



COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE (GE)

AREA DI LINEA 4 - Territorio e Ambiente

Urbanistica - Procedimenti Concertativi - Demanio Marittimo

DETERMINAZIONE NUMERO 236 DEL 07/11/2012
(Numero Generale 1063)

**OGGETTO: CONFERENZA DEI SERVIZI AI SENSI DELL'ART. 14 E
SEGUENTI DELLA L. 241/1990 PER DEFINIZIONE
DISCIPLINA E APPROVAZIONE VARIANTE
URBANISTICA DELL'EX OSPEDALE DI VIA F.LLI
ARPE, AI SENSI DELL'ART. 29 DELLA L.R. N. 37/2011.
- PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO.**

PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO DAL 14/11/2012 AL 29/11/2012



COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE (GE)

AREA DI LINEA 4 - Territorio e Ambiente Urbanistica - Procedimenti Concertativi - Demanio Marittimo

OGGETTO: CONFERENZA DEI SERVIZI AI SENSI DELL'ART. 14 E SEGUENTI DELLA L. 241/1990 PER DEFINIZIONE DISCIPLINA E APPROVAZIONE VARIANTE URBANISTICA DELL'EX OSPEDALE DI VIA F.LLI ARPE, AI SENSI DELL'ART. 29 DELLA L.R. N. 37/2011. - PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con nota prot. n. P.G./2012/91091 del 12/6/2012, acquisita agli atti di questo Comune al prot. n. 18172 del 15/6/2012 la Regione Liguria ha trasmesso, ai sensi dell'art. 29, comma 5, della l.r. 37/2011, la deliberazione di G.R. n. 611 del 29/5/2012 avente ad oggetto l'approvazione del "Programma delle alienazioni e valorizzazioni ai sensi dell'art. 29 della l.r. 37/2011- Secondo stralcio" affinché questo Comune esprima il proprio orientamento, tramite deliberazione del Consiglio Comunale, entro il perentorio termine di 45 giorni dal ricevimento della predetta comunicazione, relativamente alla proposta di modifica delle destinazioni d'uso dell'ex Ospedale sito in via Fratelli Arpe e della correlata disciplina urbanistica edilizia di cui alla scheda allegata alla citata deliberazione di Giunta Regionale;
- il Consiglio Comunale con deliberazione n. 38 del 25/7/2012 ha espresso il proprio orientamento in ordine alla proposta di modifica della destinazione d'uso dell'immobile ex Ospedale di Via Fratelli Arpe e della correlata disciplina urbanistica di cui alla scheda regionale citata in premessa, secondo i contenuti riportati nel prospetto allegato sub A) alla suddetta deliberazione;
- in data 10/8/2012 si è svolta, presso gli uffici regionali, la prima seduta della Conferenza dei Servizi;
- il verbale della sopracitata Conferenza, unitamente alla deliberazione di Giunta Regionale n. 611 del 29/5/2011 ed alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 25/7/2012, sono stati depositati a libera visione del pubblico per un periodo di quindici giorni a partire dal 24 agosto 2012 fino all'8 settembre 2012, previo avviso pubblicato sul quotidiano "Il Secolo XIX" edizione nazionale del 24/8/2012 ed affisso all'albo pretorio comunale, sul sito internet del Comune e, mediante manifesti, sugli appositi spazi murali cittadini;
- durante il periodo di pubblicazione sopracitato non sono pervenute osservazioni;
- successivamente la Giunta Regionale, con deliberazione n. 1223 del 16/10/2012, ha espresso l'assenso all'approvazione della variante al vigente P.R.G. nei termini riportati nella scheda normativa allegata alla deliberazione stessa per le motivazioni, condivise e fatte proprie, riportate

nella relazione tecnica del Settore Urbanistica e Tutela del Paesaggio prot. n. 2012/19334 del 15/10/2012;

Considerato che con tale provvedimento la Regione Liguria ha nuovamente rivisto la propria posizione, approvando una scheda normativa in cui le prestazioni a carico del soggetto attuatore finalizzate a soddisfare le esigenze pubbliche locali manifestate dal Comune son state rimodulate a seconda della tipologia di intervento (ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia), con ricadute profondamente diverse sulla possibilità di realizzazione gli obiettivi posti dal Comune e che pertanto quanto deliberato dalla Giunta Regionale con la deliberazione sopracitata ha comportato la necessità di un'ulteriore espressione da parte del Consiglio Comunale;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 29/10/2012 con la quale il Comune ha espresso l'assenso all'approvazione della variante urbanistica sottesa al programma di alienazione e valorizzazione dell'ex ospedale di S. Margherita Ligure nei termini riportati nella scheda normativa allegata alla deliberazione stessa ed integrata con l'O.d.G., anch'esso allegato all'atto sopracitato.

Considerato che in data 31/10/2012 si è svolta la seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi nel corso della quale la Regione ha informato che in pari data, con deliberazione di Giunta Regionale n.1302, a modifica delle determinazioni assunte con la sopracitata D.G.R. n. 1223 del 16/10/2012, è stata approvata una scheda urbanistica che modifica e sostituisce la precedente scheda approvata con la citata D.G.R. n. 1223/2012;

Considerato che nella seduta conclusiva sopracitata la conferenza ha ritenuto che la scheda regionale approvata con D.G.R. n. 1302 del 31/10/2012 rientri nei limiti della scheda urbanistica allegata all'O.d.G. approvato con la D.C.C. n. 57 del 29/10/2012 e pertanto ha dato atto che Regione e Comune concordano sulla nuova disciplina urbanistica di cui alla scheda regionale approvata con D.G.R. n. 1302 del 31/10/2012;

Vista la citata deliberazione di Giunta Regionale n. 1302 del 31/10/2012;

DETERMINA

1. La conclusione del procedimento di approvazione della variante al P.R.G. vigente sottesa al Programma di alienazione e valorizzazione dell'ex Ospedale di S. Margherita Ligure sito in Via F.lli Arpe mediante Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della l. 241/1990 e s.m. e i.;
2. L'approvazione della citata variante nei termini riportati nella scheda normativa allegata alla deliberazione di Giunta Regionale n. 1302 del 31/10/2012, allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale;
3. Di provvedere a dare avviso della avvenuta conclusione del procedimento e dell'assunzione del presente provvedimento mediante pubblicazione sul B.U.R.L., pubblicazione all'Albo Pretorio comunale e sul sito web del Comune Santa Margherita Ligure.

Ing. Pietro Feriani
Dirigente dell'Area 4 - Territorio Ambiente

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 20 82/2005 dal dirigente competente, il cui nominativo è di seguito riportato.

FERIANI PIETRO;1;6FBCC4B92E26D2987DB8D3036EC4291F



Visto Regolarità Contabile

Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE

Estremi della Determina

Proposta Nr. 2012 / 1230

Settore Proponente: AREA DI LINEA 4 - Territorio e Ambiente

Ufficio Proponente: Urbanistica - Procedimenti Concertativi - Demanio Marittimo

Oggetto: CONFERENZA DEI SERVIZI AI SENSI DELL'ART. 14 E SEGUENTI DELLA L. 241/1990 PER DEFINIZIONE DISCIPLINA E APPROVAZIONE VARIANTE URBANISTICA DELL'EX OSPEDALE DI VIA F.LLI ARPE, AI SENSI DELL'ART. 29 DELLA L.R. N. 37/2011. - PROVVEDIMENTO

Nr. adozione settore: 236 Nr. adozione generale: 1063

Data adozione: 07/11/2012

Visto di Regolarità Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 151, comma 4, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: VISTO FAVOREVOLE

Data 07/11/2012

TIMBRO

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 20 82/2005 dal dirigente competente, il cui nominativo è di seguito riportato.

Tarabocchia Francesca;1;7ACA07666CA52EAB879D7BDC79527572

Angela B...

REGIONE LIGURIA								
PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI								
Art. 29 l.r. 27 dicembre 2011, n. 37								
Scheda normativa definitiva								
Individuazione dell'immobile								
Proprietà A.R.T.E. Genova								
Denominazione dell'immobile	Struttura Sanitaria - Ex Ospedale ARPE -							
Ubicazione	Comune	Santa Margherita Ligure						
	Località							
	Indirizzo	Via Fratelli Arpe						
Dati catastali	Sezione	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale
Fabbricati		6	1540		B/2	U	20392 mc	26328,93
Terreni								
Aspetti di valutazione economica								
Valore di acquisto	euro 10.510.800,00							
Dimensioni	Fabbricato: mq. 5.700 lordi Terreni: superficie catastale del lotto mq 4852							
Tipologia	ex Ospedale - Complesso immobiliare che si articola in un corpo principale, sei livelli fuori terra, ed uno retrostante di dimensioni inferiori.							
Stato di conservazione	Buono, sia interno che esterno.							
Aspetti urbanistico-edilizi e vincoli esistenti								
Destinazione d'uso attuale	Utilizzati da parte della ASL 4 due soli piani oltre al seminterrato per ambulatori, magazzino ed officina.							
Stato occupativo	Piastra Ambulatoriale al piano terra e primo.							
Data e durata di rilascio	La Piastra Ambulatoriale della ASL4 presente nell'edificio deve essere mantenuta, in condizione di piena efficienza, al piano terreno dell'edificio sino alla data di dichiarazione di inizio lavori da parte del soggetto attuatore, fatta salva la possibilità che la stessa struttura sanitaria sia preventivamente ricollocata in altro edificio all'interno del territorio comunale di Santa Margherita Ligure							
Disciplina urbanistica edilizia	PRG vigente; Zona di interesse comunale SC Art.43 NTA indicata H in planimetria; vincolo decaduto per modifica della programmazione sanitaria regionale; struttura sanitaria dismessa.							
Disciplina paesistica e territoriale	PTCP; Assetto Insediativo TU, Assetto Geomorfologico MO-B, Assetto vegetazionale COL-ISS-MA							
Vincoli	Ex Art. 136 lettera c) e d) D.Lgs. 42/2004: BENE PAESAGGISTICO, BELLEZZA D'INSIEME (Decreto 11/06/1954).							
Proposta di nuova destinazione d'uso urbanistica								
Destinazione d'uso vigente nelle aree contigue/caratteristiche strutturali e tipologiche	Destinazione d'uso piani terra: prevalenza di box, sporadici laboratori e magazzini sul fronte strada; residenza con giardini; orti e serre nelle aree contigue; Presente un edificio di culto. PRG vigente; Zona residenziale di completamento: B (art. 52), PB (art. 51) Zona per servizi pubblici di quartiere, aree destinate ad attrezzature di culto: AR							
Destinazione d'uso proposta	Funzione principale residenziale, con quota pari al 25% della superficie residenziale ad alloggi in regime convenzionato a favore di soggetti residenti nel Comune di Santa							

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P. ...
L'ISTRUTTORE
(Patrizia Dall'asta)

31/12/2012

[Handwritten signature]

	<p>Margherita Ligure da alienare o da locare ad importi concordati con il Comune, eventualmente da reperire anche fuori dal lotto di intervento nell'ambito dell'area urbana centrale del Comune; in caso di ristrutturazione edilizia diversa da quella di cui all'art. 10, comma 2, lett. e), della l.r. n. 16/2008, la quota per alloggi in regime convenzionato è ridotta al 20% della superficie residenziale - ulteriori funzioni ammesse: turistico-ricettiva, terziario, servizi socio-sanitari, servizi pubblici e privati, parcheggi pubblici e privati anche in struttura nell'ambito del lotto</p>
<p>Compatibilità strutturale e tipologica</p>	<p>Le destinazioni proposte sono compatibili dal punto di vista tipologico con quelle esistenti stante il prevalente carattere residenziale del tessuto urbano circostante.</p>
<p>Disciplina urbanistica edilizia</p>	<p>Modalità d'intervento: ristrutturazione edilizia art. 10 L.R. 16/2008 e s.m. o sostituzione edilizia art. 14 L.R. 16/2008 e s.m. con incremento volumetrico nei limiti di seguito indicati. Il taglio minimo degli alloggi deve essere conforme a quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti per la zona circostante con possibilità di riduzione fino al 15% della superficie per gli alloggi convenzionati. Possibilità di realizzare posti auto a raso ed autorimesse interrato prioritariamente pertinenziali nelle aree esterne; in caso di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia ex art. 10, comma 2, lett. e), della l.r. n. 16/2008 sono ammesse autorimesse anche ai piani interrati delle nuove costruzioni, prioritariamente pertinenziali.</p> <p>Parametri urbanistici: in caso di ristrutturazione edilizia anche ai sensi dell'art. 10, comma 2, lett. e), della l.r. n. 16/2008 è ammesso l'incremento volumetrico fino al 10% del volume geometrico dell'edificio esistente in connessione con il miglioramento e/o l'adeguamento igienico e funzionale delle unità abitative da realizzare; è altresì ammessa la realizzazione di balconi in corrispondenza del fronte posteriore;</p> <p>In caso di sostituzione edilizia art. 14 L.R. 16/2008 è ammessa la ricostruzione con incremento non superiore al 20% del volume geometrico esistente.</p> <p>In caso di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia devono essere rispettate le distanze dalle costruzioni esistenti stabilite dalla legislazione vigente in materia; in caso di sostituzione edilizia non può essere superata l'altezza massima dell'edificio preesistente.</p> <p>Nel sottosuolo possono essere realizzati box e posti auto privati, pertinenziali e liberi;</p> <p>Dotazione di Servizi ed Infrastrutture: standard urbanistici dovuti in funzione delle destinazioni d'uso previste dal progetto di intervento, in applicazione dell'art. 4, del D.M. 2.4.1968 trattandosi di edificio compreso in zona B.</p> <p>Sono inderogabili le seguenti prestazioni urbanistiche:</p> <p>1) cessione a titolo gratuito al Comune di una superficie lorda di solaio per complessivi 800 mq, debitamente attrezzata secondo un progetto concordato con il Comune e con l'ASL competente per quanto riguarda la piastra ambulatoriale, da destinare a piastra ambulatoriale ed a servizi pubblici comunali. Nel caso di sostituzione edilizia tale superficie deve essere reperita all'interno del lotto dell'intervento, anche in un apposito edificio o corpo di fabbrica separato dalle altre costruzioni previste; nel caso invece di intervento di ristrutturazione edilizia, tale superficie può essere reperita, a discrezione dell'operatore, anche fuori dal lotto di intervento nell'ambito dell'area urbana centrale del Comune;</p> <p>2) Realizzazione di almeno 130 posti auto da destinare a parcheggi pubblici a rotazione, da reperirsi nell'ambito del lotto sia nel caso di sostituzione edilizia che nel caso di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 2, lett. e), della L.R. 16/2008 e s.m.), con cessione al Comune, a scomputo dagli oneri di urbanizzazione, della quota di posti auto e relative aree di manovra sino alla concorrenza degli standard urbanistici dovuti in base alla destinazione d'uso prevista, detratti gli 800 mq di cui al precedente punto 1.</p> <p>Solo nel caso di ristrutturazione edilizia diversa da quella di cui all'art. 10 comma 2</p>

E SERVIZI GIURTA
 P. G. C. C.
 L'ISTRUTTORE
 (Patrizia Dallasta)

[Handwritten signature] 3

[Handwritten Signature]

	<p>lett. e) della l.r. n. 16/2008, qualora venga dimostrata l'oggettiva impossibilità di realizzare tali posti auto entro il lotto stesso, i 130 posti auto, o parte di essi, possono essere reperiti anche fuori dal lotto di intervento. La quota di posti auto privati destinati ad uso pubblico a rotazione andrà convenzionata con il Comune per la determinazione delle relative tariffe.</p> <p>Prestazioni edilizie ambientali: l'intervento di ristrutturazione edilizia deve assicurare la Classe energetica più elevata richiesta dalla vigente normativa; l'intervento di sostituzione edilizia e quello di ristrutturazione edilizia ex art. 10, comma 2, lett. e), della l.r. n. 16/2008 devono assicurare la classe energetica A ed il suo raggiungimento è dimostrato al fine del rilascio del certificato di agibilità.</p> <p>Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato, sia nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia; la convenzione, da registrare e trascrivere a cura e spese del soggetto attuatore, deve prevedere: -1) in caso di ristrutturazione edilizia, la localizzazione della plastra ambulatoriale e degli altri servizi pubblici, eventualmente dislocati anche al fuori del lotto, le relative caratteristiche tecniche e modalità esecutive, i tempi di realizzazione con le relative garanzie, le eventuali quote di monetizzazione delle urbanizzazioni non reperibili nel lotto ed i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione prescritte con le relative garanzie; - 2) in caso di sostituzione edilizia, la localizzazione nel lotto di intervento della plastra ambulatoriale e degli altri servizi pubblici, le relative caratteristiche tecniche, le modalità esecutive, i tempi di esecuzione con le relative garanzie, le eventuali quote di monetizzazione delle urbanizzazioni non reperibili nel lotto; - 3) per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata, nella convenzione sono indicati i relativi importi di vendita o locazione stabiliti d'intesa con il Comune nonché i requisiti di cui dovranno essere in possesso gli assegnatari degli alloggi; - 4) nel caso di monetizzazione degli standard urbanistici, eccedenti le prestazioni minime di cui sopra, conteggiati al 50% (9 mq/abitante teorico) in quanto trattasi di intervento in zona B, si applicano gli importi stabiliti nelle relative deliberazioni di Giunta comunale vigenti al momento della presentazione del progetto; 5) la determinazione delle tariffe degli eventuali posti auto ad uso pubblico a rotazione convenzionati con il Comune</p> <p>Norme transitorie: in fase transitoria sono ammessi gli usi consentiti dalla disciplina urbanistica edilizia nell'ambito di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.</p> <p>Flessibilità: nel caso di sostituzione edilizia, la nuova costruzione può essere diversamente configurata sotto il profilo architettonico, anche con realizzazione di più edifici o corpi di fabbrica all'interno del lotto di proprietà, ferma restando l'altezza massima che non dovrà superare quella dell'edificio esistente e l'obbligo del rispetto delle distanze minime dalle costruzioni esistenti stabilite dal DM 2/4/1968 n. 1444.</p>
<p>Disciplina paesistica puntuale</p>	<p>Mantenimento delle caratteristiche del fabbricato esistente nel caso di ristrutturazione edilizia con possibile inserimento di balconi sul fronte posteriore, con caratteristiche analoghe di quelli già esistenti sul fronte principale. Mantenimento, in ogni modalità d'intervento, delle alberature di alto fusto anche tramite loro spostamento e/o sostituzione</p>
<p>Documenti allegati</p>	<p>Estratto di mappa catastale Planimetrie catastali Documentazione fotografica Stralci P.T.C.P: Assetto insediativo, Geomorfologico e Vegetazionale Stralcio C.T.R.</p>

Il presente atto è presente in copia, ricavata su n. pagine da me strettamente firmato, È CONFORME ALL'ORIGINALE agli atti
Genova, il 2 NOV 2012



L'ISTRUTTORE
(Patrizia Dallasta)
[Handwritten Signature]

31/10/2012