

ALLEGATO 6

ALLA NORMATIVA GENERALE DI ATTUAZIONE

edilizia “sociale” ai sensi della L.R. 38/2007

sommario

0.	PREMESSA	2
1.	GLI INTERVENTI IN CORSO	2
2.	I NUOVI INTERVENTI GIA' INDIVIDUATI CON DELIBERAZIONI CONSILIARI 38/2008 E 3/2009.....	3
3.	ULTERIORI PROPOSTE DI EDILIZIA SOCIALE E CONVENZIONATA.....	3
4.	LE “AREE PUBBLICHE” DISPONIBILI	5
5.	L’ADEGUAMENTO DEL PUC AL DISPOSTO DELLA L.R.38/2008	5
6.	LE NUOVE PREVISIONI INSEDIATIVE DI EDILIZIA PUBBLICA E CONVENZIONATA.....	6
7.	MECCANISMI ATTI AD INCENTIVARE ALLOGGI A CANONE CONCORDATO.....	8
8.	LE MISURE STRUTTURALI A FAVORE DELL'EDILIZIA SOCIALE	8
9.	VINCOLI E FLESSIBILITA'	9
8.	VALIDITA'	9

0. PREMESSA

L'individuazione di **nuove aree da destinare all'edilizia cosiddetta "sociale"** è, oggi, uno dei contenuti obbligatori del PUC a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 38/2007, che richiede l'inserimento nei PUC di una quota di edilizia pubblica e convenzionata, rapportata al fabbisogno di edilizia primaria e alle potenzialità edificatorie previste dal PUC medesimo.

In ordine alla necessità di adeguamento del PUC ai contenuti di tale legge è in primo luogo da rilevare che nelle more del procedimento di formazione del PUC sono già stati approvati alcuni strumenti urbanistici volti ad individuare ed attuare interventi di edilizia "sociale", sia strettamente pubblica, nei termini definiti dalla ridetta L.R. 38/1998, sia convenzionata, segnalando al riguardo come anche quest'ultimo tipo di edilizia è contemplato dallo schema di P.Q.R., adottato dalla Giunta regionale (e di prossima approvazione da parte del Consiglio regionale) tra l'edilizia che consente di dare una risposta al tema della domanda di fabbisogno di edilizia primaria.

Allegati grafici:

Nelle tavole **St0** della struttura del PUC vengono localizzati e individuati con un numero ed un asterisco gli interventi di social housing operanti ai sensi del programma "**social housing**" del Nov. 2007 e quelli di nuova previsione.

Nell'allegato grafico **St 1.all6.1 Localizzazione interventi Edilizia Sociale** viene localizzato in planimetria a scala 1/10.000 l'insieme di tutti gli interventi operanti e di nuova previsione con gli stralci in scala 1/5.000 riportanti l'assetto strutturale di PUC per gli interventi stessi ed il riepilogo dei pesi insediativi in intermini di alloggi.

1. GLI INTERVENTI IN CORSO

Gli interventi già approvati e come tali di prossima attuazione sono i seguenti:

1. recupero immobile in Via Pia – intervento ricompreso nel programma social housing del Nov. 2007;

TIPOLOGIA	ERP	C. M.	CONV.
n. alloggi	9	-	-

2. recupero immobile in Località Santuario – intervento ricompreso nel programma social housing del Nov. 2007;

TIPOLOGIA	ERP	C. M.	CONV.
n. alloggi	-	6	-

3. realizzazione di 20 alloggi per studenti e docenti a servizio del polo universitario (tipologia "alloggi temporanei") - intervento ricompreso nel programma social housing del Nov. 2007 e assimilabile ad edilizia da cedere in locazione a canone moderato;

TIPOLOGIA	ERP	C. M.	CONV.
n. alloggi	-	20	-

4. realizzazione alloggi di edilizia sovvenzionata a Lavagnola – programma di riqualificazione urbana ex L. 179/1992;

TIPOLOGIA	ERP	C. M.	CONV.
n. alloggi	88	-	-

5. realizzazione di un complesso residenziale in Corso Ricci comprensivo di 10 alloggi da cedere in locazione ad appartenenti alle forze dell'ordine (assimilati ad edilizia convenzionata).

TIPOLOGIA	ERP	C. M.	CONV.
n. alloggi	-	40	60

2. I NUOVI INTERVENTI GIA' INDIVIDUATI CON DELIBERAZIONI CONSILIARI 38/2008 E 3/2009

Nelle deliberazioni consiliari succitate, con l'accoglimento delle relative osservazioni, si sono già individuate le seguenti aree:

1. Aree Orti Folconi (Osserv. Terza Circoscrizione) – zone S11 di PRG e TR1 di PUC.
Nella DCC 38/2008 si è stabilito che un terzo della nuova edificazione prevista dal PUC in tale distretto (SLU complessiva 16.480 mq), sia destinato a edilizia convenzionata (5.500 metri quadrati corrispondenti a circa 70 alloggi).

STRUTTURA DEL PUC DEFINITIVO		
Int. n7	Distretto Tr1.1	Nessuna Variante di PTCP

3. ULTERIORI PROPOSTE DI EDILIZIA SOCIALE E CONVENZIONATA

Oltre alle osservazioni di cui sopra, in ordine alle quali sono già state formulate le relative valutazioni e determinazioni con le precedenti delibere del Consiglio comunale, si prevede di integrare le previsioni del PUC afferenti all'”edilizia sociale” sulla base di richieste diverse pervenute da operatori e soggetti attuatori.

Nel dettaglio con adeguate modifiche della struttura del PUC definitivo si introducono i seguenti interventi:

- per l'immobile destinato ad albergo all'interno del programma integrato di Legino si cambia la destinazione d'uso alberghiera: il Consorzio Cooperative Costruzioni, soggetto attuatore: in base a tale variante di SUA può realizzare un nuovo edificio, sostitutivo di quello precedentemente previsto nel SUA che potrà ospitare secondo due diversi scenari di attuazione:
 1. 25 alloggi di residenza convenzionata e 3 di ERP
 2. o in alternativa 25 alloggi di residenza convenzionata e maggiori standards urbanistici (biblioteca di quartiere)

STRUTTURA DEL PUC DEFINITIVO		
Int. n8	Ambito R5 Variante di SUA 5.1 vigente	Nessuna Variante di PTCP

- All'interno del SUA località Brichetti a Zinola si prevede la cessione di un'area da parte dei soggetti attuatori ad Arte per la realizzazione di 6 alloggi di edilizia destinata alla locazione a canone moderato; con conseguente adeguamento della norma di PUC:

<i>STRUTTURA DEL PUC DEFINITIVO</i>		
Int. n4	Ambito R1 S.a.s. 1.1	Nessuna Variante di PTCP

- nuovo intervento edilizio in Via Alla Rocca (Due Leoni) per la realizzazione di circa 30 alloggi di edilizia convenzionata e 5 alloggi a canone moderato con conseguente adeguamento della norma di PUC:

<i>STRUTTURA DEL PUC DEFINITIVO</i>		
Int. n6	Ambito R8 nuovo S.a.s. 8.4	Nessuna Variante di PTCP

- Intervento di ristrutturazione e cambiamento d'uso per la creazione di 7 alloggi di un edificio nel PAIP per realizzare edilizia convenzionata con conseguente adeguamento della norma di PUC:

<i>STRUTTURA DEL PUC DEFINITIVO</i>		
Int. n9	Ambito R7-Sub-ambito D RU7.3	Compresa nella più estesa Variante di PTCP del PAIP: da ID-tr -TU a TU,

- nuove costruzioni in area di proprietà di ARTE in località Rocca di Legino da destinare a ERP - 20 alloggi con conseguente adeguamento della norma di PUC:

<i>STRUTTURA DEL PUC DEFINITIVO</i>		
Int. n2	Ambito R8 S.a.s. 8.3	Nessuna Variante di PTCP

- nuova costruzione in zona Mongrifone (soggetto attuatore ARTE) per la realizzazione di 5 alloggi di edilizia convenzionata e 5 alloggi a canone moderato con conseguente adeguamento della norma di PUC:

<i>STRUTTURA DEL PUC DEFINITIVO</i>		
Int. n5	Ambito R9 S.a.s. 9.4	Nessuna Variante di PTCP

- nuova S.a.s. 9.3 in area a monte di via Stalingrado (modifica introdotta tramite parziale accoglimento di osservazione al PUC preliminare) per realizzare 30 alloggi di edilizia convenzionata e 5 alloggi destinati alla locazione a canone moderato, con conseguente adeguamento della norma di PUC:

<i>STRUTTURA DEL PUC DEFINITIVO</i>		
Int. n10	Ambito R9 S.a.s. 9.3	Nessuna Variante di PTCP

4. LE “AREE PUBBLICHE” DISPONIBILI

Nell'intento di garantire una risposta maggiormente efficace al fabbisogno di edilizia pubblica è stata individuata un'area di proprietà pubblica particolarmente idonea ad ospitare interventi di ERP in quanto già urbanizzata.

L'area di seguito descritta Il sito comunale ospita in prevalenza servizi pubblici è stata selezionata.

- Area attualmente libera e senza previsioni di trasformazione in zona Olivetta, recentemente acquisita dall'Amministrazione comunale quale standard in relazione agli interventi edilizi già realizzati. L'utilizzo di tale area vincolata a servizi al fine di contribuire al soddisfacimento del fabbisogno di edilizia primaria è ipotizzabile a fronte della realizzazione di una significativa quota di edilizia pubblica che, con riferimento al D.M. 22 aprile 2008, viene assimilata a “*servizio di interesse economico generale e costituisce standard urbanistico aggiuntivo*”.

STRUTTURA DEL PUC DEFINITIVO		
Int. n3	Tr8	Parziale variante PTCP: da IS-ma a IS-ma tr Id-Mo.a

5. L'ADEGUAMENTO DEL PUC AL DISPOSTO DELLA L.R.38/2008

Al fine di adeguare il PUC definitivo a quanto disposto dalla Legge Regionale 38/2008 (con conseguente superamento delle limitazioni di cui all'art. 26 di tale legge che saranno efficaci dall'entrata in vigore del Programma quadriennale regionale), viene definita in primo luogo la quota di fabbisogno di edilizia primaria e la dotazione di aree e/o la corrispondente monetizzazione della necessaria quota di edilizia pubblica e di quella comunque ascrivibile all'edilizia sociale, ai sensi della stessa L.R. 38/2008.

Per quanto concerne la stima del fabbisogno di edilizia primaria sulla base degli elementi desunti dalla bozza del programma quadriennale per l'edilizia residenziale (esaminata dalla Giunta regionale nel luglio 2008 ed attualmente in corso di esame presso la competente Commissione consiliare regionale) nonché dei dati forniti dal competente Settore comunale Servizi alla Persona, risulta la seguente situazione:

- domande di ERP riferite a residenti nel Comune di Savona: 617,
- richieste fondo sociale affitti: 581,
- richieste emergenze abitative: 36.

Nel conteggio di tali dati si ritiene corretto non computare 215 domande che compaiono sia nell'ERP sia nel FSA. Pertanto, il complesso del fabbisogno di edilizia pubblica può quindi essere stimato in 1.019 unità.

E' inoltre da rilevare che dalla verifica delle domande presentate rapportate con le tabelle ISEE emerge che risultano in fascia di reddito molto basso (quello necessario per accedere all'ERP) solo 671 richiedenti, mentre gli altri presentano redditi superiori, la cui domanda potrebbe essere soddisfatta mediante FSA, edilizia convenzionata, canone moderato, ecc.

6. LE NUOVE PREVISIONI INSEDIATIVE DI EDILIZIA PUBBLICA E CONVENZIONATA

Si ritiene che la domanda di edilizia primaria possa essere soddisfatta, tenuto conto delle nuove previsioni insediative del PUC:

- A) attraverso gli interventi già approvati ed in corso di realizzazione quali più sopra descritti (vedi §1) che complessivamente producono l'offerta di 223 alloggi, con le tipologie di seguito individuate:

TIPOLOGIA	ERP	C. M.	CONV.
n. alloggi	97	66	60

B) attraverso nuovi interventi, di seguito elencati, (vedi §2, 3 e 4) individuati a fronte di osservazioni pervenute, alcune delle quali già accolte nelle precedenti deliberazioni del consiglio comunale, nonché attraverso l'individuazione di nuovi interventi a seguito di proposte pervenute o elaborate selezionando aree pubbliche potenzialmente idonee.

Intervento n2: Rocca di Legino In aree di proprietà ARTE				
TIPOLOGIA	ERP	C. M.	CONV.	Rif: struttura di PUC
n. alloggi	20	-	-	Vedi scheda normativa Variante di S.a.s. 8.3 S.A realizzabile residenziale: 1.600 mq

Intervento n3: Area Olivetta Area di proprietà comunale				
TIPOLOGIA	ERP	C. M.	CONV.	Rif: struttura di PUC
n. alloggi	10	-	25	Vedi scheda normativa distretto Tr8 S.A realizzabile residenziale: 3.000 mq

Intervento n4: Area Località Bricchetti e Zinola Proposta presentata nello SUA in modifica al PUC				
TIPOLOGIA	ERP	C. M.	CONV.	Rif: struttura di PUC
n. alloggi	-	6	-	Vedi scheda normativa Variante di S.a.s. 1.1 Cessione di area del Soggetto Attuatore ad ARTE

Intervento n5: Mongrifone Adeguamento proposta Arte				
TIPOLOGIA	ERP	C. M.	CONV.	Rif: struttura di PUC
n. alloggi	-	5	5	Vedi scheda normativa: S.a.s. 9.4 S.A realizzabile residenziale: 1.000 mq

Intervento n6: Via alla Rocca (due Leoni) Proposta privata adeguata				
TIPOLOGIA	ERP	C. M.	CONV.	Rif: struttura di PUC
n. alloggi	-	5	30	Vedi scheda normativa Variante di S.a.s. 8.4 Canone moderato con vincolo 25 anni S.A realizzabile residenziale: 2.730 mq

Intervento n7: Aree Orti Folconi Adeguamento di cui alla delibera 38/08				
TIPOLOGIA	ERP	C. M.	CONV.	Rif: struttura di PUC
n. alloggi	-	-	70	Vedi scheda normativa distretto Tr1.1

Intervento n8: Legino – intervento Legge 203 Adeguamento proposta pervenuta in relazione al “vincolo alberghiero”				
TIPOLOGIA	ERP	C. M.	CONV.	Rif: struttura di PUC
Scenario 1 n. alloggi	3	-	25	Variante di SUA 5.1 vigente S.A realizzabile residenziale: 2.300 mq
Scenario 2 n. alloggi		-	25	Variante di SUA 5.1 vigente S.A realizzabile residenziale: 2.000 mq La quota di ERP potrà essere convertita in spazi pubblici da destinare a biblioteca di quartiere

Intervento n9: PAIP – Trasformazione di D.U. verso residenza Proposta privata				
TIPOLOGIA	ERP	C. M.	CONV.	Rif: struttura di PUC
n. alloggi	-	-	7	Vedi scheda normativa RU7.3 in Ambito R7-Sub-ambito D S.A realizzabile residenziale: 563 mq e monetizzazione degli oneri

Intervento n10: Via Stalingrado – Osservazione 101 parzialmente accolta				
TIPOLOGIA	ERP	C. M.	CONV.	Rif: struttura di PUC
n. alloggi	-	5	30	Vedi scheda normativa S.a.s. 9.3 S.A realizzabile residenziale: 3.250 mq Canone moderato con vincolo 25 anni

Per un totale complessivo, che nei due scenari derivanti dai due diversi regimi attuativi dell'intervento n8, porteranno all'insediamento di:

scenario 1	TIPOLOGIA	ERP	C. M.	CONV.	tot
	n. alloggi	130	87	252	469

scenario 2	TIPOLOGIA	ERP	C. M.	CONV.	tot
	n. alloggi	127	87	252	466

Per quanto concerne l'edilizia convenzionata è da rilevare che con provvedimento successivo all'approvazione del PUC verranno stabiliti con apposito provvedimento gli indirizzi per definire i contenuti e le garanzie di tale tipologia di edilizia in modo tale da garantire un prezzo di cessione decisamente inferiore a quello ad oggi praticato, affinché questa categoria di edilizia corrisponda alle esigenze di fasce di utenti che, pur non avendo i requisiti per accedere all'edilizia pubblica in senso stretto, siano comunque collocati in fasce “deboli”, tali da non poter accedere ai prezzi ordinari di mercato.

7. MECCANISMI ATTI AD INCENTIVARE ALLOGGI A CANONE CONCORDATO

Con la DCC n. 3/2009 si è già determinato di eliminare gli oneri di urbanizzazione per interventi di frazionamento nel caso il soggetto attuatore si impegni a locazioni con canone moderato. Analoghe facilitazioni sono previste per quanto concerne l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

8. LE MISURE STRUTTURALI A FAVORE DELL'EDILIZIA SOCIALE

L'ultima manovra per dare attuazione alla politica di edilizia sociale secondo le indicazioni contenute nella legge regionale deve essere costituita dall'accogliendo ai nuovi interventi di espansione previsti dal PUC di una quota di oneri volti alla realizzazione di edilizia pubblica (cosiddetta monetizzazione) nel caso in cui l'intervento di nuova edificazione non sia gravato dall'obbligo di realizzare direttamente una quota di ERP, nei termini e secondo le scelte più sopra delineate.

Al riguardo va in via preliminare osservato che la LR 38/2007 e, quindi, le nuove disposizioni da essa introdotte -il cui impatto nelle scelte urbanistiche è di grande novità e di inevitabile impatto anche in termini economici- sono entrate in vigore quando il PUC preliminare era già stato adottato e quando vari strumenti urbanistici attuativi o progetti erano già stati presentati.

E' da evidenziare a tale proposito che il preliminare di PUC ha "recepito" sia alcuni S.U.A. già adottati dal Consiglio comunale, sia altri S.U.A. o progetti presentati (corrispondenti agli ambiti s.a.s.) talchè il Consiglio comunale con l'adozione del preliminare di PUC ha anche avvallato la nuova previsione urbanistica corrispondente a tali S.U.A. o progetti in corso. Altri strumenti attuativi, ed in particolare quello che interessa le aree di Piazza del Popolo, sono stati presentati successivamente alla adozione del preliminare e, quindi, gli stessi ad oggi potrebbero essere approvati se ed in quanto conformi al PUC in itinere e al PRG vigente, senza essere gravati dalle limitazioni di cui all'art. 26 della legge regionale 38/2007, non essendo ancora approvato il PQR.

Pertanto alla luce del quadro sopra rappresentato e delle scelte sopra delineate, si ritiene che tutti i nuovi interventi di edilizia residenziale previsti dal PUC aventi le caratteristiche di cui al Programma Quadriennale per l'Edilizia residenziale (PQR) 2008-2010 (allegato "G", paragrafo 5), dovranno essere gravati di una percentuale di ERP non inferiore al 10%.

Da tale onere possono essere esclusi i soli progetti o SUA già presentati alla data del 3.06.2009, data di approvazione del PQR 2008-2011, se ed in quanto le relative previsioni urbanistiche siano già state in via preliminare condivise nel preliminare di PUC come è nel caso degli ambiti denominati s.a.s. o di quegli SUA e progetti che prevedono nuove volumetrie residenziali già ammesse dal preliminare di PUC.

Per le modalità di soddisfacimento della suddetta quota di ERP, laddove dovuta, si rinvia allo stesso Allegato "G" al PQR 2008-2010, paragrafi 5.4 e 5.5.

9. VINCOLI E FLESSIBILITA'

Laddove la proposta dei nuovi interventi di cui sopra preveda la realizzazione di edilizia convenzionata unitamente a tipologie abitative di edilizia pubblica o di edilizia a canone moderato la realizzazione della quota "pubblica" o di canone moderato costituisce requisito imprescindibile per l'attuazione dell'intervento complessivo. Non si potrà pertanto dar corso ad interventi di attuazione parziale.

Non costituiscono variante, fatti salvi minimi inderogabili che potranno essere definiti nella scheda relativa ad ogni singolo intervento, incrementi della quota di edilizia convenzionata a scapito di altre categorie, inferiori ad un 5% del totale.

8. VALIDITA'

La presente programmazione e la relativa disciplina hanno validità fino all'entrata in vigore del PQR successivo al vigente.