



CITTA' DI ALBISOLA SUPERIORE
Provincia di SAVONA

ESTRATTO DAL REGISTRO DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE

N. Reg. 12 Delib.

N. _____ Reg. Public.

OGGETTO: LEGGE REGIONALE 3 NOVEMBRE 2009 N. 49 - ISTANZA
PRESENTATA DA BORGO FENICE S.R.L. PER RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI
SITI IN CORSO FERRARI (EX DISTRIBUTORE CARBURANTI)

L'anno Duemilaundici addì Ventotto del mese di Gennaio, alle
ore 15:00, nella sede comunale si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano:

Presenti

Assenti

ORSI FRANCO

GAMBETTA ROBERTO

MARANZANO DAVIDE

GHIGO GASPARI CHRISTIAN

BAGLIETTO PAOLO

ROLANDI GIOVANNA

CASAPIETRA ROBERTA

GARBARINI MAURIZIO

Partecipa il Segretario Generale PUCCIANO Dr. Giovanni. Il Sen.
Franco ORSI - Sindaco - assunta la presidenza e constatata la
legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in
discussione la seguente pratica segnata all'Ordine del Giorno:



CITTA' DI ALBISOLA SUPERIORE

PROVINCIA DI SAVONA

C.A.P. 17011

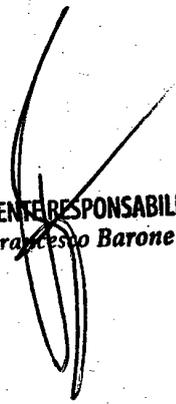
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DI GIUNTA COMUNALE n. **DELGC - 11 - 2011**

**OGGETTO: LEGGE REGIONALE 3 NOVEMBRE 2009 N. 49 - ISTANZA
PRESENTATA DA BORGO FENICE S.R.L. PER
RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI SITI IN CORSO FERRARI
(EX DISTRIBUTORE CARBURANTI)**

PARERI

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 "T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica:

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
Ing. Francesco Barone



LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- il sig. Pastorino Fulvio, legale rappresentante della Fenice SRL, con sede in Savona, via Paolo Boselli 10/7, in data 18.10.2010, prot.21916, ha presentato istanza di permesso di costruire per un intervento di demolizione e ricostruzione dell'immobile sito in corso Ferrari, ex distributore di carburante, richiedendo l'applicazione della procedura di cui all'art. 7 della Legge Regionale 49 del 3 novembre 2009, al fine di realizzare un edificio residenziale, con incremento del 35% del volume preesistente;

- il progetto di cui trattasi è costituito dai seguenti elaborati:

- A** - Relazione illustrativa - Stralci cartografici - Fotografie - Rappresentazione virtuale del progetto
- B** - Variante Urbanistica
- C** - Documentazione inerente la proprietà delle aree
- D** - Barriere architettoniche: relazione
- D1** - Barriere architettoniche: tavola abbattimento
- E** - Relazione paesaggistica
- F** - Fattibilità geotecnica
- Tav. 1** - Localizzazione intervento su CTR e coordinate Gauss Boaga.
- Tav. 2** - Planimetria, rilievo, dati di stato attuale
- Tav. 3** - Prospetti stato attuale
- Tav. 4** - Sovrapposizione mappa catastale/progetto – individuazione proprietà
- Tav. 5** - Assetto complessivo dell'area: planimetria di progetto
- Tav. 6** - Progetto, prospetti: inserimento nel contesto
- Tav. 7** - Sovrapposizione stato attuale e progetto - prospetto e planimetria
- Tav. 8** - Piante box interrati
- Tav. 9** - Progetto: piante piano residenziale e commerciale
- Tav. 10** - Progetto: prospetti
- Tav. 11** - Progetto: sezioni
- Tav. 12** - Urbanizzazioni a rete e allacci
- Tav. 13** - Superfici per il calcolo degli oneri di urbanizzazione
- Tav. 14** - Assetto complessivo dell'area: planimetria di progetto e standard
- Tav. 15** - Opere di urbanizzazione: elementi di arredo urbano
- Tav. 16** - Opere di urbanizzazione: particolari pavimentazione
- Tav. 17** - Opere di urbanizzazione: particolari di arredo urbano

trattenuti agli atti dell'Ente presso il Settore Edilizia Privata S.U.A.P., Demanio Marittimo Vigilanza Urbanistica - Servizio edilizia Privata;

- in data 30.11. 2010 è pervenuta l'asseverazione dei volumi preesistenti, su conforme richiesta del Comune;

DATO ATTO che:

- Il Comune di Albisola Superiore con deliberazione di Consiglio comunale n. 150 del 23.12.2009 all'oggetto: " *Legge Regionale 3 novembre 2009 n. 49 - "Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio". Esclusione di parte del territorio comunale e disposizioni per l'applicazione della norma.*", ha stabilito che l'applicabilità della L.R. 49/2009 fosse soggetta ad approvazione del Consiglio Comunale con convenzione urbanistica nelle zone sottoposte a P.U.O. del P.U.C. (punto 3 lettera E);
- Con successiva deliberazione di Giunta Comunale n.369 del 13/12/2010, dichiarata immediatamente eseguibile, venivano altresì proposte al Consiglio Comunale modifiche ed integrazioni alla suddetta deliberazione cc.150/2009;

RILEVATO che:

- l'intervento a progetto prevede la realizzazione di un edificio fuori terra a prevalente destinazione residenziale di volumetria pari a mq. 6.296,90 pari a quella esistente incrementata del 35% ai sensi della citata Legge Regionale 49/200, corrispondente ad una superficie agibile complessiva di mq.1677,00, di cui mq. 1424,00 residenziale e mq. 253,00 commerciale;

- l'area interessata dal progetto di cui sopra è ricompresa nel vigente PUC nella più vasta area d'intervento A.i.A., la cui Scheda Norma prevede la possibilità, previa approvazione di un P.U.O. esteso all'intero ambito, di un incremento del volume esistente fino a determinare una superficie lorda utile massima di 1500 mq e semprechè di tale nuova volumetria venga dimostrata la sostenibilità sotto il profilo edilizio - tipologico e storico ambientale;

- l'area di concentrazione volumetrica indicata dal P.U.C. coincide con quella in cui è ubicato il volume dell'ex distributore, oggetto dell'intervento di cui trattasi; nella restante parte dell'area il PUC prevede il mantenimento dei volumi esistenti, corrispondenti ai volumi dell'ex fornaci, con possibilità di destinazioni d'uso anche di tipo residenziali e con obbligo di cessione dell'area costituita dalla esistente piazza (anche se la scheda del P.U.C. al riguardo indica erroneamente come oggetto di obbligo di cessione i volumi delle fornaci); è da rilevare che uno dei due volumi un tempo destinati a fornace è già stato trasformato ad uso abitativo;

RITENUTO che:

- l'immobile oggetto della istanza all'esame, da tempo in stato di forte degrado, necessita, senza alcun dubbio, di un intervento di riqualificazione, anche tenuto conto della posizione nel centro della città, quasi una sorta di biglietto di ingresso, e della visibilità dello stesso, tanto che già il P.U.C. prevedeva la riqualificazione dell'area interessata; è anche da rilevare che già antecedentemente alla entrata in vigore della Legge Regionale 49/2009 erano stati attivate iniziative, da parte della proprietà dell'area di concentrazione volumetrica, volte ad attuare l'intervento con il coinvolgimento della restante proprietà, senza però riuscire ad arrivare ad una proposta unitaria. Con l'entrata in vigore della "legge casa" l'intervento viene quindi proposto limitatamente al volume dell'ex distributore, che, peraltro, costituisce la tipica fattispecie di edificio incongruo sotto vari profili e la cui riqualificazione rischia di essere compromessa dalla difficoltà di trovare un'intesa con la restante proprietà, dovuta, soprattutto ad una norma di P.U.C. che forse inopportuno ha imposto un obbligo di P.U.O. di difficile realizzazione;

- sulla base di tali elementi si ritiene che sussistano le condizioni per applicare la speciale procedura di cui alla Legge Regionale in questione, con conseguente deroga all'obbligo di P.U.O. unitario e, quindi, variante al P.U.C. per tale profilo, tenuto conto che la destinazione residenziale è già ammessa tra quelle individuate per tale ambito.

Si ritiene peraltro che la volumetria prevista nel progetto determini un impatto eccessivo e non compatibile con il contesto in cui l'edificio si colloca, tenuto anche conto delle puntuali indicazioni al riguardo contenute nel P.U.C.; al riguardo si ritiene che l'incremento massimo da realizzare sull'edificio non possa superare il 31,30% del volume preesistente, pari ad un incremento superficiale di 1500 mq, soglia corrispondente a quella indicata dal P.U.C..

Pertanto il progetto all'esame dovrà essere ridimensionato nei termini sopra indicati, ferma restando la realizzazione della rotonda stradale prevista, che costituisce intervento di miglioramento della circolazione ed elemento di riqualificazione;

La variante che dovrà essere apportata al P.U.C. sarà costituita pertanto dalla eliminazione dell'obbligo di P.U.O. unitario e dalla modifica dei parametri di zona relativamente all'altezza massima consentita.

Appare, peraltro, necessario dare mandato agli uffici di individuare una pertinente disciplina per la parte dell'ambito non interessata dal presente PUO, tenuto conto dell'incremento volumetrico conseguente all'intervento in questione, nonché della ratio della norma di PUC che richiede la realizzazione di uno spazio pubblico e al contempo del perseguimento di un ulteriore intervento d'interesse pubblico che scaturisce dal progetto in esame, costituito dalla realizzazione della rotonda;

VISTA la L.R. 36/1997 e ss.mm.ii;

VISTA la L.R. 44/2000 e ss.mm.ii.;

VISTA la L.R. 24/2001 e ss.mm.ii;

VISTA la L.R. 19/2001 e ss.mm.ii.;

VISTA la L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.;

VISTA la L.R. 49/2009

VISTO il D.Lg.vo 267/2000 e ss.mm.ii.

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica dal Dirigente Responsabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, allegato.

Con voti unanimi,

DELIBERA

1) di ritenere procedibile, nei limiti sopraindicati, la proposta presentata dal Sig. Pastorino Fulvio, legale rappresentante della Borgo Fenice S.r.l., con sede in Savona via Paolo Boselli civ.10/7, in data 08/10/2010, prot. 21916, per un intervento di ristrutturazione edilizia dell'immobile sito in Corsò Ferrari, ex distributore carburanti, redatto dagli Arch. Olcese e Mazzoni, in applicazione dell'art.7 della succitata L.R. n.49/2009 ed in variante al P.U.C. vigente, richiedendo la procedura di cui all'art. 59 della L.R. 36/1997, costituito dai seguenti elaborati:

- A** - Relazione illustrativa - Stralci cartografici - Fotografie - Rappresentazione virtuale del progetto
- B** - Variante Urbanistica
- C** - Documentazione inerente la proprietà delle aree
- D** - Barriere architettoniche: relazione
- D1** - Barriere architettoniche: tavola abbattimento
- E** - Relazione paesaggistica
- F** - Fattibilità geotecnica
- Tav. 1** - Localizzazione intervento su CTR e coordinate Gauss Boaga
- Tav. 2** - Planimetria, rilievo, dati di stato attuale
- Tav. 3** - Prospetti stato attuale
- Tav. 4** - Sovrapposizione mappa catastale/progetto - individuazione proprietà
- Tav. 5** - Assetto complessivo dell'area: planimetria di progetto
- Tav. 6** - Progetto, prospetti: inserimento nel contesto
- Tav. 7** - Sovrapposizione stato attuale e progetto - prospetto e planimetria
- Tav. 8** - Piante box interrati
- Tav. 9** - Progetto: piante piano residenziale e commerciale
- Tav. 10** - Progetto: prospetti
- Tav. 11** - Progetto: sezioni
- Tav. 12** - Urbanizzazioni a rete e allacci
- Tav. 13** - Superfici per il calcolo degli oneri di urbanizzazione
- Tav. 14** - Assetto complessivo dell'area: planimetria di progetto e standard
- Tav. 15** - Opere di urbanizzazione: elementi di arredo urbano
- Tav. 16** - Opere di urbanizzazione: particolari pavimentazione
- Tav. 17** - Opere di urbanizzazione: particolari di arredo urbano

trattenuti agli atti dell'Ente presso il Settore Edilizia Privata S.U.A.P., Demanio Marittimo Vigilanza Urbanistica - Servizio edilizia Privata;

2) l'intervento potrà essere proposto in forma definitiva al Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.7 L.R. n.49/2002 con variante urbanistica mediante procedimento ex art.59 L.R. 36/1997, alle seguenti condizioni:

- a) la superficie agibile a progetto non potrà superare la superficie lorda utile max di mq. 1500,00;

b) tutti i controinteressati dovranno essere informati del procedimento ai sensi e per gli effetti della Legge n.241/1990, ss.mm.ii.;

3) di dare mandato agli Uffici di elaborare la pertinente disciplina della parte di ambito A.i.A. non interessata dal progetto di cui trattasi;

4) di inserire il presente provvedimento nell'elenco da trasmettere ai Capi gruppo ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000.

Successivamente, con voti unanimi e palesi

DELIBERA

Dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n° 267.

Deliberazione della Giunta Comunale GC 12



Approvato e sottoscritto

IL SINDACO
F.to Sen. Franco Orsi

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Giovanni Pucciano

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

Albisola Superiore, li **03 FEB 2011**

La sujestesa deliberazione:

ai sensi dell'art. 124, comma 1^o del D.Lgs. 267 del 18.08.2000, viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

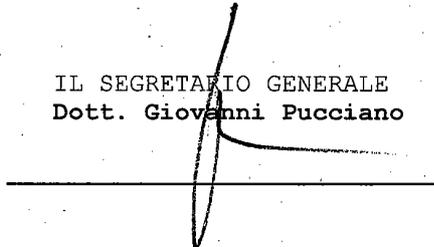
è stata comunicata in data odierna ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Giovanni Pucciano

Copia conforme all'originale in carta libera ad uso amministrativo.

Li, **03 FEB 2011**

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giovanni Pucciano



CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi di Legge:

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi art. 134, comma 3^o, del D.Lgs 267 del 18.08.2000.

Albisola Superiore, li

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giovanni Pucciano