

PROVINCIA DI IMPERIA
COMUNE DI SANREMO

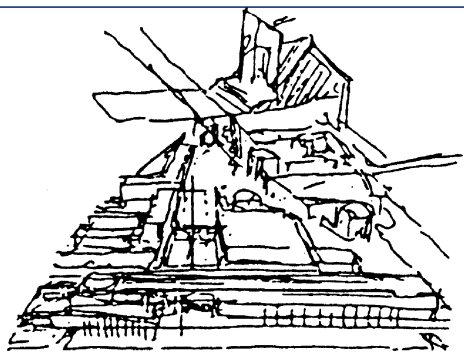
VALORIZZAZIONE URBANISTICA SECONDO LE
PROCEDURE PREVISTE dall'art. 29 della L.R. 37/2011
della PROPRIETA' RT sita in CORSO FELICE CAVALLOTTI

VARIANTE AL PRG
cartografia e normativa

TAV.3/PRG

Richiedente: Riviera Trasporti S.p.a.

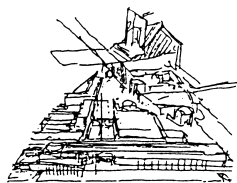
Imperia 07 febbraio 2018
Aggiornamento 03 marzo 2019



STUDIO TECNICO
LUCA LANTERI
architetto

Via Belgrano, 3 - 18100 IMPERIA
tel. e fax 0183/297509
email: lucalanteri@uno.it

c.f.: LNT LCU 64M16 E290J - p.iva: 01007680083



STUDIO TECNICO
LUCA LANTERI
Architetto
Via Belgrano, 3 - 18100 IMPERIA
Tel. e Fax 0183/297509
C. F. : LNT LCU 64M16 E290J - Partita IVA: 01007680083

Imperia, 07 febbraio 2018
Aggiornamento 03.03.2019

OGGETTO: Richiesta di variante al PRG per valorizzazione urbanistica secondo le procedure previste dall'art. 29 della L.R. 37/2011 della proprietà di Riviera Trasporti S.p.a sita in Corso Felice Cavallotti in Sanremo.

RICHIEDENTE: Riviera Trasporti S.p.a.

La prospettata variante al P.R.G. riguarda la proprietà della Riviera Trasporti sita a valle di Corso Cavallotti in posizione intermedia tra la via stessa e la sottostante pista ciclabile.

Il compendio interessato è censito catastalmente nella Sezione di Sanremo, Foglio 46, Mappale 753. In ordine a tale ambito, stanti le necessità della Riviera Trasporti di finanziare le attività istituzionale con i proventi derivanti dalla razionalizzazione del proprio patrimonio immobiliare, si rende necessario apportare una variante urbanistica di valorizzazione sulla base delle disposizioni legislative dei combinati disposti della legge 133/2008 e della L.R. 37/2011.

La Riviera Trasporti è la società a capitale interamente pubblico che gestisce il trasporto pubblico in Provincia di Imperia e intende procedere all'alienazione del compendio immobiliare previa approvazione di variante urbanistica che ne individui destinazioni e funzioni compatibili con l'ambito di riferimento. Ciò consentirà alla società di valorizzare il bene per poterlo successivamente alienare in modo tale da poter far fronte alle suddette esigenze finanziarie.

La società stessa con delibera del 20 dicembre 2017 ha approvato il piano di valorizzazione immobiliare per poter accedere alle procedure e ai benefici previsti in materia dalla legge.

In tale deliberazione del consiglio di amministrazione la Riviera Trasporti individua tre “categorie” di immobili :

- quelli da mantenere e razionalizzare;
- quelli da valorizzare ed alienare;
- quelli da dismettere e/o mettere a reddito

Con deliberazione del 1-10-2018 il Piano di Valorizzazione è stato integrato e modificato al fine di recepire gli indirizzi della Giunta Comunale (Reg. Verb. n° 205 del 07/09/2018).

Tra gli immobili da valorizzare ed alienare è individuato appunto il compendio sito di Sanremo Corso Cavallotti, di cui si prevede l'alienazione, con conseguente trasferimento in altro sito di quanto attualmente svolto in loco.

La destinazione urbanistica così come prevista dal PRG vigente e di seguito riportata consente l'utilizzo degli immobili in esame quali "pubblici servizi di zona".

Le destinazioni possibili proposte in variante sono attività commerciale, somministrazione di alimenti o bevande, residenziale, turistico-ricettivo, socio sanitario assistenziale con i relativi servizi; il tutto come meglio esplicitato nella proposta di normativa di variante di seguito riportata.

Tali funzioni sono previste e compatibili con le aree contigue (Bc6) così come prescritto dall'art.29, comma 2, della L.R. 37/2011.

Oltre all'indubbio vantaggio economico per la società, con tale proposta si otterrebbe l'ulteriore positivo risultato di una riqualificazione urbanistica ed ambientale del sito di Corso Cavallotti con eliminazione di attività poco consone al centro cittadino e ad una posizione strategica sotto il profilo dello sviluppo turistico, a ridosso della pista ciclabile ed a pochi metri dal mare in un ambito prevalentemente caratterizzato da residenze e strutture ricettive.

Oltre a ciò, il Comune conseguirà a tempo debito, come da previsioni di legge, i contributi di cui il comma 2 dell'art. 29 l.r. 37/2011 (all'atto della auspicata vendita), pari al 10% dell'incremento di valore derivante dalla valorizzazione in sede di vendita, e di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2011 e art. 38 comma 6 bis l.r. 16/08 (all'atto dell'eventuale permesso di costruire attuativo della variante), detratto quanto già conseguito all'atto della vendita.

Circa la quantificazione del 10 per cento dell'incremento di valore da ricavarsi dall'alienazione da devolvere al Comune interessato, ad avviso della società questo è da calcolare come segue:

L'importo da devolvere al Comune di Sanremo sarà determinato nella misura del 10% dell'incremento di valore tra il prezzo relativo al valore del compendio immobiliare così come valorizzato dalla Variante e il valore attuale già determinato.

Il valore di cessione sarà quello derivante dalla vendita con procedura di gara ad evidenza pubblica (importo a base d'asta 6.425.000 €).

Il valore attuale è quello già determinato ed indicato nelle delibere di Consiglio di Amministrazione della Società e nei bilanci societari allegati e attualizzato all'anno 2018

Valore attuale omnicomprensivo compendio immobiliare Riviera Trasporti Corso Cavallotti
6.226.337,58 €

Da tale valore occorre dedurre, in quanto non oggetto di variante, la palazzina lato strada (due piani fuori terra per circa 600 mq di superficie lorda) con il valore di 900.000 € e tutti gli spazi a magazzini ed accessori (mq 924 spazi sottorampe stradali e due piani sotto la palazzina) per un valore di 600.000 €.

Il valore attuale ai fini dell'applicazione art.29 L.R. 37/2011 è pertanto di € 4.726.337,58

IL PRG VIGENTE

ZONIZZAZIONE P.R.G.

art. 26 - ZONA BCS

- DESTINAZIONI AMMISSIBILI

Sono ammissibili le stesse destinazioni specificate per le zone A (*), con particolare riguardo alla viabilità ed ai servizi pubblici.

- AREE A SPAZIO PUBBLICO O SOGGETTE A PARTICOLARI SERVITU'

Le localizzazioni di servizi riportate nella cartografia di PRG hanno valore indicativo e pertanto non sono da intendere come vincolanti in sede di formazione dello S.U.A. cui la zona è soggetta.

Valgono per le aree e gli spazi in oggetto le stesse disposizioni previste al riguardo per le zone A.

(**)

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI ZONA (vedi tabelle di zona)

A REGIME

La zona è sottoposta a strumento attuativo esteso a non meno della totalità delle aree in essa comprese.

Tale S.U.A. oltre all'individuazione di un organico collegamento tra la strada di cornice, lo svincolo autostradale e la viabilità a mare, predisponendo un razionale svincolo nelle aree poste a sud di Via Cavallotti, deve altresì darsi carico di individuare un organico complesso di servizi (con particolare riguardo alla dotazione di parcheggi pubblici), ed eventualmente, previa specifica verifica delle effettive esigenze della zona in termini turistici, di localizzare una razionale struttura ricettivo - alberghiera, sulla base di un indice di fabbricabilità non superiore a 1,00 mc/mq, da valutare sulle aree non destinate a servizi.

Nell'ambito di detto S.U.A. sulle volumetrie esistenti è assentibile ogni tipo di intervento.

IN VIA TRANSITORIA

Prima dell'approvazione dello S.U.A. sono assentibili esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle volumetrie esistenti.

(*)

- DESTINAZIONI AMMISSIBILI

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- abitazione;
- uffici;
- pubblici servizi;
- ospitalità turistica;
- attrezzature pubbliche.

Potranno essere ammessi inoltre, qualora non siano in contrasto con il carattere residenziale dei singoli lotti, fabbricati per:

- spettacolo, cultura, ricreazione e sport;
- assistenza sanitaria;
- attività commerciali nel rispetto dei parametri indicati nel successivo art. 44;
- laboratori e magazzini complementari delle vendite al minuto purchè non rumorosi, molesti o nocivi;
- artigianato purchè non in contrasto con le norme dei regolamenti di igiene e di polizia urbana e con le vigenti leggi;
- autorimesse.

Sono comunque tassativamente esclusi l'edilizia per l'industria, i laboratori artigianali rumorosi e comunque inquinanti, i depositi di materiale infiammabile, odorosi, polverosi, gli allevamenti di animali ed ogni altra attività che contrasti con le caratteristiche residenziali delle zone e sia incompatibile con tale destinazione o in contrasto con le disposizioni di legge vigenti in materia.

(**)

-AREE A SPAZIO PUBBLICO SOGGETTE A SPECIALI SERVITU' (vedi anche tabelle di zona).

L'insieme delle aree da riservare alla formazione degli spazi pubblici e da assoggettare a speciali servitù caratterizza le singole zone.

I fabbisogni teorici, per abitante, di aree per ciascun servizio e le quantità effettive di aree riservate in ogni singola zona, sono precisate nelle tabelle allegata alle presenti norme e indicate mediante apposita simbologia nella cartografia del piano.

Le aree per i servizi pubblici sono dimensionate facendo convenzionalmente corrispondere ad ogni abitante un volume edificato di cento metri cubi (comprensivo di tutte le costruzioni, anche se non adibite ad abitazione).

Negli insediamenti di carattere commerciale o direzionale a cento metri quadri di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di ottanta metri quadri di area a spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà sistemata a parcheggio.

Nei lotti di pertinenza delle costruzioni debbono inoltre essere asservite aree a verde ed a parcheggio private in misura non inferiore a quella minima prescritta nelle tabelle di zona.

SOTTOZONE PRG

art. 32 - AREE A PUBBLICI SERVIZI: di zona o generali - IMPIANTI TECNOLOGICI

A) - SERVIZI DI ZONA

Sono contraddistinte, a livello cartografico, con il simbolo "f" e sono suddivise in quattro categoria, ai sensi dell'art. 3 D.M. 2/4/1968:

- a) - aree per l'istruzione;
- b) - aree per attrezzature di interesse comune;
- c) - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- d) - aree per parcheggi;

A REGIME

Le aree a destinazione pubblica necessarie a soddisfare gli standard urbanistici prescritti nelle tabelle di zona debbono essere preferibilmente reperite nell'ambito delle aree destinate a pubblici servizi dal PRG e comprese nel medesimo comparto di zonizzazione, ed hanno valore indicativo nello S.U.A. di zona.

Gli interventi in sede progettuale dovranno essere definiti nella loro caratterizzazione formale e nell'inserimento nel contesto urbano o ambientale d'ambito.

Sono soggetti a strumento urbanistico attuativo unicamente le zone destinate a servizi ricadenti entro gli ambiti di interesse regionale di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 48/1985.

L'edificazione deve altresì rispettare i seguenti parametri urbanistici:

Soltanto per le zone contraddistinte con i simboli f/F Pian di Poma e f38 Spina di Servizi a sud della galleria della strada di cornice, è obbligatorio lo S.U.A. esteso a non meno della totalità delle aree in esse comprese.

Nel contesto di ciascun S.U.A. possono essere stralciati i fabbricati esistenti e gli impianti a serra, quando gli stessi non risultino necessari alla definizione dei servizi medesimi. Le aree così stralciate sono da riclassificare zone B.

Nelle aree a servizi possono altresì essere autorizzati dal Comune fabbricati per servizi pubblici o di uso pubblico non gestiti da Enti pubblici territoriali.

All'interno della zona f61 è stata creata una sottozona denominata f61-bis, nella quale è possibile realizzare un insediamento a carattere socio-sanitario del tipo "Residenza Protetta", per una volumetria di mc. 9.180.2

All'interno della perimetrazione della zona f34 è creata una sottozona denominata f34bis. In tale sottozona è consentita la realizzazione di un parcheggio interrato multipiano posto al di sotto del profilo naturale del terreno, nonché la demolizione, ricostruzione ed accorpamento sulla copertura dell'autoparcheggio, dei piccoli fabbricati residenziali esistenti; la restante parte della copertura sarà utilizzata come attrezzatura sportiva di quartiere con annesso locale servizi.

IN VIA TRANSITORIA

Prima dell'approvazione degli S.U.A. possono essere autorizzati sulle volumetrie esistenti opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo.

VARIANTE AL PRG VIGENTE

Ambito di Variante

L'ambito oggetto di variante è quello perimetrato nelle allegate cartografie corrispondente al mappale 753 con esclusione dell'edificio esistente sul lato Nord prospettante su Corso Cavallotti. Tale ambito di Variante viene identificato nella cartografia di Variante al PRG vigente con la nuova sigla BcS-2.

Modalità di attuazione:

Uno o più permessi di costruire convenzionati, anche per lotti funzionalmente autonomi di seguito denominati Lotto 1 e Lotto 2, con i contenuti obbligatori nel seguito indicati.

Successivamente all'attuazione della trasformazione urbanistica, sugli immobili realizzati sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente di cui al DPR 380/2001, sino alla ristrutturazione edilizia, mediante i pertinenti titoli edilizi e nel rispetto dei parametri urbanistici prescritti.

Destinazioni d'uso:

Commerciale: Esercizi di Vicinato e Medie Strutture di Vendita al dettaglio di cui alla l.r. 1/2007, compresi gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, ad esclusione:

- a) delle strutture di vendita di tipo alimentare;
- b) della categoria abbigliamento/vegiario;

Residenziale

Turistico - Ricettivo

Socio Sanitario Assistenziale

Autorimesse e rimessaggi

Tipi di intervento edilizio ammessi

Tutti gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m. nel rispetto della presente disciplina, ai fini della tutela dell'ambiente urbano.

Standard urbanistici e dotazioni private obbligatorie.

L'intervento deve assicurare il reperimento degli standard urbanistici di cui agli articoli 3, 4 e 5 del D.M. 1444/68 nella misura *ivi* prevista, con la cessione gratuita al Comune delle relative aree o mediante l'assoggettamento ad uso pubblico.

In relazione alle caratteristiche insediative della zona così come definite dallo Strumento Urbanistico non si applica il computo in misura doppia degli standard in rapporto agli insediamenti residenziali previsto per le zone A e B dall'art. 4 del D.M. 1444/68.

Tutti gli standard urbanistici richiesti dovranno essere reperiti *in loco* con esclusione della possibilità della monetizzazione sostitutiva.

Gli interventi sono inoltre soggetti all'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 41 sexies della L. 1150/42 e all'art. 19 della l.r. 16/2008.

Per gli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio devono essere rispettati i disposti della legge regionale n. 1/2007 e della D.C.R. n. 31 del 17.12.2012 e s.m, con esclusione della possibilità di monetizzazione dei relativi parcheggi ed obbligo di reperimento in loco, nell'ambito di intervento.

Per il reperimento dei parcheggi è ammesso:

- l'utilizzo di spazi a cielo libero anche costituenti copertura di edifici a condizione che vengano opportunamente mascherati con strutture pergolati e rampicanti;
- la realizzazione di autorimesse interrato nel sottosuolo delle porzioni edificate nonché degli spazi liberi inedificati;

Parametri edilizi ed urbanistici

All'esito della trasformazione l'ambito potrà pervenire alle seguenti quantità massime complessive:

Lotto 1

Destinazione **commerciale non alimentare (limitatamente agli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita)**, compresi gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, escluso abbigliamento-vestiario: Superficie Lorda massima mq 3500

Lotto 2

destinazione **residenziale e/o turistico ricettiva e/o socio sanitario assistenziale**

Superficie Lorda massima mq 2500

Sono esclusi da tali quantità (e pertanto aggiuntivi) gli spazi a deposito già esistenti sottostanti le strade e le rampe veicolari, di cui sia verificata la legittimità edilizia e se ed in quanto mantenuti con la medesima collocazione, configurazione e destinazione d'uso.

In tutto l'ambito oggetto di variante sono ammessi parcheggi in struttura esclusivamente interrati che non computano ai fini delle superfici massime ammissibili.

Altezza massima:

- l'edificazione nella parte di levante dell'ambito non dovrà superare l'estradosso del solaio del secondo livello (oltre Corso Cavallotti) della Palazzina esistente interposta tra l'ambito di variante e Corso Cavallotti;
- l'edificazione nella parte di ponente non dovrà superare l'estradosso dell'ultimo solaio (di copertura) della Palazzina esistente interposta tra l'ambito di variante e Corso Cavallotti;

Superficie copribile massima: 70% dell'area territoriale (esclusi i parcheggi interrati) e comunque nel rispetto della disciplina del Piano di Bacino.

Distanze minime da confini privati:

- mt 5,00.

Relativamente al confine di ponente è ammessa la costruzione più in prossimità del confine qualora venga convenzionalmente garantito, lungo il confine stesso ed all'interno della proprietà, un passaggio pedonale di uso pubblico di ampiezza minima 3 metri;

- per gli edifici di nuova costruzione è ammessa la costruzione a confine di manufatti interrati e di fabbricati con funzioni tecniche (locali tecnici, cabine elettriche, rampe di collegamento carrabili, etc.) di altezza massima pari a mt. 3,00 (misurata dalla quota del fondo confinante con la presente area normativa).

Distanza tra pareti finestrate: art. 9 D.M. 1444/68

Distanza da strade pubbliche:

Pubblica via posta a ponente dell'area di intervento: mt 5,00.

E' ammessa la costruzione più in prossimità del confine stradale qualora venga garantito, lungo tale strada ed all'interno della proprietà, un passaggio pedonale di uso pubblico di ampiezza minima 3 metri;

Corso Cavallotti a nord dell'area d'intervento: mt 10.

Verde:

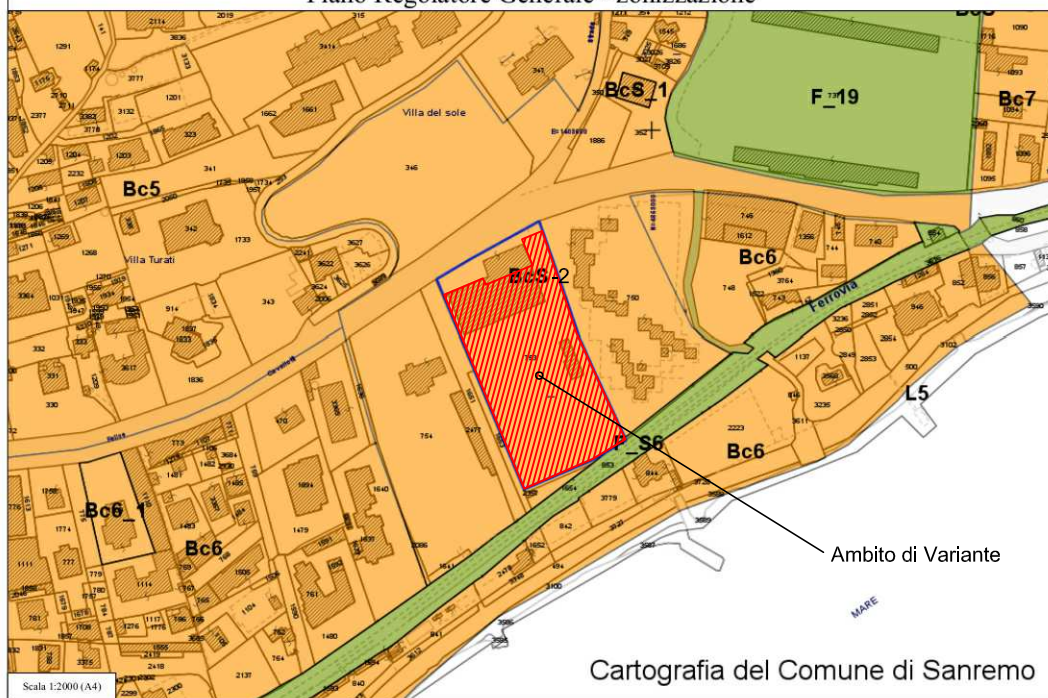
è previsto il mantenimento dell'area a verde esistente posta sul margine sud dell'ambito. Altri spazi a verde saranno reperiti anche utilizzando le coperture degli edifici.

Contenuto obbligatorio aggiuntivo della convenzione urbanistica

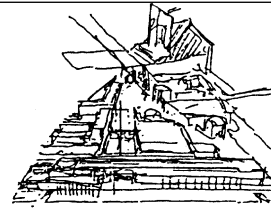
In aggiunta ai contenuti individuati sulla base dall'art. 49 della l.r. 36/97, la convenzione urbanistica a cui sono subordinati gli interventi nell'Ambito oggetto di variante deve prevedere:

- l'obbligo di reperimento di tutti gli standard urbanistici necessari per gli interventi ammessi;
- adeguata clausola convenzionale che, ferma la durata a tempo indeterminato delle previsioni urbanistiche stabilite dalla variante approvata, impegni comunque alla conduzione delle strutture commerciali introdotte secondo le categorie ammesse in zona per una durata non inferiore a 15 anni, senza possibilità di richiedere modifiche allo S.U.G. tali da introdurre destinazioni difformi;
- l'obbligo di prestare ossequio, all'atto del rilascio del primo titolo edilizio per gli interventi previsti, al disposto dell'art. 38 comma 6bis l.r. 16/08, con riferimento a tutto l'ambito oggetto di variante, detraendo dal dovuto l'importo già versato in applicazione dell'art. 29, comma 2, secondo periodo l.r. 37/2011.

Piano Regolatore Generale - zonizzazione



Cartografia del Comune di Sanremo

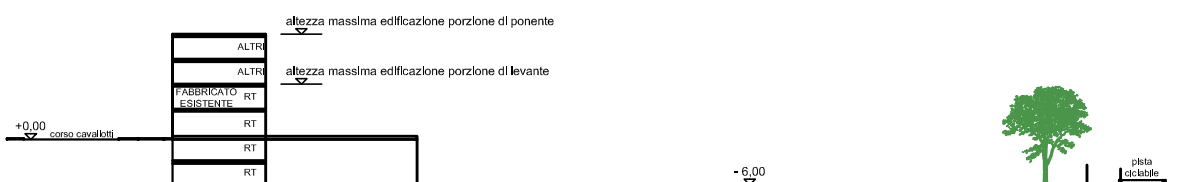
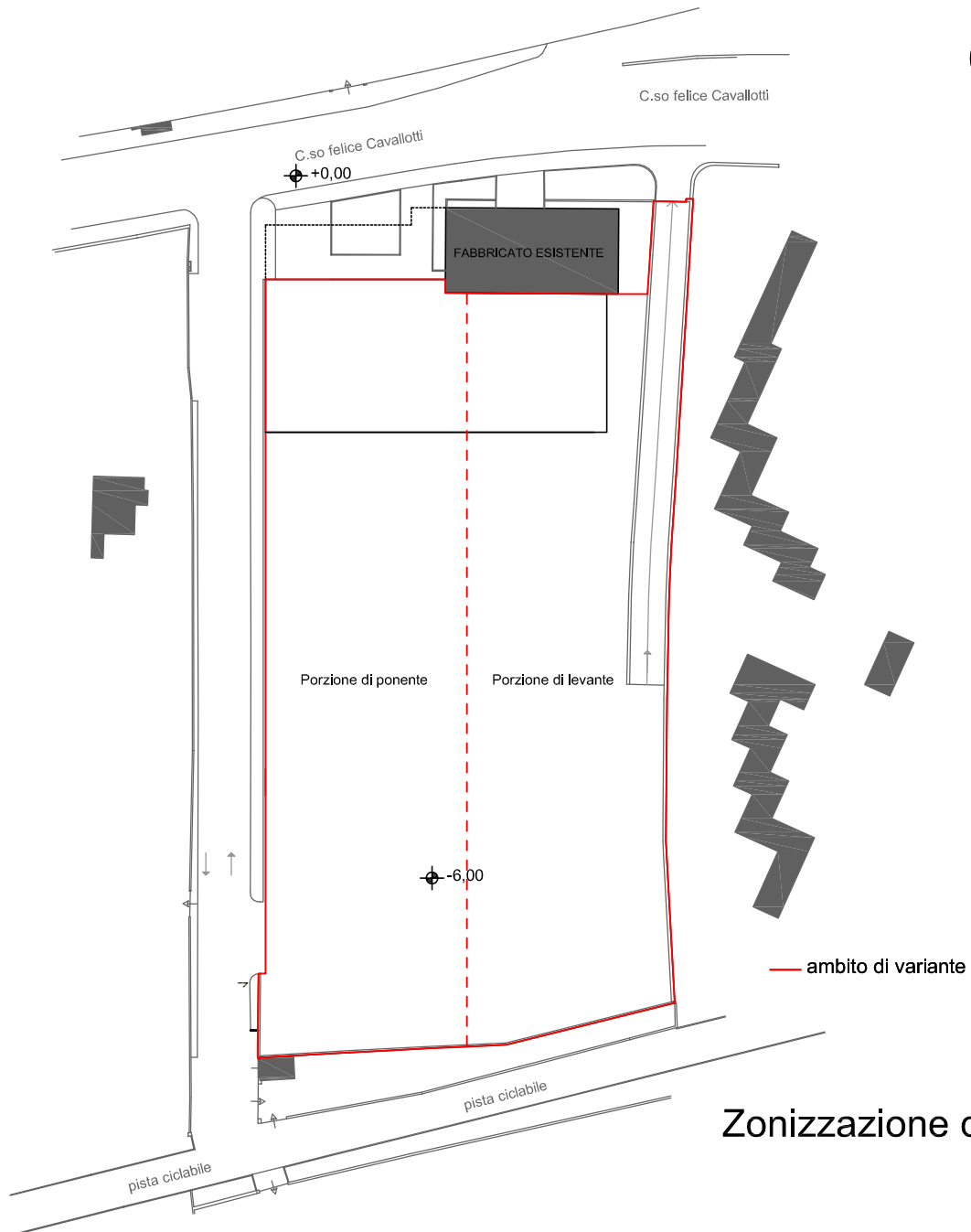
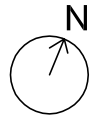


STUDIO TECNICO
LUCA LANTERI
architetto

Via Belgrano, 3 - 18100 IMPERIA
tel. e fax 0183/297509
email: luca.lanteri@uno.it

c.f.: LNT LCU 64M16 E290J - p.iva: 01007680083

Planimetria
in scala 1:1000



Sezione Longitudinale