



CITTA' DI IMPERIA

Giunta Municipale

Delibera n. 0179 del 30/05/2017

OGGETTO: Strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata di parte della zona di completamento residenziale "BC15B" in loc. Capo Berta - Soggetto attuatore: Toffoletto Alberto e Capo Berta srl - Adozione ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/1987

L'anno 2017, e questo dì 30 del mese di Maggio alle ore 10:00 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	Assente
De Bonis sig. Giuseppe	Presente
Risso avv. Fabrizio	Presente
Abbo dott. Guido	Presente
Fresia arch. Enrica	Assente
Parodi arch. Maria Teresa	Presente
Chiarini dott.ssa Enrica	Presente
Podestà dott. Nicola	Presente
Vassallo sig. Simone	Presente

Quindi sono presenti Assessori N. 7

Sono assenti Assessori N. 2.

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 istanza recepita agli atti di questo Comune con prot. N. 31928 del 29/9/2006 e successive integrazioni, i Sigg.ri Toffoletto Alberto e Ammirante Annamaria, con successivo subentro della Società Capo Berta srl, hanno chiesto la attivazione delle procedure di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di parte della zona di completamento residenziale classificata con la sigla "BC15B" in loc. Capo Berta;

Che lo strumento urbanistico, modificato e integrato a seguito delle richieste dell'Ufficio, si compone dei seguenti documenti a firma dell'arch. Antonio Zanuso dello studio A. Zanuso Architetti Associati, iscritto all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Milano al N. 2790 :

TAV. 1	P.R.G., Carta tecnica regionale, Aerofotogrammetrico, ecc.
TAV. 2	Rilievo planimetria generale
TAV. 3A	Progetto planimetria generale
TAV. 3B	Sovrapposizione rilievo e progetto planimetria
TAV. 3C	Destinazioni d'uso e materiali aree scoperte
TAV. 4	Progetto piante edifici A, B e C
TAV. 5	Progetto prospetto, Schema fognatura e allacciamenti
TAV. 6A	Progetto sezioni trasversali
TAV. 6B	Progetto prospetti
TAV. 6C	Progetto sezioni longitudinali, sezione piscina

TAV. 6D	Progetto strada interna, pianta e sezioni
TAV. 6E	Progetto sezioni paesaggistiche
TAV. 7	Inquadramento paesaggistico
TAV. 8	Rilievo alberature
TAV. 9	Progetto sistemazione verde
TAV. 10	Planimetria generale con punti di ripresa fotografici
TAV. 11	Schizzo colorato del giardino
TAV. 12	Progetto piscina
TAV. 13	Dettagli box interrati
TAV. 14	Aree a destinazione pubblica all'esterno del lotto
TAV. 15	Reti sottoservizi aree esterne al lotto
TAV. 16A	Calcolo della superficie del lotto disponibile, del volume realizzabile ecc.
TAV. 16C	Calcolo degli standard urbanistici e aree a servizi asservite
ELAB.17A	Relazione illustrativa
ELAB.17B	Documentazione fotografica allegata alla relazione illustrativa
ELAB.18	Relazione paesaggistica
ELAB.19A	Studio Organico d'Insieme
ELAB.19B	Tavola sinottica edifici circostanti
ELAB. 20	Relazione geologico-tecnica
ELAB. 21	Verifica confini catastali
ELAB. 22	Documentazione e dichiarazioni varie:
ELAB. 23	Atto di compravendita
ELAB. 24A	Norme tecniche di attuazione
ELAB. 24B	Stralci normativa di riferimento
ELAB. 25	Atto unilaterale d'obbligo
ELAB. 26	Piano finanziario
ELAB. 27	Relazione per la procedura di verifica di assogettabilità alla V.A.S.

Considerato:

Che lo SUA in oggetto, come in dettaglio specificato nella relazione tecnica del Settore Urbanistica LL.PP. e Ambiente - Servizio Pianificazione - del 29/05/2017 è finalizzato a realizzare tre edifici residenziali, aree parcheggio e aree verdi private pertinenti le nuove abitazioni, una piscina ed infine una contenuta viabilità finalizzata a raggiungere le predette aree parcheggio private;

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

Assetto insediativo	ID - MA insediamenti diffusi
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 "BC15B" - 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. ;

Che il soggetto attuatore realizza a scomputo oneri di urbanizzazione un lotto funzionale facente parte di un progetto di smaltimento acque bianche approvato con deliberazione di Giunta Comunale N. 378 del 22/12/2016;

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

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

Considerato altresì:

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 450;

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 730 circa ;

Ritenuto:

Che la realizzazione di un parcheggio pubblico non è necessaria in quel contesto di tipologie a ville con sufficienti aree private e che qualsiasi opera a standard comporterebbe un aggravio dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico di particolare pregio;

Che per contro il ricorso alla monetizzazione fa salvo il principio che la pianificazione attuativa costituisce opportuna occasione per concorrere al superamento delle carenze di attrezzature pubbliche nella più ampia zona coinvolta, attraverso la determinazione di un onere finanziario impiegato nella realizzazione di un pubblico servizio concretamente e specificatamente individuato;

Che l'impiego della somma così ottenuta viene destinato alla riattivazioni di funzioni pubbliche di un edificio pubblico destinato a mercato civico ed a punto di incontro per il centro storico di Oneglia. Il progetto esecutivo, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 307 del 27/10/2016, ammonta a complessivi € 374.000,00 IVA compresa, di cui il primo lotto già cantierizzato;

Che lo strumento attuativo 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;

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 particolare 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)."

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

Ritenuto che, per le motivazioni espresse nella citata relazione d'ufficio del 29.5.2017, lo strumento urbanistico attuativo di che trattasi sia conforme al P.R.G. e meritevole di adozione;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Locale per il Paesaggio a norma della legge regionale N. 22/2009, nella seduta del 10/04/2017 N. 18;

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 parere favorevole formulato dal Dirigente del Settore Urbanistica Lavori Pubblici e Ambiente, in ordine alla regolarità tecnica della proposta ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.lgs 18 agosto 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., lo strumento urbanistico attuativo di parte della zona di completamento residenziale "BC15B" in loc. Capo Berta avente come soggetto attuatore il sig. Toffoletto Alberto e la Soc. Capo Berta.
2. Di dare atto che il suddetto strumento attuativo risulta formato dai seguenti elaborati:

TAV. 1	P.R.G., Carta tecnica regionale, Aerofotogrammetrico, ecc.
TAV. 2	Rilievo planimetria generale
TAV. 3A	Progetto planimetria generale
TAV. 3B	Sovrapposizione rilievo e progetto planimetria
TAV. 3C	Destinazioni d'uso e materiali aree scoperte
TAV. 4	Progetto piante edifici A, B e C
TAV. 5	Progetto prospetto, Schema fognatura e allacciamenti
TAV. 6A	Progetto sezioni trasversali
TAV. 6B	Progetto prospetti
TAV. 6C	Progetto sezioni longitudinali, sezione piscina
TAV. 6D	Progetto strada interna, pianta e sezioni
TAV. 6E	Progetto sezioni paesaggistiche
TAV. 7	Inquadramento paesaggistico
TAV. 8	Rilievo alberature
TAV. 9	Progetto sistemazione verde
TAV. 10	Planimetria generale con punti di ripresa fotografici
TAV. 11	Schizzo colorato del giardino
TAV. 12	Progetto piscina
TAV. 13	Dettagli box interrati
TAV. 14	Aree a destinazione pubblica all'esterno del lotto
TAV. 15	Reti sottoservizi aree esterne al lotto
TAV. 16A	Calcolo della superficie del lotto disponibile, del volume realizzabile e della superficie copribile
TAV. 16B	Calcolo della superficie coperta, della superficie lorda, ecc.
TAV. 16C	Calcolo degli standard urbanistici e aree a servizi asservite
ELAB.17A	Relazione illustrativa
ELAB.17B	Documentazione fotografica allegata alla relazione illustrativa
ELAB.18	Relazione paesaggistica
ELAB.19A	Studio Organico d'Insieme
ELAB.19B	Tavola sinottica edifici circostanti
ELAB.20	Relazione geologico-tecnica
ELAB.21	Verifica confini catastali
ELAB.22	Documentazione e dichiarazioni varie
ELAB.23	Atto di compravendita
ELAB.24A	Norme tecniche di attuazione
ELAB.24B	Stralci normativa di riferimento
ELAB.25	Atto unilaterale d'obbligo
ELAB.26	Piano finanziario
ELAB.27	Relazione per la procedura di verifica di assogettabilità alla V.A.S.

3. Di dare atto della verifica di esclusione dalle procedure di VAS di cui alla di cui alla l.r. n. 32/2012 e s.m. sulla base della D.G.R. n. 223/2012.
 4. Di 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



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

Imperia li,

29/05/2017

Protocollo Gen. n. 31928/2006

Responsabile del procedimento: dott.ssa Floriana Raimondo

Oggetto: Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di edifici residenziali in zona BC15B in località Capo Berta;
istanza prot. n. 31928/2006
richiedente: Toffoletto Alberto e soc. Capo Berta srl ;

PREMESSE

In data 29/09/2006 con nota prot. 31928 il sig. Alberto Toffoletto e la sig.ra Ammirante Anna Maria chiedevano l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo finalizzato alla realizzazione di edifici residenziali su un appezzamento di terreno di loro proprietà sito in località Capo Berta, dal Piano Regolatore Generale qualificato come "zona residenziale di completamento" contraddistinta dalla sigla "BC15B".

Con successive diverse integrazioni la soluzione progettuale subiva alcune modifiche fino a giungere alla odierna soluzione.

Dalla prima istanza ad oggi anche la proprietà degli immobili interessati è mutata, infatti, in epoca successiva alla data di prima istanza la società "Capo Berta srl" è intervenuta acquistando la quota di proprietà in capo alla sig.ra Ammirante Anna Maria.

Lo Strumento Urbanistico Attuativo prodotto risulta essere costituito dai seguenti elaborati:

TAV. 1	P.R.G., Carta tecnica regionale, Aerofotogrammetrico, Assetto insediativo, geomorfologico, vegetazionale, Inquadramento catastale, Piano di bacino
TAV. 2	Rilievo planimetria generale
TAV. 3A	Progetto planimetria generale
TAV. 3B	Sovrapposizione rilievo e progetto planimetria
TAV. 3C	Destinazioni d'uso e materiali aree scoperte
TAV. 4	Progetto piante edifici A, B e C
TAV. 5	Progetto prospetto, Schema fognatura e allacciamenti
TAV. 6A	Progetto sezioni trasversali
TAV. 6B	Progetto prospetti
TAV. 6C	Progetto sezioni longitudinali, sezione piscina
TAV. 6D	Progetto strada interna, pianta e sezioni
TAV. 6E	Progetto sezioni paesaggistiche
TAV. 7	Inquadramento paesaggistico
TAV. 8	Rilievo alberature
TAV. 9	Progetto sistemazione verde
TAV. 10	Planimetria generale con punti di ripresa fotografici
TAV. 11	Schizzo colorato del giardino
TAV. 12	Progetto piscina

padiglione con cornicioni sporgenti e, per i volumi addossati al corpo principale, coperture piane e del tipo a terrazza.

L'edificio B presenta, invece, forma semplice e regolare ed è previsto con copertura del tipo a padiglione.

Nelle aree esterne sistemate a giardino è prevista la realizzazione di una piscina collocata in posizione baricentrica rispetto agli edifici C e B.

I parcheggi pertinenziali, dimensionati nel rispetto dei parametri di legge, salvo un piccolo garage al piano interrato dell'edificio C, sono concentrati in corrispondenza di un'unica area posta all'estremo nord est del lotto, in posizione più prossima alla viabilità di accesso.

Tali parcheggi del tipo a raso sono pavimentati in stabilizzato naturale drenante ed in parte ombreggiati da una pergola che consentirà di meglio dissimulare tale area nel contesto verde costituito da un uliveto, oggi in stato di abbandono, ma che verrà recuperato ed integrato con diverse specie vegetali.

Lo S.U.A., con riferimento al D.M. 1444/68, individua un carico insediativo di circa 25 abitanti ed, in base a questo dato, stima il fabbisogno di standard urbanistici in 450 mq ca.

Per ciò che riguarda il fabbisogno aggiuntivo di aree a servizi previsto dall'art. 24 dell'N.T.A. allegate al P.R.G. per gli interventi ricadenti in zone residenziali di completamento "BC", la superficie a pubblico servizio necessaria viene quantificata in circa 730 mq.

Delle aree di cui sopra la proposta progettuale non ne prevede il reperimento, ma la totale monetizzazione, quantificando in € 135'406,99 l'importo dovuto a tale titolo, nel rispetto dei criteri definiti con la D.G.M. n. 444 del 02/10/06 e s.m. e i..

La scelta di monetizzare il totale fabbisogno di aree pubbliche previste dalla normativa interessata è motivata dall'esigenza di soddisfare tale sentito bisogno nell'ambito interessato senza compromettere il sito proprio dello S.U.A. che, considerato l'andamento scosceso del versante in cui si colloca, difficilmente potrebbe conciliare l'esigenza di ampie aree pubbliche con la volontà di non pregiudicare il contesto di grande pregio paesaggistico in cui è situato.

E' necessario evidenziare, inoltre, che l'intervento edilizio prevedendo la realizzazione di una volumetria residenziale superiore al mc 1750 risulta essere assoggettato alla disciplina di cui alla L.R. 38/07 ed, a tal fine, nell'ambito del piano finanziario viene definito l'importo che dovrà essere versato in aggiunta al contributo concessorio nei tempi e nei modi previsti dalla norma citata.

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


Il Responsabile dell'istruttoria
(geom. Diego Setico)



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**
