CITTÀ DI VENTIMIGLIA

PROVINCIA DI IMPERIA

Ufficio Urbanistica & Edilizia produttiva

COMUNE DI VENTIMIGLIA
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0024168/2021 del 08/06/2021
Firmatario: MAURO FASSOLA

Ventimiglia, 13/05/2021

al Sindaco

al Dirigente Area Tecnica

e,p.c. all'Ufficio Staff

al Presidente del Consiglio Comunale

all'Ufficio LLPP

all'Ufficio Commercio

Loro sedi

Oggetto: **E.P.11868 PROG.431/2020 Realizzazione di Media Struttura di Vendita commerciale in variante al PUC, area DT5a2 – TALEA SPA, COOP LIGURIA.**
Relazione istruttoria Urbanistica

Con istanza SUAP del 28/10/2020 prot.41978, n.431/2020 la Società TALEA ha presentato progetto in variante al PUC per la realizzazione di una MSV alimentare per mq. 1.210 di SNV (su una superficie agibile di 1929,40mq, e superficie lorda di 2127,11mq) con aree pertinenziali a parcheggio e movimentazione delle merci in zona via Cabagni Baccini, all'interno del perimetro dell'attuale distretto di trasformazione DT5a2. La pratica è stata integrata con documentazione essenziale in data 04/05/2021.

L'istante propone il progetto in variante al PUC, innanzitutto sulle modalità di attuazione.

Infatti il PUC vigente richiederebbe infatti la redazione e l'approvazione di un PUO per l'attuazione del distretto DT5a2, mentre l'istante propone di riclassificare l'area in un ambito di riqualificazione commerciale sottoposto ad attuazione diretta convenzionata, denominandolo A.RI.com.3.

Il progetto edilizio prevede la realizzazione di un unico edificio a funzione Commerciale alimentare/non alimentare, gestito da COOP Liguria.

Ai sensi dell'art. 10 comma 5 della LR 10/2012, le istanze per interventi di edilizia produttiva che comportino l'approvazione di varianti al PUC, devono essere corredate da:

a) una dettagliata relazione contenente l'individuazione degli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, delle modifiche cartografiche e normative ai piani da approvare e del rapporto delle opere e delle attività da realizzare con le normative in materia paesaggistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza degli impianti;

b) la documentazione prevista al fine dell'assolvimento delle procedure di VAS di cui alla legge regionale 10 agosto 2012, n. 32 (Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998, n. 38 (Disciplina della valutazione di impatto ambientale) e successive modificazioni e integrazioni.

Accertata la procedibilità in relazione ai contenuti di cui sopra, il responsabile dello SUAP provvede a richiedere l'assenso al Consiglio Comunale in relazione alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia, da rendersi nei successivi sessanta giorni.

COMUNE DI VENTIMIGLIA
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0024168/2021 del 08/06/2021
Firmatario: MAURO FASSOLA

Per chiarezza procedurale, si sottolinea che trattasi di procedimento unico di iniziativa privata per cui il progetto edilizio convenzionato è inscindibile dalla relativa variante PUC: qualora il procedimento si concludesse negativamente, verrebbe meno anche la variante assentita. Inoltre, Il Consiglio Comunale valuterà *l'assenso* alle modifiche da apportare al PUC, pertanto non sarà formalmente *adottata* una variante in pendenza del procedimento (come accade per le varianti di iniziativa pubblica), dunque non vigerà regime di salvaguardia.

Si prende atto della presentazione della documentazione VAS di cui al punto b), che sarà esaminata nel merito dai competenti uffici regionali trattandosi di variante al PUC, e si relaziona come segue in merito ai contenuti della documentazione di cui al punto a).

- **SULLA RELAZIONE DI VARIANTE** (prot.19145/2021)

La modifica al PUC richiesta comporta procedura di variante ex art. 44 l.r. 36/1997 in quanto, a prescindere dalle quantità di SA in progetto (uguali o inferiori a quelle attualmente previste dal distretto), una edificazione monoblocco e monofunzionale incide sugli obiettivi del PUC, in origine orientati alla trasformazione verso un quartiere sul modello ottocentesco con più funzioni configurate in residenze condominiali e piccoli negozi (cfr sentenza Consiglio di Stato 8801/2019). Inoltre, nonostante non siano previste destinazioni d'uso non già consentite dal PUC (commercio), secondo la citata sentenza del Consiglio di Stato l'insediamento di una MSV in luogo dei previsti esercizi di vicinato comporta comunque l'aumento del carico urbanistico.

Nella nuova ipotesi di sviluppo si riduce la complessità della trasformazione (prevista la sola funzione commerciale nella forma di una unica media struttura di vendita), e si circoscrive l'intervento ad un solo soggetto proprietario e proponente.

In questa prospettiva si ritiene corretta e formalmente ammissibile la nuova qualificazione dell'area di intervento come "Ambito di riqualificazione" ad attuazione diretta, non essendo più confacente il PUO quale strumento attuativo concepito per trasformazioni complesse ed estese, e per molteplici proprietà sulle aree di intervento. Resta certamente fermo l'obbligo di assicurare, mediante convenzione urbanistica, la realizzazione di tutte le opere pubbliche e private ritenute necessarie per conseguire la riqualificazione dell'ambito. L'attuazione avverrebbe dunque tramite PdC convenzionato.

In merito alle singole modifiche normative richieste dal proponente, nel numero di otto (8), occorre invece chiarire come il procedimento in esame tratta l'approvazione di un PROGETTO IN VARIANTE e non una variante tout court, non potendo pertanto tale procedimento prevedere modifiche al PUC con effetti generali, anziché specifici sulle proprietà interessate.

Sono allora legittime le modifiche relative alla soppressione dell'ambito DT5a2 (n.1, n.2, n.3, n.4, n.5 della relazione di variante), o al coordinamento tra norme (n.7), mentre non sono accoglibili modifiche aventi effetti generali (n.6 sul credito edilizio) o derogatori rispetto alla regola generale sulla

COMUNE DI VENTIMIGLIA
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0024168/2021 del 08/06/2021
Firmatario: MAURO FASSOLA

delocalizzazioni dei volumi (n.8, nella parte in cui si prevede il trasferimento dei volumi esistenti demoliti in qualsiasi altro ambito di PUC).

Quanto alla modifica n.8 dei parametri per la nuova edificazione, occorre in questa fase porre in evidenza *l'individuazione degli elementi di non conformità* rispetto all'attuale disciplina del DT, piuttosto che prevedere parametri edilizi (comunque assoggettabili a modifiche nel corso di procedimento) in rapporto agli ambiti A.RI.com.

Sul calcolo del carico insediativo (pag.19 della relazione), si evidenzia che il regolamento n.2/2017 per la determinazione delle dotazioni territoriali è applicabile ai PUC adottati dopo l'entrata in vigore del regolamento stesso, alle varianti di revisione integrale dei PUC previgenti, e agli interventi convenzionati in attuazione dei PUC di nuova adozione o revisione. Per i Comuni già dotati di PUC, come nel caso di specie, continua a trovare applicazione la disciplina di cui al DM 1444/1968. Pertanto l'adeguatezza degli standard proposti verrà effettuata sui parametri del Decreto Ministeriale e non su quelli del Regolamento n.2/2017, come invece calcolato in relazione di variante.

Rispetto alla disciplina di PUC attuale, non variano i termini urbanistici sostanziali, in quanto il nuovo ambito proposto A.RI.com.3 avrebbe analoga capacità insediativa del Distretto DT5a2 (che prevede una densità territoriale di 0,5 mq/mq su una superficie d'ambito di 4.350mq circa, ovvero nuovi mq 2175 di superficie lorda), lo stesso indice in dote (50%) e il medesimo onere di reperimento di indice perequato. La funzione commerciale è già prevista nel Distretto senza limitazioni quantitative o percentuali nel DT5a2, seppure sia attualmente richiesto il dimensionamento dei singoli esercizi nel limite del vicinato (SNV 250mq).

Verifica parametri urbanistici:

Superficie Lorda

- previsti DT5a2: mq 2.175
- in progetto: mq 2.127,11 < conforme alla disciplina vigente

Piani fuori terra:

- previsti DT5a2 +3 max
- in progetto: +3 < conforme alla disciplina vigente

Piani interrati:

- previsti DT5a2 2 max
- in progetto 1 < conforme alla disciplina vigente

Funzioni ammesse:

- previste DT5a2 Commercio – Vicinato
- in progetto Commercio – MSV < Funzione conforme – Tipologia difforme

Modalità attuative:

- prevista DT5a2 PUO
- in progetto PDC convenzionato < Non conforme alla disciplina vigente

Obiettivi dell'intervento:

- previsti DT5a2 Nuovo tessuto urbano ottocentesco
- in progetto Ricomposizione tessuto insediativo < Non conforme

COMUNE DI VENTIMIGLIA
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0024168/2021 del 08/06/2021
Firmatario: MAURO FASSOLA

➢ **SUL PROGETTO EDILIZIO**

Il fabbricato in progetto ha tipologia a blocco, a connessione monodirezionata , allineata, a destinazione d'uso Commerciale, sviluppato su tre piani di altezza variabile. Consente di ricavare un intero piano (piano primo) destinato a parcheggi pubblici sovrastati da una copertura piana accessibile coperta da verde pensile come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati.

Funzionalmente l'edificio è così distribuito:

- Piano seminterrato destinato a parcheggi pertinenziali di proprietà del soggetto attuatore;
- Piano Terra a destinazione commerciale;
- Piano Primo destinato completamente a parcheggio pubblico con rampa di accesso e ascensore dedicati esclusivamente all'uso pubblico;
- Piano Secondo occupato solo parzialmente da un ambiente dedicato alla sala soci, depositi e locali tecnici, anch'esso con copertura piana a verde pensile analogamente alla copertura del piano parcheggi sottostante.

➢ **SULLE OPERE PUBBLICHE**

Il proponente si impegna a realizzare a proprio carico le seguenti opere pubbliche, a scomputo degli oneri fino all'importo scomputabile (senza nulla a pretendere per la spesa superiore agli oneri dovuti).

1. **Nuovo parcheggio pubblico coperto al piano primo/copertura** ceduto alla P.A. costituito da n.61 posti auto. I posti auto saranno fruibili 24/24 h raggiungibili tramite rampa di accesso pubblica sempre aperta e tramite ascensore pubblico esclusivo per l'uso pubblico. La manutenzione sarà a carico del soggetto attuatore TALEA. La convenzione dovrà essere integrata prevedendo la manutenzione di ascensore e scale a carico del proponente.
2. **Nuovo parcheggio pubblico sul piazzale antistante l'ingresso** dell'edificio commerciale, la cui manutenzione sarà a carico del soggetto attuatore. Il nuovo parcheggio sarà pubblico e consentirà liberamente la sosta ad autoveicoli e motoveicoli.
3. Realizzazione della **nuova viabilità di P.U.C. a nord** compresa tra l'attuale parcheggio di Vico Arene e Via Tacito (all'altezza del bar Provenza) a doppio senso di marcia oltre posti n.5 auto in uscita su Via Tacito.
4. Realizzazione della **nuova viabilità di P.U.C. a Sud**, con rifacimento del tratto di Via Asse in uscita su Via Corti, a doppio senso di marcia.
5. **Rifacimento Vico Arene che diventerà pedonale**, nel tratto antistante l'asilo fino all'incrocio a sud con Via Asse. Si prevede il rifacimento dell'attuale tratto a senso unico di Vico Arene per una superficie di circa 437,00m 2 . La carreggiata avrà larghezza variabile da 4,00m a 5,00m e potrà essere utilizzata per il transito veicolare ad orari prestabiliti.
6. **Marciapiedi pubblici:**
   a) Nuovo marciapiede nel tratto di Vico Arene tra Via Asse e Nuova Viabilità Nord di P.U.C. attualmente sprovvista di percorsi pedonali di larghezza minima 1,50ml. Il percorso si sviluppa lungo il tragitto che conduce all'asilo nido.
   b) Rifacimento dei marciapiedi su entrambi i lati di tutta Via Tacito e Via Corti. Proposta pavimentazione in blocchi ecologici permeabili colorati.
7. **Illuminazione Pubblica** nel tratto di Vico Arene sopradescritto, sul piazzale antistante l'edificio commerciale, sul parcheggio pubblico al piano primo, sulla nuova viabilità di P.U.C.

COMUNE DI VENTIMIGLIA
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0024168/2021 del 08/06/2021
Firmatario: MAURO FASSOLA

8. **Sistema di smaltimento Acque** bianche e nere, e acquedotto in Vico Arene, nel tratto antistante l'asilo fino all'incrocio a sud con Via Asse e nel tratto in uscita su Via Tacito.
9. **Verde pubblico** e arredo urbano: piantumazioni lungo Vico Arene, sul perimetro dell'asilo nido e, ove possibile, lungo i percorsi oggetto di intervento.
   Le essenze saranno: Magnolia sempreverde (Grandiflora), in corrispondenza del piazzale di accesso all'edificio commerciale e lungo il tratto Vico Arene che costeggia l'asilo nido.
   Sono previste anche siepi di buganvillea in corrispondenza dei muro di confine in Vico Arene.
   E' prevista altresì la potatura e la sistemazione delle piante in Via Tacito e Via Corti nei tratti di rifacimento dei marciapiedi. Lungo Vico Arene saranno installate delle panchine in doghe in legno e struttura in acciaio e cestini portarifiuti.
   Le piante ad alto fusto. Saranno messe a dimora n.39 piante di alto fusto (Magnolia Grandiflora) e n.39 piante di medio fusto (Buganvillea/Oleandro) oltre a 3 alberi di arancio/limone lungo Vico Arene. E' inoltre prevista l'installazione di n. 6 panchine, n. 1 dissuasore, n. 6 cestini portarifiuti sempre in Vico Arene.

Il costo complessivo delle opere pubbliche suddette è stato stimato dal proponente in **€. 1.400.000**, oltre IVA, spese tecniche e collaudi.

- **SUL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Costo di costruzione, da versare			
	tariffa	*SA progetto*	*Tot*
	commercio €/mq 42,22	Mq.1606,80	67.839,10
	Deposito e parcheggi €/mq 0	Mq.322,60	0,00
			67.839,10
Oneri di Urbanizzazione, scomputabili, già maggiorati per aree non urbanizzate			
	tariffa	*SA progetto*	*Tot*
	Commercio €/mq 195,37	Mq.1606,80	313.920,52
	Deposito €/mq 72,91	Mq.322,60	23.520,77
	Parcheggi €/mq 72,91	Surplus pertinenziali Mq.1.149,87	83.837,02
			421.278,31

Si registra che le opere pubbliche progettate e stimate dal proponente in €. 1.400.000 ammontano a circa 3,3 volte gli oneri di urbanizzazione scomputabili dovuti.

- **SUL CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

Il contributo straordinario, ai sensi dell'art.38 LR 16/08, deve essere rapportato al maggior valore delle aree oggetto di intervento conseguito per effetto diretto della variante.

Il proponente allega stima del maggior valore dei terreni conseguente alla variante urbanistica, redatta da valutatore certificato ISO 11558:2014 Ing. Stefano Cortinois, comportante un contributo straordinario dovuto al Comune pari 74.279,12 (50% dell'aumento di valore).

L'Ufficio, comparando il contributo straordinario deliberato in casi analoghi riguardanti l'ammissione di una MSV (principale oggetto della variante ed elemento di maggior impatto sui valori immobiliari), lo ritiene adeguato per le motivazioni che seguono.

Tra i precedenti succitati, la relazione dell'Ufficio Urbanistica sul progetto di PUO in variante presentato nel 2017 per lo stesso ambito rilevava che, come per la variante oggi in esame, *"l'insediamento della funzione commercio è già ammessa dal PUC. La valutazione è dunque da rapportare al solo insediamento della tipologia di struttura commerciale, MSV anziché esercizio di vicinato"* e non all'esercizio della funzione commerciale, valutata dall'Ufficio per altre istanze.

Fu stimato dunque un aumento di valore di 102,56 €/mq applicabile alla SNV (non alla SA commerciale, funzione già ammessa), pari ad un terzo dell'aumento di valore stimato in precedenti casi per la trasformazione di un edificio industriale in commerciale, in ambito produttivo in cui non era ammessa la funzione commerciale.

La coerente conferma di tale impostazione, comporterebbe per il caso di specie la corresponsione di un contributo straordinario pari a €. 62.048,80.

Gli altri elementi in variante, ovvero le modalità attuative e gli obiettivi architettonici dell'intervento, si ritiene comportino un marginale e non diretto aumento del valore dei terreni interessati, comunque non superiore a €.24.460.64, da cui scaturisce un contributo straordinario non superiore alla cifra proposta di €. 74.279,12.

Distinti saluti.

Il Responsabile del procedimento
Geom. Mauro FASSOLA

COMUNE DI VENTIMIGLIA
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0024168/2021 del 08/06/2021
Firmatario: MAURO FASSOLA