



COMUNE DI LAIGUEGLIA

Provincia di Savona

Via Genova n.2 – CAP 17053 – tel.0182/69111

fax 0182/6911301

e-mail: laigueglia@comune.laigueglia.sv.it

pec: protocollo@postacertificata.comune.laigueglia.sv.it

sito Internet: <http://www.comune.laigueglia.sv.it>



Settore Edilizia Privata e Demanio Marittimo

Prot. n.
Cat. VI Class. 3

Laigueglia 07/09/2020

OGGETTO: Demolizione del manufatto situato nel centro storico in via Sarosa/via Dante n. 138 (già discoteca "Flamingo" – C.F. f. 3, m.le 183, sub. 1), regolarizzato con p. di c. in sanatoria (1° condono edilizio) prot. n. 19012 del 09/10/2016 – fasc. C.256, delocalizzazione fuori sito del volume incrementato del 50%, in via Castello Romano, sul terreno iscritto al C.T. al f. 4, mappali 193, 753, 1086 e 1087, al fine di costruire 9 (nove) unità abitative, autorimessa, posti auto e moto, cantine e piscina, in applicazione dell'articolo 7 della L.R. n. 49/2009 (Piano casa regionale), dietro sistemazione e cessione dell'area liberata dalla demolizione, per l'ampliamento dei giardini pubblici – Fasc. n. **245/2019 - Conferenza dei servizi decisoria, ex art. 14 c. 2, legge n. 241/1990 - forma semplificata modalità asincrona - RELAZIONE E PARERE.**

RELAZIONE

1 - PREMESSE

Con istanza prot. n. 24447 del 27/12/2019, la Soc. "Chidren s.r.l." con sede in Alassio (di seguito semplicemente "Società"), ha presentato richiesta di permesso di costruire per l'intervento in oggetto.

Si tratta, in buona sostanza, della demolizione di una datata superfetazione nel centro storico, già adibita a discoteca, del conseguente ampliamento dei giardini pubblici e relativa cessione al Comune.

Questo a fronte della costruzione di nove unità abitative in via Castello Romano, in un'area verde circondata dall'edificazione.

Con nota prot. n. 752 del 14/01/2020 lo scrivente ha richiesto dichiarazione di corrispondenza tra gli elaborati cartacei e quelli in formato digitale, onde poterli al fine mettere a disposizione degli Enti coinvolti.

Acquisita la dichiarazione di cui sopra al prot. n. 1627 del 24/01/2020, con provvedimento prot. n. 1685 del 27/01/2020 è stata indetta la conferenza di servizi, forma semplificata modalità asincrona.

Sono seguite le richieste di integrazioni dei vari Enti, tra le quali quella dello scrivente prot. n. 2474 del 07/02/2020 e le integrazioni della Società prot. n. 7823 del 04/05/2020.

Con nota prot. n. 11649 del 02/07/2020 la documentazione trasmessa, dopo la rituale dichiarazione di conformità carta/digitale, è stata partecipata agli Enti coinvolti per l'acquisizione dei pareri, tra il quali il presente di carattere edilizio.

2 - DISPONIBILITA' GIURIDICA DEI TERRENI E VOLUMETRIA

Con le integrazioni prot. n. 7823 del 04/05/2020, la Società ha trasmesso due contratti di cessione quote della Società a favore di altri soggetti: non si tratta degli atti di proprietà.

Tuttavia le visure catastali testimoniano che gli immobili interessati dall'intervento sono in capo alla Società in virtù dei seguenti atti:

il fabbricato

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/03/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/03/2008 Repertorio n.: 78974 Rogante: BASSO LUCIANO Sede: ALBENGA
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2468.1/2008)

I terreni

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/11/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/12/2018 Repertorio n.: 136873 Rogante: ALFANI ERRICO Sede:
BORGOMANERO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 10635.1/2018)

3 - CONFORMITA' ALLA L.R. N. 49/2009.

3.1 – Presupposti, requisiti, condizioni e limiti per l'applicazione dell'art. 7

Come noto, l'art 7 della L.R. n. 49/2009 (di seguito semplicemente "*legge*") prevede che possano essere demoliti e ricostruiti con incremento della volumetria esistente:

- gli edifici, a destinazione diversa da quella residenziale, esistenti al 30/06/2009, che necessitino di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, ai sensi dell'articolo 2, comma 1), lettera c), numeri 1) o 2),
- se di consistenza non eccedente 10.000 metri,
- anche mediante realizzazione di uno o più edifici,
- con delocalizzazione in altro sito dotato delle opere di urbanizzazione primaria,
- in aree ove la destinazione d'uso residenziale è ammessa dal piano urbanistico vigente, nel caso in cui l'intervento preveda l'insediamento della destinazione d'uso residenziale,
- nel rispetto:
 - della distanza minima di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti;
 - della dotazione dei parcheggi pertinenziali in misura pari ad 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di incremento, da non computarsi nell'incremento volumetrico, se interrati;
 - del P.T.C.P.;
 - dei P. di B.;
 - delle norme antisismiche;
 - delle norme in materia di rendimento energetico;
- a condizione che il soggetto attuatore si impegni e si obblighi:
 - in apposito atto convenzionale, da sottoscrivere con il Comune prima del rilascio del titolo edilizio, alla realizzazione delle eventuali ulteriori opere di urbanizzazione primaria necessarie e di quelle di urbanizzazione secondaria nella misura corrispondente al carico urbanistico previsto dall'intervento, nonché alla realizzazione delle opere di sistemazione, anche di interesse pubblico, necessarie per il superamento delle condizioni di incongruità che giustificano la delocalizzazione;
 - al momento del rilascio del titolo edilizio, a mantenere per venti anni la destinazione d'uso assentita e trascrivere il relativo vincolo nei registri immobiliari, entro la data di ultimazione dell'intervento, pena l'inefficacia del titolo edilizio.

L'edificio da demolire presenta presupposti, requisiti, condizioni e limiti per l'applicabilità della legge con particolare riferimento all'esposizione al rischio idraulico ed all'incompatibilità della funzione insediata e della tipologia della costruzione rispetto al contesto urbanistico.

Per le valutazioni degli edifici in progetto, si rimanda a quanto di seguito riportato.

3.2 - Ingombro geometrico della costruzione esistente (art. 2, c. 2 lett. f)

L'art. 2 della legge stabilisce che debba essere quantificato attraverso il calcolo dell'altezza media ponderale (hmp) dei fronti fuori terra, moltiplicandola per la superficie dell'edificio.

L'hmp si ottiene dividendo la superficie dei lati a vista della costruzione per il perimetro della stessa.

Oltreché per calcolare la volumetria esistente, il metodo di cui sopra è da applicare, naturalmente, anche per il calcolo della volumetria di progetto nell'intervento di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 7 della legge, che ci riguarda (vedasi "*Quadro di confronto delle novità introdotte dalla L.R. n. 4/2011, dalla L.R. n. 33/2011 nonché dalla L.R. n. 9/2012, rispetto alle disposizioni della L.R. n. 49/2009*" di Regione Liguria).

La costruzione esistente è un manufatto composto dal solo piano terreno, aderente al fabbricato di via Dante n. 138 (centro storico), ai giardini pubblici ed al rio Sarosa (tombinato), già destinato a discoteca già all'insegna "*Flamingo*".

E' stato condonato con p. di c. in sanatoria prot. n. 19012 del 09/10/2006, oggetto di ricorso al T.A.R., abbandonato a seguito di accordo transattivo,

L'originaria tav. 05, assunta al prot. n. 24447 del 27/12/2019, ne stabiliva l'ingombro geometrico in mc 760,60.

Con nota prot. n. 2474 del 07/02/2020 lo scrivente richiedeva calcolo e dimostrazione della superficie lorda del manufatto condonato, precisando come la superficie del sedime del muro dell'edificio al quale il manufatto è aderente dovesse essere esclusa dal computo poiché di proprietà di terzi.

Dalla tav. 05bis, sostitutiva della 05 ove erano compresi i muri di terzi, risulta che l'ingombro geometrico è pari a mc 751,41, coerentemente con quanto risulta dagli elaborati del condono sopraccitato.

3.3 - Ingombro geometrico delle costruzioni in progetto (art. 2, c. 2 lett. f)

Anche per il calcolo della volumetria di progetto nell'intervento di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 7 della legge che ci riguarda, va applicato il metodo descritto al punto precedente, come indicato nel citato quadro di confronto.

Per valutare la congruità dell'ingombro geometrico di progetto occorre affrontare due questioni preliminari:

1) poiché lo scostamento tra il profilo del terreno attuale e quello di progetto (vedasi tav. T07bis) è importante, per il calcolo del volume di progetto si deve assumere a riferimento il profilo attuale o quello di progetto?

2) e' stato invocato l'incremento volumetrico del 50% di cui all'art. 7bis della legge, in quanto il manufatto da demolire fiancheggia un tratto tombinato del rio Sarosa (il progetto prevede che l'area derivante dalla demolizione del manufatto sia destinata a parco giochi, in ampliamento di quello oggi presente); il terreno oggetto di delocalizzazione è attraversato nella sua parte nord-ovest dal rio Patella, così come recentemente prolungato da Regione Liguria, con modifica fatta oggetto di osservazioni da questo Comune, allo stato non definite da Regione Liguria; la percentuale del 50 %, in relazione, da un lato, alla modifica in salvaguardia del rio Patella e, dall'altro, all'attesa risposta di Regione Liguria circa la definitiva estensione o meno del più volte citato rio Patella, è stata correttamente invocata?

Riguardo alla questione 1) è di aiuto il "Quadro di confronto delle novità introdotte dalla L.R. n. 4/2011, dalla L.R. n. 33/2011 nonché dalla L.R. n. 9/2012, rispetto alle disposizioni della L.R. n. 49/2009" di Regione Liguria; il chiarimento ammette modifiche della sistemazione del terreno originario, per escludere dal computo della volumetria esistente i volumi interrati su quattro lati e non emergenti rispetto alla quota di spiccato del fabbricato a vista, appunto "... anche se realizzati a seguito di modifiche della sistemazione del terreno originario;".

Da quanto riportato si può trarre che i fronti fuori terra di progetto possano/debbono essere calcolati con riferimento al terreno sistemato, con i limiti però desumibili dal R.E., voce 22 di seguito riportata (scostamento massimo di 1 m).

INTERRATI E SEMINTERRATI.		
22 Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. Specificazione applicativa: per terreno posto in aderenza all'edificio si intende quello sistemato con uno scostamento massimo di un metro rispetto al profilo del terreno preesistente, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati e seminterrati.

Riguardo alla questione 2), Regione Liguria – Settore Difesa del Suolo e delle Acque – ha rilevato, con comunicazione del 14/02/2020, che l'intervento ricade nel bacino idrografico del rio Patella e pare parzialmente interessare la fascia di inedificabilità assoluta e l'alveo del medesimo rio nel suo ramo non demaniale e non studiato dal Piano di bacino.

Ha concluso con l'impossibilità di esprimere alcuna autorizzazione, parere o altro atto di assenso, rimanendo in attesa di ricevere nuovi elaborati progettuali di superamento delle criticità rilevate.

3.4.2 - La verifica parziale della tav. 05bis - calcolo volumetrico - in comparazione con le tav. 08bis e T14, pur dando buoni - per difetto - i dati delle unità abitative 4, 5, 6 e 7, rivela che l'ingombro geometrico delle costruzioni in progetto è pari a mc 1.202,65 > mc 1127,12 (+ mc 75,53), anziché gli indicati mc 1.123,67.

La differenza è sostanzialmente da attribuire al fatto che le altezze dei fronti sono state considerate ml 2,90, anziché ml 3,00.

3.4.3 - L'art. 6, c. 3, lett. a) della legge, prescrive, tra l'altro, la dotazione di parcheggi pertinenziali in misura pari ad 1 mq ogni 10 mc di incremento, da non computarsi nell'incremento volumetrico, se interrati.

Come emerge dalla tav. T07bis - Raffronto sezione terreno - Sezione di progetto - la parte più a valle dell'autorimessa è fuori terra, quindi, secondo quanto dice la norma sopracitata, dovrebbe essere computata nell'incremento volumetrico.

Riguardo al regime, nel silenzio della legge, si presume che si tratti dei parcheggi 41 sexies L. n. 1150/1942 (i parcheggi pertinenziali Tognoli afferiscono a costruzioni esistenti).

Ne sono previsti 16 in superficie, coperti da importante struttura a sbalzo, ed altri 14 nell'autorimessa al piano sottostante.

Le verifiche non sono state esplicitate, tuttavia, anche a volere considerare il box di dimensioni minori (2,60 x 5,50 = 14,30 mq) e dato per buono l'incremento del 50 %, la superficie a parcheggio sarebbe notevolmente sovrabbondante rispetto al parametro di legge, anche senza considerare l'area di manovra (mc 751,41/10 = mq 75,41 < mq 14,30 x 30 = mq 429,00).

La Società intenderebbe realizzare sia parcheggi 41 sexies L. 1150/1942, che parcheggi da rendere comunque pertinenziali al complesso residenziale.

Di conseguenza, una volta risolte le problematiche di cui sopra, dovranno essere individuati i parcheggi pertinenziali 41 sexies e quelli pertinenziali.

3.4.4 - Il volume costituente il locale tecnico della piscina, ubicato tra la villa 6 e la villa 8, pare non possa essere escluso dal computo della volumetria perché non interrato.

3.4.5 - Con la nota prot. n. 2474 del 07/02/2020, venivano richieste varie sezioni al fine di comprendere le modalità di raccordo dei fabbricati con i terreni ai lati: dalle sezioni presentate non si comprende se l'interramento laterale sia garantito.

Nel caso in cui non fosse garantito si avrebbe un ulteriore incremento dell'ingombro geometrico in progetto.

3.5 - Conformità a P.T.C.P., P. di B., normativa sismica, normativa risparmio energetico

Riguardo la conformità del progetto alle previsioni del piano territoriale di coordinamento paesistico e dei piani di bacino nonché alle norme antisismiche ed alla normativa in materia di rendimento energetico degli edifici, trattandosi di competenze di Enti diversi, si rinvia ai pareri che verranno espressi in proposito.

Si precisa che il P.T.C.P. ammette "... modifiche di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o contenute integrazioni del tessuto edilizio ...", "limitata modificazione delle preesistenze ... contenuta integrazione dell'insediamento", per cui occorrerà valutare se il progetto abbia le caratteristiche richieste.

Gli obblighi di contenimento del consumo energetico dovranno essere verificati da appositi calcoli progettuali e rispettati durante le fasi di realizzazione dell'intervento.

3.6 – Conformità o variante al P.R.G. (art. 6, c.3 e art. 7, c.4)

Come noto l'art. 7 stabilisce che gli interventi di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico, comportanti delocalizzazione in altro sito:

- possono essere assentiti soltanto in aree dotate delle opere di urbanizzazione primaria;
- a condizione che il S.A. si impegni, in apposito atto convenzionale, alla realizzazione delle eventuali ulteriori opere di urbanizzazione primaria necessarie e di quelle di urbanizzazione secondaria nella misura corrispondente al carico urbanistico previsto dall'intervento, nonché alla realizzazione delle opere di sistemazione, anche di interesse pubblico, necessarie per il superamento delle condizioni di incongruità che giustificano la delocalizzazione;
- qualora prevedano l'insediamento della destinazione d'uso residenziale, possono essere assentiti soltanto in aree ove la destinazione d'uso residenziale è ammessa dal piano urbanistico vigente.

I presupposti di cui sopra sussistono, fatta salva una più puntuale verifica degli impegni della convenzione.

Il c. 4 stabilisce che *“Gli interventi di ricostruzione che prevedano la delocalizzazione dell'edificio al di fuori del sito e si pongano in variante alla vigente strumentazione urbanistica comunale o in contrasto con le previsioni dei piani urbanistici operanti in salvaguardia, con esclusione degli interventi ricadenti nella fattispecie di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), n. 2) (nota: interventi in aree in cui i vigenti piani urbanistici comunali prevedano già la possibilità di interventi comportanti demolizione e ricostruzione con incremento della volumetria originaria;), sono assentibili dal Comune previa approvazione da parte della Regione delle varianti concernenti parametri diversi da quelli dell'incremento volumetrico di cui al comma 1.”*

L'art. 2/3 del P.R.G. stabilisce che *“E' vietato procedere a sbancamenti quando ne risultino muraglioni di sostegno visibili di altezza superiore a metri 3,50 (tre e cinquanta)”*.

L'art. 3/7 della zona C2 del P.R.G. vigente impone il rispetto dei seguenti parametri:

- **L'indice di fabbricabilità territoriale ammesso è metri cubi zero virgola zero cinque per ogni metro quadrato di area asservita (mc. 0,05/mq.);**
- **La distanza dai confini di proprietà non sia mai inferiore a**

metri sette.

- **La distanza da altre costruzioni, anche esistenti, non sia mai inferiore a metri quattordici.**

- **La distanza dal bordo delle strade corrisponde a quanto stabilito all'Art. 3/17.**

- **L'altezza massima della costruzione non superi metri sette, in essa compresa due piani.**

3/7/4. L'edificazione dovrà essere preferibilmente realizzata per nuclei compatti, ottenuti per concentrazione del volume totale consentito dagli indici di fabbricabilità e per comprensori aventi superficie territoriale non inferiore a metri quadrati quindicimila.

Si dà atto che:

- l'esclusione sopra citata non sussiste poiché l'art. 3/7 della zona C2 del P.R.G. non contempla (vista anche la datazione) l'intervento della sostituzione edilizia;
- l'intervento non rispetta i seguenti parametri, diversi dall'incremento volumetrico
 - altezza muraglioni di sostegno (a titolo esemplificativo, h muro P2W= m 8,40, h muro P1E = m 7,20, h muri P3E e P4E= m 4);
 - indice di fabbricabilità territoriale (mc 1.124/ mq 3.855= mc/mq 0,29 quanto meno);
 - Estensione comprensorio/lotto minimo (mq 3.855,00);

ragion per cui sembrerebbe occorrere la preventiva approvazione di apposita variante da parte di Regione Liguria.

3.7 - Titolo edilizio e standard urbanistici (art. 8)

L'intervento in questione è assoggettato al rilascio di permesso di costruire subordinato a convenzione con il Comune contenente gli impegni del soggetto attuatore inerenti le opere di urbanizzazione necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici e le modalità, i tempi e le garanzie di loro attuazione.

Gli impegni del S.A. riguardano la realizzazione:

- delle eventuali ulteriori opere di urbanizzazione primaria necessarie;
- di quelle di urbanizzazione secondaria nella misura corrispondente al carico urbanistico previsto dall'intervento;
- delle opere di sistemazione, anche di interesse pubblico, necessarie per il superamento delle condizioni di incongruità che giustificano la delocalizzazione.

L'art. 3/7 del P.R.G. - zona C2 - stabilisce le aree di standard in mq 36,50 (anziché mq 18 indicati in progetto), giusta estratto di P.R.G. di seguito riportato:

3/7/5. Riguardo agli standard urbanistici di cui al D.M. 2/4/1968, per la zona C2 si stabilisce quanto segue:

- 1) per aree da destinarsi a verde pubblico od a spazi attrezzati per il gioco e per lo sport: mq. 30 per ciascun abitante previsto, sia permanente che temporaneo.
- 2) per aree da destinarsi all'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo): mq. 4 per ciascuno degli abitanti permanenti previsti.
- 3) per aree destinate ad attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi, ecc.): mq. 1 per ciascun abitante previsto sia permanente che temporaneo.
- 4) per aree destinate a parcheggi (in aggiunta alla superficie di un mq. ogni 20 mc. di costruzione, come richiesto dall'Art. 18 della legge 6/8/1967 n. 765): mq. 1,50 per ogni abitante previsto, sia permanente che temporaneo.

... di cui per ogni abitante previsto viene stabilito in ragio-

4 - CONFORMITA' A R.E. e C.C.

Rispetto al R.E. non derogato dalla legge, l'art. 45, rubricato "ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ DEL SUOLO" stabilisce che:

Non potranno di norma adibirsi ad abitazione i locali che si trovino anche in parte sotto il livello del terreno esterno; con l'eccezione degli edifici fronteggianti strade in pendenza per le quali si ammette che il pavimento possa trovarsi sino a mt. 1,00 sotto il piano del terreno esterno purché sia da questi separato da intercapedine larga almeno m.0,50 ed il cui fondo sia almeno 0,50 sotto la quota del pavimento e convenientemente sistemato per il drenaggio ed il deflusso delle acque;

Considerata la ratio dell'art. 45 citato e riportato per estratto, si potrebbe valutare se l'adozione di idonee misure di isolamento dall'umidità del suolo possano ammettere alloggi in parte sotto il livello del terreno.

L'art. 7, di seguito riportato, fissa in mq 50,00 la Superficie Lorda minima degli alloggi:

servizi, non inferiore a mq 20 e non inferiore a mq 30 per due persone;

- negli interventi sugli edifici esistenti e negli interventi di nuova costruzione non è consentita la realizzazione di unità abitative aventi Superficie Lorda (SL) inferiore a 50 (cinquanta) mq., fatte salve diverse previsioni di strumentazione urbanistica generale. In presenza di murature perimetrali esterne con spessore superiore a cm. 50 la superficie eccedente tale valore non deve essere conteggiata per il calcolo della superficie lorda (SL) di cui sopra;

Il parametro è rispettato.

Il rispetto delle distanze del C.C. è garantito.

5 – ALTRE OSSERVAZIONI

Il piano di pavimento della villa 7 poggia in parte su terrapieno di altezza pari a circa ml 4,00 che, a sua volta, poggia su parte della villa 9.

Detto terrapieno, ubicato in corrispondenza del locale tecnico della piscina posto al di là della scala, non potrà essere realizzato così come previsto, visto l'esiguo spessore della soletta di sostegno.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(GEOM. PIERLUIGI CUM)