



COMUNE DI SPOTORNO
S.U.A. SOTTOZONA C2A DEL P.R.G. LOCALITA' RIVE

Il progettista:

I soggetti attuatori:

dott. arch. Sergio Oliveri

All.

b

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Spotorno: agosto 2007 **aprile 2012**

Adeguata alle osservazioni di cui al voto C.T.U.P. n° 621 del 23/06/2006
ed alla successiva Variante approvata con

**S.U.A LOCALITA' RIVE /BURE'
SOTTOZONA C2A**

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Premesse:

Lo scopo che lo S.U.A della sottozona C2A ,si prefigge di raggiungere , partendo da una attenta analisi dello stato di fatto , è quello di definire nel rispetto della normativa del P.R.G. , come modificata dalla variante contestuale ex art. 9 L.R. n° 24/87 e dalla Variante connessa ex art. 8 L.R. n. 22/87 :

- a. La previsione delle nuove costruzioni a destinazione residenziale nelle caratteristica tipologia a nucleo nella parte bassa , in prosecuzione dell'insediamento di edilizia residenziale pubblica dei primi anni 80, e con insediamento di tipo isolato, compatibile con l'intorno antropizzato, nella parte alta.
- b. La sistemazione delle aree su cui verranno insediate le nuove costruzioni, l'organizzazione delle aree libere sia pubbliche e/o di uso pubblico che private, la previsione della maglia infrastrutturale a supporto dell'insediamento.
- c. L'individuazione dei volumi esistenti al servizio dell'agricoltura da recuperare nel rispetto delle caratteristiche morfologiche originarie e delle tipologie peculiari dell'architettura rurale ligure .

Fanno altresì parte del presente SUA , la disciplina degli interventi di nuova costruzione , indicandone di massima le caratteristiche e i tipi , e la loro contestualità con le opere di urbanizzazione , determinando altresì i presumibili costi di attuazione con l'indicazione dei soggetti su cui gravano.

1. La zona nel P.R.G. e nel P.T.C.P.

Il P.R.G. del Comune di Spotorno approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 356 del 29.05.96 , classifica l'area in oggetto come zona territoriale omogenea di tipo C , ai sensi dell'art . 2 del D.M. 02.04.69 , quindi come zona da destinare all'espansione residenziale .

Ogni nuovo intervento edificatorio è sottoposto a S.U.A. obbligatorio esteso all'intera zona ".....detto S.U.A. dovrà farsi carico, in particolare, di verificare ipotesi di intervento , contestuali alla realizzazione delle nuove quote volumetriche della zona C2 . volte ad elevare i livelli di qualità insediativa nella porzione della stessa zona già edificata .

In ogni caso la nuova volumetria dovrà assumere una configurazione integrata di edificazione isolata e a nuclei, dandosi altresì carico di determinare una adeguata soluzione viaria di connessione tra Via la Rocca e via Magiarda.

Le aree per servizio di zona, secondo lo standard di 24 mq ogni 100 mc. di costruzione , dovranno essere localizzate nelle aree di fondovalle (riva sinistra) del Torrente Crovetto e destinate a verde pubblico, parcheggi , attività sportive.”

Il piano Territoriale di coordinamento Paesistico inserisce l'area in oggetto nella tipologia degli insediamenti diffusi con regime normativo di modificabilità di tipo A(ID – MO – A) , indicativo di un assetto territoriale in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione , tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti , né uno schema organizzativo cui attenersi.

L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare , mediante la definizione di nuove regole , lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico – ambientale.

Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso .

Lo S.O.I. , allegato al presente S.U.A. , dimostra come le tipologie di insediamento proposte , nel rispetto di una corretta valutazione dei valori morfologici e paesistici , conferiscano all'insieme una configurazione coerente con gli obiettivi che si propone il Piano di Coordinamento Paesistico .

2. Caratteristiche dell'area.

L'area d' intervento è geograficamente definita dal rio Crovetto e dallo sky – line delle colline alle spalle. La zona si presenta pianeggiante nella parte bassa , riva sinistra del torrente Crovetto , e di media acclività nella parte più alta .

La parte bassa della zona in fregio al torrente Crovetto presenta un patrimonio di verde coltivato , che anche se non di gran pregio , merita di essere, almeno parzialmente mantenuto ed eventualmente migliorato.

Di altra consistenza invece, al di sopra dell'area di intervento , la quinta boscata , che presenta uno strato arboreo compatto, con l'emergenza di alcune essenze dominanti.

Nella zona , come perimetrata dal P.R.G. , sono presenti, oltre ad alcuni edifici costruiti a cavallo degli anni '70 , di notevole consistenza volumetrica, e privi di particolari valori ambientali , altri manufatti , che per le loro caratteristiche morfologico- formali , rappresentano in modo significativo la tipica funzione dei volumi di servizio (ricoveri attrezzi, magazzini) connessi alla conduzione dei fondi coltivati.

I collegamenti viari con il centro urbano di Spotorno sono garantiti:

- a. Dalla viabilità di fondo valle , che attualmente si presenta di adeguate dimensioni per la parte in fregio all'intervento di edilizia Residenziale Pubblica realizzato nei primi anni '80 , e prosegue verso la sorgente del torrente utilizzando parzialmente l'alveo dello stesso.
- b. Dalla viabilità di mezza costa che da Via alla Rocca , serve "in primis" la residenza protetta "La Quietè" per poi proseguire verso nord fino a raggiungere gli ultimi insediamenti a carattere isolato esistenti.

Questo tracciato stradale costituisce il limite della parte alta della zona.

3) Le Varianti al P.R.G

Le Varianti al P.R.G. che sono oggetto di una relazione puntuale “ad hoc” , si articolano nei seguenti punti:

3.1. La Variante contestuale

La variante contestuale al P.R.G. si articola in 4 punti :

1. Stralcio della zona C2 dell'area sulla quale ricade la casa di Riposo la Quietè (fg. 7 mapp. 110) La necessità di stralciare dalla zona C2 l'area su cui insiste la casa di Riposo La Quietè è dovuta al fatto che per la sua specifica destinazione d'uso , assimilabile a Residenza sanitaria attrezzata convenzionata con il servizio sanitario nazionale ,assume il ruolo di servizio di pubblica utilità e quindi risulta riconducibile alle attrezzature di interesse comune , di cui al D.M. 1444/1968.

L'area suddetta entrerà a fare parte con la sigla f11 delle aree a servizi dello S.U.G.

2. Modifica dell'indice territoriale riferito alla residenza .

La zona C2 nel suo complesso dopo che è stata stralciata la zona F11, ha una superficie pari a 38.304 mq.

Applicando alla superficie di zona l'indice territoriale di 0.4 mc/mq. previsto dallo SUG per la residenza si ottiene un volume residenziale potenziale di 15.322 mc. .

Poiché il volume esistente in zona , con destinazione residenziale è pari a mc. 2.949(2.519 + 430) , il volume residenziale di nuova costruzione ammonterebbe a mc. (15.322 - 2.949)= mc. 12.373.

Considerato:

- Che la maggior parte dei volumi a destinazione residenziale esistente da mantenere ,per la precisione 2.519 mc. , interessano una parte ben definita della zona C2 , per una superficie pari a mq. 3.973 con un indice pari a 0.63 mc/mq. circa, notevolmente superiore all'indice di zona previsto dallo SUG. per la residenza.
- Che l'A.C. di Spotorno , al fine di poter dare una risposta “casa” anche alle fasce sociali più deboli, ha stabilito che **almeno una congrua parte pari al** il 20 % della cubatura realizzabile con destinazione residenziale sia destinato ad edilizia convenzionata , *e/o monetizzata nel rispetto delle indicazioni contenute all'art. 2 punto 4 della convenzione allegata alle N.T.A. dello S.U.A.*
- Che la Regione Liguria ha finanziato un intervento di “social housing” localizzato nella zona in **oggetto , che sostituirà la quota di edilizia convenzionata.**
- Che lo scomputo dall'edificabilità potenziale della zona dei volumi esistenti determinerebbe per le aree libere un abbassamento dell'indice per l'edilizia residenziale , già aggravato dalla necessità di realizzare 2.800 mc. circa di edilizia convenzionata.

Tenuto conto dell'incontestabile interesse pubblico contenuto nella scelta dell'A.C. di vincolare una consistente parte della realizzanda cubatura residenziale ad edilizia convenzionata , scelta questa che assume ancor più valore oggi, alla luce del finanziamento concesso dalla Regione Liguria , nell'ambito dei progetti regionali di social housing , tenuto altresì conto che la riduzione dell'indice , colpirebbe anche quei soggetti attuatori che aspirano a realizzare nella zona , la loro prima casa, si ritiene di incrementare leggermente l'indice territoriale , con destinazione residenziale , portandolo da 0.40 mc/mq. a 0.43 mc/mq consentendo ai soggetti attuatori di recuperare , se non tutta la volumetria destinata al social housing , almeno parte della cubatura che verrebbe loro sottratta dalla volumetria esistente nella zona C2, edificata con indice territoriale notevolmente superiore ai 0.40 mc./mq. previsti dallo S.U.G.

Infatti nell'area esistono fabbricati edificati negli anni 50/60, la cui cubatura , dovendo essere spalmata su tutta l'area apporterebbe una notevole riduzione dell'indice utilizzabile per la residenza , riduzione che colpirebbe soprattutto i soggetti attuatori che vorrebbero realizzare nell'area la loro prima casa.

Inoltre i soggetti attuatori hanno esplicitamente espresso la volontà di non utilizzare l'indice territoriale da destinare ad attrezzature , in quanto le attrezzature previste dal P.R.G. non essendo nè strutture pubbliche , nè rivestendo interesse pubblico , non hanno il requisito della obbligatorietà.

Si ritiene pertanto che la parte di indice territoriale destinato alla residenza possa essere leggermente aumentato a svantaggio dell'indice destinato alle attrezzature in modo di recuperare, se non tutto il volume destinato all'edilizia convenzionata (progetto di social housing), almeno parte della cubatura esistente in zona edificata negli anni '60 , lasciando comunque invariato l'indice territoriale globale di 0.50 mc./mq previsto dallo S.U.G.

Il nuovo indice territoriale sarà:

0,50 mc/mq. di cui lo 0,43 destinato alla residenza

lo 0,07 destinato alle attrezzature.

3. Modifica di parametri edilizi

I parametri indicati nelle N.T.A. del P.R.G. non consentirebbero il rispetto delle indicazioni formali attuative dell'insediamento auspiccate nello stesso articolo 15 delle N.T.A in quanto il parametro relativo all'altezza stabilisce in 6 mt. ,corrispondenti a 2 piani, l'altezza massima degli edifici.

Tenuto conto che nello stesso articolo delle N.T.A. del P.R.G. , alcune righe più sopra si dice: "in ogni caso la nuova volumetria dovrà assumere una configurazione integrata di edificazione isolata e a nuclei" risulta chiaro che i parametri edilizi indicati sono idonei per la tipologia isolata , ma eccessivamente limitativi per la tipologia a nuclei , che, per garantire un inserimento armonico nel contesto , richiede una maggior elasticità nella individuazione dei profili , con l'esigenza, talvolta, di introdurre un elemento più emergente .

Affinché lo S.U.A. possa ottemperare alla richiesta di un'adeguata configurazione integrata di edificazione isolata e a nuclei, è necessaria, più che una modifica ai parametri edilizi, il loro completamento con l'introduzione di altri parametri riferiti alla tipologia a nucleo, puntualmente indicati nella relazione della variante allo S.U.G.

4. Divisione della zona C2 in due sottozone C2A e C2B

Considerato:

- che nella parte bassa a sud – est della zona C2 sono presenti due edifici di relativamente recente costruzione , e di considerevole consistenza volumetrica, adiacenti ad alcune aree su cui già insistono fabbricati a destinazione residenziale , i cui proprietari , invitati formalmente a partecipare all'iniziativa di S.U.A. , hanno risposto negativamente e/o non hanno neppure ritirato la raccomandata A.R. di invito.
- che le suddette aree non risultano funzionali al disegno pianificatorio , e che , nelle stesse non si prevedono variazioni significative dello stato di fatto , in quanto la tipologia edilizia esistente , con la sola esclusione dell'edificio insistente sul mappale 1120 , presenta le caratteristiche formali che la norma di piano prescrive per i nuovi interventi

si ritiene che le aree suddette possano costituire una sottozona della zona C2 , che di conseguenza sarà divisa in due sottozone C2A e C2B ciascuna puntualmente normata come indicato nella relazione della variante allo S.U.G.

3.2. La Variante connessa

Il progetto di S.U.A. , in conseguenza dei maggiori approfondimenti progettuali , richiede anche la necessità di apportare ulteriori varianti allo strumento Urbanistico Generale , che per le loro caratteristiche rientrano nelle varianti connesse previste dall'art. 8 punto 1 della L.R. 24/87 .

Nello specifico:

1. leggera modifica al perimetro dello S.U.A. , ai sensi dell'art 8 punto 1 lettera b) della L.R. 24/87 ,derivante dagli adeguamenti tecnici resi necessari per collegare organicamente con il resto della zona il mappale 842 , che a causa dello stralcio della zona F “la Quiete” si troverebbe isolato rispetto all'area di intervento.

L'ampliamento del perimetro di S.U.A avviene su un'area attualmente già utilizzata come viabilità ad uso pubblico , anche se di proprietà di due dei soggetti attuatori della sottozona C2A (parte dei mappali 110 e 825 di proprietà Carlo Banholzer , e parte del mappale 93 proprietà di Tomaso Damonte) .

L'inserimento del tratto di strada nello S.U.A. della sottozona C2A , non ne modifica la destinazione urbanistica APAC3 ex zona E , non afferisce indice edificatorio alla sottozona e nel contempo ne garantisce e riafferma l'uso pubblico .

2. inserimento nella zona C2 del tratto di viabilità insistente sui mappali 1340 e 826, non indicata nello S.U.G. ma di fatto esistente ed utilizzata per accedere ai fabbricati in fregio alla stessa.

La variante connessa ai sensi dell'art 8 punto 1 lettera a) della L.R. 24/1987 consente di regolarizzarle come viabilità pubblica , quanto di fatto è già in essere.

3. Piccole variazioni alla normativa edilizia della zona ai sensi dell'art 8 punto 1 lettera c) della L.R. 24/1987, conseguenti la particolare orografia della stessa e i maggiori approfondimenti progettuali , dovuti anche alla necessità richiesta dallo S.U.G. del collegamento della viabilità di fondo valle (via Magiarda) con la viabilità di mezza costa (via alla Rocca) e più precisamente:

- a. Deroga alle distanze degli accessi dei boxes dalle curve . (art. 30 lettera c) delle N.T.A dello S.U.G.)

La deroga riguarda i lotti A,B,E,F,G,I,L,N i cui accessi ai boxes interrati non rispettano la distanza di 50 mt dalle curve e dagli incroci.

- b. deroga alle distanze di 50 mt. tra gli accessi sullo stesso lato di strada , se i boxes sono superiori a 9 (art. 30 lettera d) delle N.T.A. dello S.U.G.)

La deroga riguarda la distanza tra gli accessi ai boxes dei lotti G e H e L ed N.

Il ricorso alla variante connessa , nei casi sopra elencati non determina mutamenti delle destinazioni d'uso né della capacità insediativa complessiva della zona stessa , fatto salvo quanto previsto dalla variante contestuale .

4. non si invoca la Variante connessa alla normativa edilizia della zona ai sensi dell'art. 8 punto 1 lettera c) per la distanza dai confini del ricovero attrezzi esistente nel lotto U , in quanto nello stesso non si prevedono interventi che ne modifichino la consistenza e/o la posizione.

4. Determinazione dell'edificazione della sottozona C2A

Poiché la zona C2 come perimetrato dallo S.U.G. , con il solo stralcio dell'area sulla quale ricade la casa di riposo "la Quiete " diventa la nuova zona F11 con destinazione servizi generali , ha una superficie totale pari a mq. 38.304 , per determinare la volumetria con destinazione residenziale edificabile nella sottozona C2A si è proceduto come di seguito esplicitato:

- volumetria potenziale con destinazione residenziale della zona C2
mq. 38.304 x 0.43 * = mc. 16.471
* nuovo indice territoriale , destinato alla residenza , a seguito della variante contestuale
- volumetria esistente con destinazione residenziale all'interno della sottozona C2B : mc. 2.519
- volume con destinazione residenziale da realizzare nella sottozona C2A:
mc. 16.471 – mc. 2.519 = mc. 13.952

La nuova volumetria realizzabile con destinazione residenziale , nella sottozona C2A è così suddivisa :

- mc. 2.808,40 (maggiore del 20 % della cubatura di nuova realizzazione) con destinazione ad edilizia agevolata , programma "social housing" 2006 della Regione Liguria.
- mc. 4.347,00 interventi per edifici mono – bifamiliari a tipologia isolata , per la maggior parte destinati a prima casa per residenti.
- mc. 6.366,60 mc. 9.175,00 interventi a nucleo con appartamenti di diversa dimensione, *in cui eventualmente localizzare la percentuale a loro afferente di edilizia convenzionata che si intende realizzare.*
- mc. 430,00 edificio esistente da recuperare.

Oltre agli edifici con destinazione residenziale i cui parcheggi pertinenziali ex L. 122/89 sono ubicati nell'interrato degli stessi , nella sottozona C2A sono anche previsti:

- a) nel lotto R. n. 6 box interrati per un totale di 130 mq. a libero mercato o eventualmente pertinenziali ai fabbricati della sottozona C2B .
- b) il recupero come attrezzature di alcuni dei volumi esistenti con destinazione ricovero attrezzi o magazzini (solo in caso il volume esistente viene demolito e ricostruito) , conservando quindi la memoria storica e la vocazionalità agricola delle aree pianeggianti di fondo valle , per una cubatura totale pari a mc. 201 circa
- c) il recupero dei due volumi esistenti aventi le caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale spotornese, come attrezzatura , ai fini di servizio complementare dell'utilizzo ad uso pubblico per sosta , gioco e

sport della parte di area verde di fondo valle in fregio alla nuova strada di penetrazione mc. 270 circa.

L'edificazione totale della sottozona C2A ammonta a mc. 14.423 (13.952 con destinazione residenziale e 471 con destinazione ad attrezzature) inferiore alla cubatura totale afferente alla sottozona C2 applicando alla superficie della stessa l'indice territoriale di 0.5 mc/mq originariamente previsto dallo S.U.G. riducendo quindi anche l'impatto dell'edificato , nella sua eccezione più ampia , nel contesto generale dell'area.

5. Proposta progettuale

Dopo aver constatato che la cubatura di nuova costruzione normata dallo S.U.A.della sottozona C2A è pari a mc. 13.522.a cui si devono aggiungere i 430 mc. dei volumi esistenti da mantenere e/o recuperare con destinazione residenziale e i 470 mc. di volumi esistenti da recuperare come attrezzature , nel rispetto delle indicazioni di P.R.G. che recitano “In ogni caso la nuova volumetria dovrà assumere una configurazione integrata di edificazione isolata e a nuclei “ è stata formulata la seguente proposta progettuale :

- Individuazione di uno schema di riferimento radiale che conferisce all'insieme anche nelle sue diversità tipologiche, quelle caratteristiche di organicità e di rispetto dell'ambiente esistente, indispensabili per un insediamento residenziale di qualità.
- Localizzazione dell'area verde di uso pubblico destinata a sosta, gioco e sport, nella parte bassa pianeggiante della zona, con la previsione di recupero, ai fini di servizio complementare all'area stessa dei volumi esistenti aventi le caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale spotornese.
- Conferma dell'area a parcheggio prevista dallo S.U.G. a fondo valle, per soddisfare il rispetto dello standard per tutto il territorio comunale , lo standard per le sottozone C2A e C2B è abbondantemente rispettato con le aree a parcheggio pubblico previste in fregio alla viabilità della zona.
- Mantenimento a orto, inteso come verde privato, delle aree di fondo valle non direttamente pertinenti all'edificazione e non utilizzate per i servizi di zona e generali conservando per quanto possibile i ricoveri attrezzi esistenti se in muratura, e altre modeste infrastrutture pozzi , tettoie , conseguenti l'uso agricolo dell'area.
- Inserimento della maggior parte della volumetria residenziale isolata nella parte alta della zona, rispettando per quanto possibile la morfologia del versante e contenendone l'altezza, in modo di ridurre al minimo l'emergenza dei volumi oltre la quota dell'esistente strada di mezza cornice.
- La cubatura residenziale con tipologia a nuclei è stata inserita nella parte centrale della zona, quasi a costruire il prolungamento e un ideale completamento dell'edificazione esistente realizzata nei primi anni 80 del secolo scorso.
- Nelle aree pertinenti, sia delle costruzioni a carattere isolato, che in quelle con tipologia a nucleo, al fine di qualificare ulteriormente l'intervento, è stata prevista la possibilità di realizzare piscine ad uso familiare e/o condominiale.
- Il sistema viario interno, è stato progettato il più possibile aderente al terreno naturale, riducendo al minimo i movimenti di terra, e quindi l'invasività rispetto al versante, unica eccezione la bretella di collegamento della viabilità a valle con la viabilità a monte , che richiesta dal P.R.G. , anche se in forma non prescrittiva , e da alcuni Soggetti Attuatori , si presenta con una pendenza

pari a circa a 20% e con movimenti di terra che modificano in modo sostanziale ,il tratto per fortuna breve , di versante interessato dalla bretella stessa.

La viabilità prevista dallo S.U.A. in fregio al torrente Crovetto si fa anche carico di servire, con una apposita “bretella”, l’area a parcheggio prevista dallo S.U.G. ed eventualmente attraverso quest’ultimo, potrà in futuro dare una accessibilità ai fondi esistenti più a monte, offrendo agli stessi un accesso anche carraio, concreta alternativa all’ alveo del torrente utilizzato attualmente.

- I parcheggi relativi agli standard urbanistici per l’intera zona C2 sono stati previsti in modo da assolvere la loro funzione sia al servizio delle residenze che delle aree pubbliche e/o ad uso pubblico.

Lo S.U.A. prevede oltre ai parcheggi pertinenziali ,ex legge 122/89 , completamente interrati nel sottosuolo delle costruzioni, anche altri parcheggi interrati che potranno contribuire a ridurre al minimo la presenza visiva di veicoli all’interno del compendio, conferendo così allo stesso quel requisito di qualità richiesto dall’A.C.

- Dopo aver verificato la reale consistenza dei percorsi pedonali originari, lo S.U.A. ne prevede la pulizia e le opere di ripristino, in quanto unici collegamenti pubblici diretti degli insediamenti residenziali della parte alta con l’area di fondo valle attrezzata per la sosta il gioco e lo sport.
- Lo S.U.A. , per esplicita volontà dei soggetti attuatori non utilizza l’indice territoriale da destinare ad attrezzature, in quanto non essendo le realizzande attrezzature né pubbliche, né di interesse pubblico, la loro previsione non riveste il requisito dell’obbligatorietà.
- La tipologia edilizia adottata sia per gli interventi isolati che per quelli definiti “a nucleo” risulta coerente con le indicazioni dei tipi edilizi contenute nella variante al PRG per le zone agricole , in quanto i fabbricati progettati hanno sia per la forma che per i materiali usati le caratteristiche tipiche delle case rurali isolate di pendio e le conseguenti varianti sistematiche legate al filone tipologico dell’architettura rurale spontanea .

Infatti , come si può vedere dai tipi edilizi indicati alla tavola 18 , il corpo di fabbrica si presenta di volta in volta in forma semplice e/o articolata per aggregazione lineare di cellule elementari a corpo semplice , è sviluppato prevalentemente su due livelli collegati tra loro da una scala esterna, e talvolta direttamente dal terrazzamento superiore , a livello del primo piano abitativo.

Le coperture a falde del tipo a “capanna” con senso parallelo al fronte principale del fabbricato , riprendono fedelmente le caratteristiche insediative tipiche dei siti circostanti l’area di intervento.

L’impostazione dello S.U.A. come sopra descritta è stata resa possibile, anzi facilitata , dal fatto che i soggetti attuatori degli interventi isolati sono cittadini residenti, per la maggior parte proprietari delle aree, che con lo S.U.A. danno una risposta concreta alle loro aspettative vecchie di anni , di realizzarsi la “casa”.

Una ulteriore agevolazione nella redazione dello S.U.A. ,nell'assetto planivolumetrico rappresentato è data dalla presenza tra i soggetti attuatori, della "Opera Pia Siccardi"(Ente Benefico Spotornese), proprietaria all'interno della sottozona C2A di un lotto di 7.932 mq. , con una cubatura residenziale di nuova costruzione di 2.808 mc. circa di nuova costruzione, e di un volume esistente, da recuperare con destinazione residenziale, di 430 mq. circa, che essendo risultata, assegnataria di un contributo nell'ambito dei Progetti Regionali Social Housing., si è fatta interamente carico (previa definizione con gli altri soggetti attuatori, di un parametro compensativo) , di realizzare la quota di edilizia convenzionata /o agevolata , richiesta dall'A.C. nella percentuale di circa il 20% dell'intero intervento, destinando alla stessa l'intero edificio di nuova costruzione (Lotto L).

Tenuto altresì conto che le attrezzature previste dal P.R.G. non sono nè pubbliche nè rivestono l'interesse pubblico, e la loro previsione nello S.U.A. non ha il requisito dell'obbligatorietà , e che , per esplicita volontà dei soggetti attuatori, non viene utilizzato l'indice territoriale da destinare ad attrezzature , se non per il mantenimento dei volumi con destinazione ricovero attrezzi o magazzini al servizio delle aree non interessate dall'edificazione e/o dei servizi destinati a verde privato coltivato, conservando quindi la memoria storica e la vocazionalità agricola delle aree pianeggianti in fregio al fondo valle per una cubatura totale pari a circa 470 mc. anzichè i 3.433 possibili , la cubatura totale presente nella zona C2 ,ad avvenuta attuazione del piano della sottozona C2A sarà pari a circa 16.942 mc. invece dei potenziali mc. 19.152 (residenziali più attrezzature) previsti dallo S.U.G.

6. Dati generali dello Strumento Urbanistico Attuativo

Superficie dello SUA sottozona C2A mq. 34.331,00

A) Aree

| | | | | |
|---|--------------------------------|------------|---------------|-------------|
| - | superficie dello S.U.A. | mq. | 34.331 | 100% |
|---|--------------------------------|------------|---------------|-------------|

| | | | | |
|---|---|-----|-------|-------|
| - | superficie aree ad uso pubblico per sosta,gioco,sport | mq. | 5.514 | 16% |
| - | superficie parcheggi pubblici funzionali all'intervento | mq. | 606 | 1,8% |
| - | aree a parcheggio pubblico di fondo valle per soddisfare le previsioni dello S.U.G. compresa la viabilità d'accesso | mq. | 3.440 | 10% |
| - | superficie viabilità pubblica compresi marciapiedi e aree verdi di rispetto e percorsi pedonali | mq. | 4.050 | 11,8% |

A₁) Totale aree pubbliche e/o ad uso pubblico mq. **13.610** **39,6%**

| | | | | |
|---|---|-----|-----------|-------|
| - | superficie aree a verde privato (fondi coltivati) | mq. | 2.398,35 | 7% |
| - | superficie lotti edificabili (sedime fabbricati,verde pertinenziale, e viabilità privata) | mq. | 18.322,65 | 53,4% |

A₂) Totale aree ad uso privato mq. **20.721** **60,4%**

B) Volumi

| | | | | |
|---|--|------------|------------------|-------------|
| - | Volume totale edificabile con destinazione residenziale | mc. | 13.952,00 | 100% |
|---|--|------------|------------------|-------------|

| | | | | |
|---|--|-----|----------|-------|
| - | Volume esistente da recuperare con destinazione residenziale | mc. | 430,00 | 3,1% |
| - | Volume residenziale di nuova edificazione in tipologia isolata | mc. | 4.347,00 | 31,2% |
| - | Volume residenziale di nuova edificazione in tipologia a nucleo, a libero mercato <i>e di edilizia convenzionata, per la percentuale che eventualmente si intende realizzare</i> | mc. | 6.366,60 | 45,6% |
| - | Volume residenziale di nuova edificazione in tipologia a nucleo (edilizia convenzionata) | mc. | 9.175,00 | 65,7% |
| - | Volume residenziale di nuova edificazione in tipologia a nucleo (edilizia convenzionata) | mc. | 2.808,40 | 20,1% |

B1) Totale volumi residenziali previsti dallo SUA mc. **13.952,00** **100%**

| | | |
|---|-----|--------|
| B2) volume residenziale da recuperare come attrezzature. | mc. | 471,00 |
| - ricovero attrezzi | mc. | 201,00 |
| - volumi complementari all'area verde d'uso pubblico | mc. | 270,00 |

7. Verifica degli standard

In riferimento ai servizi , il P.R.G. recita testualmente:

“ le aree per servizio di zona, secondo lo standard di 24 mq. ogni 100mc. di costruzione , dovranno essere localizzate nelle aree di fondovalle, (riva sinistra), del Torrente Crovetto e destinate a verde pubblico, parcheggi, attività sportive “.

Poiché lo S.U.G. nelle N.T.A. riferite alle zone , prescrive che lo S.U.A. dovrà farsi carico di elevare i livelli di qualità insediativa nella porzione della zona C2 già edificata , lo S.U.A. della sottozona C2A verifica che la dotazione dei servizi sia adeguata a tutta la zona C2.

Di conseguenza la dotazione minima di aree a servizi dello S.U.A. deve essere pari a mq. (24 x 16.471,00* /100) = 3.953,00 mq.

Il progetto dello S.U.A. prevede :

- aree a verde di uso pubblico¹⁾ ubicate nella piana di fondovalle mq. 5.514 (32,42 mq/ab .)
 - aree a parcheggio pubblico ²⁾funzionali alla zona mq. 606 (3,67 mq/ab)
 - aree a parcheggio pubblico per soddisfare lo standard previsto dello S.U.G. per l'intero territorio comunale mq. 3.440 **
- Totale mq. 9.560 (36,09 mq/ab .)

* 16.471 è la cubatura totale residenziale potenziale della zona ottenuta sommando ai mc. 13.952 prevista dallo SUA, della sottozona C2A anche i 2.519 mc. esistenti nella sottozona C2B .

** le aree a parcheggio pubblico per soddisfare lo standard previsto dallo S.U.G. per l'intero territorio comunale , che in quanto tali non sono rapportabili come mq/ab, della zona , comprendono anche la viabilità di accesso e gli spazi di manovra.

Alle aree pubbliche e/o di uso pubblico sopra indicate, devono essere aggiunte le superfici delle strade, comprensive del verde di rispetto, dei marciapiedi e dei percorsi pedonali interni alla zona , pari a mq. 4.050

In totale le aree pubbliche e/o di uso pubblico ammontano a mq. 13.610 pari a circa il 40 % dell'intera zona.

Le superfici da destinare a parcheggio privato sono ricavate, per la loro totalità, nell'interrato dei fabbricati e/o nelle aree di loro pertinenza, ed ammontano a circa 2.641,60 mq., quindi abbondantemente al di sopra del 10% della cubatura richiesta dalle leggi vigenti, (16.471 / 10 = 1.647,10)

Nella parte bassa della zona (lotto R) nelle immediate vicinanze dei fabbricati residenziali esistenti (sottozona C2B) nel rispetto della morfologia del terreno naturale, sono stati previsti n° 6 boxes auto interrati, per una superficie totale di 130 mq. che potranno eventualmente assolvere , almeno in parte, alle esigenze /richieste di parcheggi pertinentziali dei suddetti fabbricati.

Note :

- 1) le aree di fondo valle interessate dai servizi previsti dagli standard non sono definite pubbliche, in quanto l'A.C. non vuole prendersi in carico aree che poi dovrebbe mantenere ,preferendo convenzionarne l'uso pubblico con i soggetti attuatori, ai quali rimarrà l'obbligo della manutenzione.
- 2) le aree a parcheggio pubblico funzionali alla zona comprendono esclusivamente il sedime del posto macchina, con esclusione sia della viabilità di accesso che degli spazi di manovra

8. Analisi planimetrica della nuova edificazione riferita ai singoli lotti.

| <u>Lotto</u> | <u>superficie lotto mq.</u> | | <u>superficie coperta</u> | | <u>verde privato</u> | |
|--------------|-----------------------------|-------------|---------------------------|------------|----------------------|-------------|
| A | 973,15 | 100% | 80,00 | 8 % | 893,15 | 92 % |
| B | 969,30 | 100% | 113,67 | 12 % | 855,63 | 88 % |
| C | 837,80 | 100% | 114,00 | 14 % | 723,80 | 86 % |
| D | 1.108,00 | 100% | 233,00 | 21 % | 875,00 | 79 % |
| E | 688,40 | 100% | 99,00 | 14 % | 589,40 | 86 % |
| F | 572,20 | 100% | 94,50 | 17 % | 477,70 | 83 % |
| G | 572,20 | 100% | 94,50 | 17 % | 477,70 | 83 % |
| H | 4.630,30 | 100% | 602,60 | 13 % | 4.027,70 | 87 % |
| I | 936,00 | 100% | 235,00 | 24 % | 744,15 | 76 % |
| L* | 2.765,00 | 100% | 363,00 | 13 % | 2.333,00 | 87 % |
| M | 873,30 | 100% | 120,00 | 14 % | 753,30 | 86 % |
| N | 1.020,00 | 100% | 99,00 | 9 % | 999,75 | 91 % |
| O | 1.673,00 | 100% | 188,00 | 11 % | 1.487,90 | 89 % |
| | 17.618,65 | 100% | 2.436,27 | 14% | 15.240,59 | 86 % |

* lotto di edilizia convenzionata e/o residenziale social housing.

Oltre a quanto sopra nello S.U.A. della sottozona C2A sono presenti:

-Fabbricati esistenti con destinazione residenziale da recuperare:

| <u>Lotto</u> | <u>superficie lotto mq</u> | <u>superficie coperta</u> | <u>verde privato</u> |
|--------------|----------------------------|---------------------------|----------------------|
| P | 140,00 mq. | 72 mq. | 68 mq. |

-autorimesse interrato di nuova costruzione:

| <u>Lotto</u> | <u>superficie lotto mq</u> | <u>superficie coperta</u> | <u>verde privato**</u> |
|--------------|----------------------------|---------------------------|------------------------|
| R | 564,00 mq. | 130 mq. | 395 mq. |

** la parte soprastante le autorimesse e la fascia di rispetto tra la strada e l'area di manovra al servizio delle autorimesse sono considerate verde privato.

9. Analisi volumetrica della edificazione per i singoli lotti, con la individuazione dell'indice fondiario

| Lotto | superficie | volume | indice fondiario |
|--------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| A | 973,15 mq. | 444,00 mc. | 0,43 mc. / mq. |
| B | 969,30 mq. | 624,00 mc. | 0,64 mc. / mq. |
| C | 837,80 mq. | 684,00 mc. | 0,82 mc. / mq. |
| D | 1.108,00 mq. | 1.368,00 mc. | 1,23 mc. / mq. |
| E | 688,40 mq. | 548,00 mc. | 0,80 mc. / mq. |
| F | 572,20 mq. | 283,50 mc. | 0,50 mc. / mq. |
| G | 572,20 mq. | 283,50 mc. | 0,50 mc. / mq. |
| H | 4.630,30 mq. | 3.615,60 mc. | 0,78 mc. / mq. |
| I | 936,00 mq. | 1.383,00 mc. | 1,41 mc. / mq. |
| L* | 2.765,00 mq. | 2.808,40 mc. | 1,04 mc. / mq. |
| M | 873,30 mq. | 360,00 mc. | 0,41 mc. / mq. |
| N | 1.020,00 mq. | 556,00 mc. | 0,50 mc. / mq. |
| O | 1.673,00 mq. | 564,00 mc. | 0,34 mc. / mq. |
| | 17.618,65 mq. | 13.522,00 mc. | 0,76 mc. / mq. |

* lotto di edilizia convenzionata e/o residenziale social housing.

Oltre ai lotti su cui insistono edifici con destinazione residenziale lo S.U.A. della zona C2A prevede anche un lotto in cui è prevista la realizzazione di n. 6 boxes interrati e precisamente:

| Lotto | superficie lotto mq | superficie box interrati |
|--------------|----------------------------|---------------------------------|
| R | 564,00 mq. | 130,00 mq. |

e un lotto su cui insiste un fabbricato esistente di cui è previsto il recupero con destinazione residenziale

| Lotto | superficie lotto mq | Volume | indice fondiario |
|--------------|----------------------------|---------------|-------------------------|
| P | 140,00 mq. | 430,00 mq. | 3.26 mc/mq |

10. Previsione di massima delle spese

Le tabelle che seguono , hanno come fine la previsione delle spese occorrenti per realizzare le opere previste dallo Strumento Urbanistico Attuativo, sia per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, che per quanto riguarda le nuove costruzioni e gli interventi di recupero dei volumi esistenti.

In assenza dei progetti esecutivi, i prezzi unitari, per voce di intervento, sono stati dedotti dall'ultimo numero disponibile del prezzario Regionale Opere Edili, edito dall'Unione Regionale Camere di Commercio della Liguria, e confrontati con i costi a consuntivo di opere similari di recente realizzazione.

Tutte le valutazioni sono comunque relative al solo "costo di impianto", e prescindono pertanto da ogni considerazione di costi di gestione, dagli oneri finanziari, dall'ammortamento dei capitali e dalla effettiva distribuzione temporale delle spese.

Tutti i costi, nessuno escluso, sono direttamente a carico dei privati soggetti attuatori.

10A) Analisi dei costi relativi alle opere di urbanizzazione di interesse esclusivo dell'operatore da eseguirsi direttamente a carico del soggetto attuatore.

| | | | | | | |
|----------------|------------------------------------|---|---------|---|-----------------|----------------|
| A ₁ | rete idrica | | | | | |
| | ml. 380 | x | 52 € | = | € | 19.760 |
| A ₂ | rete raccolta acque bianche e nere | | | | | |
| | ml. 787 | x | 95 € | = | € | 74.765 |
| A ₃ | strade residenziali | | | | | |
| | mq. 309 | x | 180 € | = | € | 55.620 |
| A ₄ | illuminazione pubblica | | | | | |
| | N° pali 20 | x | 3.100 € | = | € | 62.000 |
| | | | | | Totale € | 212.145 |

NB. Nei costi delle opere non è compreso il costo delle aree, in quanto le stesse rimarranno di proprietà dei soggetti attuatori, e saranno gravate di servitù d'uso pubblico.

10B) Analisi dei costi delle opere di urbanizzazione di interesse generale

| | | | | | | |
|----------------|--|---|-------|---|---|--------|
| B ₁ | parcheggi pubblici | | | | | |
| | mq. 606 | x | 160 € | = | € | 96.960 |
| B ₂ | riordino e potenziamento dei percorsi pedonali | | | | | |
| | mq. 180 | x | 60 € | = | € | 10.800 |

- B₃ asse viario di distribuzione con aree di complementari alla sosta
mq. 3.870 x 198 € = € 766.260
- B₄ aree a parcheggio pubblico per soddisfare lo standard dello S.U.G. (compresa viabilità di accesso e aree di manovra) *
mq. 3.120 x 40 € = € 124.800
- B₅ sistemazione a verde dell'area di fondo valle destinata a sport, gioco e tempo libero.
L'area in oggetto acquisisce la valenza di opera di interesse generale in quanto una volta attrezzata , con atto notarile , debitamente trascritto sarà vincolata ad uso pubblico e quindi fruibile dall'utenza spotornese senza limitazioni
mq. 5.514 x 60 € = € 330.840
- Totale € 1.329.660**

- C Ulteriori oneri a carico dei soggetti attuatori concordati con l'A.C.

Costruzione di opera pubblica riconducibile ad opera di urbanizzazione secondaria in zona già destinata a servizi dal vigente PRG secondo il progetto esecutivo che verrà fornito dall'Amministrazione Comunale , fino al raggiungimento dell'importo di €. 564.352

TOTALE COSTI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI: €. 2.106.157

- Nei costi delle opere (parcheggi, viabilità, verde, ecc.), non è compreso il costo delle aree, in quanto quelle a verde, rimarranno di proprietà dei soggetti attuatori e saranno gravate con atto notarile debitamente trascritto di servitù permanente di uso pubblico, mentre quelle destinate a viabilità e parcheggi saranno comunque cedute senza alcun aggravio per le casse comunali.
- le opere previste per l'intervento di cui alla lettera * B4 consistono in:
 - Esecuzione della strada d'accesso che potrà essere usufruita dai proprietari dei fondi e delle abitazioni a monte della sottozona C2A attualmente serviti dall'alveo del Torrente Crovetto .
 - Scavo di spianamento e livellamento profondità 30 cm. circa
 - Formazione di rilevato con materiale idoneo per opere stradali e aree carrabili , convenientemente innaffiato e rullato.

11. Analisi dei costi di edificazione

| | | | | | |
|------|--|---|----------|---|---------------------------|
| 1) | Costo di edificazione degli edifici di nuova costruzione | | | | |
| 1.1) | Volumi interrati(autorimesse , cantine ecc.) | | | | |
| | mc. 8.230,54 | x | € 167,01 | x | 1,50 (k) = € 2.061.874 |
| 1.2) | Nuova edificazione a tipologia isolato | | | | |
| | mc. 4.347,00 | x | € 329,31 | x | 1,60 (k) = € 2.290.417 |
| 1.3) | Nuova edificazione a tipologia a nucleo | | | | |
| | mc. 9.175,00 | x | € 329,31 | x | 1,40 (k) = € 4.229.687 |
| 1.4) | Volumi da recuperare | | | | |
| | mc. 430,00 | x | € 329,31 | | = € 141.603 |
| | | | | | <hr/> |
| | | | | | Totale € 4.923,581 |

- Note:**
- I costi relativi al recupero dei due piccoli manufatti al servizio dell'area destinata a sosta, gioco e sport, sono compresi nel costo previsto per la sistemazione a verde dell'area (cap.10 lettera B5).
 - I costi di edificazione degli edifici residenziali, desunto dal prezziario dell'Unione Regionale Camere di Commercio della Liguria sono stati adeguati con un coefficiente (k), a seconda della tipologia edilizia prevista dallo S.U.A. e tenuto conto della morfologia collinare dell'area.
 - Nei costi di realizzazione dell'edilizia residenziale non sono previste le opere di sistemazione esterna (piscine, pergolati ecc..) previsti dallo S.U.A.

12. Determinazione degli oneri concessori

La determinazione degli oneri in questa fase è necessariamente provvisoria in quanto il calcolo potrà essere eseguito con precisione solo a progettazione edilizia avvenuta applicando di conseguenza i valori unitari in vigore al momento in cui saranno rilasciati i permessi di costruire .

I valori in tabella si riferiscono al **gennaio 2007. 31 marzo 2012**

Per ottenere dal volume dei fabbricati la superficie imponibile si è proceduto con l'applicazione dei seguenti coefficienti di trasformazione :

3.2 per il passaggio dal volume alla superficie lorda di solaio: $SL = V/3.2$

11.5 per il passaggio dalla superficie lorda di solaio alla superficie utile : $SU = SL \times 0.885$

1) Superficie residenziale *di nuova costruzione* a libero mercato

$$mc. 10.713,60 : 3,2 = mq. 3.348,00 \times 0,885 = 2.962,98 \text{ mq. superf. imponibile}$$

$$mc. 13.522,00 : 3,2 = mq. 4.225,63 \times 0,885 = 3.739,68 \text{ mq. superf. imponibile}$$

1.1) quota costo di costruzione

$$mq. 2.962,98 \times 43,41 \text{ €} = \text{€} .128.623$$

$$mq. 3.739,68 \times 43,41 \text{ €} = \text{€} .162.340$$

1.2) quote opere di urbanizzazione ed aree

1.2.1) quota di interesse esclusivo dell'operatore

$$mq. 2.962,98 \times 61,84 \text{ €} = \text{€} .183.231$$

$$mq. 3.739,68 \times 71,10 \text{ €} = \text{€} .265.891$$

1.2.2) quota di interesse generale

$$mq. 2.962,98 \times 33,30 \text{ €} = \text{€} .98.667$$

$$mq. 3.739,68 \times 38,29 \text{ €} = \text{€} .143.192$$

2) Superficie residenziale convenzionata

$$mc. 2.808,4 : 3,2 = mq. 877,62 \times 0,885 = 776,70 \text{ mq. superficie imponibile}$$

2.1) quota costo di costruzione *

2.2) quota opere di urbanizzazione ed aree

2.2.1) quota di interesse esclusivo dell'operatore

$$mq. 776,7 \times 61,84 \text{ €} = \text{€} 48.031$$

2.2.2) quota di interesse generale

$$mq. 776,7 \times 33,30 \text{ €} = \text{€} 25.864$$

* importo non dovuto in quanto edilizia convenzionata (art.17 comma 1 dl D.P.R. 380/2001)

- 3) Superficie *residenziale dell'* edificio esistente da ristrutturare
 mc. $430 : 3,2 = \text{mq. } 138,38 \times 0,885 = 118,92 \text{ mq.}$
- 3.1) quota costo di costruzione
 mq. $118,92 \times 43,41 \text{ €} \times 0,55 = \text{€. } 2.840$
- 3.2) quota opere di urbanizzazione ed aree
- 3.2.1) quota di interesse esclusivo dell'operatore
 mq. $118,92 \times 61,84 \text{ €} \times 0,55 = \text{€ } 4.045$
 mq. $118,92 \times 71,10 \text{ €} \times 0,55 = \text{€. } 4.650$
- 3.2.2) quota di interesse generale
 mq. $118,92 \times 33,30 \text{ €} \times 0,55 = \text{€ } 2.178$
 mq. $118,92 \times 38,29 \text{ €} \times 0,55 = \text{€. } 2.504$
- 4) Calcolo oneri concessori per la superficie di locali nell'interrato dei fabbricati eccedente la quota dei boxes pertinenziali
 mq. $(3.048,35 - 1.568,50) = \text{mq. } 1.479,85$ superficie imponibile
- 4.1) quota di interesse esclusivo dell'operatore (art.6 comma 1 lett. b.)
 mq. $1.479,85 \times 55,42 = \text{€ } 82.013$
 mq. $1.479,85 \times 61,11 = \text{€. } 90.434$
- 5) Oneri concessori per box auto realizzati in fabbricato "ad hoc". (lotto R)
- 5.1) quota di interesse esclusivo dell'operatore (art. 6 comma 1 lett. b.)
 mq. $130 \times 55,42 = \text{€ } 7.205$
 mq. $130 \times 61,11 = \text{€. } 7.944$

TOTALE ONERI CONCESSORI RELATIVI ALLO S.U.A.

| | | | | | |
|-----|---|---|---------|----|---------|
| A) | costo di costruzione | € | 131.463 | €. | 165.180 |
| B) | opere di urbanizzazione e aree | | | | |
| B1) | quota di interesse esclusivo dell'operatore | € | 324.595 | €. | 368.919 |
| B2) | quota di interesse generale | € | 126.709 | €. | 145.696 |
| | Totale generale | € | 582.697 | €. | 619.795 |

n.b. Gli oneri concessori sopra indicati sono stati calcolati come se tutta l'edilizia residenziale fosse a libero mercato.

Qualora una parte della stessa fosse destinata ad edilizia convenzionata nel rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 2 punto 4 della convenzione allegata alle N.T.A. dello S.U.A. , dal costo di costruzione, dovrà essere detratta, in quanto non dovuta ai sensi dell'art. 17 comma 1 del D.P.R. 380/2001 , la quota afferente all'edilizia convenzionata.

13. Fasi di attuazione

Le fasi di attuazione degli interventi di urbanizzazione sono definite :

- Le opere di urbanizzazione di interesse esclusivo dell'operatore , come individuate al precedente art. 10 punto 10a) , saranno ultimate e cedute al comune entro 36 mesi dal rilascio del relativo titolo edilizio e comunque entro i termini di validità dello SUA.
- Le opere di urbanizzazione di interesse generale , sono individuate al precedente art. 10 punto 10b), saranno ultimate e cedute al Comune nel termine massimo di 60 mesi dalla data di efficacia dello S.U.A. ai termini dell'art. 4 comma 9 della L.R. 24/87.
- Contestualmente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione saranno presentati i progetti dei singoli fabbricati , che saranno ultimati nei tempi previsti dal relativo permesso di costruire.

L'intero compendio sarà ultimato entro i termini di validità dello SUA.

Agosto 2007

Aprile 2012