

Al Dirigente

OGGETTO: SETTORE TERRITORIO – Servizio Urbanistica – Progetto di riqualificazione urbanistica ed ambientale con demolizione e ricostruzione con delocalizzazione di fabbricato non residenziale ai sensi dell'art. 7 comma 3 della L.R. 49/09 sito in Sanremo – corso Marconi
Proponente: sig. Curti Arnaldo Maria soc. Vistamare PE 780/2015 – Relazione del responsabile del procedimento.

Premesse

Il comune di Sanremo è dotato di P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 667 del 27/05/1980 e successive varianti;

tale strumento urbanistico comunale è soggetto a revisione ai sensi della l.r. 7/74 e pertanto, nelle more della predisposizione del Piano Urbanistico Comunale ai sensi della l.r. 36/97, soggetto alle limitazioni previste dall'art. 6 comma 1 lett. b) della l.r. 30/92.

Il comune è soggetto altresì alle limitazioni previste dall'art. 47 bis della l.r. 36/97, come modificata dalla l.r. 11/2015, che vietano l'adozione e l'approvazione di varianti al P.R.G. vigente, fatta eccezione per quelle finalizzate all'approvazione di opere pubbliche da parte di amministrazioni ed enti competenti ed alla realizzazione di interventi aventi ad oggetto attività produttive od opere necessarie per la pubblica o privata incolumità nonché per le varianti in attuazione di leggi speciali;

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 16/10/2015 è stato adottato, ai sensi dell'art. 38 della l.r. 36/97 e smi, il progetto del PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) in relazione al quale si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 42 della l.r. 36/97;

La Regione Liguria, in attuazione della Intesa Stato-Regioni-Enti Locali del 01/04/2009 per individuare misure di contrasto della crisi economica mediante il riavvio dell'attività edilizia, ha approvato in data 03/11/2009 la Legge Regionale n. 49 recante "Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria in data 04/11/2009, tale legge ha carattere straordinario e le disposizioni nella stessa contenute hanno validità temporalmente limitata;

la Legge Regionale n. 49/2009 disciplina gli interventi atti a promuovere la riqualificazione funzionale, architettonica e statica degli edifici riconosciuti incongrui attraverso l'applicazione di nuove tecnologie per la sicurezza antisismica, l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale, consentendo l'ampliamento sino al 35%, del volume esistente fuori terra;

in particolare per gli edifici incongrui destinati sia a funzioni residenziali che a funzioni diverse da quella residenziale, ai sensi degli artt. art. 6 e 7, la medesima legge ammette la demolizione e ricostruzione con cambio d'uso, incremento volumetrico e delocalizzazione in altra area idonea a soddisfare le finalità di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, mediante la procedura di Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/1997, finalizzata ad approvare gli interventi edilizi in variante allo strumento urbanistico comunale purché compatibili con il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e il Piano di Bacino e nel contesto della quale sono determinate le funzioni insediabili e le condizioni per il rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi;

la Regione Liguria ha più volte modificato la suddetta normativa; le più recenti consistenti modifiche sono intervenute con legge regionale n. 22 del 22/12/2015;

la disciplina introdotta dalla legislazione regionale attribuisce l'approvazione della variante urbanistica e l'eventuale rilascio dell'autorizzazione paesaggistica alle competenze regionali;

la legge regionale n. 49/2009 ha carattere straordinario e le disposizioni nella stessa contenute hanno efficacia fino all'inserimento nello strumento urbanistico generale comunale della specifica disciplina di agevolazione degli interventi di adeguamento e di rinnovo del patrimonio urbanistico-edilizio esistente con particolare riguardo agli immobili in condizioni di rischio idraulico ed idrogeologico o di incompatibilità paesaggistica e urbanistica in conformità alle regole e alle misure di premialità previste dalla l.r. 49/09 e tenuto conto dei caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici del proprio territorio;

Con istanza depositata in data 02/09/2015 assunta al protocollo generale al n. 51801 del 04/09/2015 il sig. CURTI Arnaldo Maria in rappresentanza della soc. "Immobiliare Vistamare s.r.l.", proprietaria degli immobili ubicati nel comune di Sanremo in via Frantoi Canai snc e catastalmente individuati all'NCT Sez. Bussana Fg. 7 particella 1693, ha richiesto, su detto immobile, l'approvazione di un progetto di riqualificazione urbanistica ed ambientale con demolizione e ricostruzione con delocalizzazione di fabbricato non residenziale ai sensi dell'art. 7 comma 3 della L.R. 49/09, in variante al vigente P.R.G. allegando il relativo progetto a firma dell'arch. Mauro Menozzi iscritto all'Ordine degli Architetti di Imperia al n. 200 con studio in Sanremo in via Feraldi n. 3 e dell'ing. Tommaso Buschiazio iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Imperia al n. A/835 con studio in Sanremo in Corso Orazio Raimondo n. 91;

La proposta progettuale è costituita dai seguenti elaborati:

1		Relazione tecnica illustrativa	Prot. 54025 del 11/08/2016
2		Relazione sulla assoggettabilità a verifica ex art. 13 l.r. 32/2012	Prot. 54025 del 11/08/2016
3		Fabbricato da demolire - Titolo di proprietà e estratto di mappa	Prot. 51801 del 04/09/2015
4		Fabbricato da ricostruire - Titolo di proprietà e estratto di mappa	Prot. 51801 del 04/09/2015
5		Dichiarazione uomini/giorno presunti	Prot. 51801 del 04/09/2015
6		Dichiarazione sostitutiva parere igienico/sanitario	Prot. 51801 del 04/09/2015
7		Dichiarazione di conformità D.M. 236/89 barriere architettoniche	Prot. 51801 del 04/09/2015
8		Modulo ISTAT	Prot. 51801 del 04/09/2015
9		Relazione di incongruità fabbricato	Prot. 61889 del 20/09/2016
10		Richiesta motivata monetizzazione standard	Prot. 22843 del 24/03/2017
11		Dichiarazione preliminare del clima acustico	Prot. 6128 del 24/01/2017
12		Rendering	Prot. 6128 del 24/01/2017
13		Schema di convenzione	Prot. 92664 del 19/12/2017
14		Indagine geologica e geotecnica	Prot. 61889 del 20/09/2016
15		Integrazione relazione geologica	Prot. 6128 del 24/01/2017
16		Computo metrico ed elenco prezzi opere di urb.	Prot. 6128 del 24/01/2017
17		Calcolo contributo di concessione	Prot. 54025 del 11/08/2016
18		Documentazione fotografica - fabbricato da demolire	Prot. 51801 del 04/09/2015
19		Documentazione fotografica - fabbricati da ricostruire	Prot. 51801 del 04/09/2015
20		Individuazione dispositivi di ancoraggio	Prot. 54025 del 11/08/2016
21		Studio organico di insieme	Prot. 54025 del 11/08/2016
22		Carta Tecnica Regionale scala 1:5000	Prot. 51801 del 04/09/2015
23		Quantificazione produzione rifiuti art. 7 c. 7 R.E.	Prot. 72662 del 06/10/2017
24	Tav 1	Fabbricato da demolire - Inquadramento territoriale	Prot. 51801 del 04/09/2015
25	Tav 2	Fabbricato da demolire (Situazione esistente al 30.06.2009) - piano terra, piano copertura, sezione e prospetti	Prot. 51801 del 04/09/2015

26	Tav 3	Fabbricato da demolire - riqualificazione area liberata dalla demolizione	Prot. 39296 del 29/05/2017
27	Tav 4	Conteggi Legge Reg. 49/2009	Prot. 54025 del 11/08/2016
28	Tav 5	Conteggi standard urbanistici	Prot. 6128 del 24/01/2017
29	Tav 6	Fabbricati da ricostruire - Inquadramento territoriale	Prot. 54025 del 11/08/2016
30	Tav 7	Fabbricati da ricostruire - Planimetrie	Prot. 49613 del 06/07/2017
31	Tav 8	Fabbricati da ricostruire - Planimetria terreno attuale	Prot. 6128 del 24/01/2017
32	Tav 9	Fabbricati da ricostruire - Planimetria terreno sistemato	Prot. 72662 del 06/10/2017
33	Tav 10	Fabbricato "A" - Pianta piano interrato, terra, primo, sezioni e prospetti	Prot. 72662 del 06/10/2017
34	Tav 11	Fabbricato "B" - Pianta piano interrato, terra, primo, sezioni e prospetti	Prot. 6128 del 24/01/2017
35	Tav 12	Fabbricato "C" - Pianta piano interrato, terra, primo, secondo, sezioni e prospetti	Prot. 86399 del 27/11/2017
36	Tav 13	Fabbricato "D" - Pianta piano interrato, terra, primo, secondo, sottotetto, sezioni e prospetti	Prot. 86399 del 27/11/2017
37	Tav 14	Piscine - Piante e sezioni	Prot. 72662 del 06/10/2017
38	Tav 15	Sezioni trasversali estese ai lotti limitrofi	Prot. 86399 del 27/11/2017
39	Tav 16	Strada di accesso - Planimetria, sezioni, profilo e particolari	Prot. 86399 del 27/11/2017
40	Tav 17	Sezioni in punti notevoli, sovrapposizione terreno attuale e terreno sistemato, sezioni a dimostrazione che le opere non compromettono la difesa ad ovest e la viabilità ad est	Prot. 86399 del 27/11/2017
41	Tav 18	Area da cedere al Comune per scomputo standard - Planimetria, sezioni in punti notevoli, particolari impianti e particolari pergolato	Prot. 6128 del 24/01/2017
42	Tav 19	Tabella riepilogativa	Prot. 6128 del 24/01/2017
43	Tav 20	Sezione longitudinale dell'intervento estesa ai lotti confinanti	Prot. 22843 del 24/03/2017

Localizzazione dell'intervento

Il fabbricato oggetto di demolizione è sito in Valle Armea lungo il torrente omonimo. Trattasi di magazzino incongruo dal punto di vista strutturale così come meglio descritto dai progettisti nell'elaborato "Relazione di incongruità fabbricato".

Il lotto di atterraggio del volume si trova in corso Marconi, zona ponente di Sanremo.

Sito di demolizione

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE mq	P.R.G. vigente	P.U.C. salvaguardia	in	PROPRIETA'
7	1693	1.428,00	D1_F2	TU 07		Frediani Franco
SUPERFICIE COMPLESSIVA		1.428,00				

Sito di ricostruzione

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE mq	P.R.G. vigente	P.U.C. salvaguardia	in	PROPRIETA'
38	148	1.871,00	Bc2	TU 10 in parte e DT 14 in parte		Immobiliare Vistamare srl
38	797 (parte)	1.920,00	Bc2	DT 14		Immobiliare Vistamare srl
38	798	1.978,00	Bc2	DT 14		Immobiliare Vistamare srl
38	800	1.080,00	Bc2	DT 14		Immobiliare Vistamare srl
38	2835	704,00	Bc2	TU 10		Immobiliare Vistamare srl
38	2836	230,00	Bc2	TU 10		Immobiliare Vistamare srl
SUPERFICIE COMPLESSIVA		7.783,00				

Situazione attuale

Il fabbricato oggetto di demolizione consiste in un magazzino posto sulla riva a levante del Torrente Armea.

Il magazzino di forma rettangolare ha pareti laterali e copertura in ondolux sorrette da una struttura metallica incogrua sotto il profilo sismico.

Il manufatto ricade in zona soggetta a rischio idrogeologico dell'Ambito 4 Argentina – Torrente Armea.

L'edificio è stato autorizzato con Titolo Edilizio in Sanatoria n. 3/2002 del 16/09/2010.

Il volume attuale ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. f) l.r. 49/09 è pari a 3.152,97 mc.

La superficie è pari a 794,20 mq.

E' stata presentata con prot. gen. 61889 del 20/09/2016 la relazione per la verifica di incongruità del fabbricato esistente ai sensi dell'art. 2 c. 1 lett c) sottoscritta da tecnico abilitato.

Il progetto

L'intervento prevede la demolizione dell'edificio incongruo e la sua ricostruzione in altro sito con ampliamento del 35% ed è qualificabile come nuova costruzione ai sensi dell'art. 15 della l.r. 16/08

L'intervento di nuova edificazione prevede un lotto unico su cui atterrerà il volume realizzabile suddiviso in quattro fabbricati.

DATI DI PROGETTO

LOTTO UNICO Superficie mq 7.783,00

Volume in progetto ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. f) l.r. 49/09 = mc 4.234,08

Volume urbanistico ai sensi del P.R.G. vigente mc 4.853,06

n. alloggi previsti Fabbricato "A" n. 1 alloggio

Fabbricato "B" n. 1 alloggio

Fabbricato "C" n. 8 alloggi

Fabbricato "D" n. 3 alloggi

TOTALE n. 13 alloggi

Superficie agibile mq 1.254,41
Superficie cantine –
Superficie box interrati Fabbricato “C” mq 265,23
Superficie parcheggi n. posti auto di cui pertinenziali Fabbricato “A” n. 5 posti auto mq 119,60
Fabbricato “B” n. 3 posti auto mq 87,98
Fabbricato “C” n. 4 posti auto mq 169,50
Fabbricato “D” n. 6 posti auto mq 113,77

DISTANZE

Dai confini: > e = a mt 5,00

Eventuale Nulla Osta del confinante: -

Dai fabbricati: > a mt 13,00

Dalle strade: da corso Marconi > e = a mt 40,00

dalla strada locale di tipo F = a 5,00;

Disciplina Urbanistica

L'area di intervento ricade:

- per quanto riguarda il P.R.G. vigente in zona per insediamenti residenziali o assimilabili Bc2 di completamento disciplinato dall'art. 25 delle Norme di Attuazione;
- per quanto riguarda il P.U.C. adottato in Ambito di trasformazione urbana DT14.

L'intervento, ad eccezione dell'incremento volumetrico già concesso in deroga dalla l.r. 49/09, si pone in variante alla strumento urbanistico comunale P.R.G. vigente per i seguenti motivi:

- per la modalità attuativa in quanto l'intervento è assoggettato a Strumento Urbanistico Attuativo finalizzato alla sistemazione generale della rete viaria secondaria, all'ulteriore reperimento di aree per servizi pubblici e privati nelle misure minime stabilite dalle tabelle di zona, alla definizione delle caratteristiche architettoniche ed estetiche dei manufatti e dei luoghi necessarie al miglioramento del contesto ambientale ed urbano, all'ulteriore eventuale inserimento di nuove strutture ricettivo-alberghiero ed adeguata rifunzionalizzazione dei volumi esistenti, al contenimento delle volumetrie residenziali e all'individuazione di un sistema di servizi pubblici di riequilibrio. In via transitoria sono ammessi nuovi interventi edificatori, purchè siano destinati esclusivamente all'ospitalità turistica intesa nei termini specificati dalle norme vigenti. Sono altresì assentibili, mediante diretta concessione di edificare locali interrati ad uso non residenziale. La zona è soggetta al contenimento delle volumetrie residenziali.

- per quanto riguarda il Piano Urbanistico Comunale in salvaguardia in zona DT14 le Norme di Congruenza prevedono una nuova espansione residenziale integrata ad altre funzioni per la realizzazione di un nuovo polo urbano alle condizioni ivi indicate.

L'intervento risulta in variante al PUC adottato per i seguenti motivi:

- 1) modalità di reperimento della capacità edificatoria;
- 2) modalità attuativa perché la norma richiede un PUO esteso a tutto il distretto.

L'intervento risulta comunque contenuto nei limiti dell'indice di utilizzazione insediativa massima del Distretto che è pari a 0,18 mq/mq in quanto:

I.U.I. Base 0,01 mq/mq

I.U.I. max 0,18 mq/mq

Lotto di intervento = 7.783,00 mq

Superficie Agibile in progetto = 1.254,41 mq

Superficie Massima Insediabile = 7.783,00 x 0,18 = 1.401,00 mq

Superficie Agibile Massima Insediabile > Superficie Agibile in progetto

Proposta di variante urbanistica

La variante urbanistica al P.R.G. sottesa alla proposta progettuale, si concretizza nell'individuazione di una norma speciale il cui perimetro coincide con il lotto di intervento. Oltre alla modifica su cartografia, ai fini dell'approvazione del progetto, si rende necessario introdurre nelle N.d.A. del P.R.G. la seguente:

Norma Speciale

Per l'intervento si assumono come parametri urbanistico-edilizi massimi quelli definiti con il progetto approvato ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/97 e s.m. e i. In fase esecutiva sono ammesse limitate variazioni al progetto senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo.

Tali margini di flessibilità sono efficaci semprechè le richiamate variazioni non comportino il cambio delle destinazioni d'uso previste, modificazioni delle caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato, e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti tecnici della progettazione esecutiva, volti a garantire una migliore funzionalità o una più razionale distribuzione interna degli spazi.

Tutela dei beni culturali e del paesaggio

L'area di decollo del volume e l'area di atterraggio e intervento non sono soggette a Tutela di cui al D. Lgs. 42/2004.

Il vigente P.T.C.P. ed il livello puntuale del P.U.C.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con D.C.R. n. 6/1990, nonché la variante di salvaguardia della Fascia Costiera adottata con D.G.R. n. 1006/2009 e s.m.e i., ricomprende l'area all'interno della zona IS MO-B disciplinata dall'art. 50 delle Norme di Attuazione, che consentono quegli interventi che, sulla base di uno Studio Organico d'Insieme, determinano l'evoluzione verso un insediamento a carattere diffuso.

Piano di Bacino, Vincoli idraulici e Vincolo Idrogeologico

L'ambito di intervento è il Sanremese, bacino S. Francesco, suscettività al dissesto Pg2, zona in parte 2b ("Area in versante con problematiche geologico-tecniche e con incrementi sismici medio-alti") e in parte 2a.

L'intervento risulta conforme alle Norme di Attuazione del Piano e al Regolamento Regionale n. 1/2016.

Non ricade in zona di rispetto delle fasce fluviali.

Normativa Geologica

L'istanza di variante è corredata da una relazione geologica, comprensiva anche di un'analisi sulle azioni sismiche connesse all'intervento, alla luce della quale il geologo incaricato dal proponente ha ritenuto verificate le condizioni di fattibilità geologica dell'intervento.

L'Ufficio Difesa del Suolo in sede di valutazione del progetto edilizio ritiene l'intervento conforme alle N.T.A. del Piano di Bacino e al Regolamento Regionale N. 1/2016 per quanto previsto rispetto alle fasce di inedificabilità assoluta rispetto ai corsi d'acqua, e conforme all'art. 41 del vigente PRG Comunale e alle Norme Geologiche del PUC adottato.

Normativa in materia di produzione materiali di risulta e qualità ambientale dei terreni

Il proponente dichiara nella tav. "Quantificazione produzione rifiuti" prot. gen. 72662 del 06/10/2017 una quantità pari a mc 6.009,02 gestita come rifiuto e da conferire in idoneo impianto autorizzato.

Normativa strutturale e sismica

L'istanza non è corredata dalla documentazione relativa alla denuncia dei lavori in zona sismica che sarà allegata alla comunicazione di inizio lavori.

Zonizzazione Acustica

Per quanto concerne la vigente zonizzazione acustica, la proposta progettuale ricade per gli interventi residenziali proposti in categoria A ai sensi del D.P.C.M. del 05/12/1997. È allegata dichiarazione preliminare del clima acustico, asseverata dai tecnici abilitati, di valutazione ai sensi dell'art. 8 comma 3 della legge 26/10/1995 n. 447, il quale conclude ritenendo, sotto il profilo acustico, il sito compatibile con le attività che si andranno ad insediare.

Ambiente

Con riferimento alla necessità di sottoporre a verifica assoggettabilità di cui all'art. 13 della l.r. 32/2012 è allegata la Relazione depositata con n. prot. 54025 del 11/08/2016. Si conferma la veridicità di quanto dichiarato nella suddetta relazione e pertanto la non necessità per il progetto della Verifica Assoggettabilità ex art. 13 l.r. 32/2012. L'intervento non è soggetto a Valutazione di Impatto Ambientale. L'intervento non interessa Siti di Interesse Comunitario né Zone a Protezione Speciale. Si rimanda comunque alle valutazioni in materia ambientale della competente regione Liguria nell'ambito della procedura di approvazione del presente progetto.

Altri Vincoli

L'intervento non ricade in zona di vincolo e in alcuna fascia di rispetto imposta dalla vigente normativa (cimiteriale, aurelia bis, autostrada, ecc.). Occorre comunque acquisire l'autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della Strada ANAS in merito all'accesso al lotto.

Dotazione parcheggi

Per l'intervento in oggetto l'art. 19 della l.r. 16/08 prevede la necessità di mq 439,04 di parcheggio pertinenziale a fronte delle costruzioni previste vengono realizzati mq 490,85 di parcheggi privati pertinenziali. I parcheggi in eccedenza sono soggetti a contributo di costruzione. La dotazione risulta pertanto soddisfare il minimo richiesto dalla normativa.

Standard urbanistici e dotazione parcheggi

Il sito di intervento è accessibile da strada pubblica ed è facilmente collegabile alle infrastrutture a rete esistenti.

Superficie da cedere per standard urbanistici

(rif. D.C.C. 56/2010)

Volume Urbanistico residenziale = mc 4.853,06

$4.853,06 \text{ mc} / 80 \text{ mc/ab} = \text{n. } 60,66 \text{ abitanti}$ $27 \text{ mq/ab} * 60,66 \text{ ab} = 1.637,90 \text{ mq}$

L'intervento, come sopra meglio specificato, determina sulla base dell'art. 3 del D.M. 1444 del 02/04/68 n. 60,66 abitanti insediabili, necessitando pertanto in base alla tabella della zona del vigente PRG di superfici per servizi pubblici pari a 1.637,90 mq.

Le opere pubbliche previste in cessione sono le seguenti:

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO per una superficie pari a 692,00 mq circa e per un costo complessivo preventivato come da Computo Metrico Estimativo pari a €428.033,29 scomputabile nei limiti previsti dallo Schema di Convenzione Attuativa e dalla normativa vigente.

Si propone monetizzazione degli standard urbanistici per una superficie residua pari a 945,90 mq (1.637,90 - 692,00 = 945,90) e per un importo di € 344.638,66 così come meglio esplicitato nell'elaborato "Richiesta monetizzazione standard".

E.R.S./E.R.P.

Il Comune di Sanremo è dotato della disciplina ERS prevista dall'art. 26 comma 1 lett. b) della l.r. 38/07 - Variante approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 491 in data 29/04/2014 – finalizzata a garantire la dotazione di Edilizia Residenziale Pubblica a carico dei soggetti attuatori di interventi di edilizia residenziale privata.

Tale disciplina ha ritenuto che l'intervento in oggetto, trattandosi di edificio residenziale con Superficie Agibile complessiva maggiore di 500 mq, sia assoggettato al reperimento delle Quote di Edilizia Residenziale Pubblica nella misura del 20% della Superficie Agibile residenziale eccedente i 500 mq.

Pertanto alla luce della normativa vigente la superficie da destinare all'ERP è così determinata:

$(1.254,41 - 500,00) \times 20\% = 150,88$ mq.

Gli interventi che prevedono fino a 1.500,00 mq di superficie agibile residenziale possono essere in via ordinaria monetizzati nella misura prevista del 20% della quota di superficie eccedente i 500,00 mq. Il calcolo di tale contributo è pari a:

$150,88 \times 2.067,64 = \mathbf{€311.965,13}$ salvo adeguamenti di legge.

Il calcolo del contributo aggiuntivo rispetto a quello di costruzione nella misura del 50% della quota opere di urbanizzazione e aree del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 26/bis della l.r. 38/2007 è pari a:

edificio "A" €18.523,45

edificio "B" €10.507,24

edificio "C" €25.678,93

edificio "D" €16.768,86

totale **€ 71.478,48**, importo inferiore al contributo determinato di cui sopra e salvo adeguamenti di legge.

Tale contributo pertanto, sulla base delle precisazioni fornite dalla Regione Liguria con nota PG/2016/102247 del 12/05/2016, è assorbito dal pagamento del costo di produzione ERP come sopra determinato.

Prevenzione Incendi (D.P.R. 151/2011)

L'intervento residenziale è assoggettato ad autocertificazione da parte del tecnico abilitato di conformità alla normativa antincendio. La relativa documentazione dovrà essere depositata entro 30 giorni dalla trasmissione del verbale della Conferenza dei Servizi Referente e comunque prima della Conferenza dei Servizi Deliberante.

Normativa igienico sanitaria

L'intervento residenziale è assoggettato ad autocertificazione da parte del tecnico abilitato di conformità alla normativa igienico-sanitaria depositata con prot. gen. 51801 del 04/09/2015

Normativa in materia di superamento barriere architettoniche (artt. 77 e 82 D.P.R. 380/01)

L'intervento residenziale è assoggettato ad autocertificazione da parte del tecnico abilitato di conformità alla normativa igienico-sanitaria depositata con prot. gen. 51801 del 04/09/2015

Impianti (D.M. 37/2008)

L'intervento comporta l'installazione di diversi impianti tecnologici e, pertanto, dovrà essere depositata entro 30 giorni dalla trasmissione del verbale della Conferenza dei Servizi Referente e comunque prima della Conferenza dei Servizi Deliberante.

Contenimento consumi energetici e fonti rinnovabili (D.Lgs. 192/2005 e/o D.Lgs. 28/2011)

L'intervento è soggetto all'applicazione dell'art. 125 del d.P.R. n. 380/2001 e del d. lgs. 192/2005 e la relativa documentazione richiesta per legge sarà presentata in allegato alla comunicazione di inizio lavori, così come dichiarato nella Richiesta di permesso di costruire prot. gen. 51801 del 04/09/2015.

Normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro e cantieri

La documentazione prevista dal "Decreto legislativo 81/2008" e s.m.i. dovrà essere depositata prima dell'inizio lavori.

PARERI ACQUISITI dagli UFFICI COMUNALI INTERESSATI:

SERV. S.U.E.	Parere favorevole con nota in data 30/11/2017
SERV. DIFESA DEL SUOLO	Parere favorevole con nota in data 14/02/2017 alle condizioni ivi contenute e che qui si intendono tutte richiamate
SERV. VIABILITÀ	Parere favorevole con nota in data 14/07/2017 alle condizioni ivi contenute e che qui si intendono tutte richiamate
SERV. ECOLOGIA	Parere favorevole con nota in data 07/06/2017 alle condizioni ivi contenute e che qui si intendono tutte richiamate
SERV. BENI AMBIENTALI	Parere favorevole con nota in data 01/08/2017 alle condizioni ivi contenute e che qui si intendono tutte richiamate
SERV. PATRIMONIO	Parere favorevole con nota in data 12/07/2017

Valutazioni conclusive

Considerato che:

La progettazione sopra descritta risulta compatibile con il disposto degli artt. 6 e 7 l.r. 49/09, lo stesso comporta deroga alle previsioni urbanistiche procedendo alla adozione di varianti al PRG che prevedono un Progetto Norma coincidente con i lotti di intervento che consenta la demolizione di tutti i manufatti esistenti e la ricostruzione dei nuovi volumi e degli interventi di sistemazione delle aree previsti in progetto in subordine a:

- Stipula convenzione con il Comune come da schema di atto depositato con nota prot. 22843 del 24/03/2017 contenente gli impegni del soggetto attuatore inerenti
 - 1) le opere di urbanizzazione necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici e le modalità, i tempi e le garanzie di loro attuazione
 - 2) l'obbligo a mantenere per venti anni la destinazione d'uso assentita pena l'inefficacia del titolo edilizio
 - 3) realizzazione delle opere necessarie per il superamento delle condizioni di incongruità che giustificano la delocalizzazione;
 - 4) la monetizzazione degli standard pubblici residui non reperibili;
 - 5) la monetizzazione della quota di onere inerente l'edilizia residenziale pubblica;

- sottoscrizione a favore del Comune di idonea polizza fidejussoria, a garanzia della demolizione del fabbricato esistente il cui importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento

Verificato che la proposta progettuale risponde agli obiettivi di miglioramento del patrimonio immobiliare sotto i profili dell'efficienza energetica, della rispondenza alla normativa antisismica nonché della qualità architettonica, e che, agli effetti urbanistici, costituisce intervento compatibile con le caratteristiche della zona in cui ricade e con il contesto paesistico ai sensi del vigente P.T.C.P., tale da non produrre effetti significativi in termini urbanizzativi e di alterazione del territorio

Si demanda alla Conferenza dei Servizi:

- l'approvazione della variante urbanistica di competenza regionale con le relative valutazioni ambientali di competenza regionale e l'autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della Strada ANAS in merito all'accesso al lotto.

IL TECNICO ISTRUTTORE

Arch. Antonella ROSSI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Silvia GAVOTTO