

## Al Dirigente

OGGETTO: SETTORE TERRITORIO - Servizio Sportello Unico Edilizia - Progetto di demolizione di fabbricato incongruo esistente in località Bussana e susseguente delocalizzazione del volume con ampliamento, ai sensi dell'art. 6 comma 4 della L.R. 49/2009, per realizzazione di cinque distinti fabbricati da ubicarsi in via Padre Semeria s.n.c. - Proponenti: sigg. DONETTI Gianni, DONETTI Mara, soc. GIOBERTI s.r.l. -nella persona del legale rappresentante sig. GRASSI Roberto- e sig. VASTA Mario - Pratica Edilizia n. 70/2014 - Relazione del responsabile del procedimento.

Con istanza depositata in data 30.12.2013 ed assunta al protocollo generale al n. 1045 del 08.01.2014, la sig. TORRE Maddalena, in qualità di proprietaria -in allora- del fabbricato a destinazione residenziale suscettibile di riqualificazione ubicato nel comune di Sanremo, frazione Bussana, in via Frantoi e Canai n. 15, catastalmente individuato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 7 C.C. BUS Particella n. 658 Subalterni n.ri 1, 2, 4 e 5 costituente volume di decollo, la società "AL MARE s.r.l." -nella persona del legale rappresentante sig.ra BROGLIO Silvana- quale proprietaria -in allora- dei terreni, catastalmente individuati al Catasto Terreni al Foglio n. 38 particelle n.ri 50, 54, 55, 57, 58, 61, 1383 e 3054 ed il sig. VASTA Mario, in qualità di proprietario del terreno, catastalmente individuato al Catasto Terreni al Foglio n. 38 particella n. 192, costituenti il fondo di atterraggio e tutti ubicati nel comune di Sanremo in via Padre Semeria s.n.c., hanno congiuntamente richiesto, su detti immobili, l'approvazione di progetto di "demolizione e successiva ricostruzione con incremento volumetrico di un fabbricato esistente, ai sensi dell'art. 6 comma 4 della Legge Regionale n. 49/2009 e ss. mm., per la realizzazione di n. 5 nuovi fabbricati, al di fuori del sito originario" con conseguente delocalizzazione in variante al vigente P.R.G., allegando il relativo progetto a firma del Geom. Gianfranco ADAMI, iscritto all'Albo dei Geometri di Imperia al n. 1131 ed avente studio in via Meridiana n. 2 e del Geom. Domenico PICCONE, iscritto all'Albo dei Geometri di Imperia al n. 1010 ed avente studio in via San Francesco n. 37.

Successivamente al decesso, avvenuto in data 25.05.2014, della sig.ra TORRE Maddalena, si sono sostituiti a lei i figli eredi, sigg. DONETTI Gianni e Mara.

In data 22.05.2017, infine, alla società "AL MARE srl", con atto di fusione per incorporazione rep. n. 50.958 racc. n. 28.991 rogito dott. Gianni Donetti, notaio in Sanremo, si è avvicinata la società "GIOBERTI srl" acquisendone le proprietà interessate dall'atterraggio dei fabbricati in progetto;

La proposta progettuale è costituita dai seguenti elaborati:

	TAVOLA	DESCRIZIONE/TITOLO	PROTOCOLLO
1	Elaborato n. 1	Fabbricato esistente - Inquadramenti cartografici	n. 86631 del 27/11/2017
2	Elaborato n. 2	Fabbricato esistente - Rilievo area e piante	n. 86631 del 27/11/2017
3	Elaborato n. 3	Fabbricato esistente - prospetti e sezioni	n. 86631 del 27/11/2017
4	Elaborato n. 4	Calcolo volume ambientale esistente e incremento volumetrico	n. 86631 del 27/11/2017
5	Elaborato	Sistemazione area successiva alla	n. 86631 del

	n. 5	demolizione del fabbricato	27/11/2017
6	Elaborato n. 6	Inquadramenti cartografici in progetto	n. 86631 del 27/11/2017
7	Elaborato n. 7	Stato attuale - rilievo e sezioni	n. 86631 del 27/11/2017
8	Elaborato n. 8	Planimetria generale e sezioni in progetto	n. 86631 del 27/11/2017
9	Elaborato n. 9	Fabbricato A Piante-Sezioni-Prospetti	n. 86631 del 27/11/2017
10	Elaborato n. 10	Fabbricato B Piante-Sezioni-Prospetti	n. 86631 del 27/11/2017
11	Elaborato n. 11	Fabbricato C Piante-Sezioni-Prospetti	n. 86631 del 27/11/2017
12	Elaborato n. 12	Fabbricato D Piante-Sezioni-Prospetti	n. 86631 del 27/11/2017
13	Elaborato n. 13	Fabbricato E Piante-Sezioni-Prospetti	n. 86631 del 27/11/2017
14	Elaborato n. 14	Verifica e calcolo dei volumi ambientali in progetto	n. 86631 del 27/11/2017
15	Elaborato n. 15	Verifica requisiti igienico-sanitari	n. 86631 del 27/11/2017
16	Elaborato n. 16	Planimetria di inquadramento con la pratica n. 1241/2011 e dimostrazione distanze tra fabbricati in progetto e fabbricati oggetto di permesso di costruire già rilasciato	n. 86631 del 27/11/2017
17	Elaborato n. 17	Piani di Bacino	n. 86631 del 27/11/2017
18	Elaborato n. 18	Muri di sostegno	n. 86631 del 27/11/2017
19	Elaborato n. 19	Movimento terra	n. 86631 del 27/11/2017
20	Elaborato n. 20/a	Smaltimento acque nere	n. 86631 del 27/11/2017
21	Elaborato n. 20/b	Analisi dello stato di fatto tra l'area interessata e l'ambito circostante	n. 86631 del 27/11/2017
22	Elaborato n. 21	Oneri Concessori	n. 86631 del 27/11/2017
23	Elaborato n. 22	Planimetria strada privata che si diparte da quella comunale (su base catastale)	n. 86631 del 27/11/2017
24	Elaborato n. 23	Calcolo volumi urbanistici per determinazione superfici a standard	n. 86631 del 27/11/2017
25	Elaborato n. 24	Planimetria per identificazione del lotto oggetto di variante urbanistica	n. 86631 del 27/11/2017
26	Elaborato n. 25	Calcolo superfici per soddisfacimento standard	n. 86631 del 27/11/2017
27	Elaborato n. 26	Planimetria con indicazione delle superfici da destinare a standards	n. 88415 del 04/12/2017
28	Elaborato n. 27	Sezione trasversale e longitudinale della strada privata interna all'intervento	n. 86631 del 27/11/2017

29	Elaborato n. 28	Dati di progetto: superficie lotto oggetto di edificazione	n. 86631 del 27/11/2017
30	Elaborato n. 29	Tabella con dati di progetto	n. 86631 del 27/11/2017
31	Elaborato n. 30	Documentazione fotografica	n. 86631 del 27/11/2017
32	Elaborato n. 31	Calcolo volume urbanistico per determinazione quota E.R.P.	n. 86631 del 27/11/2017
33	Elaborato n. 32	Parcheggio pubblico a standard	n. 86631 del 27/11/2017
34	Allegato K-K	Relazione Urbanistica	n. 86631 del 27/11/2017
35	Elaborato n. A	Relazione illustrativa	n. 1045 del 08/01/2014
36	Elaborato n. B	Documentazione fotografica	n. 1045 del 08/01/2014
37	Elaborato n. L	Relazione sulle Barriere Architettoniche	n. 1045 del 08/01/2014
38	Elaborato n. M	Autocertificazione igienico-sanitaria	n. 1045 del 08/01/2014
39	allegato	Relazione per verifica Assoggettibilità VAS ex art. 13 della L.R. n. 32/2012	n. 41083 del 06/06/2017
40	allegato	Relazione Geologica e Geotecnica	n. 86631 del 27/11/2017
41	allegato	Relazione Geologica e Geotecnica Parcheggio pubblico a standard	n. 86631 del 27/11/2017
42	allegato	Convenzione L.R. n. 49/2009 e smi Bozza	n. 88671 del 05/12/2017
43	allegato	Computo Metrico	n. 86631 del 27/11/2017

## LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO:

La superficie del lotto di intervento è di 14.489 mq ed insiste sulle particelle n.ri 1383, 3669(già 3054/parte e 61/parte), 3671(già 3054/parte), 3672(già 61/parte, 54/parte e 55/parte), 3676(già 61/parte, 55/parte, 57/parte, 50/parte e 58/parte), 3677(già 54/parte e 55/parte), 3682(già 57/parte e 50/parte), 3687 (già 58/parte) e 192 del foglio 38 del catasto di Sanremo. Prima del trasferimento della proprietà, la società cedente ha provveduto a frazionare e fondere i mappali originari al fine di adeguare le particelle al lotto costituendo, a misura della progettazione in atto. Rispetto ai mappali iniziali hanno provveduto altresì a stralciare una porzione di terreno interessata dal lotto relativo a permesso di costruire n. 1241/2011, già rilasciato su area limitrofa.

Il lotto oggetto di edificazione è totalmente circondato da proprietà private.

L'accesso al lotto avviene dalla via Padre Semeria. Da essa si dipartono due strade private: la prima, lato sud-ovest, con servitù attiva di passaggio, pedonale e carrabile, a favore dei mappali 50, 57, 61 e 3054 in forza di rogito dott. Gianni Donetti, notaio in Sanremo, del 05.04.2003 rep. n. 28.730 racc. n. 13.002 dalla quale si dipartirà la strada principale al lotto e da cui accederanno i fabbricati denominati "A", "B", "D" e "E"; la seconda, lato sud-est con servitù attiva di passaggio, pedonale e carrabile, a favore del mappale 192 in forza di "scrittura privata autenticata di vendita area fabbricabile" sottoscritta in presenza dott. Brigida Minoja, notaio in Sanremo, in data 22.09.1971, rep. n. 63337, racc. n. 22383, di seguente rogito dott. Antonio Marzi, notaio in Sanremo, del 28.04.1978 rep. n. 20.503 racc. n. 4.290 e di successivo rogito dott. Gianni Donetti, notaio in Sanremo, del 01.10.2004 rep. n. 31.613 racc. n. 14.756 da cui avrà accesso il solo fabbricato "C".

**SITO DI DEMOLIZIONE:** località Valle Armea-Bussana (strada Frantoi e Canai n.15)

Fabbricati:

Foglio/ Comune Censuario	Mappale/ Subalterno	N.C.E.U .	Volume ai sensi L.R. 49/2009 mc	P.R.G. vigente	P.U.C. in salvaguardia	PROPRIETÀ
7/BUS	658/1	A/4 3,5 vani		D1_1	TU 08	DONETTI Gianni e Mara
7/BUS	658/2	A/4 5,5 vani		D1_1	TU 08	DONETTI Gianni e Mara
7/BUS	658/4	C/2 140 mq		D1_1	TU 08	DONETTI Gianni e Mara
7/BUS	658/5	A/4 5 vani		D1_1	TU 08	DONETTI Gianni e Mara
VOLUMETRIA COMPLESSIVA			1.191,99			

**SITO DI RICOSTRUZIONE:**

Lotto asservito:

Foglio	Mappale	superficie mq	P.R.G. vigente	P.U.C. salvaguardia	in	PROPRIETA'
38	1383	1.013	BC 1	TU 10		GIOBERTI SRL
38	3669 (ex 3054parte e 61parte)	793	BC 1	TU 10		GIOBERTI SRL
38	3671 (ex 3054parte)	33	BC 1	TU 10		GIOBERTI SRL
38	3672 (ex 61parte, 54parte e 55parte)	1.454	BC 1	TU 10		GIOBERTI SRL
38	3676 (ex 61parte, 55parte, 57parte, 50parte e 58parte)	1.421	BC 1	TU 10		GIOBERTI SRL
38	3677 (ex 54parte e 55parte)	3.268	BC 1	TU 10		GIOBERTI SRL
38	3682 (ex 57parte e 50parte)	3.135	BC 1	TU 10		GIOBERTI SRL
38	3687 (ex 58parte)	1.725	BC 1	TU 10		GIOBERTI SRL
38	192	1.647	BC 1	TU 10		VASTA Mario
SUPERFICIE COMPLESSIVA		14.489				

**SITUAZIONE ATTUALE IN AREA DI DECOLLO:**

Il corpo principale del fabbricato oggetto di delocalizzazione è stato dichiarato esistente da epoca antecedente al 1942 con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sottoscritta dalla stessa proprietaria, sig.ra Torre Maddalena.

E' stata inoltre reperita l'autorizzazione n. 3809 per "sistemazione casetta" del 18.07.1953, intestata a Donetti Gerolamo con la quale, principalmente, si sopraelevava l'originaria costruzione; più recentemente, con la presentazione di art. 48 Legge Regionale n.16/2008 e ss.mm. depositato il 16.07.2013 a nome Torre Maddalena e che ha assunto il n. 667/2013 di pratica edilizia, si andavano a sanare alcune difformità riscontrate, essenzialmente in riduzione rispetto a quanto autorizzato, realizzate in epoca anteriore al 1967.

A dimostrazione delle attuali condizioni in cui versa il fabbricato, oltre alla "Documentazione Fotografica - Elaborato B" che attesta lo stato di vetustà e precarietà in cui versa il fabbricato, la "Relazione Illustrativa - Elaborato A" prot.n.

1045 del 08.01.2014 sottoscritta dai tecnici professionisti.

Volume attuale ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. f) l.r. 49/09 = 1.191,99 mc

Superficie complessiva esistente: mq 381,31

In oggi il fabbricato è indubbiamente suscettibile di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale.

Le evidenti criticità statiche in totale assenza di qualsiasi accorgimento in materia antisismica, lo stato di conservazione fortemente degradato e l'ubicazione del fabbricato, in fregio all'area del Mercato dei Fiori ed alla relativa viabilità, nati in epoca successiva al fabbricato, che hanno di fatto oppresso, per vicinanza e sopraelevazione, l'area su cui il fabbricato stesso si erge, costituiscono dequalificazione del contesto, come illustrato dal tecnico nella "Relazione Illustrativa" in data 08.01.2014 con prot. n. 1045. Tali condizioni consentono pertanto di riconoscere come "incongrui" i fabbricati in argomento ai sensi dell'art. 2 punto c) della L.R. n. 49/2009 e ss. mm., sia per criticità statico-strutturali sia per incompatibilità per degrado rispetto al contesto urbanistico.

#### **SITUAZIONE DI PROGETTO IN AREA DI DECOLLO:**

L'intervento prevede la demolizione dell'edificio incongruo, così come rilevato e rappresentato negli elaborati progettuali denominati "2" e "3".

Trattasi di vecchio immobile, il cui nucleo originale fu edificato con struttura portante in pietra e poi successivamente sopraelevato senza alcun intervento di supporto sotto il profilo statico-strutturale: si eleva su tre piani ed è parzialmente interrato.

Catastalmente risulta costituito da quattro subalterni, di cui tre in categoria abitativa.

La suddivisione delle unità immobiliari, rilevata e rappresentata nell'elaborato "2" già citato, indica come la destinazione prevalente dell'edificio stesso sia "residenziale".

La demolizione del fabbricato che si erge attualmente addossato ad altro corpo di fabbrica, presumibilmente coevo, ed a distanza palesemente inferiore ai 10 metri da altro fabbricato esistente, creerà fra i due fabbricati superstiti una distanza superiore a 10 metri nel rispetto della normativa vigente, e l'area sistemata interposta li dividerà con un polmone di verde a giardino.

La demolizione del fabbricato in oggetto dovrà avvenire senza recare alcun pregiudizio alla statica del fabbricato vicino.

L'area di risulta verrà adeguatamente piantumata e sistemata a giardino, come rappresentato nell'elaborato grafico denominato "5"

#### **SITUAZIONE DI PROGETTO IN AREA DI ATTERRAGGIO:**

Il volume recuperato dal fabbricato in decollo, maggiorato dall'incremento del 35%, verrà ricostruito suddiviso in cinque fabbricati identici e distinti, costituenti cinque villette unifamiliari disposte su due piani, di cui uno seminterrato; la ricostruzione avviene in altro sito ed è qualificabile come "nuova costruzione" ai sensi dell'art. 3

comma 1 lettera e) del "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 l.r. 16/08.

I fabbricati si inseriranno nel lotto di atterraggio modificando, per quanto possibile, in modo minimale il naturale terrazzamento dei terreni e saranno a totale destinazione residenziale, fatta salva l'autorimessa interrata posta a lato del piano seminterrato abitativo. Il collegamento viario avverrà con strada interna al lotto con la quale si accederà a quattro di esse, mentre la quinta avrà un accesso distinto. Ciascuna villetta sarà dotata, oltre che dell'autorimessa pertinenziale, di una porzione di area a parcheggio raso esterno e di un proprio lotto di giardino di pertinenza esclusiva, piantumato con essenze tipiche; inoltre, per ogni fabbricato, è prevista la piscina. I materiali prescelti, come da "Relazione Illustrativa", sono selezionati al fine di inserire al meglio nel contesto le nuove edificazioni.

#### CARATTERISTICHE DEL LOTTO IN PROGETTO:

- Superficie complessiva lotto = mq 14.489
- Volume in progetto ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. f) l.r. 49/09 =  
n. 5 fabbricati distinti di mc 321,12 ciascuno, per un totale di mc 1605,60 complessivi
- Volume urbanistico ai sensi del P.R.G. vigente = 2.562,70 mc
- Numero alloggi previsti: 5 (uno per ciascun fabbricato, distribuito su due piani, di cui uno seminterrato)
- Superficie agibile = 671,85 mq complessiva
- Superficie parcheggio = 516,74 mq complessiva, di cui pertinenziali 256,27 mq -con autorimessa interrata di 35,20 mq per ciascun edificio, per un totale di 176,00 mq, ed il resto mediante area a parcheggio raso esterno, pari a 340,74 mq, suddivisa tra i vari singoli interventi (Legge n. 122/1989)
- Distanze
  - a) da confini: maggiore o uguale a 5,00 m.
  - b) da fabbricati: maggiore o uguale a 10,00 m.
  - c) da strade: maggiore o uguale a 20,00 m. -  
area esterna alla delimitazione di "centro abitato" perciò soggetto alla Disciplina del D.M. 01.04.1968 n. 1404;

#### ONERI DOVUTI:

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE complessivamente = Euro 104.010,33  
(salvo adeguamenti di legge)

di cui:

€ 47.041,44 NON SCOMPUTABILI

€ 40.996,67 SCOMPUTABILI

€ 15.972,21 SCOMPUTABILI SOTTO CONDIZIONE

I richiedenti si sono avvalsi della facoltà, prevista dall'art.12 della L.R. 25/95, di provvedere direttamente all'esecuzione di opere di urbanizzazione, a scomputo dei corrispondenti oneri dovuti ed indicati nell'elaborato progettuale denominato "32",

costituiti da realizzazione parcheggio pubblico a raso accessibile da strada alla Colla, pertanto l'importo riconosciuto come "scomputabile" non dovrà essere versato; gli obblighi e le modalità di scomputo sono disciplinati nella "Bozza di Convenzione" all'articolo secondo "urbanizzazione primaria".

#### DISCIPLINA URBANISTICA LOTTO IN PROGETTO:

Il lotto, oggetto di intervento, ricade:

-in P.R.G. vigente, in zona "BC1", definita "zona di completamento" e disciplinata dall'art. 25 delle Norme di Attuazione;

-in P.U.C. adottato, prevalentemente in ambito "TU 10", definito "Centro Ponente - ambito di riqualificazione del tessuto urbano consolidato residenziale"

#### TUTELA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO:

NON sussiste alcun vincolo posto a tutela né sull'area di decollo né su quella di atterraggio ai sensi della Parte III del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

#### 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. del 26.02.1990 n. 6, nonché la variante di salvaguardia della Fascia Costiera adottata con D.G.R. n. 1006/2009 e ss.mm., ricomprende l'area all'interno della zona TU - Tessuto Urbano - disciplinata dall'art. 38 delle Norme di Attuazione, che recita:

- 1. Sono classificate come tessuti urbani tutte le aree urbane che non rientrano nei casi precedenti.*
- 2. Trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.*

La Disciplina Paesistica di Livello Puntuale del P.U.C. ricomprende l'area nella specifica disciplina dell'ambito "TU 10", che recita:

*" 23% Vincolo Paesaggistico*

*D.Lgs. 42/04 parte III:*

*Art. 136 comma 1 lett. d);*

*Art. 142 comma 1 lett. a), c), g).*

*Si tratta dell'ampia area di espansione di ponente della città attuata nel dopoguerra, costituita da edifici di*

*tipologie molto differenziate sia per dimensione che per qualità del costruito.*

*Non mancano aree degradate e spazi di risulta interstiziali.*



*Esistono anche problematiche legate all'accessibilità veicolare e allo stato dell'arredo funzionale.*

*Il reticolo stradale si innerva sulle direttrici principali che salgono nei fondovalle ed a mezza costa verso l'interno*

*del territorio, con sezioni diversificate e spazi di sosta spesso non regolamentati.*

*Gli interventi in queste aree devono rivolgersi principalmente alla riqualificazione del tessuto urbano vanno visti*

*quale occasione di:*

- realizzazione di un sistema di servizi rapportato alle necessità della zona;*
- reperimento di spazi di parcheggio pubblico e privato;*
- sistemazione dell'arredo funzionale stradale e regolarizzazione delle sezioni;*
- reperimento di spazi di verde pubblico anche mediante ricomposizione volumetrica;*
- valorizzazione delle aree degradate;*
- pulizia e valorizzazione degli alvei torrentizi, ove ancora a cielo aperto;*
- recupero delle eventuali aree dimesse, di qualsiasi tipo.*

*Saranno in particolare da tutelare, ove ancora esistenti, le trame edilizie storiche sopravvissute alla crescita*

*urbana spesso disordinata, mantenendo il carattere formale degli edifici e le tipologie originarie.*

*Si dovranno valorizzare gli eventuali percorsi tradizionali pedonali, nei loro caratteri e nel loro ambiente,*

*curandone la continuità, garantendo adeguata sezione e valorizzando la percezione del paesaggio esistente.*

*Riguardo l'edificato esistente, in relazione ai valori presenti da tutelare, devono essere eliminate le*

*superfettazioni ed attuati gli interventi per ricondurre gli edifici incongrui ad un corretto inserimento paesistico.*

*Nell'attuazione degli interventi si dovrà privilegiare la concentrazione dei volumi in altezza per favorire il*

*recupero di aree con l'obiettivo del miglioramento dell'immagine e della fruibilità pubblica degli spazi."*

## **PIANO DI BACINO, VINCOLI IDRAULICI E VINCOLO IDROGEOLOGICO:**

La proposta progettuale interessa aree assoggettate al Piano di Bacino Ambito Sanremese (ambito 3).

Regime normativo per la difesa del suolo: Pg2 - suscettività al dissesto media: aree in cui sono presenti elementi geomorfologici e di uso del suolo, dalla cui valutazione combinata risulta una propensione al dissesto di grado inferiore a quello elevato.

L'intervento risulta conforme alle Norme di Attuazione del Piano Ambito 3 San Francesco.

Zonizzazione geologica e suscettività d'uso P.U.C. : in parte B (aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata-art.15 Norme Geologiche), in parte C (aree con suscettività d'uso limitata-art.16 Norme Geologiche)

#### **NORMATIVA GEOLOGICA:**

L'istanza è corredata da relazione geologica prot.n. 86631 del 27.11.2017, alla luce della quale il geologo incaricato dai proponenti, Dott. Geol. Andrea Valente Arnaldi, ha attestato la sussistenza delle condizioni di fattibilità geologica dell'intervento, relazione controfirmata, come prevede la normativa vigente, da tecnico abilitato in materia strutturale nella persona dell'Ing. Luca Siccardi.  
Per quanto riguarda i sistemi di compensazione è stato predisposto elaborato grafico di progetto denominato "17".

Il Servizio Difesa del Suolo, in sede di valutazione del progetto edilizio, ha espresso a conclusione il seguente parere: "...si ritiene quanto prodotto sufficiente ai sensi dell'art. 41 del vigente P.R.G., alle Norme Geologiche del P.U.C. e alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Bacino Ambito 3 - San Francesco."

Per quanto riguarda il progetto di "Parcheggio pubblico a standard", presentato a scomputo oneri e corredata da una specifica relazione geologica prot.n. 86631 del 27.11.2017, a firma del Dott. Geol. Andrea Valente Arnaldi, il Servizio Difesa del Suolo ha ritenuto quanto prodotto "... sufficientemente esauriente ai sensi dell'art.41 del vigente P.R.G alle Norme Geologiche del PUC adottato e alle NTA del Piano di Bacino Ambito 3 - San Francesco."

#### **NORMATIVA IN MATERIA DI PRODUZIONE MATERIALI DI RISULTA E QUALITÀ AMBIENTALE DEI TERRENI:**

L'intervento prevede la produzione di rifiuti da demolizione, scavi o da costruzione, quantificati nell'elaborato grafico di progetto denominato "19" in 3.102,78 mc complessivi che dovranno essere conferiti in un idoneo impianto autorizzato ai sensi del D.Lgs n. 152/2006 e ss.mm.

#### **NORMATIVA STRUTTURALE E SISMICA:**

L'istanza per la richiesta di autorizzazione in materia di normativa strutturale e sismica verrà depositata presso l'Ufficio preposto prima dell'inizio lavori.

#### **ZONIZZAZIONE ACUSTICA:**

--

L'intervento proposto non rientra nelle tipologie di intervento per le quali deve essere presentata relazione, a firma di tecnico abilitato, di valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 della legge 26.10.1995 n. 447.

#### **AMBIENTE:**

Con riferimento alla necessità di sottoporre alla procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi all'art. 13 della L.R. del 10/08/2012 n. 32 viene allegata la Relazione depositata in data 06.06.2017 con prot. n. 41083

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. n. 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 demanda comunque la valutazione conclusiva alla Regione Liguria, competente nelle valutazioni in materia ambientale, nell'ambito della procedura di Conferenza dei Servizi da convocare per l'approvazione del presente progetto.

#### **ALTRI VINCOLI:**

Non esiste alcun vincolo sulle aree oggetto di intervento, né in atterraggio, né in decollo.

#### **DOTAZIONE PARCHEGGI:**

Per l'intervento in oggetto, nel soddisfacimento della Legge Tognoli n. 122/1989, quantificabile in 1 mq per ogni mc residenziale, dovranno essere assoggettati mq 51,25 per ogni singolo fabbricato e quindi mq 256,27 complessivamente.

I parcheggi a raso in eccedenza, di 260,47 mq complessivi, restano soggetti a contributo di costruzione.

La dotazione progettuale risulta pertanto soddisfare il minimo richiesto dalla normativa.

#### **PREVENZIONE INCENDI (D.P.R. 151/2011):**

--

L'attestazione di conformità alla normativa in materia di prevenzione incendi dovrà essere prodotta entro 30 gg dalla notifica del verbale di Conferenza Servizi Referente e comunque prima della seduta di Conferenza Servizi Deliberante.

**NORMATIVA IGIENICO SANITARIA:**

L'intervento residenziale è assoggettato ad autocertificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria, sottoscritto da tecnico abilitato.  
La suddetta autocertificazione è allegata all'istanza con protocollo n. 1045 del 08.01.2014, elaborato denominato "M"

**NORMATIVA IN MATERIA DI SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE (ARTT. 77 E 82 D.P.R. 380/01):**

L'intervento residenziale è assoggettato ad autocertificazione di conformità alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, sottoscritto da tecnico abilitato.  
La suddetta autocertificazione è allegata all'istanza con protocollo n. 1045 del 08.01.2014, elaborato denominato "L"

**IMPIANTI (D.M. n. 37/2008):**

L'attestazione di conformità alla normativa in materia di impianti dovrà essere prodotta entro 30 gg dalla notifica del verbale di Conferenza Servizi Referente e comunque prima della seduta di Conferenza Servizi Deliberante.

**CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI E FONTI RINNOVABILI (D.LGS. 192/2005 E/O D.LGS. 28/2011):**

La documentazione prevista dalla normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici dovrà essere prodotta prima dell'inizio dei lavori.

**NORMATIVA IN MATERIA DI SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO E CANTIERI:**

La documentazione prevista dal “Decreto legislativo 3 agosto 2009, n. 106 - Disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro” dovrà essere trasmessa prima dell’inizio lavori.

#### UFFICI COMUNALI INTERESSATI - PARERI ACQUISITI (schema riassuntivo):

1	SERVIZIO DIFESA DEL SUOLO	Favorevole con prescrizioni e deposito cauzionale del 29.11.2017
2	SERVIZIO ECOLOGIA	Favorevole con prescrizioni e deposito cauzionale del 09.02.2015
3	SERVIZIO VIABILITÀ	Favorevole con prescrizioni e deposito cauzionale del 23.01.2015 e del 29.11.2017
4	SERVIZIO VERDE	Favorevole con prescrizioni e deposito cauzionale del 10.03.2015
5	SERVIZIO URBANISTICA	Favorevole -relazione di proposta- del 30.11.2017

#### VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Considerato che la progettazione sopra descritta risulta compatibile con il disposto dell’ art. 6 Legge Regionale n. 49/2009 e ss.mm, che detto articolo comporta deroga alle previsioni urbanistiche procedendo alla adozione di varianti al P.R.G. e che viene previsto un “Progetto Norma” coincidente con il lotto di intervento che consenta la demolizione del manufatto esistente sull’area di decollo e la ricostruzione in delocalizzazione del nuovo volume e degli interventi di sistemazione delle aree previsti in progetto, si ritiene indispensabile la stipula 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 interessata dall’intervento, prestata a favore del Comune.

Il volume previsto in progetto ha determinato un incremento del carico urbanistico per il quale devono essere reperite delle superfici a standards. Nel caso in oggetto, vengono reperite mediante cessione gratuita di area, attrezzata a parcheggio pubblico, di superficie complessiva pari a 975,08 mq, in favore del Comune (in esse si ricomprendono 110 mq, quota di metà standards residui relativi a precedente permesso di costruire n. 1241/2011, come meglio richiamato, nella relazione integrativa del Servizio Urbanistica), sulla base dei dati forniti negli elaborati grafici denominati “25”, “26” e “32”; gli obblighi e le modalità di scomputo sono disciplinati nella “Bozza di Convenzione” all’articolo quinto-“reperimento standard urbanistici” e l’importo preventivato per la realizzazione è stato quantificato nel “Computo Metrico” in € 152.578,70.

Trattandosi di edificio residenziale con Superficie Agibile complessiva superiore di 500 mq, l’iniziativa è assoggettata al reperimento delle quote di Edilizia Residenziale Pubblica, sulla base dell’art. 27bis delle norme di attuazione del PRG

vigente. La somma da corrispondere a titolo di monetizzazione delle superfici da destinare a ERP risulta pari a € 71.785,18 "; gli obblighi e le modalità di versamento sono disciplinati nella "Bozza di Convenzione" all'articolo sesto-"obblighi derivanti dalla L.R. 38/2007 urbanistici"

L'intervento inoltre è soggetto al pagamento del contributo aggiuntivo di cui all'art. 26 bis comma 2 della l.r. 38/2007, ma poiché l'entità del contributo aggiuntivo è inferiore al costo di produzione delle superfici da destinare ad ERP dovute in base alla disciplina urbanistica comunale, il contributo aggiuntivo è assorbito dal valore monetizzato e pertanto non è dovuto.

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, nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con il contesto paesistico ai sensi del vigente P.T.C.P., sussistono i presupposti per l'avvio di una Conferenza di Servizi finalizzata ad approvare il progetto con contestuale modifica allo strumento urbanistico comunale ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/1997 e s.m.i. alle condizioni tutte dei servizi.

Si demanda alla Conferenza dei Servizi l'approvazione della variante urbanistica di competenza regionale con le relative valutazioni ambientali.

#### **PRIMA DEL RILASCIO DEL TITOLO:**

Dovranno essere perfezionati i seguenti adempimenti:

1. dovrà essere stipulata la "Convenzione" sulla base della bozza in approvazione;
2. dovrà essere effettuato il deposito cauzionale di € 10.000,00 presso il Servizio Ecologia a garanzia delle prescrizioni impartite;
3. dovrà essere effettuato il deposito cauzionale di Euro 10.000,00 presso il Servizio Viabilità;
4. dovrà essere effettuato il deposito cauzionale di Euro 40.000,00 presso il Servizio Verde a garanzia delle prescrizioni impartite;
5. dovrà essere effettuato il deposito cauzionale di Euro 1.500,00 presso il servizio Difesa del Suolo a garanzia della presentazione di relazione geologica di fine lavori per i fabbricati e Euro 1.000,00 per la sistemazione dell'area a parcheggio pubblico, ambedue ai sensi dell'art 7 c. 2 del R.E. vigente;
6. dovrà essere effettuato il deposito cauzionale di Euro 77.569,50 ai sensi dell'art. 7 comma 1 del R.E. vigente;
7. dovrà essere effettuato il versamento della quota non scomputabile degli oneri di urbanizzazione pari ad Euro 23.637,87, oltre che la prima rata del costo di costruzione di Euro 19.687,89 (gli obblighi e le modalità di versamento sono disciplinati nella "Bozza di Convenzione" agli articoli settimo-"contributo di costruzione" e nono"contributo per costo di costruzione";
8. dovrà essere garantita con apposita polizza fidejussoria la seconda rata

da corrispondere relativa al "costo di costruzione" per il residuo importo di Euro 19.687,89;

9. dovrà essere garantita con la stipula di idonea polizza fidejussoria la demolizione del fabbricato esistente (importo da valutare con le modalità precedentemente espresse)
10. dovrà essere corrisposta a titolo di monetizzazione delle superfici da destinare a ERP l'importo di € 71.785,18.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Gabriela ROMANO