

; **OGGETTO: P.U.O. – AMBITO DI COMPLETAMENTO CAPO MELE – GIRO DELLE CATENE – ACQUISIZIONE ASSENSO AI SENSI DELL'ART. 59, COMMA 2, LETTERA A), DELLA L.R. 36/1997.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

ASCOLTATA la relazione del Presidente e gli interventi dei consiglieri comunali che hanno partecipato al dibattito, come da registrazione agli atti n°..... del

PREMESSO:

- che con nota del 11.01.2013 prot. n. 5265 (n. pratica 5265) è stata presentata istanza presentata per l'approvazione del P.U.O nell'Ambito di completamento di Capo Mele – Giro delle Catene zona di P.U.C. Re-Co5, dai seguenti soggetti: Lino Bonavia, Mario e Romano Cosentino, Giuseppe Ficarelli in qualità di Legale Rappresentante della Soc. GI.EFFE IMMOBILIARE; Luisa Surra in qualità di Legale Rappresentante della Soc. LA LIGURE S.r.l., Giuseppe Mussetti in qualità di Legale Rappresentante della Soc. LIZ PALACE S.r.l, Antonio, Alessandra, Claudia, Cristina e Isabella Massabò, Alberto Romagnolo quale procuratore della Sig.ra Elisabetta Romagnolo, Roberto Salta in qualità di Legale Rappresentante della Soc. VERDE MARE s.a.s.;

- che successivamente sono stati presentati elaborati sostitutivi/integrativi presentati in data 12/07/2013 prot. n. 22937 - 27/12/2013 prot. n. 41062 - 06/08/2014 prot. n. 23617 - 13/01/2015 prot. n. 856;

- che con D.G.C. n. 302 del 18/12/2014 la Giunta Comunale ha espresso l'atto di indirizzo per procedere ad attivare la procedura di conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 59 della L.R. n. 36/97 del P.U.O. in oggetto;

CONSIDERATO:

- che il progetto prevede un intervento di nuovo insediamento residenziale, finalizzato alla riqualificazione urbana delle aree e dei volumi inclusi nel menzionato ambito Re-Co 5, con correlata urbanizzazione, così come previsto dall'art. 5.7 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C., come evidenziato dalla relazione istruttoria dell'Ufficio Urbanistica (**Allegato A**) facente parte integrante e sostanziale del presente atto;

- che il PUO prevede la realizzazione di un edificio per ogni zona di concentrazione volumetrica individuata dal P.U.C. tranne che per la CV2 dove, per la maggior estensione del lotto a disposizione, si prevedono 3 unità abitative. La superficie agibile massima da realizzare è di 1.588 mq. Gli edifici saranno realizzati con materiali e tecnologie finalizzati al contenimento dei consumi energetici e pertanto l'intervento fruisce l'incremento dell'indice di edificabilità ai sensi dell'art. 21 delle NUG del Vigente P.U.C. (5% S.A.). Le unità immobiliari, sono costituite principalmente da ville mono e bifamiliari di n. due piani fuori terra ed un piano interrato. Le coperture saranno di diverse tipologie (piana a terrazzo, a giardino pensile, a falda inclinata). Il progetto di sistemazione delle aree a contorno degli edifici, prevede una congrua fascia di vegetazione naturale verso la strada a schermo delle costruzioni in progetto. Tra le sistemazioni degli spazi esterni è prevista una rete di regimazione delle acque con cisterne interrate per la raccolta delle acque meteoriche da utilizzare per l'irrigazione delle aree verdi;

- che i Soggetti attuatori sopra elencati, sono titolari di proprietà rappresentanti una quota superiore al 75% (circa 99,12%) del reddito Dominicale degli immobili interessati dal P.U.O. e sono quindi legittimati, ai sensi dell'art. 51 L.U.R. 4 settembre 1997, n. 36, alla presentazione e all'approvazione del previsto P.U.O. di iniziativa privata;

- che ai sensi dell'art. 51 della L.R. n. 36/97 i soggetti attuatori hanno presentato ai proprietari ricompresi nel perimetro di PUO e non sottoscrittori dello stesso, lettera di interpello;

- che con nota prot. n. 23617 del 06/08/2014 i soggetti attuatori hanno presentato dichiarazione inerente alle lettere di interpello che non hanno avuto seguito;

- che i parametri edilizi previsti dal PUO sono così di seguito riassunti:

DATI DI PROGETTO:

Sup. tot. Area d'intervento	58.800,00 mq
Sup. dei mappali di cui si utilizza l'indice	48.498,00 mq
Indice territoriale 0,027 mq/mq	
Superficie totale agibile SA	1.309,45 mq
Superficie incremento (ex art. 21 NUG)	65,47 mq
Superficie Totale S.A edificabile	1.374,92 mq

STANDARD RICHIESTI:

Parcheggi pubblici	mq.	274,81
Verde pubblico attrezzato	mq.	1.098,75
Totale standard richiesti	mq.	1.373,56

STANDARD IN PROGETTO:

	mq.	635,95
	mq.	4.163,64
	mq.	4.799,59
park pertinenziali	mq.	480,70
	mq.	758,90

CONSIDERATO:

- che il progetto sotto il profilo pianificatorio, l'ambito interessato dall'intervento è ricompreso, con riferimento al vigente Piano territoriale di Coordinamento Paesistico approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 in data 26.02.1990, in aree classificate:

assetto insediativo	IS-MA
assetto vegetazionale	BCT MO-BAT
assetto geomorfologico	MO-A

- che l'intervento in oggetto non comporta modifiche al P.U.C. ma costituisce l'attuazione di quanto previsto dalle norme di conformità e di congruenza di PUC vigenti;

DATO ATTO, che gli elaborati grafici, descrittivi, normativi e convenzionali che costituiscono il P.U.O. sono elencati nell'allegato "B" facente parte integrante e sostanziale del presente atto;

RITENUTO:

- che il P.U.O. in parola sia condivisibile in quanto trattasi di un intervento conforme alla normativa del vigente P.U.C.;

- che l'iniziativa in argomento sia condivisibile in quanto consegue gli obiettivi di PUC, ovvero una localizzazione strategica delle potenzialità edificatorie residue e ammissibili al fine di ottenere una sensibile riduzione del consumo di territorio a vantaggio di un consistente recupero di aree verdi ed alla valorizzazione ambientale del crinale;

- che ai sensi dell'art. 26 *bis* della legge regionale n. 38 del 2007 e successive modifiche ed integrazioni, gli interventi oggetto del P.U.O. sono assoggettati a prestazione di E.R.P., considerata l'impossibilità di localizzarla *in loco*, si determina la monetizzazione, come da apposito elaborato di P.U.O. (integrativo 11, denominato "Quota di monetizzazione E.R.P."). La superficie da monetizzare in favore del Comune è pari a mq. 137,5, corrispondente – secondo il criterio di legge (art. 26 *bis*, comma 8 e disposizioni attuative) – ad €.257.900,00, somma da versarsi al Comune in quattro rate con cadenza annuale, la prima delle quali al rilascio del primo permesso di costruire attuativo del P.U.O. e comunque entro un anno dalla stipula della convenzione;

RITENUTO altresì che l'approvazione del progetto di PUO in oggetto e delle opere previste di urbanizzazione abbia valore di dichiarazione di pubblica utilità, nonché di indifferibilità ed urgenza delle relative opere, come previsto dal D.P.R. n. 327/2001;

VISTO il parere espresso dal servizio tecnologici e ambiente del 22/01/2015 prot. n. 1995;

ACQUISITO il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n°267 sotto il profilo della regolarità tecnica, dal Responsabile del Settore Urbanistica (arch. Paolo Ghione);

VISTO il P.U.C. vigente;

VISTA la L.R. 36 del 04.09.1977 e ss.mm. e ii.;

VISTO il D.lgs. n. 267 del 18.08.2000;

DATO ATTO che l'atto deliberativo non comportando impegno di spesa né riduzioni di entrata, non necessita di parere di regolarità contabile;

CON VOTI ... voti favorevoli e contrario espressi per alzata di mano dai consiglieri presenti e votanti e astenuto, esito accertato proclamato dal presidente;

DELIBERA

1) di ritenere che le premesse sopra riportate costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

2) di esprimere, ai sensi dell'art.59, comma 2, lettera a), della L.R. 36/1977, il proprio assenso al P.U.O. in parola come in premessa specificato;

3) di fissare in giorni 15 il termine di pubblicità e partecipazione di cui all'art. 59, comma 2, lettera b) della citata L.R. 36/1997;

4) di dare mandato al Responsabile del settore urbanistica di convocare la conferenza dei servizi in seduta referente per l'approvazione del progetto di che trattasi.

Successivamente, a seguito di separata votazione,

CON VOTI ... voti favorevoli e contrario espressi per alzata di mano dai
consiglieri presenti e votanti e astenuto, esito accertato proclamato dal presidente;

D E L I B E R A

DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile a termine dell'art.
134 ultimo comma del T.U. n. 267/2000.

ALLEGATI:

- A. Relazione del Responsabile di Settore
- B. Elenco elaborati allegati al P.U.O.

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO Riqualificazione urbana delle aree e dei volumi inclusi nel sub-ambito Ro-Co5 del P.U.C. del comune di Andora L.R. 36/97 Richiedente: Consorzio delle Catene				
num. Tavole	titolo elaborati	contenuti	N. PROTOCOLLO	DATA
Tav 1	Inquadramento cartografico	stralcio cartografico degli strumenti urbanistici vigenti comunali e sovracomunali.	22937	12/07/2013
Tav 2	Individuazione dell'ambito di riferimento progettuale	documentazione grafica e/o descrittiva dell'analisi dello stato di fatto riferita ai rapporti tra l'area interessata e l'ambito circostante, alla viabilità veicolare e pedonale, alle aree e agli spazi già destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con specificazione delle destinazioni d'uso, alle urbanizzazioni a rete con l'indicazione delle aree servite e delle eventuali potenzialità residue d'uso.	22937	12/07/2013
Tav 3	Rapporti tra l'area interessata ed il contesto edificato	documentazione grafica e/o descrittiva dell'analisi dello stato di fatto riferita ai rapporti tra l'area interessata e l'ambito circostante, al patrimonio edilizio, alle tipologie ed alle destinazioni che lo caratterizzano	22937	12/07/2013
Tav 4	Rapporti tra l'area interessata ed il contesto vegetazionale	documentazione grafica e/o descrittiva dell'analisi dello stato di fatto riferita ai rapporti tra l'area interessata e l'ambito circostante, alle colture in atto e alle essenze esistenti	22937	12/07/2013
Tav 5	Planimetria catastale e assetto proprietario	mappe catastali con specificazione delle delle ditte proprietarie e delle eventuali proprietà pubbliche	41062	27/12/2013
Tav 6	Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno	rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala non inferiore a 1: 500 con indicazione dei capisaldi di riferimento.	22937	12/07/2013
Tav 7	Definizione delle linee progettuali	schemi concettuali interpretativi delle norme urbanistiche e paesistiche, fondamento delle linee progettuali	22937	12/07/2013
Tav 8	Planivolumetrico generale dell'intervento	planimetria quotata in scala non inferiore a 1:500 dell'assetto complessivo dell'area con indicazione di tutti gli edifici previsti e della sistemazione del terreno	23617	06/08/2014
Tav 9	Planimetria urbanistica	planimetria con indicazione delle destinazioni d'uso urbanistiche e tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la S.A. totale e suddivisa per lotti; gli standard urbanistici pubblici e privati dovuti e conseguiti.	23617	06/08/2014
Tav 10	Planimetria generale delle sistemazioni a verde	planimetria in scala non inferiore a 1:500 dell'assetto complessivo dell'area con indicazione circa la sistemazione degli spazi esterni sotto il profilo vegetazionale	41062	27/12/2013
Tav 11	Sovrapposizione tra planimetria catastale e progetto.	planimetria dell'assetto complessivo dell'area con indicazione di tutti gli edifici previsti e delle aree a standard, sovrapposta alle mappe catastali con individuazione delle aree pubbliche e private	23617	06/08/2014
Tav 12a	Schemi planimetrici delle tipologie edilizie (L1,L2-1)	schemi planimetrici in scala non inferiore a 1: 200 dei tipi edilizi a progetto con indicazione delle destinazioni d'uso.	23617	06/08/2014
Tav 12b	Schemi planimetrici delle tipologie edilizie (L2-2, L3, L5, L6)	rispondenza dell'intervento alle disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche determinazione e verifica delle superfici urbanistiche S.A. e S.Acc. a progetto	41062	27/12/2013
Tav 12c	Schemi planimetrici delle tipologie edilizie (L7, L8, L9)		41062	27/12/2013

Tav 13a	Prospetti e Sezioni delle tipologie edilizie (L1,L2-1)	prospetti e sezioni in scala non inferiore a 1: 200 in numero sufficiente ad assicurare la piena comprensione del progetto	23617	06/08/2014
Tav 13b	Prospetti e Sezioni delle tipologie edilizie (L2-2, L3, L5, L6)		41062	27/12/2013
Tav 13c	Prospetti e Sezioni delle tipologie edilizie (L7, L8, L9)		41062	27/12/2013
Tav 14a	Opere di urbanizzazione: aree a standard	schemi planimetrici in scala non inferiore a 1: 200 delle aree destinate a standard pubblici, con indicazione degli elementi di arredo urbano	41062	27/12/2013
Tav 14b	Opere di urbanizzazione: servizi a rete (acque nere e bianche)	schemi planimetrici in scala non inferiore a 1: 200 delle opere di urbanizzazione primaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti	23617	06/08/2014
Tav 14c	Opere di urbanizzazione: servizi a rete (Enel, acquedotto, gas, illuminazione pub.)	schemi planimetrici in scala non inferiore a 1: 200 delle opere di urbanizzazione primaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti	23617	06/08/2014
Tav 15	Viste prospettiche e studio dell'impatto visivo	Fotosimulazione e fotoinserimenti atti a dimostrare il corretto inserimento dei manufatti nel contesto	23617	06/08/2014
elaborato 1	Relazione generale	relazione illustrativa del progetto che precisi anche le fasi di attuazione dello stesso e ne specifichi i costi presumibili per l'attuazione nonche' i soggetti su cui gravano; stralcio della normativa di attuazione dello strumento urbanistico generale concernente i tipi e le modalita' di intervento consentiti nella zona	856	13/01/2015
elaborato 2	Norme di Attuazione	le modalita' di attuazione ed i relativi termini nei limiti di cui all' articolo 2 lettera d); la disciplina degli interventi anche con riferimento alle destinazioni d' uso, agli immobili da vincolare, ai materiali ed i requisiti delle costruzioni	856	13/01/2015
elaborato 3	Relazione paesaggistica	relazione illustrativa per l'ottenimento dell'Autorizzazione ambientale, rilasciata dalla Regione Liguria per interventi edilizi su immobili o aree vincolate (vincolo ambientale) ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42 del 22.1.2004	22937	12/07/2013
elaborato 4	Piano d'uso della vegetazione		22937	12/07/2013
elaborato 5	Indagine di fattibilità geologica	relazione di fattibilità geologica	22937	12/07/2013
elaborato 6	Computo delle opere di urbanizzazione		856	13/01/2015
allegato 1	Elenco visure catastali		22937	12/07/2013
allegato 3	Accordi preliminari con gli Enti erogatori di servizi		22937	12/07/2013
integrativo 1	Studio di sostenibilità ambientale		41062	27/12/2013
integrativo 2	Relazione sui consumi energetici		41062	27/12/2013
integrativo 3	Dimensionamento vasche di raccolta acque bianche		22937	12/07/2013
integrativo 4	Impianto di trattamento delle acque reflue		41062	27/12/2013
integrativo 5	Fotoinserimenti di dettaglio		23617	06/08/2014

integrativo 6	Titoli di proprietà		41062	27/12/2013
Integrativo 7	Verifica dei piani seminterrati		23617	06/08/2014
Integrativo 8	Lettere di comunicazione mappali stralciati		41062	27/12/2013
Integrativo 9	Rilievo del verde		23617	06/08/2014
Integrativo 10	Analisi dello stato di fatto delle componenti vegetazionali ed elementi prescrittivi		23617	06/08/2014
Integrativo 11	Quota di monetizzazione ERP L.R. 38/07		856	13/01/2015
Integrativo 12	Documentazione controviale pedonale		23617	06/08/2014
Integrativo 13	Capitolato speciale descrittivo e prestazionale delle opere di urbanizzazione		856	13/01/2015
	Atto unilaterale d'obbligo		856	13/01/2015