

Comune di Sanremo

Regione Liguria

**Progetto di riutilizzo di volumetrie esistenti con sostituzione edilizia
in variante al P.R.G. vigente per la trasformazione dell'ex Convento
"Istituto Suore Cappuccine di Madre Rubatto"
sito in p.zza S. Bernardo Sanremo**

**SCHEMA DI VERIFICA PER L'ESCLUSIONE DELLA PROCEDURA DI
VALUTAZIONE AMBIENTALE**

D.G.R. n°331 del 28/02/2013

Descrizione dei contenuti della variante urbanistica: Scorporo di una porzione di area f 30 destinata dal P.R.G. a standards e previsione di realizzazione di nuovo plesso scolastico

Al fine dell'esclusione dalle procedure di valutazione ambientale ed in applicazione delle indicazioni applicative della L.R. 32/2012 di cui alla D.G.R. n° 331 del 28/03/2013, si riporta di seguito la seguente **RELAZIONE ILLUSTRATIVA** della portata della variante al P.R.G. in premessa indicata ed in allegato la bozza della disciplina urbanistica da conferire all'ambito urbanistico.

Variante al P.R.G.

Premesso:

- che la zona f30 è inserita nel P.R.G. vigente "comparto di urbanizzazione centro" per una superficie di mq. 2.750;
- che ad essa non risulta essere assegnata una specifica destinazione tipologica se non quella di servizio pubblico di zona;
- che nelle tabelle allegate alla delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 20 aprile 2006 tale area non è indicata in nessun elenco;
- che l'area è stata a suo tempo inserita nell'elenco delle aree a servizi in quanto di proprietà religiosa (Convento), e non come scuola, con un piano del fabbricato, il secondo oltre a parte del piano terreno destinati a servizi, avente superficie calpestabile di mq. 391 che, sulla base dei parametri di legge (mq. 6,65/alunno) corrisponde a $391:6,65 = 59$ alunni teorici. A tale struttura è destinata una superficie esterna di mq. 334, complessivamente l'area occupata dalla scuola materna è pari a mq. 956. Tale superficie rapportata come da **DM 18.12.75 norme indicative e non prescrittive**, di mq. 25/alunno è in grado di soddisfare circa 38 alunni;
- che negli elaborati d'indagine del PUC adottato, ma ancora non pubblicato, la zona è inserita nelle aree a servizi per mq. 3.919,82 con un incremento potenziale di superficie derivante da edifici di mq. 1.157,22 (non è dato capire da dove derivino tali mq. in quanto la porzione di fabbricato un tempo locata al Comune da destinare a scuola materna è su un solo piano e pertanto senza incrementi). Inoltre l'art. 23 delle norme di attuazione fa salvo il progetto approvato dal Consiglio Comunale per la Conferenza dei servizi pertanto il dimensionamento delle aree da valutare quale servizio dovrebbe essere quello stabilito dalla variante connessa al progetto e pertanto pari a mq. 2004;

- che l'attuale proposta presentata dalla Società Georgia s.r.l. per l'attuazione in variante al P.R.G. adeguata ai rilievi espresso in sede di concertazione con la Regione potrà determinare la nuova destinazione urbanistica dell'area, prevede:

1) di cedere gratuitamente al Comune di Sanremo un'area sistemata di mq. 1271 tutte libere da servitù di sorta senza contare quella attigua all'intervento, già definita anch'essa f30 destinata a giochi bimbi ed ubicata in vicolo dell'Olivone di mq. 295, che darebbe, 'per paragone con la precedente proposta, una superficie complessiva di mq. 1566 senza contare le superfici costruite ai piani superiori.

2) di realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Sanremo un edificio avente le caratteristiche di legge per una scuola materna di circa mq. 595, oltre a collegamenti verticali per una superficie complessiva di mq. 650 circa tutto fuori terra, in grado di accogliere, sulla base del parametro di mq. 6,65/alunni circa 90 alunni teorici, che suddivisi in 4 sezioni di circa 24 alunni ciascuna, avrà una capienza molto superiore all'attuale nel rispetto delle norme;

3) di mantenere comunque all'interno della proprietà un'area a servizi di mq. 1052 a disposizione per ulteriore fabbisogno (copertura autorimessa con esclusione della rampa a cielo aperto);

4) ottenendo così una superficie dell'area f30 pari a:

Area nel lotto 2 pertinente alla scuola materna stessa	mq. 1271
Superficie lorda dei piani eccedenti il piano terra della scuola materna	mq. 404,43
Porzione di area f30 non prevista in cessione lotto 3	mq. 1128
Superficie complessiva nuova area f30	mq. 2803,43

Occorre qui considerare che mq. 48 del lotto 3 sono già di fatto ceduti al pubblico uso con l'allargamento di vicolo dell'Olivone.

Sulla base della norma del DM 1444/68 che prevede un coefficiente 2 per le aree reperite all'interno delle zone A e B, le sole aree e superfici edificate dei piani superiori [(mq. 1271 + 404,43 + 48)x 2], previste in cessione, corrispondono a mq. 3446,86 e pertanto molto simile a quanto indicato anche nel PUC, valore che viene ulteriormente avvicinato conteggiando anche i mq. 295 già esistenti a vale di Vicolo dell'Ulivone complessivamente mq. 3741,86.

Occorre qui dire che la proprietà aveva offerto di cedere al Comune anche la copertura dell'autorimessa sistemata a verde, ma che gli Uffici in sede di incontri hanno dichiarato che non intendevano acquisire potenziali dispute condominiali future.

La nuova area a servizi f30 è così superiore all'attuale oggi quantificata, nel P.R.G. in mq. 2750.

L'area così conteggiata che, ai sensi dell'art. 4 punto 2 del D.M. 02/04/68 n° 1444, trattandosi di area all'interno di una zona A, è pari a mq. teorici, che, sommati a quanto già conteggiato alla tabella 1 della D.C.C. n. 56 del luglio 2010, riduce il fabbisogno dagli attuali mq. 117.744 – 3741,86 = mq. 114.002,14.

- Tale quantificazione è puramente teorica in quanto non tiene conto del fatto che i plessi scolastici esistenti spesso si sviluppano su più piani e pertanto andrebbero conteggiati per livelli al pari delle area a parcheggio, ed inoltre non tiene conto delle fasce d'età della popolazione residente che, nel caso della città di Sanremo, sono piuttosto elevate. Tale dimensionamento, come tutti quelli riferiti alle scuole, andrebbe comunque verificato intanto sulla base della superficie di area equivalente riferita alla superficie di solaio esistente nei fabbricati con tale destinazione, e poi sulla base di una verifica delle fasce d'età che necessitano di tale servizio. Il parametro contenuto alla tav. 13, che riporta una carenza di aree a scuola in città del 46%, appare eccessivo dato l'andamento evolutivo della popolazione comunale.

PUC adottato

L'area, nel nuovo PUC adottato e non ancora pubblicato, è individuata, alla tavola S.1.08 – Ambiti e distretti, in area TU - 11 (fasce costiere), alla tavola S.3.01 – Carta della città pubblica, in area attrezzature di interesse comune (art. 3 lett.b) D.M. 02.04.68.

Tale inserimento, che di fatto conserva la definizione d'area del P.R.G. anche perché l'intervento rientra tra quelli fatti salvi dall'art. 23 delle disposizioni finali delle norme generali SR 1.02.

La nuova sistemazione dell'edificio destinato a Scuola Materna, già concordata con gli Uffici Regionali competenti e con la Soprintendenza di Genova, è sottoposta alle norme del PUC, più restrittive e definitive di parametri non contenuti nel P.R.G. art. 11 – Parametri urbanistico edilizi punto 1 - S.A. e S.Acc; punto 9 – Distanze; punto 10 – Altezze; punto 23 – Altezza interna per locali da destinare a residenza – terzo capoverso; punto 25 – tetti a falda; art. 15 punto 1 e punto 3 che sono fissate per il punto 1 in mt. 10 e per il punto 3 è libera in quanto attiene la nuova scuola materna.

Il progettato intervento risulta conforme alle precedenti norme per quanto applicabili in quanto, come già affermato, ricade nella salvaguardia dell'art.23 ed è in riduzione per quanto riguarda i parametri altezza, volume, S.A. e S.Acc. fermi restando i parametri sulle distanze dai confini e dai fabbricati.

Parametri dimensionali urbanistici

Sito: mq. 4703

Destinazione d'uso vigente nell'area: area a Servizi di zona f30 inserita nel comparto di urbanizzazione centro

Destinazione d'uso vigente negli edifici: in piccola parte a scuola per mq. 391,33 e per la restante parte di mq. 1334,46 destinato a residenza collettiva dismessa per abbandono del sito da parte delle Religiose. (tav. 16)

Estensione dell'area e consistenza dell'intervento (superficie agibile e volume):

- Area a servizi ceduta congiuntamente alla scuola: mq. 2913,00 di terreno, mc. 2227,79, mq. 603,25 di superficie agibile e mq. 712,78 di superficie lorda (Tav. 16 – 19)
- Area privata pertinente il fabbricato ricostruito: mq. 1631,00, mc. 7029,76 e mq. 1771,89 di superficie agibile (tavv. 16 - 25)

Capacità insediativi attuale teorica: L'area attualmente non è edificabile, ma sono presenti mc. 6549,49 di volume edificato da trasformare

Destinazione d'uso prevista:

- Destinazione e servizi: mq. 2913,00
- Destinazione residenziale: mq. 1631,00

Capacità insediativa teorica in variante: mq. 1771,89 di superficie agibile a fronte di mq. 1334,46 esistente con un incremento di mq. 437,43 di cui mq. 254,38 monetizzati per effetto della legge 38/2007

Servizi pubblici (dotazioni di servizi nella zona): L'area risulta dotata di tutti i servizi pubblici necessari quali: acquedotto, fognature, gas, luce elettrica, telefono, ecc; con previsioni di poter sopperire alle nuove richieste.

Funzioni private: Residenza

Standards urbanistici in incremento necessari (dimensionamento):

- La precedente destinazione d'uso a residenza collettiva prevedeva l'insediamento, sulla base dell' art. 4 D.P.R. 30.12.70 n° 1437, che determina per gli alberghi il rapporto insediativo sia pari a mc. 24 per ogni letto, la presenza teorica di mc. 6549,49 – asilo mq. $391,33 \times 3,50 =$ mq. 5179,83 non utilizzati a scuola/ mc. 24 = n. 215,82 abitanti.
- L'attuale previsione ad uso residenziale, calcolando il numero di abitanti insediati è indicata, dalla tav. 26, in n. 121,50 nuovi abitanti; con una riduzione delle persone insediabili.
- Comunque nella delibera del consiglio Comunale di adozione del progetto in variante non si è tenuto conto di tale valutazione e pertanto l'atto unilaterale d'obbligo prevede la monetizzazione di tutti gli standards necessari per gli abitanti insediati, sulla base della specifica variante di P.R.G. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del luglio 2010, che ha determinato l'obbligo del reperimento degli standards negli interventi che determinano un incremento del carico insediativo, come nel caso di specie, sono state determinate le superfici a standards da reperire considerando il volume geometrico di progetto che è pari a mc. 7029,76, ma che suddiviso sulla base della previsione della D.C.C. stessa che indica l'abitante equivalente, per unità con S.A. inferiore a mq. 50, pari a mc. 50 e per unità con S.A. superiore a mq. 80, pari a mc. 80, per una superficie indicata alla tav. 26 di progetto pari a 1.653,34 mq.

Tipologia degli interventi edilizi previsti

Verifica dei criteri e delle condizioni di applicabilità della D.G.R. n° 331/2013

N.	Criterio / Condizione	valutazione
1	Area inondabile (sulla base delle valutazioni del P.di B.)	no
2	Dissesto alto/ molto alto (sulla base delle valutazioni del P.di B.)	no
3	Zone umide	no
4	Area carsica	no
5	Rete ecologica	no
6	Zona di tutela assoluta punti di captazione acque ad uso idropotabile (10 mt.)	no
7	Zona di rispetto punti di captazione acque ad uso idropotabile (200 mt.)	no
8	Acquiferi del piano di tutela delle acque	no
9	Sito UNESCO (Cinque terre)	no
10	Area protetta nazionale/regionale	no
11	Area a rischio archeologico	Nella dichiarazione di non interesse emessa dalla Direzione Regionale della Soprintendenza della Liguria si dice che potrebbe essere tale, ma non è accertato
12	Variante PTCP: ANI.MA, IS.MA satura, IS.MA. CPA, IS.MA	no
13	Incremento carico urbanistico in conclamata crisi idrica	no
14	Incremento di carico insediativi con crisi idrica in carico di punta	no
15	Incremento di carico insediativi nei Comuni di cui alla L.R. 4/2012	no
16	Incremento di carico insediativi in situazioni limite della capacità depurativa	no
17	Insediamenti residenziali/servizi nella fascia di pertinenza acustica di tipo "A" ferrovie e autostrade (100 mt.)	no
18	Peggioramento qualità acustica in aree limitrofe a zone in classe III e inferiori	no
19	Introduzione di fonti di inquinamento atmosferico per emissione diretta o indotta da traffico	no

Sulla scorta degli elementi di valutazione sopra indicati si chiede di sottoporre la Variante in argomento alla verifica di assoggettabilità ex art. 13 della L.R. 32/2013.

Sanremo, 10 gennaio 2017

Il Progettista
Arch. Sergio Maiga

Responsabile del Procedimento: