



COMUNE DI ANDORA

PROVINCIA DI SAVONA



**Area III – settore Urbanistica, SUE, SUAP, Paesaggio
Lavori Pubblici, Demanio, Ambiente**

RELAZIONE URBANISTICA

OGGETTO: Progetto di rigenerazione urbana del complesso immobiliare "ex Ariston" in sub ambito RU1 di PUC ai sensi della L.R. n.23/2018 in aggiornamento al PUC

Sig. Balelli Andrea nato a Roma il 26/02/1975, amministratore della "Re Vesta" S.r.l con sede a Roma in Via Curtatone n.3	Istanza prot.14841 del 24/05/2023	Individuazione ambito di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. n.23/2018 in variante al PUC
---	-----------------------------------	--

P.U.C. attuale	Sub-ambito di riqualificazione urbana RU1
----------------	---

- P.T.C.P. assetto insediativo: parte in TU e parte in ANI-MA
- Piano di Bacino (torrente Merula): suscettività al dissesto dei versanti Pg0 – fascia di inondabilità A – rischio idraulico Ri4
- Vincolo idrogeologico: NO
- Vincolo paesaggistico: D.M. 04/02/1956

Relativamente alla porzione del lotto di intervento che cartograficamente risulta ricadere in ANI-MA, è opportuno rilevare che trattasi di mero errore cartografico: infatti, anche in relazione all'art.52 della NdA del PTCP, appare evidente come la perimetrazione della zona ANI-MA debba coincidere con i limiti dell'alveo del torrente Merula e non comprendere zone oltre il limite di sponda che si presentano già urbanizzate e sensibilmente antropizzate.

Si ritiene quindi che il lotto di intervento non ricada effettivamente in ANI-MA

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Il lotto di intervento si caratterizza per una posizione assolutamente centrale rispetto all'abitato di Andora e per la sua prossimità con la principale arteria viaria di collegamento, la strada Aurelia S.S. 1, con il torrente Merula e l'ampia spiaggia posta a SUD.

L'area possiede spiccati valori paesaggistici, ed è inserita in un contesto naturale peculiare. Degna di menzione, l'estesa pineta posta a ridosso del fabbricato, elemento mediano tra la struttura oggi fatiscente e la spiaggia.

Comune certificato:



UNI EN ISO 14001:2015

Via Cavour, 94 – C.A.P.: 17051 – Tel.: 0182 / 68.111 – Fax.: 0182 / 68.11.244

Partita I.V.A.: 00135420099 – sito internet: www.comune.andora.sv.it

PEC protocollo@cert.comunediantora.it - e-mail: protocollo@comunediantora.it

Spicca purtroppo come elemento di forte degrado e contrasto rispetto al suo intorno, il complesso immobiliare oggetto della presente riqualificazione; lo stesso, in passato sede del vecchio Hotel Ariston, verte da innumerevoli anni in stato di totale abbandono, ed è oggi, elemento di grave degrado, architettonico, ambientale e, purtroppo, sociale.

In particolare, gli spazi al suolo risultano occupati da costruzioni tra cui, in fregio alla Via Aurelia, si colloca l'edificio di 5 piani un tempo a destinazione alberghiera (poi in parte convertito a destinazione d'uso residenziale) ed una costruzione ad un solo piano già destinata a supermercato.

Obiettivo dell'intervento proposto è quello di porre rimedio a questa situazione, con un intervento che riqualifichi finalmente l'area e ne permetta il riscatto anche in termini sociali.

INQUADRAMENTO NORMATIVO VIGENTE

Attualmente il lotto di intervento si colloca nel sub-ambito di riqualificazione urbana RU1 (foce Merula levante) del P.U.C.

L'attuale normativa prevede la riqualificazione dell'area mediante la demolizione e successiva ricostruzione della SA esistente con ricomposizione volumetrica dei manufatti demoliti con lo scopo di liberare spazio al suolo e di attribuirgli una funzione pubblica di parco urbano attrezzato in cui sia possibile la percorribilità pedonale sia in prosecuzione della passeggiata a mare esistente in fregio alla Via Aurelia sia all'interno della pineta e lungo l'argine del Merula.

La disciplina oggi vigente prevede una zona di CV contigua alla zona oggi edificata con una sup agibile di 7.000 mq, realizzando un edificio che si ponga con uno sviluppo ortogonale alla passeggiata a mare e di altezza contenuta entro i 6 piani rispetto alla Via Aurelia, oltre ad un eventuale livello sottostante la quota di Via Aurelia avente destinazione non residenziale.

La destinazione d'uso commerciale, realizzabile in parte sotto il sedime della passeggiata contigua alla Via Aurelia, deve essere contenuta entro una superficie di 300,00 mq e limitata ad esercizi strettamente correlati alla fruizione pubblica dell'area.

I parcheggi in struttura non devono interessare superfici dell'area sostanzialmente diverse da quelle occupate dal sedime del nuovo volume.

All'interno della SA realizzabile dovrà essere incluso un albergo tradizionale di almeno 80 posti letto.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO.

Viene proposto un intervento di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 23/2018 di iniziativa privata della società proponente.

Tale proposta riguarda tutta l'area attualmente identificata dal P.U.C. come sub-ambito RU1.

Si tratta di un'area marginale del tessuto urbano, posta in adiacenza al torrente Merula, degradata per la presenza di costruzioni in stato di fatiscenza e di spazi abbandonati.

Comune certificato:



UNI EN ISO 14001:2015

Via Cavour, 94 – C.A.P.: 17051 – Tel.: 0182 / 68.111 – Fax.: 0182 / 68.11.244

Partita I.V.A.: 00135420099 – sito internet: www.comune.andora.sv.it

PEC protocollo@cert.comunediantora.it - e-mail: protocollo@comunediantora.it

E' un'area oramai interstiziale, avulsa rispetto al suo intorno, perfettamente calzante e meritoria di un intervento di riqualificazione, che permetterebbe di ottenere un netto miglioramento della qualità urbana.

A parere del soggetto proponente, l'area ha caratteristiche intrinseche che la rendono perfettamente idonea ad essere soggetta a una procedura di rigenerazione urbana ai sensi dell'Art. 2 comma 1 della L.R. 23/2018. In particolare:

- a) carenza delle dotazioni di servizi e di urbanizzazione;
- b) presenza di edifici o di complessi di edifici abbandonati e aree libere intercluse;
- c) presenza di edifici o di complessi di edifici caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale;
- d) presenza di aree urbane connotate da fenomeni di marginalità economica e sociale o da criticità ambientali;

Gli obiettivi di rigenerazione che si intendono perseguire, ai sensi dell'Art. 2 comma 2 della L.R. 23/2018, nel caso sono:

- recupero di fabbricati in stato di abbandono e degrado: *sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti, oramai vetusti, degradati, sia sotto il profilo tipologico, architettonico, strutturale, con nuovi corpi di fabbrica che sappiano valorizzare il loro intorno naturalistico e "raccordare", con le opere pubbliche previste a margine dell'intervento edilizio, un territorio che appare slegato e incongruo*
- creazione di spazi pubblici: *realizzazioni di percorso pedonale pubblico avente funzione di prolungamento della passeggiata a mare in fregio alla Via Aurelia sino al torrente Merula, realizzazione di percorso pedonale pubblico lungo l'argine sx del torrente Merula, aree verdi pubbliche, messa in sicurezza del torrente Merula mediante la realizzazione di opere di regimazione idraulica in sponda sinistra e destra*
- recupero di aree verdi: *recupero della pineta di valore testimoniale interna al sub-ambito RU1 oggi in forte stato di abbandono e degrado mediante la sua ricostituzione*
- apertura di nuovi esercizi commerciali: *realizzazione di spazi finalizzati alla rivitalizzazione del tessuto commerciale dell'area*

Si prevede quindi di realizzare 4 fabbricati:

- fabbricato A (10 alloggi - commerciale al PT)
- fabbricato B (13 alloggi - commerciale al PT)
- fabbricato C (14 alloggi)
- fabbricato D (18 alloggi)

con due livelli di interrato ad uso parcheggio (denominati P-1 e P-2)

	Superficie lorda	Volume ¹	Note
fabbricato A	1311,84	4158,33	4 piani f.t. - Commerciale al PT

¹ Volume totale al netto degli interrati

Comune certificato:



Via Cavour, 94 – C.A.P.: 17051 – Tel.: 0182 / 68.111 – Fax.: 0182 / 68.11.244
Partita I.V.A.: 00135420099 – sito internet: www.comune.andora.sv.it
PEC protocollo@cert.comunediantora.it - e-mail: protocollo@comunediantora.it

fabbricato B	1662,32	5262,34	5 piani f.t. - Commerciale al PT
fabbricato C	1716,10	5437,12	5 piani f.t. - Interamente residenziale
fabbricato D	2318,16	7340,82	6 piani f.t. -Interamente residenziale
Totale	7008,42	22198,61	

Livello	superficie	posti	disabili	Spazi comuni A	Spazi comuni B	Spazi comuni C	Spazi comuni D	Locali tecnici
P-1	1806,66	40	2	44,96	44,96	-	-	363,13
P-2	1545,58	33	2	-	-	39,05	39,05	406,59

I quattro corpi di fabbrica, per dimensione e altezza appaiono del tutto omogenei alla porzione di città a loro adiacente.

Sono proposte tipologiche che si caratterizzano per forma piuttosto articolata ed un sapiente gioco di vuoti e pieni, ottenuti sia attraverso l'uso dei materiali, che delle importanti superfici scoperte.

Si sviluppano per un numero massimo di 6 piani fuori terra ed un doppio livello di interrati.

Come struttura di connessione tra i quattro corpi di fabbrica vi è un'ampia piazza, che rappresenta un'ideale connessione tra la via Aurelia ed il mare.

Gli edifici in progetto saranno realizzati con caratteristiche costruttive e con materiali che guardano alla bioarchitettura e al contenimento energetico; ampio è l'uso delle superfici vetrate, così da ottimizzare l'apporto di luce naturale negli alloggi in costruzione.

All'interno dei due piani interrati si concentreranno ovviamente i parcheggi a servizio dei fabbricati e i locali tecnici necessari.

Gli spazi esterni, di pertinenza e pubblici, saranno trattati con l'obiettivo della salvaguardia testimoniale della pineta esistente. La stessa, ad oggi in stato di forte degrado, verrà ridefinita, proponendo un filtro di verde posto tra gli edifici in progetto e la costa e verso il torrente Merula.

DATI DI PROGETTO

Parametri generali

Lotto asservibile (N.C.E.U foglio 45 mappali 373-380-381-3166): 7928,00 mq

Superficie Agibile realizzabile: $SA_{realizzabile} = 7000,00$ mq

Superficie Accessoria realizzabile: $S_{Acc\ realizzabile} = 60\% SA_{realizzabile}$

Numero massimo piani fuori terra: 6

Distanze:

- strade principali: 5,00 m
- strade secondarie: 5,00 m (o in aderenza)

Comune certificato:



Via Cavour, 94 – C.A.P.: 17051 – Tel.: 0182 / 68.111 – Fax.: 0182 / 68.11.244

Partita I.V.A.: 00135420099 – sito internet: www.comune.andora.sv.it

PEC protocollo@cert.comunediantora.it - e-mail: protocollo@comunediantora.it

- confini: 5,00 m (o in aderenza)
- fabbricati: 10,00 m

Parametri progetto (rif. tavola A11)

- Superficie Agibile commerciale: $SA_{\text{commerciale}} = 232,88 \text{ mq}$
- Superficie Agibile residenziale: $SA_{\text{residenziale}} = 5291,48 \text{ mq}$
- Superficie Agibile totale: $SA_{\text{totale}} = SA_{\text{commerciale}} + SA_{\text{residenziale}} = 5524,36 \text{ mq}$
- Superficie Accessoria realizzabile: $S_{\text{Acc realizzabile}} = 60\% SA_{\text{totale}} = 3314,61 \text{ mq}$
- Superficie Accessoria: $S_{\text{Acc progetto}} = 2628,88 \text{ mq} < S_{\text{Acc realizzabile}}$

CARICO INSEDIATIVO

In relazione all'attuale scheda normativa del sub-ambito di riqualificazione urbana RU1 delle Norme di Conformità e Congruenza del PUC vigente, si prevede un carico insediativo complessivo di:

- *Residenziale: $SA_{\text{max}} = 7000,00 \text{ mq}$*
- *Commerciale: $SA_{\text{max}} = 300,00 \text{ mq}$*
- *Alberghiero: Posti letto = 80 all'interno della SA_{max} realizzabile*

La previsione del progetto di rigenerazione urbana prevede un carico insediativo complessivo di:

- *Residenziale: $SA_{\text{prog}} = 5291,48 \text{ mq}$*
- *Commerciale: $SA_{\text{prog}} = 232,88 \text{ mq}$*

Da quanto sopra emerge che la previsione progettuale riferita all'ambito di rigenerazione urbana di cui alla L.R. n.23/2018, prevedendo una diminuzione della SA residenziale possibile, e della SA commerciale e l'eliminazione della destinazione d'uso alberghiera, che era prevista all'interno della SA_{max} , non comporta incrementi di carico insediativo rispetto all'attuale scheda normativa del sub-ambito di riqualificazione urbana RU1.

CONSIDERAZIONI RELATIVE ALL'ART.43 DELLA L.R. N.36/97

Il raffronto tra i parametri urbanistico-edilizi tra l'attuale scheda normativa del sub-ambito di riqualificazione urbana RU1 e la previsione progettuale relativa all'individuazione del sub-ambito di rigenerazione urbana evidenzia l'eliminazione della destinazione d'uso turistico-ricettiva, la riduzione della $SA_{\text{residenziale}}$ e della $SA_{\text{commerciale}}$.

Quanto sopra, nel contesto del progetto di rigenerazione urbana ex L.R. n.23/2018 previsto a modifica dell'esistente sub-ambito di riqualificazione urbana, non comportando l'individuazione

Comune certificato:



Via Cavour, 94 – C.A.P.: 17051 – Tel.: 0182 / 68.111 – Fax.: 0182 / 68.11.244
 Partita I.V.A.: 00135420099 – sito internet: www.comune.andora.sv.it
 PEC protocollo@cert.comunediantora.it - e-mail: protocollo@comunediantora.it

di nuovi distretti e l'incremento di carico insediativo complessivo, rientra nei casi di aggiornamento al PUC ai sensi dell'art.43 comma 3 lett. c) della L.R. n.36/97.

STANDARD URBANISTICI (rif. tavola A30)

Previsione dell'attuale scheda normativa del sub-ambito di riqualificazione urbana RU1

L'attuale scheda normativa del sub-ambito di riqualificazione urbana RU1, per quanto riguarda gli standard urbanistici, prevede unicamente:

- Verde pubblico attrezzato: $Vp1 = 6211,00$ mq
- Parcheggio pubblico: $Pp = 1560,00$ mq

Detti standard sono da riferire alla indicata previsione progettuale riferita a:

- *Residenziale: $SA_{max} = 7000,00$ mq*
- *Commerciale: $SA_{max} = 300,00$ mq*
- *Alberghiero: Posti letto = 80 ricompresi all'interno della SA_{max} realizzabile.*

Il progetto di rigenerazione urbana prevede una SA residenziale inferiore, una SA commerciale inferiore e non prevede l'insediamento di una destinazione d'uso di tipo alberghiero.

Anche nel progetto di rigenerazione urbana non vengono previste aree da distribuire per istruzione ed interesse comune la cui quantità verrà ripartita in favore del verde pubblico.

Progetto di rigenerazione urbana

Standard calcolati secondo DM 1444/68

Il calcolo è da effettuare sulla Superficie Lorda (art.3 del DM 1444/68), nella quantità di 25,00 mq per ogni abitante insediato.

- Superficie Lorda: 7008,42 mq
- Abitanti insediati: $7008,42 / 25,00 = 281,00$ abitanti

Considerando che ad ogni abitante insediato corrispondono 9,00 mq di standard (ai sensi dell'art. 4 del DM 1444/68, già dimezzati rispetto ai 18 mq/abitante previsti dall'art.39).

Standard totali dovuti	ripartizione		Quantità minime	Quantità progetto	Differenza
2529,00 mq	1,25 mq/ab	Pp	351,25 mq	0,00 mq	- 351,25 mq
(281 x 9)	7,75 mq/ab	Vp	2177,25 mq	1679,11 mq	- 498,14 mq

A livello progettuale NON si prevede la realizzazione di Pp (che verranno monetizzati) e si

Comune certificato:



Via Cavour, 94 – C.A.P.: 17051 – Tel.: 0182 / 68.111 – Fax.: 0182 / 68.11.244
Partita I.V.A.: 00135420099 – sito internet: www.comune.andora.sv.it
PEC protocollo@cert.comunediantora.it - e-mail: protocollo@comunediantora.it

prevede di realizzare Vp costituito da percorsi pedonali (SVP12 e 13 = 698,94 mq) e aree verdi (SVP da 1 a 11 = 980,17 mq).

Il criterio di ripartizione degli standard urbanistici segue quello previsto per l'attuale scheda normativa del sub-ambito di riqualificazione urbana RU1: le quantità previste dal progetto di rigenerazione urbana sono da ritenersi congrue in relazione alla scelta progettuale ed alla riduzione di carico insediativo derivante dalla riduzione della SA residenziale e dall'eliminazione della destinazione d'uso alberghiera.

Inoltre la zona di intervento si colloca in una zona della città già significativamente urbanizzata.

PARCHEGGI PRIVATI (rif. tavola A31)

Progettualmente sono previsti 73 posti auto privati in due livelli di interrato denominati P-1 e P-2 a fronte di 55 unità immobiliari a destinazione residenziale.

Parcheggi pertinenziali per residenziale

- SA residenziale = 5291,48 mq
- Park minimo = 35% SA residenziale = 1852,02 mq
- Park progetto = 3262,53 mq
- Δ Park = Park progetto - Park minimo = + 1410,51 mq

Parcheggi di dotazione per commerciale

- Commerciale fabbricato A: SA_A = 116,44 mq
- Commerciale fabbricato B: SA_B = 116,44 mq

Trattandosi di u.i. a destinazione commerciale che per le loro caratteristiche planivolumetriche possono ospitare unicamente "esercizi di vicinato", l'art.13 delle Norme Urbanistiche Generali e l'art.13 delle Norme di settore - Norme Urbanistiche Commerciali del PUC non prevedono la dotazione di aree a parcheggio.

OPERE DI URBANIZZAZIONE (rif. tavola A30)

Relativamente alle opere di urbanizzazione viene prevista:

- aree di verde attrezzato parallele alla Via Aurelia, denominate **SVP1 e SVP11**
- aree di verde attrezzato in sponda sinistra del torrente Merula, denominate **SVP da 2 a 10**
- la realizzazione di un percorso pedonale attrezzato e con vegetazione parallelo alla Via Aurelia in continuazione dell'esistente passeggiata a mare, denominato **SVP12**
- la realizzazione di un percorso pedonale attrezzato e con vegetazione parallelo alla sponda sinistra del torrente Merula, denominato **SVP13**

Comune certificato:



UNI EN ISO 14001:2015

Via Cavour, 94 – C.A.P.: 17051 – Tel.: 0182 / 68.111 – Fax.: 0182 / 68.11.244

Partita I.V.A.: 00135420099 – sito internet: www.comune.andora.sv.it

PEC protocollo@cert.comunediantora.it - e-mail: protocollo@comunediantora.it

al fine di soddisfare parzialmente il fabbisogno di standard urbanistico a verde pubblico attrezzato, per il restante monetizzato.

Si prevede altresì la realizzazione di opere idrauliche di messa in sicurezza tratto spondale destro e sinistro del Torrente Merula, denominate **OI**.

In aggiunta alle opere suddette, quale prestazione aggiuntiva, viene previsto a carico del soggetto attuatore anche l'onere di predisporre il progetto di massima e poi esecutivo per la futura realizzazione di una passerella ciclopedonale di collegamento fra le due sponde del Torrente Merula, nonché l'onere di perseguire, per quanto possibile, presso le competenti Autorità l'approvazione di tale progetto, contribuendo altresì economicamente alla realizzazione della stessa.

A garanzia della puntuale realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle prestazioni aggiuntive, il soggetto attuatore provvederà a fornire adeguata garanzia fidejussoria relativamente:

- alla progettazione ed alla compartecipazione economica alla realizzazione della passerella ciclopedonale
- alla realizzazione dei percorsi pedonali e delle aree verdi
- alla realizzazione delle opere idrauliche di messa in sicurezza tratto spondale destro e sinistro del torrente Merula

commisurata agli importi dei relativi computi metrici estimativi.

CONTRIBUTO STRAORDINARIO art. 38 comma 6-bis della L.R. n.16/2008

L'applicazione del c.d. "contributo straordinario" (plusvalenza) di cui all'art.38 comma 6-bis della L.R. n.16/2008, in attuazione dell'art.16 comma 4 lett.d-ter) del DPR 380/01, non è dovuto, in quanto:

- come indicato dalla Regione Liguria a commento dell'art.38 della L.R. n.16/2008, il "contributo straordinario" non risulta applicabile con riferimento ai procedimenti per la disciplina degli ambiti di rigenerazione urbana e di recupero del territorio agricolo di cui alla L.R. n.23/2018 in quanto le modifiche alla pianificazione urbanistica eventualmente introdotte in applicazione di tale legge regionale sono autonomamente assunte nell'esercizio della competenza pianificatoria comunale, pur essendo consentita la presentazione anche di eventuali proposte da parte di soggetti diversi dal Comune;
- ad ogni modo il raffronto tra i parametri urbanistico-edilizi tra l'attuale scheda normativa del sub-ambito di riqualificazione urbana RU1 e la previsione progettuale relativa all'individuazione del sub-ambito di rigenerazione urbana evidenzia l'eliminazione della destinazione d'uso turistico-ricettiva, la riduzione della SA residenziale e della SA commerciale; Quanto sopra, previsto nel contesto del progetto di rigenerazione urbana ex L.R. n.23/2018 a modifica dell'esistente sub-ambito di riqualificazione

Comune certificato:



Via Cavour, 94 – C.A.P.: 17051 – Tel.: 0182 / 68.111 – Fax.: 0182 / 68.11.244

Partita I.V.A.: 00135420099 – sito internet: www.comune.andora.sv.it

PEC protocollo@cert.comunediantora.it - e-mail: protocollo@comunediantora.it

urbana, comporta a rigore una riduzione del valore del compendio immobiliare a seguito della previsione di intervento;

- non risultano, altresì, benefici economici legati all'esonero da standard urbanistici: le quantità di standard previste progettualmente sono congrue per tipologia e costi a quelle astrattamente previste dall'attuale scheda normativa del sub-ambito di riqualificazione urbana RU1 (V_p e P_p). La previsione progettuale relativa all'individuazione del sub-ambito di rigenerazione urbana prevede analoghe tipologia di standard urbanistici con quantità rapportate alla concreta previsione progettuale. Le quantità che per oggettive esigenze progettuali e localizzative non possono essere fornite in natura sono previste in monetizzazione secondo le tariffe stabilite dalla D.G.C. n.129 del 29/05/2015.

CONTRIBUTO MAGGIORATO PER SVINCOLO DA DESTINAZIONE D'USO ALBERGHIERA ex art.2 della L.R. n.1/2008

Relativamente alla precedente destinazione d'uso alberghiera, la proprietà ha presentato in data 15.05.2023. prot n.13463 e successivamente integrata in data 21.07.2023 prot. n. 20926 motivata e documentata istanza di svincolo alberghiero relativa ad una SU di circa 1700 mq., per la quale, ai sensi dell'art.2 comma 6 della L.R. n.1/2008, corrisponderà la quota del contributo di costruzione afferente il costo di costruzione secondo la tariffa speciale stabilita alla voce D3 della tabella relativa alla determinazione del contributo di costruzione aggiornata con Determinazione del responsabile del settore n.354/Generale del 08/05/2023, afferente alla eliminazione del vincolo alberghiero.

CONTRIBUTO COSTRUZIONE E MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI

Sulla base degli elaborati progettuali depositati, le consistenze su cui calcolare il contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art.10 della L.R. n.25/95 sono:

- SU residenziale = 4794,30 mq
- SU commerciale = 226,00 mq
- Δ Park privato = Park progetto - Park minimo pertinenziale = + 1410,51 mq

Ne consegue pertanto:

Quota costo di costruzione (tariffe tabella oneri comunale)

- ex alberghiero (80% tariffa D3res): $1701,00 \text{ mq} \times 167,42 \text{ €/mq} = \underline{284.781,42 \text{ €}}$
- residenziale (80% tariffa Ares): $(4794,30 - 1701,00) \text{ mq} \times 42,18 \text{ €/mq} = \underline{130.475,39 \text{ €}}$
- commerciale (80% tariffa Acomm): $226,00 \text{ mq} \times 42,18 \text{ €/mq} = \underline{9.532,68 \text{ €}}$

per un **totale di 424.789,49 €**

Comune certificato:



Via Cavour, 94 – C.A.P.: 17051 – Tel.: 0182 / 68.111 – Fax.: 0182 / 68.11.244
Partita I.V.A.: 00135420099 – sito internet: www.comune.andora.sv.it
PEC protocollo@cert.comunediantora.it - e-mail: protocollo@comunediantora.it

Quota urbanizzazioni ed aree (tariffe tabella oneri comunale integrata come da "tabella 1" allegata alla LR 23/2018 relativa alla riduzione "C1bis" che introduce la riduzione al 30% della tariffa della tabella comunale B per il residenziale, commerciale e parcheggi)

Tariffe:

- residenziale: 30% (119,89 €/mq) = 35,97 €/mq
- commerciale: 30% (190,89 €/mq) = 57,27 €/mq
- parcheggi: 30% (71,02€/mq) = 21,31 €/mq

Calcolo quota:

- residenziale: 4794,30 mq x 35,97 €/mq = 172.450,97 €
- commerciale: 226,00 mq x 57,27 €/mq = 12.943,02 €
- eccedenza park: 1410,51 mq x 21,31 €/mq = 30.057,97 €

per un **totale di 215.451,96 €**

Quota contributo E.R.P. ex art. 26-bis della LR 38/2007 (applicata alla parte di urbanizzazione ed aree della SU residenziale = 4.794,30 mq

- 50% (4794,30 mq x 35,97 €/mq) = 86.225,48 €

da pagare in un'unica soluzione entro la presentazione della prima SCA ex art.24 DPR 380/01.

Monetizzazioni Standard

Standard calcolati secondo DM 1444/68

- Pp = 351,25 mq x 150,00 €/mq = 52.687,50 €
- Vp = 498,64 mq x 60,00 €/mq = 29.918,40 €

da pagare in un'unica soluzione prima del rilascio del PdC, come previsto dall'art.3 della convenzione

Riepilogo

Totale contributo di costruzione:

- costo costruzione: 424.789,49 €
 - urbanizzazioni ed aree: 215.451,96 € a scomputo
 - contributo E.R.P. ex art. 26-bis della LR 38/2007: 86.225,48 € (da corrispondere in un'unica soluzione entro la data di presentazione della prima SCA ex art.24 DPR 380/01)
- per complessivi 726.466,93 €.

Totali derivante da monetizzazione standard urbanistici:

- Pp = 52.687,50 €
- Vp = 29.888,40 €

Comune certificato:



Via Cavour, 94 – C.A.P.: 17051 – Tel.: 0182 / 68.111 – Fax.: 0182 / 68.11.244
Partita I.V.A.: 00135420099 – sito internet: www.comune.andora.sv.it
PEC protocollo@cert.comunediantora.it - e-mail: protocollo@comunediantora.it

per un totale di € 82.575,90 (da corrispondere in un'unica soluzione prima del rilascio del PdC come previsto dall'art.3 della convenzione)

Opere a scomputo della quota urbanizzazioni ed aree del contributo di costruzione

Il progetto di rigenerazione urbana prevede lo scomputo dalla quota urbanizzazioni ed aree del contributo di costruzione degli importi derivanti da:

- realizzazione opere finalizzate a soddisfare gli standard urbanistici a verde pubblico attrezzato denominate SVP da 1 a 13 per un importo di € 222.159,78
- realizzazione delle opere idrauliche di messa in sicurezza del tratto spondale destro e sinistro del torrente Merula denominate OI per un importo di € 1.160.296,01

per un totale complessivo di € 1.382.455,79

Prestazioni aggiuntive

Il progetto di rigenerazione urbana prevede ulteriori prestazioni economiche aggiuntive costituite da:

- € 35.000,00 come contributo per l'elaborazione del progetto di passerella ciclopedonale sul torrente Merula
- € 250.000,00 per contributo alla realizzazione passerella ciclopedonale sul torrente Merula

TEMPISTICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Relativamente all'intervento di rigenerazione urbana proposto, il soggetto attuatore si impegna:

- ad avviare la demolizione dei fabbricati esistenti nel sub-ambito entro 30 giorni dalla sottoscrizione della Convenzione urbanistica a condizione dell'avvenuta definitiva approvazione, sotto il profilo idraulico, della fattibilità dell'intervento progettato
- a completare la demolizione dei fabbricati esistenti nel sub-ambito entro 60 giorni dall'avvio delle operazioni di demolizione
- a concludere l'intero intervento edilizio/urbanistico entro il termine di validità dei relativi titoli abilitativi, fatte salve proroghe previste dalla normativa vigente
- a completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione, cedendole al Comune di Andora, nel termine di validità del titolo abilitativo, fatte salve proroghe previste dalla normativa vigente

Nelle more dell'adozione della scheda di rigenerazione urbana, in relazione all'esistenza nel compendio di alcune superfetazioni ed aggetti in particolari condizioni di degrado e potenzialmente lesive della pubblica incolumità, la proprietà si è impegnata mediante Atto unilaterale d'obbligo trasmesso al Comune di Andora in data 07/11/2023 prot.32797 a

Comune certificato:



Via Cavour, 94 – C.A.P.: 17051 – Tel.: 0182 / 68.111 – Fax.: 0182 / 68.11.244

Partita I.V.A.: 00135420099 – sito internet: www.comune.andora.sv.it

PEC protocollo@cert.comunediantora.it - e-mail: protocollo@comunediantora.it

provvedere alla loro demolizione secondo quanto individuato nella relazione la relazione tecnica predisposta dall'arch. Mario Conio ed allegata all'atto unilaterale d'obbligo stesso.

Tali demolizioni verranno avviate entro 15 giorni dall'adozione della scheda di rigenerazione urbana e concluse entro 60 giorni dall'avvio, sotto l'unica condizione dell'ottenimento dei titoli edilizi e paesaggistici eventualmente necessari, a cura del privato.

CONCLUSIONI

L'intervento di rigenerazione urbana proposto risponde alle finalità previste dall'art.2 della L.R. 23/2018 ed ai criteri vincolanti per la disciplina degli ambiti urbani di cui all'art.7 comma 1 della medesima L.R. 23/2018.

In particolare il progetto prevede:

- per quanto concerne la attuale carenza di dotazioni di servizi e di urbanizzazione, le opere in progetto prevedono la realizzazione di spazi pubblici nella zona centrale del lotto di intervento (piazza), aree verdi a contorno nonché viabilità pedonale pubblica in fregio alla Via Aurelia ed all'argine sinistro del Merula;
- l'eliminazione di corpi di fabbrica fatiscenti e degradati, privi di qualsivoglia pregio architettonico, che verranno sostituiti da edifici moderni e di miglior qualità architettonica, strutturale e di efficienza energetica attraverso la ricomposizione volumetrica dell'esistente così da evitare ulteriore consumo di suolo;
- l'insediamento di attività commerciali di vicinato al fine di rivitalizzare il tessuto economico della zona oltre a restituire all'uso pubblico una zona di territorio oggi fortemente degradata;
- la riqualificazione dell'esistente pineta fronte mare oggi caratterizzata da abbandono e degrado
- l'adozione di soluzioni architettoniche tali da apportare un significativo livello di innovazione dell'immagine urbana di una zona cittadina posta in adiacenza del lido costiero,

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Arch. Paolo Ghione

Firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.e.i

Comune certificato:



Via Cavour, 94 – C.A.P.: 17051 – Tel.: 0182 / 68.111 – Fax.: 0182 / 68.11.244
Partita I.V.A.: 00135420099 – sito internet: www.comune.andora.sv.it
PEC protocollo@cert.comunediantora.it - e-mail: protocollo@comunediantora.it