico interrato di superficie pari a mq. 1275;
- Strada pubblica di collegamento tra Via Schiva e via Foce con piccolo parcheggio "a raso";
- Tratto di marciapiede sia sul lato nord sia sul lato sud della strada di cui sopra.

Al fine di evitare eccessivi oneri a carico della Civica Amministrazione, inoltre, della costruenda strada come anche del nuovo porticato era previsto il solo assoggettamento a servitù di uso pubblico con ogni onere di gestione e manutenzione a carico del Soggetto Attuatore.

La proposta di variante sopra descritta veniva dal Comune di Imperia:

- adottata con D.C.C. n. 15 del 11/03/2004 esecutiva il 27/03/2004;
- approvata con D.C.C. n. 92 del 06/12/2004 esecutiva il 24/12/2004;
- interessata da osservazioni formulate dall'Amministrazione Provinciale con provvedimento dirigenziale n. h/577 del 08/06/2005;
- adeguata alle osservazioni di cui sopra con D.C.C. n. 65 del 03/10/2005;
- con la precisazione che la variante in questione era da inquadrare a tutti gli effetti non già come, appunto, una variante ad uno S.U.A. previgente ma bensì come un nuovo Strumento Urbanistico Attuativo conforme alle previsioni del P.R.G. vigente veniva, con voto n. 1386 del 20/12/2005 del Comitato Urbanistico Provinciale, interessata da una positiva verifica di adeguamento alle osservazioni di cui al provvedimento sopra citato.

In data 10 marzo 2017 la Società DOMAS Immobiliare s.r.l. ha inoltrato istanza finalizzata all'ottenimento dell'approvazione di alcune varianti all'assetto dei soli A.I.O. n.ri 3 e 4 dello S.U.A. di cui sopra.

In data 31/08/2017 la Società DOMAS Immobiliare s.r.l. con nota prot. n. 41262 ha prodotto la soluzione progettuale di cui alla presente.

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

- TAV. 1) Cartografia generale (incluso aggiornamento situazione catastale).
- TAV. 2) Rilievo planimetrico:
 - Stato attuale;
 - Stralcio stato preesistente;
- TAV. 3) Planivolumetrico, con comparazione Stato autorizzato/Variante.
- TAV. 4) VARIANTE:
 - Pianta piano interrato;
 - Verifica delle superfici a parcheggio;
 - Calcolo superfici di parcheggio privato soggette ad oneri ai sensi della LR.25/95.
- TAV. 5) VARIANTE:
 - Pianta piano terra;
 - Superfici utili lorde destinazione commerciale;
 - Calcolo superfici piano terra soggette ad oneri ai sensi della L.R. 25/95.
- TAV. 6) VARIANTE:
 - Pianta piano primo;
 - Superfici utili lorde destinazione residenziale;
 - Calcolo superfici piano primo soggette ad oneri ai sensi della L.R. 25/95.
- TAV. 7) VARIANTE:
 - Sezioni trasversali e longitudinali;
 - Prospetti.
- TAV. 8) Urbanizzazioni:
 - Stato autorizzato;

Planimetria impianti a rete Variante;
Sezione esplicativa;
Particolari costruttivi e tipologie.

ALLEGATO A) Relazione tecnica.

ALLEGATO B) Aggiornamento della tabella dati di progetto, relativo ai soli A.I.O. 3 e 4;
tabella dati di progetto (SUA autorizzato).

ALLEGATO B/1) Allegato alla Tabella dati di progetto:
dimostrazione superfici aree pubbliche (standard);
dimostrazione superfici aree di uso pubblico;
planimetria con individuazione aree.

ALLEGATO C) Norme tecniche di attuazione.

ALLEGATO D) Aggiornamento situazione catastale.

ALLEGATO E) Aggiornamento Relazione Finanziaria.

ALLEGATO E/1) Allegato alla Relazione Finanziaria;
Computo metrico estimativo della strada pubblica;
Computo metrico estimativo del parcheggio pubblico a raso.

Al

ALLEGATO F) Adempimenti in materia di:
abbattimento delle barriere architettoniche;
risparmio energetico;
smaltimento acque bianche e nere.

ALLEGATO G) Verifica puntuale, finalizzata alla verifica di assoggettabilità a V.A.S.:
Verifica puntuale;
tavole allegate alla verifica puntuale.

ALLEGATO H) Relazione geologica- geomorfologica idrogeologica.

ALLEGATO I) Bozza di convenzione.

ALLEGATO L) Documentazione fotografica.

STUDIO ORGANICO DI INSIEME:

Tavola Y1 – S.O.I. Relazione tecnica.

Tavola Y2 – S.O.I. Planimetria stato attuale elementi di riqualificazione.

Tavola Y3 – S.O.I. Planimetria urbanistica.

Tavola Y4 – S.O.I. Planimetria di progetto.

Tavola Y5 – S.O.I. Documentazione fotografica area di intervento Tipologie di riferimento Inserimenti fotografici

Tavola Y6 – S.O.I. Tipi edilizi in progetto piante.

Tavola Y7 – S.O.I. Tipi edilizi in progetto Prospetto e Sezioni

DISCIPLINA TERRITORIALE, URBANISTICA E REGIME DI VINCOLO

Il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico classifica l'area interessata dalla variante allo S.U.A., per quanto attiene l'Assetto Insediativo come Aree Urbane: Tessuti Urbani Tu normate dall'art. 39; per quanto attiene l'Assetto Vegetazionale come "Colture-Insediamenti Sparsi di Serre" (COL-ISS) normate dall'art. 60, 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 "Susceptività al dissesto" come area a susceptività al dissesto molto bassa "Pg0";
- con riferimento alla "carta del rischio geomorfologico" come "area a rischio lieve o trascurabile" (Rg0);
- 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 S.U.A. che si intende variare era classificata quasi totalmente come zona di ristrutturazione urbanistica ZR28B, comprendente una piccola porzione classificata come zona residenziale satura "BS".

Come già ampiamente illustrato sulla zona in questione venne approvato lo strumento urbanistico attuativo rubricato al n. 7.

Le zone "ZR" sono concepite come strumenti di ricomposizione e riorganizzazione del contesto urbano, di riqualificazione ambientale dell'ambito di intervento e di miglioramento - qualitativo e quantitativo - dell'attrezzatura pubblica della città.

Nelle zone ZR sono assentibili sul patrimonio edilizio esistente interventi di MS, RR, RS, RL, RI

con incremento di volume contenuto nel 20% dell'edificio esistente (max 120 mc) mediante titolo abilitativo semplice e interventi di RI con incremento di volume superiore al 20% dell'edificio esistente, di DR, RU, NC mediante concessioni edilizie convenzionate o S.U.A. secondo quanto espressamente indicato nelle tabelle di zona, previa redazione per ciascuna zona – limitatamente agli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione – dello Studio Organico d'Insieme di cui art. 32 bis delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

Nelle zone ZR è assentibile il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle categorie definite ammissibili nelle zone residenziali F1-Abitazioni, F2-Abitazioni collettive, F3-Piccoli uffici e studi professionali, F4-Attrezzature per la ricettività alberghiera, F6-Strutture ricettive extra-alberghiere, F7-Pubblici esercizi, F8-Attività commerciali al dettaglio, F8bis-Attività commerciali organizzate, F9-Attività commerciali complementari, F12-Cinema, teatri, locali per lo spettacolo, F16-Artigianato di servizio, F21-Parcheggi attrezzati di uso pubblico, F22-Servizi sociali di quartiere, F23-Attrezzature per il verde, F24-Attrezzature per l'istruzione superiore, F27-Attrezzature socio - sanitarie, F28-Attrezzature culturali.

Parte del suolo oggetto delle operazioni di recupero e ristrutturazione urbanistica dovrà essere ceduta al Comune in conto oneri di urbanizzazione, fatta salva la possibilità di monetizzare tali oneri o di consentire la cessione di suoli facilmente accessibili dall'ambito dell'intervento.

In ogni caso, l'area del parcheggio pertinenziale al servizio di Sp non può scendere, per ogni quota di 10 mc di volume, al di sotto di 1,50 mq se destinata a F3, F4, F6, F12 e al di sotto di 2,40 mq se destinata a F7, F8, F8bis e F9, mentre la superficie destinata a nuova vegetazione, isola pedonale, verde attrezzato o, in subordine, a marciapiede alberato, deve raggiungere almeno il 50% dello standard dovuto.

Al fine di una idonea composizione architettonica è consentito, anche in deroga alle distanze contenute nelle tabelle di zona, l'allineamento sia dei fabbricati sui fronti strada e fra di loro sia delle gronde tra edifici allineati sullo stesso fronte.

I progetti di ristrutturazione urbanistica devono verificare la validità delle soluzioni proposte producendo apporti specifici alla riqualificazione della città intrinseca all'ampiezza del loro ambito: alleggerendo la sosta delle autovetture sulla rete viaria esistente e migliorandone l'illuminazione pubblica, garantendo la permeabilità di tutte quelle aree verdi o libere da edificazione all'interno dell'abitato con la prescrizione del ripristino del verde di superficie in caso di costruzione di manufatti interrati; conservando e infoltendo la vegetazione di alto fusto, eventualmente già a dimora in loco, o creandola attraverso il ricorso a essenze prevalentemente autoctone o naturalizzate; tutelando e valorizzando i manufatti storici (ante 1942) e tradizionali, accrescendo la loro visibilità dallo spazio pubblico e attraverso il restauro/recupero dei manufatti stessi; ampliando e attrezzando organicamente lo spazio riservato ai pedoni ed eventualmente ai mezzi leggeri in modo da dotarlo di soste accessibili a tutti e preferibilmente ombreggiate o soleggiate a seconda del ciclo stagionale; prevedendo impianti e dispositivi, ivi compresi quelli destinati alla raccolta dei rifiuti – distribuiti con criteri che ne migliorino la qualità visiva e vi favoriscano la fruizione globale da parte dei bambini, anziani e persone portatrici di impedimenti motori e percettivi. In particolare non è consentita la demolizione di edifici costruiti ante 1942 se non previa dimostrazione documentata dell'assoluta mancanza di valori architettonici e/o storico-artistici di rilievo.

Nelle zone ZR l'indice territoriale risulta:

- dalla divisione del volume, dove indicato nella tabella in allegato, per l'area dell'ambito di intervento;
- dalla divisione del volume da recuperare, identificabile catastalmente ed eventualmente incrementato della percentuale riportata nella stessa tabella, per l'area come sopra.

Nella zona "ZR28B" il PRG vigente prevede l'applicazione dei parametri propri dello S.U.A. approvato.

Sotto il profilo paesaggistico l'area in questione ricade in zona non sottoposta a vincolo paesistico ambientale ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 e s. m. e i..

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE IN PROGETTO E CONCLUSIONI

La variante proposta che, come già specificato interessa i soli Ambiti di Intervento Organico n.ri 3 e 4, consta sostanzialmente di quanto di seguito descritto:

- sono previste alcune variazioni agli assetti interni degli alloggi in progetto ed una riduzione del numero delle unità immobiliari, dalle undici originarie alle otto oggi previste;
- è prevista la realizzazione di una piccola risega sul prospetto principale dell'edificio proprio

- dell'A.I.O. 3, tale da comportare un lieve decremento della superficie utile in progetto;
- è prevista la riduzione dell'ampiezza della porzione carrabile della strada pubblica in progetto da m 5,60 a m 5,00.
 - è prevista la rinuncia a realizzare due dei tre piani interrati previsti a progetto, più precisamente il piano destinato a parcheggio pubblico e quello destinato a parcheggio privato non pertinenziale;
 - è prevista la corresponsione di un importo in denaro a titolo di monetizzazione della superficie a parcheggio di cui si propone di rinunciare al reperimento;
 - è previsto l'incremento dell'ampiezza dei porticati pubblici che prospettano sulla nuova strada, da una larghezza variabile da m 1,45 a m 1,90 originariamente previste a m 2,00.

Da un più attento e preciso rilievo dello stato dei luoghi, reso possibile a seguito della demolizione dei fabbricati che occupavano gran parte dell'area interessata, è stato constatato che lo spazio disponibile per l'edificazione del fabbricato dell'A.I.O. 3, è inferiore rispetto a quello considerato nello S.U.A. approvato.

Tale situazione è alla base di alcune delle variazioni proposte con l'istanza di cui alla presente.

Tale condizione, unita all'impossibilità di modificare le distanze minime previste nell'assetto progettuale definito nello SUA originario, distanze recepite e fatte proprie dal Piano Regolatore Generale, ha comportato la necessità di ridurre l'ingombro dell'edificio proprio dell'A.I.O. 3.

Ciò premesso, inoltre, le problematiche sopra descritte hanno imposto altresì una piccola rivisitazione dell'assetto planimetrico della strada in progetto che sostanzialmente subisce una riduzione dell'ampiezza della sua porzione carrabile da 5,60 m a 5,00 m.

L'Amministrazione Comunale, verificando e aggiornando la precedente scelta in ordine alla realizzazione del parcheggio interrato, ha rilevato elementi di criticità per la condizione di interrato condominiale, vicino al mare e quindi richiedente una gestione particolarmente onerosa, preferendo che il soggetto attuatore si faccia carico delle maggiori esigenze di urbanizzazione, monetizzando lo standard dovuto per contribuire alla realizzazione di un'altra opera di interesse pubblico.

Con riferimento alla previsione di realizzazione della strada pubblica di collegamento tra via Foce e via T. Schiva si rileva che la Conferenza Endoprocedimentale di questo Comune, nella seduta del 09/06/2017, ha espresso il seguente parere:

“data l'esigenza di istituire una fascia di rispetto dal fabbricato di cui al mappale n. 259, lungo la porzione di strada finitima all'immobile di cui sopra sia prevista la realizzazione di una fascia, di larghezza massima pari a cm. 40 opportunamente sagomata agli estremi, costituita da elementi prefabbricati conformi al codice della strada e opportunamente muniti di rifrangenti.”

La Commissione Locale per il Paesaggio di questo Comune in data 07/09/2017 con il voto n. 11 si è espressa favorevolmente sulle variante allo S.U.A. proposta.

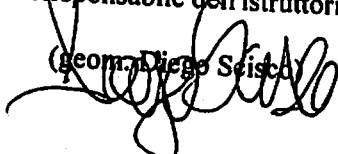
Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 26 bis della L.R. 38/2007 si ritiene che l'intervento in esame non sia da assoggettare a tale disciplina in quanto trattasi di varianti non sostanziali ad un progetto oggetto di uno S.U.A. il cui procedimento di approvazione e di controllo dell'efficacia si è concluso prima dell'entrata in vigore della LR. 37/2012 (29/11/2012), disciplina che ha introdotto appunto l'art. 26 bis poi sostituito dall'art 21 della L.R. 29 dicembre 2015, n. 27.

In riferimento alle disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (V.A.S.) ed alla verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui alla Legge Regionale n. 32/12, si evidenzia che, come documentato nell'elaborato denominato “allegato G-verifica puntuale”, la variante al piano particolareggiato in questione non è da sottoporre alle procedure in questione non risultando essere compresa nell'ambito di applicazione di tale normativa nella medesima legge definito all'art. 3.

Tutto ciò premesso considerato che la variante proposta rispetta i parametri propri della zona di PRG interessata, si ritiene assentibile la proposta in questione.

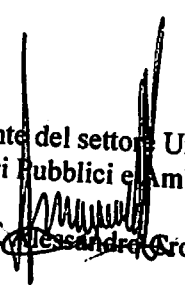
Il Responsabile dell'istruttoria

(geom. Diego Seischi)



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

**Il V. Segretario Generale
Dott. Sergio Roggero
(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**
