



Comune di Andora

Provincia di Savona

ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI
DEL

CONSIGLIO COMUNALE

N. **84** Registro deliberazioni

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.

L'anno **duemilaventitre** addì **ventisette** del mese di **Novembre** alle ore **21:00** nella sala polifunzionale – Palazzo Tagliaferro.

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunita il Consiglio Comunale in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Risultano:

	Presenti	Assenti
MARTINO DANIELE	X	
DEMICHELIS MAURO	X	
ARDISSONE ROBERTO	X	
CAROFILIO MICHELE	X	
GIORDANO MARCO	X	
LANFREDI PATRIZIA		X
MARCHIANO FLAVIO	X	
NASI MARIA TERESA	X	
NICOLINI FABIO		X
PORCELLA ROSELLA	X	
ROSSI PAOLO	X	
SIFFREDI CORRADO	X	
SIMONETTA ILARIO	X	
Totale N.	11	2

È presente alla seduta l'assessore esterno Monica Risso;

Assiste Il Segretario Generale **Dott.ssa Torre Mariacristina**;

Daniele Martino – Presidente del Consiglio, assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica segnata all'ordine del giorno:

Premesso che:

- con Delibera del Consiglio comunale n.5 del 23/01/2013, in relazione all'adozione del P.U.O. presentato dall'allora proprietario, relativo al sub-ambito RU1 del PUC e al contestuale rilascio del PdC del Lotto 1, veniva a suo tempo espresso'assenso preventivo per l'indizione della conferenza dei servizi ai sensi dell'art.59 comma 2 lett.a) della L.R. n.36/97;
- la conferenza dei servizi indetta a seguito della richiamata deliberazione Consigliare non ha mai concluso i lavori per l'approvazione del PUO e del rilascio contestuale PdC;
- l'attuale disciplina urbanistica del PUC relativa al sub-ambito di riqualificazione urbana RU1 – foce Merula levante – prevede la realizzazione di una concentrazione volumetrica CV:

Destinazione urbanistica	residenziale		
	turistico-ricettiva		
Lotto asservibile	mq	9689,00	
Superficie Agibile realizzabile (SA) complessiva	mq	7000,00 (di cui al massimo 300,00 mq commerciali ed un albergo tradizionale di almeno 80 posti letto)	
Numero massimo piano fuori terra		6	
Distanze	Strade principali	m	5,00
	Strade secondarie	m	5,00
	Confini	m	5,00
	Fabbricati	m	10,00

- in data 11/05/2023 prot.13467 l'amministratore della "Re Vesta" S.r.l con sede a Roma in Via Curtatone n.3, attuale proprietaria del compendio immobiliare censito NCEU foglio 45 mappali 373-380-381-3166 ubicato in Via Aurelia n.69-75, comunicava la rinuncia ai progetti presentati dalla precedente proprietà, riguardanti il P.U.O. relativo al sub-ambito RU1 del PUC, stante l'intenzione di procedere alla presentazione di un progetto di rigenerazione urbana ai sensi della sopravvenuta L.R. n.23/2018;

Dato atto:

- che in data 24/05/2023 prot.14841 l'amministratore della "Re Vesta" S.r.l con sede a Roma in Via Curtatone n.3, tramite il tecnico delegato Arch. Mario Conio, presentava allo S.U.E. del Comune di Andora il progetto relativo all'individuazione

dell'ambito rigenerazione urbana del complesso immobiliare "ex Ariston" in sub ambito RU1 di PUC ai sensi della L.R. n.23/2018 (fasc.198-2023-A);

- che con delibera in data odierna il Consiglio Comunale ha deliberato la revoca del PUO adottato con la DCC n. 5 del 23/01/2013;

- che con delibera in data odierna il Consiglio Comunale ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 2 comma 2 bis della L.R. n. 1/2008 in merito allo svincolo alberghiero relativo all'Albergo Ariston;

Considerato che il progetto presentato si compone dei seguenti elaborati depositati in data 24/05/2023 prot.14841, in data 10/07/2023 prot.19747, in data 02/08/2023 prot.22239, in data 16/11/2023 prot.33923 ed in data 16/11/2023 prot.33952 di cui all'elenco analogico documenti (**Allegato A**) quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

Visto che gli obiettivi di rigenerazione urbana (art.2 L.R. 23/2018) che si intendono conseguire mediante il progetto presentato sono:

1. Recupero di fabbricati in stato di abbandono e degrado ubicati in un'ampia area posta in fregio alla sponda sinistra del torrente Merula che si estende dall'Aurelia sino al litorale, all'interno della quale è ubicato l'edificio di cinque piani del vecchio hotel Ariston, successivamente in parte convertito a residenza, oramai da anni disabitato ed in stato di abbandono, ed una costruzione ad un solo piano adibita a supermercato, anch'essa abbandonata da anni e in grave stato di degrado.
2. Recupero di aree verdi all'interno dell'ambito, segnatamente di una pineta di valore testimoniale oggi in completo stato di abbandono e degrado.
3. Riapertura di nuovi esercizi commerciali con l'obiettivo di "ricucire" e restituire alla città una porzione di ambito urbano di pregio da anni completamente inattiva.
4. Miglioramento della qualità ambientale con opere di raccordo di futura implementazione quali, ad esempio, la realizzazione di passerella ciclopedonale sul Torrente Merula onde garantire da parte del soggetto proponente l'immediato miglioramento della qualità ambientale dell'area d'intervento, si prevede di dar corso all'immediato avvio alla demolizione dei fabbricati oggi esistenti, in condizione di grave degrado attualmente insistenti sui mapp. 373, 380, 381 e 3166 entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione a condizione peraltro che, a tale data, sia già intervenuta anche la definitiva approvazione, sotto il profilo della disciplina idraulica, della fattibilità degli interventi costruttivi privati contemplati nel presenta atto e questi siano, quindi, immediatamente e

concretamente attuabili, La demolizione dovrà essere ultimata entro sessanta giorni dal suo inizio.

Considerato che l'intervento di rigenerazione urbana proposto presenta i seguenti parametri urbanistici

Destinazione urbanistica	residenziale		
	commerciale	Esclusioni:	
		<ul style="list-style-type: none"> - grande struttura di vendita - distribuzione all'ingrosso di merci - stoccaggio e distribuzione energia - attività industriali 	
Servizi alla persona di interesse generale pubblici e privati			
Lotto asservibile		mq	7928,00
Superficie Agibile Massima realizzabile (SA) complessiva		mq	7000,00
Superficie Accessoria realizzabile		mq	60% SA
Numero massimo piano fuori terra			6
Distanze	Strade principali		m 5,00
	Strade secondarie		m 5,00 (o in aderenza)
	Confini		m 5,00 (o in aderenza)
	Fabbricati		m 10,00

Visto:

- che l'intervento di rigenerazione urbana proposto prevede la realizzazione delle seguenti opere finalizzate a soddisfare standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68:

- **SVP 1, SVP 2, SVP 3, SVP 4, SVP 5, SVP 6, SVP 7, SVP 8, SVP 9, SVP 10, SVP 11:** aree di verde pubblico, parte parallele alla Via Aurelia e parte parallele alla sponda sinistra del torrente Merula, per complessivi 980,17 mq;
- per le aree a standard mancanti, stante la comprovata impossibilità di reperimento, è ammissibile la loro monetizzazione secondo le vigenti disposizioni comunali;
- **SVP12:** percorso pedonale parallelo alla Via Aurelia in continuazione della già esistente passeggiata a mare di 238,72 mq;
- **SVP13:** percorso pedonale parallelo alla sponda sinistra del torrente Merula di 460,22 mq;

- **OI**: opere idrauliche di messa in sicurezza del tratto spondale destro e sinistro del torrente Merula;

-che l'intervento di rigenerazione urbana proposto prevede prestazioni aggiuntive ulteriori rispetto agli standard urbanistici:

- elaborazione a cura e spese del soggetto attuatore, di concerto con la P.A., del progetto esecutivo di passerella ciclopedonale da realizzare sul torrente Merula
- assistenza alla P.A. nella presentazione del progetto *de quo* presso ogni competente Autorità e nel perseguimento del rilascio di ogni necessaria autorizzazione alla realizzazione della suddetta opera, e ciò per un tempo pari a mesi 24 decorrenti dalla data del suddetto formale assenso sull'opera da parte del Comune
- contribuire alla realizzazione della suddetta opera con la somma di € 250.00,00, da corrispondersi al Comune entro 24 mesi dalla data di espressione del formale assenso sul progetto esecutivo (come sopra prodotto) da parte della stessa P.A. ed in ogni caso entro giorni 60 dall'intervenuta approvazione del progetto, qualora essa fosse conseguita anticipatamente, ma comunque non oltre la data di perfezionamento dell'agibilità degli edifici privati oggetto d'intervento

Considerato che l'intervento di rigenerazione urbana proposto si pone in aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 L.R. 36/97 in quanto introduce modifiche della disciplina urbanistico-edilizia di riqualificazione finalizzate a realizzare interventi di rinnovo rigenerazione urbana:

- senza incrementi di carico insediativo
- non prevedendo più la realizzazione di destinazioni d'uso turistico-ricettive
- prevedendo la ricomposizione volumetrica mediante la distribuzione in 4 concentrazioni volumetriche
- prevedendo la modifica delle delle aree a standard

e 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 L.R. 23/2018 come evidenziato nella relazione urbanistica (**allegato B**) facente parte integrante e sostanziale del presente Atto;

Considerato altresì che, circa l'applicazione del c.d. "contributo straordinario" (plusvalenza) di cui all'art.6-bis dell'art.38 della L.R. n.16/2008, esso non sia 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 di P.U.C. del sub-ambito di riqualificazione urbana RU1 e la previsione progettuale e normativa 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, nel contesto appunto del progetto di rigenerazione urbana ex L.R. n.23/2018 previsto a modifica dell'esistente sub-ambito di riqualificazione urbana, comporta a ben vedere una riduzione del valore del compendio immobiliare a seguito della previsione di intervento.
- non risultano altresì benefici economici legati all'esenzione da standard urbanistici: le quantità di standard prevista progettualmente è congrua per tipologia e funzionalità ed esborso rispetto 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 congruamente rapportate alla concreta previsione progettuale; le quantità che per oggettive esigenze progettuali e localizzative non possono essere rese in natura sono previste in monetizzazione secondo le tariffe stabilite dalla D.G.C. n.129 del 29/05/2015.

Dato atto che gli elaborati grafici, descrittivi, normativi e convenzionali che costituiscono il Progetto di rigenerazione urbana facente parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se non materialmente allegati e giacenti presso l'ufficio Urbanistica, sono compresi nell'elenco dei documenti analogici allegato alla presente (**Allegato A**), facente parte integrante e sostanziale del presente atto;

Dato atto altresì che in data 28/07/2023 prot.21701 è pervenuto all'Area III del Comune di Andora il parere ex art.89 del D.P.R. 380/01 da parte di Regione Liguria - settore assetto del territorio;

Ritenuto di adottare, ai sensi dell'art. 4 comma 1 della L.R. n.23/2018, l'individuazione dell'ambito di rigenerazione urbana in aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 L.R. n. 36/1997, come in premessa esposto ed illustrato, con disciplina composta dai sopraelencati elaborati progettuali compresi nell'elenco dei documenti analogici allegato alla presente (**Allegato A**), facente parte integrante e sostanziale del presente atto;

Visto il parere espresso dall'Avv. Paolo Gaggero pervenuto con nota prot.33847 del 16/11/2023, il quale ha ripetutamente revisionato gli atti della procedura in coordinamento con l'Ufficio preposto ne ha valutato la conformità ai pertinenti parametri di legittimità;

Visto il P.U.C. Vigente;

Vista la L.R. 36/97

Visto il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Visto il DPR 380/2001 e ss.mm.ii.;

Vista la L.R. 23/2018;

Acquisito il parere favorevole, sotto il profilo della regolarità tecnica da parte del Responsabile del servizio, ai sensi dell'art. 49, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267

Acquisito il parere favorevole, sotto il profilo della regolarità contabile, da parte del Responsabile del servizio ai sensi dell'art. 49, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

CON VOTI 11 favorevoli e nessun contrario, resi per alzata di mano dagli 11 consiglieri presenti di cui 11 votanti e nessun astenuto, esito proclamato e accertato dal Presidente del Consiglio;

D E L I B E R A

- 1) di ritenere che le premesse sopra riportate costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2) di adottare, ai sensi dell'art.4 comma 1 della L.R. n.23/2018, l'individuazione dell'ambito di rigenerazione urbana in aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 L.R. n. 36/1997 in argomento, come in premessa esposto ed illustrato, composto dai sopraelencati elaborati progettuali compresi nell'elenco dei documenti analogici allegato alla presente (**Allegato A**) ed illustrato nella relazione urbanistica predisposta dal Dirigente Area III del Comune di Andora (**Allegato B**), facente parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 3) di demandare al Dirigente Area III del Comune di Andora ogni altro atto successivo per la prosecuzione e la conclusione dell'iter di approvazione,, autorizzandolo altresì ad apportare eventuali correzioni non sostanziali alla bozza della convenzione urbanistica che si rendano necessarie prima della stipula;

INDI

A seguito di votazione separata

CON VOTI 11 favorevoli e nessun contrario, resi per alzata di mano dagli 11 consiglieri presenti di cui 11 votanti e nessun astenuto, esito proclamato e accertato dal Presidente del Consiglio;

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del IV comma dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, in ragione della necessità di procedere con l'iter per la verifica di assoggettabilità a VAS prevista ai sensi della L.R. n. 32/2012.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Daniele Martino

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

Il Segretario Generale
Dott.ssa Torre Mariacristina

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