

Al Responsabile del Procedimento dello
Sportello Unico Edilizia

OGGETTO: SETTORE TERRITORIO – Servizio Sportello Unico Edilizia – Progetto di riqualificazione urbanistica ed ambientale con demolizione e ricostruzione di edificio residenziale ai sensi dell'art. 6 comma 4 della L.R. 49/09 sito in Strada Solaro s.n. Proponente: BALDIZZONE Elisabetta e BALDIZZONE Giorgio - PE 730/2013 – Relazione integrativa per gli aspetti urbanistici.

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 s.m.i, 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 e da ultimo 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;

Disciplina Urbanistica

L'area di intervento ricade:

nel P.R.G. vigente in zona per insediamenti residenziali o assimilabili Bc3 di completamento disciplinato dall'art. 25 delle Norme di Attuazione.

nel P.U.C. adottato in Ambito di riqualificazione del Tessuto Urbano consolidato a prevalenza residenziale TU_10 Centro Ponente

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

Per la modalità attuativa in quanto gli interventi sono assoggettati a Strumento Urbanistico Attuativo ed in via transitoria sono ammessi interventi solo fino alla ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione d'uso solo da residenza ad altra destinazione d'uso e non viceversa. La nuova costruzione è ammessa solo per la costruzione di locali interrati ad uso non residenziale.

La zona è soggetta al contenimento delle volumetrie residenziali.

Per quanto riguarda il Piano Urbanistico Comunale in salvaguardia il progetto rientra nella speciale deroga prevista dall'art. 26 delle Norme Generali del PUC in base alla quale: "sono fatte salve le istanze già presentate in applicazione della L.R. 3 novembre 2009 n. 49 e s.m.i., recante misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio, nei limiti ed alle condizioni in essa previste con riferimento al PRG vigente. I relativi procedimenti dovranno essere conclusi entro 24 mesi dall'adozione del PUC, in difetto dovranno essere verificate le condizioni di ammissibilità con riferimento al PUC."

In ogni caso l'intervento, fatta eccezione per l'Indice di Utilizzazione Insediativa minimo (0,4 mq/mq) riferito al lotto di intervento al di sotto del quale non è consentita la nuova edificazione, risulta conforme alle norme dell'ambito di PUC e prevede una utilizzazione insediativa contenuta nei limiti ivi previsti così verificata:

I.U.I. Base 0,08 mq/mq

I.U.I. max 0,52 mq/mq

Lotto di intervento circa 790 mq (600+144+46)

Superficie Agibile in progetto = 115,20 mq

$0,52 - 0,08 = 0,44$ Incremento dell'indice di base

$0,44 * 0,2 = 0,088$ 20% dell'incremento dell'indice di Base

$0,08 + 0,088 = 0,168$ mq/mq indice ammissibile per l'atterraggio

$790 * 0,168 = 132,72$ mq Superficie Agibile Massima ammissibile < 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.

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. 43305 del 28/06/2016.

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 S.U.A. e contestuale rilascio del titolo edilizio.

Vincolo Cimiteriale

L'intervento non ricade nella fascia di rispetto cimiteriale deve pertanto essere approvato ai sensi dell'art. 338 comma 5 del R.D. 1265/1934..

Standard urbanistici e dotazione parcheggi

Verifica livello urbanizzativo

Superficie da cedere per standard urbanistici

(rif. Normativo)

Volume Urbanistico residenziale = 562,44 mc

n. 1 alloggio di S.A. > di 50 mq

$562,44 \text{ mc} / 80 \text{ mc/ab} = n. 7,03 \text{ abitanti}$ $27 \text{ mq/ab} * 7,03 \text{ ab} = 189,82 \text{ mq}$

Con riferimento alla possibilità di monetizzazione della superficie di cui sopra si evidenzia quanto segue:

a fronte della costruzione prevista viene realizzato mq 48 di parcheggio privato pertinenziale necessario per l'intervento in oggetto;

il sito di intervento, di limitata estensione e con una configurazione morfologica su diversi livelli, ha accesso diretto dalla viabilità pubblica ma la fruizione di un'area a parcheggio pubblico genera problemi di gestione e di sicurezza degli spazi.

In relazione a quanto sopra ed anche ai vincoli di bilancio a cui è sottoposta l'amministrazione comunale si ritiene valutabile in termini positivi la monetizzazione degli standard urbanistici sopracitati che ammontano ad importo complessivo di € 69.162,19 (sessantanovemilacentosessantadue/19), salvo adeguamenti di legge, che dovrà essere utilizzato dall'amministrazione comunale, in conformità alla D.C.C. n.56 del 02/08/2010 e alle venti normative, per la realizzazione di opere pubbliche.

L'importo di cui sopra sarà introitato in apposito capitolo del Bilancio 2016 al Titolo 4 tipologia 400 categoria 1 codice capitolo 2080953 - destinato alla realizzazione di pubblici servizi in conformità alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 02/08/2010

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 minore di 500 mq, non sia assoggettato al reperimento delle Quote di Edilizia Residenziale Pubblica.

L'intervento inoltre non è soggetto al pagamento del contributo aggiuntivo di cui all'art. 26 bis comma 2 della l.r. 38/2007 in quanto rientra nelle esclusioni previste dal comma 5 lett. b) (gli interventi di nuova costruzione anche per sostituzione edilizia aventi ad oggetto unità a destinazione d'uso residenziale la cui superficie agibile non sia superiore a 500 metri quadrati o a 1.750 metri cubi di volume urbanistico) dello stesso articolo.

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 il lotto 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 caso di demolizione e ricostruzione su diverso sedime dovrà essere prestata a favore del Comune 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.

Si propone quindi, per gli aspetti urbanistici di:

Esprimere atto d'assenso al progetto in variante al PRG vigente ed al PUC adottato come sopra evidenziato ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute negli artt. 6 e 7 della L.R. 3 Novembre 2009 n. 49 e s.m.i., alle condizioni dei servizi comunali;

demandare alla Conferenza dei Servizi l'approvazione della variante urbanistica di competenza regionale con le relative valutazioni ambientali;

Riconoscere il rilevante interesse pubblico dell'operazione proposta, individuato prioritariamente nell'art.1 comma 1 della l.r. 49/09 e nella complessiva riqualificazione della zona in cui verrà costruito l'edificio residenziale con la realizzazione dei pertinenti parcheggi pertinenziali.

Sanremo 01/09/2016

IL RESPONSABILE ISTRUTTORE

Geom. Stella MARRAS

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. Silvia GAVOTTO