Comune di Borghetto Santo Spirito

(Provincia di Savona)

PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DI IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 29 DELLA LR 27.12.2011 N. 37. PROPOSTA RELATIVA A LASTRICO SOLARE E DUE LOTTI DI TERRENO ADIACENTI SITI IN VIA DE AMICIS CENSITI AL FOGLIO 8, MAPPALI 849 SUB.51 – 852 - 853.

PRONUNCIAMENTO AI SENSI DELL'ART. 29, COMMA 5, DELLA LR 27.12.2011 N. 37 DI ASSENSO SUL PROGRAMMA, AVENTE VALORE DI ADOZIONE DI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE - ADOZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS AI SENSI DELLA L.R. N.32 DEL 10.08.2012.

Scheda della disciplina urbanistica e sua variante – Allegato B

Data 13/07/2021

Il tecnico

Geom. Guarisco Sergio

PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI
Art. 29 l.r. 27 dicembre 2011, n. 37

Richiesta di valorizzazione di immobile non strumentale di proprietà comunale costituito dal lastrico solare dell'autorimessa interrata in via De Amicis Angolo Corso Raffello e di due terreni adiacenti.

Individuazione dell'immobile

Denominazione dell'immobile	Lastrico solare di proprietà comunale di autorimessa interrata privata e n. 2 terreni.
Ubicazione	Comune: Borghetto Santo Spirito Località: Indirizzo: Via De Amicis angolo Corso Raffaello.

Dati catastali	Sezione	Foglio	Mappale	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale
Fabbricati		8	849	51	F5		1322	
Terreno			852		frutt. irr.	1	18	278,44
			853		frutt. irr.	1	45	698,62

Aspetti di valutazione economica

Valore di acquisto	Cessione gratuita per impegni convenzionali
Dimensioni	mq 1385
Tipologia	Lastrico solare di proprietà comunale facente parte della copertura di un'autorimessa interrata di proprietò privata costituita da 45 box con adiacenti due lotti di terreno.
Stato di conservazione	Buono stato di conservazione in quanto realizzata nel 2012.

Aspetti urbanistico-edilizi e vincoli esistenti

Destinazione d'uso attuale	Lastrico solare a livello strada con adiacenti due reliquati di terreno di piccole dimensioni.
Disciplina urbanistica edilizia vigente ed operante in regime di salvaguardia	Zona F - Attrezzature Pubbliche (Art.32 delle N.T.A. di P.R.G. vigente)
Disciplina paesistica e territoriale	PTCP: T.U. - Tessuto Urbano
Vincoli	Non sono presenti vincoli. Ricade in fascia C delle aree esondabili dei Piani di Bacino.

Proposta di nuova destinazione d'uso urbanistica	
Destinazione d'uso proposta	Zona circostante all'area in oggetto corrispondente alla "Zona B - Zona residenziale di completamento" Art. 25 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente approvato con D.P.G.R. nr. 198 del 28/02/1978.
Compatibilità strutturale e tipologica	L'area ricade in centro urbano in area già edificata prevalentemente da edifici di 5 o 6 piani fuori terra, mentre le previsioni del fabbricato in oggetto potrebbero variare da tre a quattro piani per una superficie di circa 200 mq in pianta. Strutturalmente la perimetrazione dell'edificio è vincolata dalla disposizione delle strutture portanti esistenti (riprese dei pilastri) già predisposte e realizzate in fase di costruzione delle autorimesse interrate.
Disciplina urbanistica edilizia	Modalità d'intervento: Alienazione dell'area tramite asta pubblica e Permesso di costruire convenzionato Parametri urbanistici: Corrispondenti alla "Zona B-Residenziale di completamento" art. 25 del N.T.A. di P.R.G. vigente - Indice di fabbricabilità territoriale 1,50 mc/mq - altezza massima 17,50 mt - Numero dei piani 5 Dotazione di Servizi e Infrastrutture: L'area ricade in centro urbano dotata di tutti i servizi e infrastrutture Prestazioni edilizie ambientali: L'intervento, inserito in un contesto urbanizzato, non influsice negativamente sull'ambiente trattandosi di volumi residenziali ed essendoci nel comune di Borghetto Santo Spirito il depuratore consortile. Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.
Disciplina paesistica puntuale	Non ci sono prescrizioni particolari per il contesto in cui ricade l'intervento trattandosi di area inserita in un contesto già urbanizzato. L'intervento risulta conforme all'art. 10 delle Norme Tecniche della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.
Documenti allegati	Stralcio art. 22-23-25-32 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente

ART. 22 – DISTANZE MINIME

Nella costruzione, ricostruzione, ampliamento di edifici residenziali, turistico-alberghieri, industriali, agricoli dovranno essere rispettati i seguenti limiti di distanza:

1) dai cigli stradali così come definiti all'art. 2 del D.M. 01/04/1968.

Ferme restando le fasce di rispetto o di arretramento ai lati delle principali strade esistenti confermate, esistenti da modificare e in progetto secondo le previsioni del piano, nonché in corrispondenza degli snodi viari selezionati a più livelli e di quelli attrezzati a terra (prescritte nelle tavole di P.R.G. mediante apposito segno grafico) vanno rispettate le seguenti distanze:

a) nella zona residenziale di completamento (zona B) una distanza non inferiore a m. 3 dai cigli delle strade esistenti confermate, esistenti da modificare e previste in progetto di piano;

nel caso di preesistenza di allineamento stradale a distanza dal ciglio maggiore del valore minimo sopra fissato i corpi di fabbrica costruendi, ricostruendi o in ampliamento di edifici esistenti dovranno uniformarvisi;

b) nelle zone residenziali di espansione, nelle zone turistico-alberghiere, nelle zone industriali di nuovo impianto i limiti minimi di distanza dai cigli delle strade esistenti confermate, esistenti da modificare e previste in progetto di piano, dovranno essere:

- di m. 5 per strade di larghezza uguale o inferiore a m. 7;
- di m. 7 per strade di larghezza compresa tra m. 7,01 e m. 14,99;
- di m. 10 per strade di larghezza uguale o superiore a m. 15;

a) nel territorio agricolo (zone Ea, Eb) i limiti di distanza, sempre dai cigli delle strade esistenti confermate, esistenti da modificare e previste nel progetto di piano, sono quelli fissati dall'art. 4. del D.M. 01/04/1968; dai cigli delle strade vicinali di uso pubblico dovrà essere rispettato il limite minimo di distanza di m. 5;

b) nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati autonomi di volume inferiore a 500 mc. posti a distanza inferiore a quanto indicato nelle precedenti lettere a), b), e c), rispetto a strade esistenti o in progetto, è consentita la traslazione in adeguamento a dette distanze senza obbligo di asservimenti ed con possibilità di aumento volumetrico fino al 30% del volume esistente, con contestuale cessione gratuita dell'area necessaria per l'allargamento stradale, secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale.

Quanto sopra a condizione che:

a) l'allargamento o la realizzazione della strada interessata sia debitamente prevista nei pertinenti atti programmatori dell'Amministrazione;
b) nelle zone agricole, la previsione agevolativa non costituisca beneficio aggiuntivo rispetto alla facoltà di ampliamento *una tantum* prevista dal successivo art. 30;
c) la costruzione interessata o l'area di riallocazione non siano interessate dalle limitazioni per le zone percorse dal fuoco di cui all'art. 46 della legge regionale n. 4 del 1999;
d) l'edificio interessato non sia soggetto a tutela storico-artistica ai sensi del vigente T.U.;
e) nel caso di area assoggettata a vincolo pasistico-ambientale, vengano conseguiti i pertinenti titoli abilitativi.

2) Fra i fabbricati

I limiti di distanza da rispettare fra i fabbricati sono:

a) per le operazioni di restauro statico ed architettonico e di risanamento conservativo nell'ambito dell' antico abitato di particolare pregio ambientale (zona A) le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti computate senza tener conto delle porzioni aggiunte all'edificio oggetto del restauro o del risanamento, posteriormente al 1918 e prive di valore storico, artistico ambientale;
b) nella zona residenziale di completamento (zona B), nella zona industriale e nel territorio agricolo il limite minimo di distanza da rispettarsi tra i fabbricati è di mt. 10, anche fra pareti non finestrate;
c) nelle zone residenziali di espansione e nelle zone turistico-alberghiere di nuovo impianto deve essere rispettata tra due edifici una distanza non inferiore all'altezza del più alto dei due fabbricati presi in esame e comunque ad una distanza minima assoluta di m. 10.

3) Dai confini

I limiti minimi di distanza da rispettarsi dai confini del lotto edificatorio, qualunque sia la destinazione prevista dal piano per le aree adiacenti (escluse soltanto le strade veicolari non a fondo cieco dai cui cigli debbono mantenersi le fasce di rispetto individuate nelle tavole di piano e le distanze prescritte al precedente punto 1 del presente articolo) dovrà essere rispettata una distanza non inferiore alla metà di quella fissata nel precedente punto 2 per i fabbricati nelle varie zone.

Le distanze minime dai cigli stradali e dai confini sono da rispettarsi da qualsiasi punto dell'edificio, ivi compresi i corpi chiusi a sbalzo, esclusi soltanto i cornicioni e balconi a giorno ma limitatamente ad una sporgenza di m. 1,40 nei confronti di qualsiasi punto dei cigli stradali e dei confini del lotto asservito.

La distanza minima fra i fabbricati deve essere rispettata da qualsiasi punto di altri edifici, escludendo per tutti gli edifici i cornicioni e i balconi a giorno ma limitatamente ad una sporgenza di mt. 1,40 e a condizione che il loro intradosso risulti ad almeno m. 4,20 sopra il livello del terreno sistemato su cui proiettano.

Nel sottosuolo delle aree destinate a servizi pubblici ancorché con vincolo decaduto ai sensi dell'art. 2 della Legge 1187/1968 è consentita la costruzione di autorimesse private interrate, anche sul confine, limitate al settantacinque per cento dell'area, purché nel rispetto degli allineamenti preesistenti: non potranno quindi in alcun caso, in particolare: lungo i confini di proprietà, realizzarsi emergenze rispetto alla quota delle sistemazioni attuali e in corrispondenza del varco di accesso all'autorimessa dovrà essere previsto un congruo arretramento (non inferiore a metri 3) affinché le manovre dei veicoli non creino intralcio o situazioni di pericolo ai flussi viari ordinari; tale disposizione non potrà trovare applicazione nelle zone destinate a servizi per le quali è prevista l'edificazione in soprassuolo.

Non dovrà in nessun caso essere pregiudicata la funzionalità dei servizi previsti sulle aree soprastanti e dovrà essere assicurato l'uso pubblico delle stesse.

A tal fine dovrà essere stipulata apposita convenzione, che, oltre a stabilire le necessarie modalità esecutive finalizzate anche a dotare l'autorimessa di un proprio accesso indipendente, preveda la cessione gratuita al Comune della relativa area sovrastante.

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ART.23 – DESTINAZIONE D'USO

Le zone residenziali sono quelle destinate prevalentemente ad abitazioni e classificate dal piano come segue:

- antico abitato di particolare pregio ambientale (zona A);
- zona residenziale di completamento (zona B);
- zona residenziale di contenimento (zona Ct);
- zone residenziali di espansione (zona C2);

in esse sono ammessi:

- negozi e grandi magazzini;
- esercizi pubblici , limitatamente a bar e ristoranti;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi di materiali non infiammabili, non odorosi, non polverosi e comunque magazzini e depositi aventi il nulla-osta dei Vigili del Fuoco;
- autorimesse private;
- esercizi alberghieri, sale cinematografiche, cinema all'aperto, locali notturni, autorimesse pubbliche, lavanderie a secco, forni di panificazione.

Sono tassativamente esclusi:

- laboratori artigianali rumorosi;
- depositi di materiali infiammabili, odorosi, polverosi;
- cliniche o case di cura;
- macelli e stalle.

Per destinazione d'uso degli edifici si intende quella prevalente dell'organismo edilizio (residenziale, produttivo, commerciale, ecc.).

Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono definite per ciascuna zona nei rispettivi articoli delle presenti norme.

Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i semplici mutamenti di tipo funzione (come da soggiorno a cucina, da camera da letto a soggiorno, ecc.).

Per la regolamentazione dei mutamenti di destinazione d'uso degli edifici senza opere si applica quanto previsto dall'articolo 16 della Legge Regionale nr. 25/1995.

La destinazione d'uso, anche dei singoli vani, deve essere indicata nei progetti allegati alla richiesta del titolo abilitativo.

Non potrà essere rilasciata licenza di esercizio o certificazione di abitabilità o di agibilità per costruzioni realizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dal titolo abilitativo

ART. 25 – ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (ZONA B)

Nella zona residenziale di completamento, individuata come zona B e contraddistinta con particolare segno grafico nelle tavole di piano per zonizzazione, l'edificazione su aree libere, la riedificazione eventuale, l'ampliamento e la modifica degli edifici esistenti sono soggette al congiunto rispetto delle norme inerenti le distanze minime, e la destinazione d'uso, rispettivamente fissate dai precedenti artt. 22 e 23 e dalle norme che seguono:

- Indice di fabbricabilità territoriale 1,50 mc/mq.
  Applicato alle sole zone B come individuate dal P.R.G.;
- Superficie minima territoriale, in caso di S.U.A. 5.000 mq. composta da aree ricadenti esclusivamente nelle zone B di P.R.G.;
- Altezza massima 17,50 m.;
- Numero dei piani: cinque.

All'interno delle zone B di completamento, di regola, è possibile intervenire attraverso S.U.A..
Nel caso in cui si operi in un contesto già urbanizzato, ovvero dotato delle principali infrastrutture a rete, delle opere di urbanizzazione primaria, della possibilità di accedere ai servizi pubblici e, comunque, senza che l'intervento comporti il potenziamento dell'armatura infrastrutturale esistente a carico del Comune, è possibile intervenire per singoli progetti di completamento del tessuto urbano il cui titolo abilitativo sarà costituito da una concessione edilizia convenzionata, fermo il rispetto dell'altezza massima, del numero massimo di piani e dell'indice edificatorio di cui al 1° comma, quest'ultimo da reperirsi in area libera da costruzioni e da asservimenti facente parte del lotto utilizzato.

In tal caso il progetto dovrà essere corredato da un atto unilaterale d'obbligo che preveda:

a) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria indotte dall'intervento;
b) l'eventuale esecuzione, a discrezione dell' Amministrazione Comunale, delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi anche al di fuori del lotto di intervento e da cedere al comune o da vincolare ad uso pubblico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a norma della vigente legislazione in materia;
c) le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni;
d) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi assunti.

Il titolo abilitativo convenzionato deve comunque prevedere una dotazione di aree a servizi pubblici sulla base di 24 mq. di servizi ogni 80 mc. di costruzioni (comprese quelle esistenti confermate) valutate vuoto per pieno.

Tali servizi possono essere previsti anche nelle zone a servizi pubblici già individuate dal P.R.G. esternamente alla zona B, purché le stesse siano cedute gratuitamente al Comune.

In tal caso le aree a servizi esterne alle zone B sono comunque da considerare prive di alcun indice di fabbricabilità abitativa trasferibile.

In caso di S.U.A. o di titolo abilitativo convenzionato che interessino un ambito caratterizzato da una situazione morfologica ed urbanistica e da oggettive condizioni del contesto territoriale e del tessuto edificato tali da non consentire il reperimento delle aree per la realizzazione dei relativi servizi, è ammesso prevedere, in sede di convenzione attuativa o di atto unilaterale d'obbligo, la determinazione di un onere finanziario (monetizzazione) equivalente alle prestazioni di opere di urbanizzazione secondaria o primaria dovute, secondo le indicazioni contenute nella L.R. nr. 25/1995 e relativa Circolare esplicativa n. 59132 del 17/05/1995.

Nella zona residenziale di completamento è vietata la formazione di cortili chiusi o chiostrine interne. I cortili aperti o rientranze (spazi chiusi su tre lati) dovranno avere profondità inferiore alla metà della larghezza dell'apertura.

Per egli edifici da costruire, ampliare, modificare relativamente alla loro destinazione d'uso o all'aumento delle unità immobiliari, devono comunque essere riservati spazi pertinenziali per parcheggio di autoveicoli in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi del volume totale dell'edificio costruendo, ampliando, modificando; spazi siti nel raggio di 300 mt, effettivamente idonei, da computarsi al netto di passaggi e disimpegni e da vincolarsi a tale destinazione mediante atto pubblico trascritto a favore del Comune.

La quantità di spazi per parcheggi sopra fissata soddisfa il quantitativo minimo previsto dall'art. 18 della Legge 06/08/1967, nr. 765.

Per tutti gli interventi sugli edifici esistenti non implicanti ampliamento la quantità di spazi per parcheggi pertinenziali necessaria potrà essere monetizzata alle condizioni di cui all'art. 2 della L.R. 06/08/2001 n° 24.

In assenza di strumenti urbanistici attuativi, ovvero di concessione edilizia convenzionata, sono consentiti tramite diretta concessione ad edificare gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 della legge 05/08/1978, n° 457, nonché ampliamenti fino al 20% e comunque non superiori ad un massimo di 500 mc. del volume esistente al 23/04/1980, sempreché vengano congiuntamente rispettate le seguenti condizioni:

- la domanda di concessione edilizia ed il progetto delle opere siano corredati dello stato di consistenza quo ante dell'immobile, documentato con rilevo grafico e con fotografie;
- vengano rispettati l'altezza massima ed il numero massimo di piani di cui al primo comma, nonché l'obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali di cui al precedente comma 10;
- gli ampliamenti siano supportati dall'asservimento del necessario indice edificatorio;
- in caso di frazionamento di unità immobiliari esistenti la dimensione minima degli alloggi non risulti inferiore a mq. 40, misurati come indicato all'art. 10, comma 1, della L.R. nr. 25 del 7 aprile 1995.

I cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del peso insediativo e/o incrementi delle unità immobiliari sono sempre soggetti a concessione edilizia onerosa.

Non sono comunque consentiti i mutamenti di destinazione d'uso che implichino l'utilizzo residenziale delle unità immobiliari, poste al piano terreno degli edifici, prospicienti strade o piazze pubbliche.

ART. 32 -ATTREZZATURE PUBBLICHE (Zone F)

Le attrezzature pubbliche esistenti al momento dell'adozione del piano e quelle che si confermano o si ampliano, nonché quelle di nuovo impianto, sono individuate con apposito segno grafico e con particolare simbologia nelle tavole di P.R.G..

Le aree destinate dal presente Piano ad attrezzature pubbliche non potranno avere altra destinazione d'uso, neppure a titolo temporaneo o precario.

Le aree in oggetto saranno acquisite al patrimonio dell'Ente competente per legge o, in mancanza di legge, riconosciuto tale dal Comune alla realizzazione della attrezzatura pubblica, cui l'area stessa è destinata, e ciò, o per acquisto o per esproprio o per cessione gratuita da parte dei proprietari per oneri di urbanizzazione primaria e/o in conseguenza dell'applicazione congiunta delle prescrizioni sull'indice di fabbricabilità territoriale, sul rapporto di superfici e sulla superficie minima territoriale rispettivamente fissate nei precedenti articoli di queste norme.

Le principali classi d'uso delle attrezzature contemplate nel seguente piano sono:

- a) attrezzature per l'istruzione comprendenti: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, istituti scolastici per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi).

  L'utilizzazione delle aree per tali attrezzature avverrà mediante concessione di edificare.

  Nella costruzione, nell'ampliamento e nella modifica delle attrezzature scolastiche dovranno essere rispettate le norme del D. M. 18.12.1975;

- b) attrezzature di interesse comune comprendenti: attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali sanitarie, amministrative e per pubblici servizi.

  L'utilizzazione delle aree per tali attrezzature avverrà mediante concessione di edificare nel rispetto delle specifiche norme legislative vigenti per ogni tipo di attrezzatura, e nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura 1/2,
- altezza massima 12 m. ad eccezione dei volumi tecnologici,
- numero di piani 3;

- c) aree verdi comprendenti : spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

  L'utilizzazione di tali aree avverrà mediante progetto tecnico e concessione di edificare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- negli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco è vietata ogni costruzione, essendo ammesse esclusivamente le opere necessarie per la conservazione, l'incremento e la piantumazione di alberature e per le attrezzature del gioco;

- negli spazi pubblici attrezzati per lo sport sono consentiti soltanto impianti fissi per le competizioni e allenamenti sportivi (stadi, palestre, piscine, ippodromi, campi di atletica leggera, campi di tennis, campi per il gioco del calcio, campi per pallacanestro, ecc.);

- d) parcheggi

  I parcheggi pubblici sono localizzati nelle tavole del presente piano sia per singoli parcheggi, sia unitamente ad altre attrezzature.

L'utilizzazione delle aree destinate esclusivamente a parcheggio dal presente P.R.G. avverrà mediante piani o progetti tecnici.

Nei parcheggi aventi una superficie superiore ai mq 2.000 sono consentite stazioni di servizio e distributori di carburante purché non incidenti sull'area di parcheggio oltre il 10% della superficie complessiva, restando destinato a parcheggio il residuo 90% dell'area.

Le attrezzature pubbliche (F) comprese sotto le voci Aree Verdi e Parcheggi (attrezzature per l'istruzione ed attrezzature di interesse comune) sono meramente indicative per quanto concerne la localizzazione, ferme restando le rispettive quantità complessive.