STUDIO TECNICO ASSOCIATO
Geom. FELICE MARINI - Geom. MARCO RICHERMO
Piazza Unità Nazionale, 2 (Piazza della Stazione)
Tel. 0183/275665 – Fax 0183/766223
18100 IMPERIA
E-mail: studiomarinirichermo@libero.it
Pec: felice.marini@geopec.it
Pec: marco.richermo@geopec.it

COMUNE DI SAN LORENZO AL MARE
(Provincia di Imperia)

OGGETTO: Progetto di ristrutturazione e riqualificazione turistico/ricettiva all'aria aperta "Baia dei Gabbiani s.n.c.", con trasformazione da campeggio a villaggio turistico in via Civezza n. 2 - attivazione dello SUAP ai sensi dell'art. 7 del DPR 160/2010 coordinato con l'art. 10, comma 3, della L.R. n. 10/2012 e s.m. e i. in parziale variante al vigente PRG

RICHIEDENTE: Baia dei Gabbiani s.n.c. di Monetti Gloria & C. via Civezza 2 San Lorenzo al Mare (IM) C.F. e P. IVA 01356880086

# RELAZIONE TECNICA

Il progetto al quale la presente si riferisce ha per oggetto la ristrutturazione e riqualificazione turistico/ricettiva all'aria aperta "Baia dei Gabbiani s.n.c.", con trasformazione da campeggio a villaggio turistico in via Civezza n. 2 - attivazione dello SUAP ai sensi dell'art. 7 del DPR 160/2010 coordinato con l'art. 10, comma 3, della L.R. n. 10/2012 e s.m. e i. in parziale variante al vigente PRG.

Gli immobili oggetto di intervento sono descritti al Catasto Fabbricati del Comune di San Lorenzo al Mare al foglio 2 con i mappali 344, 345, 1036, 1037, 1039, categoria D/8, rendita € 7077,55 ed al Catasto Terreni del Comune di San Lorenzo al Mare al foglio 2 con il mappale 343, uliveto di classe 3 di mq. 271.

## SITUAZIONE ATTUALE

La struttura turistico ricettiva esistente è stata autorizzata, come meglio indicato nelle tavole grafiche allegate al progetto, in parte con D.I.A n. 47/2014 ed in parte con titolo edilizio in sanatoria n. 95/39/cond. rilasciato dal Comune di San Lorenzo al Mare in data 16/10/2014, notificato in data 28/10/2014.

Il titolo edilizio in sanatoria n. 95/39/cond. è stato rilasciato ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724/1994, per la costruzione di n. 13 bungalows al servizio del (camping bananeto) oggi denominato "Baia dei Gabbiani" secondo il progetto presentato e allegato quale parte integrante del titolo e sotto l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

1. L'intervento di completamento dovrà essere eseguito nel rispetto del progetto di riqualificazione dei manufatti ed ambientale redatto dall'Arch. Elisabetta Cagliero, approvato dalla C.E.I in data 26/03/2002 ed allegato al presente provvedimento.

2. Le acque meteoriche dovranno essere appositamente raccolte e canalizzate nella raccolta delle acque bianche come da tavola progettuale allegata a firma del Geom. Fabrizio Fini.
3. La fase esecutiva dei lavori dovrà essere specificatamente monitorata secondo le indicazioni fornite dall'indagine geologica-geotecnica redatta dal Geologo Manuela Romagnolo ed al termine dei lavori il professionista incaricato del monitoraggio e delle verifiche "in situ" dovrà produrre apposita certificazione in merito alla corretta esecuzione delle opere.
4. Le opere oggetto di condono e l'area circostante potranno essere oggetto di un intervento di riqualificazione generale di carattere urbanistico-edilizio ed ambientale al fine di migliorare il complessivo inserimento delle volumetrie condonate all'interno della struttura ricettiva di cui fanno già parte, da proporre con procedura di variante al P.R.G. in fase di revisione, eventualmente anche entro i termini prescritti per l'intervento di completamento di cui al punto 1.

Il citato titolo edilizio prevede inoltre che nel caso in cui l'intervento di riqualificazione generale di carattere urbanistico-edilizio ed ambientale di cui sopra non venisse proposto o non trovasse approvazione, resta inteso che permane l'obbligo del rispetto delle prescrizioni elencate ai precedenti punti 1, 2 e 3 e che il mancato rispetto comporterà l'annullamento del titolo edilizio in sanatoria n. 95/39/cond., con la conseguente applicazione delle sanzioni previste dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380 (Testo unico in materia edilizia).

Alla luce di quanto precede la Baia dei Gabbiani s.n.c. di Monetti Gloria & C. dopo attente valutazioni ed approfondimenti ha deciso di proporre il progetto di ristrutturazione e riqualificazione dell'intera struttura turistico ricettiva all'aria aperta, con trasformazione da campeggio a villaggio turistico in via Civezza 2 mediante attivazione dello SUAP ai sensi dell'art. 7 del DPR 160/2010 coordinato con l'art. 10 comma 3 della L.R. n. 10/2012 e s.m. e i. in parziale variante al vigente PRG.

## NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Gli interventi previsti in progetto sono normati dalla Legge Regione Liguria 12/11/2014, n. 32 TESTO UNICO IN MATERIA DI STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE E NORME IN MATERIA DI IMPRESE TURISTICHE (Bollettino Ufficiale n. 16 del 14/11/2014) e dalle disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta di cui alla citata Legge Regionale, approvate con DGR 740 del 5/8/2016.

L'art. 12 della Legge Regionale sopra citata definisce i villaggi turistici come segue:

1. Sono villaggi turistici le strutture ricettive che offrono ospitalità in alloggi messi a disposizione dal gestore e costituiti dalle unità abitative di cui all'art. 14, comma 1, lettere a), b) e c) inserite in piazzole.
2. Nei villaggi turistici è garantita la presenza di piazzole destinate agli alloggi di cui al comma 1 nel limite minimo del 51 per cento del numero complessivo delle piazzole stesse. Nella restante quota di piazzole può essere consentita la destinazione a campeggio o l'occupazione in modo stanziale, secondo quanto previsto all'art. 13, comma 3, nel limite massimo, per quest'ultima tipologia, del 30 per cento del numero complessivo delle piazzole stesse.

L'art. 14 della Legge Regionale sopra citata stabilisce le norme di carattere urbanistico per villaggi turistici e campeggi come segue:

1. Le unità abitative insediabili nelle strutture ricettive all'aria aperta di cui agli artt. 12 e 13, possono consistere in:
   a) Manufatti realizzati in muratura tradizionale o con sistemi di prefabbricazione ancorati stabilmente al suolo e come tali concretanti volumi in senso edilizio assentibili nel

rispetto dei parametri urbanistico-edilizi contenuti nella strumentazione urbanistica vigente e collocati in piazzole di tipo villaggio turistico.
   b) Case mobili, …… (omissis)
   c) Manufatti realizzati con sistemi di prefabbricazione in materiali vari, aventi le caratteristiche individuate nelle disposizioni attuative, non ancorati al suolo in modo stabile, contraddistinti dalla presenza di allacciamenti alle reti tecnologiche meramente provvisori e rimovibili in ogni momento e collocati nelle piazzole occupate in modo stanziale, ai sensi dell'art. 13, comma 3 o nelle piazzole di tipo villaggio turistico.
2. Gli allestimenti di cui al comma 1 lettere b) e c) non sono soggetti a titolo edilizio.
3. La realizzazione di villaggi turistici e campeggi è soggetta al rilascio di un unitario titolo edilizio avente ad oggetto il complessivo progetto comprensivo della realizzazione delle piazzole e dei manufatti rilevanti in termini di volume edilizio.

**Le disposizioni di attuazione delle disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta di cui alla Legge Regionale 12/11/2014 n. 32 (Testo unico in materia di strutture turistico ricettive e norme in materia di imprese turistiche) approvate con DGR 740 del 5/8/2016, definiscono**:

- All'art. 7 le caratteristiche dei villaggi turistici che ai fini dell'attribuzione della classificazione, di cui all'art. 21, devono possedere requisiti minimi di cui all'allegata tabella "AA".
- All'art. 10 dimensione e superficie occupabile delle piazzole di tipo villaggio turistico:
  1. La superficie minima delle piazzole standard di tipo villaggio turistico è fissata in mq. 50, 60, 70 e 80 rispettivamente per le strutture classificate 1,2,3 e 4 stelle.
- All'art. 16 caratteristiche dei manufatti in muratura o prefabbricati ancorati stabilmente al suolo:
  1. I manufatti di nuova realizzazione di cui all'art. 12, comma 1, lettera a), soggetti al rilascio del titolo edilizio, devono rispettare i seguenti parametri di natura igienico sanitaria, oltreché i parametri urbanistici edilizi previsti per la specifica tipologia dal vigente strumento urbanistico comunale.
     a) Superficie non superiore a quella occupabile ai sensi dell'art. 10.
     b) Altezza media interna non inferiore a m. 2,50 con altezza minima non inferiore a m. 2,20.
     c) Una superficie minima utile, comprensiva di servizi e locali accessori, non inferiore a mq. 4 per ogni persona alloggiata.

## INTERVENTI IN PROGETTO

Con il presente progetto è prevista la trasformazione dell'attuale campeggio ad una stella in villaggio turistico a due stelle.

Gli interventi in progetto risultano conformi alla Legge Regione Liguria 12/11/2014, n. 32 (Testo unico in materia di strutture turistico ricettive e norme in materia di imprese turistiche – bollettino ufficiale n. 16 del 14/11/2014) ed alle disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta, approvate con DGR 740 del 05/08/2016.

Il presente progetto prevede un intervento marginale nella porzione autorizzata con DIA 47/2014 ed un intervento maggiore nella porzione autorizzata con titolo edilizio in sanatoria n. 95/39/cond.

A) INTERVENTI PREVISTI NELLA PORZIONE AUTORIZZATA CON DIA 47/2014

Nell'area in oggetto è previsto l'ampliamento della piazzola n. 5 sino al raggiungimento della superficie di mq. 64 e sono inoltre previste le piazzole n. 7 con una superficie di mq. 80, n. 8 con una superficie di mq. 80 e n. 9 con una superficie di mq. 60.

In detta area sulle piazzole esistenti sono presenti case prefabbricate, come definite dalla Legge Regionale 12/11/2014 n. 32, all'art. 14 comma 1 lettera c).

Nelle previste piazzole n. 7, 8, 9 è prevista la posa in opera di case prefabbricate come definite dalla Legge Regionale 12/11/2014 n. 32, all'art. 14 comma 1 lettera c).

E' inoltre prevista la realizzazione di una piccola tettoia in legno, in aderenza al manufatto ove sono presenti i servizi igienici comuni, per il nolo delle bici.

B) INTERVENTI PREVISTI NELLA PORZIONE AUTORIZZATA CON TITOLO EDILIZIO IN SANATORIA N. 95/39/COND.

In luogo dei tredici bungalows esistenti è prevista la realizzazione di:

a) N. 7 piazzole sulle quali verranno realizzati manufatti in muratura tradizionale come definiti dalla legge regionale 12/11/2014, n, 32, art. 14 comma 1 lettera a).
b) Una piscina a servizio dell'intera struttura turistico ricettiva all'aria aperta.
c) Un fabbricato nel quale è previsto l'alloggio del custode.
d) Un piccolo locale adiacente l'area della piscina da adibire a bar.
e) Un'area libera ad uso comune dell'intera struttura turistico ricettiva.

**Piazzole sulle quali verranno realizzati manufatti in muratura tradizionale come definiti dalla legge regionale 12/11/2014, n, 32, art. 14 comma 1 lettera a).**

Nel presente progetto sono previste n. 1 piazzola a quota 12,50, n. 3 piazzole a quota 12,70 e n. 3 piazzole a quota 16,10.

Tutte le unità abitative previste in progetto si compongono di soggiorno con angolo cottura, bagno, antibagno e camera da letto e sono previsti n. 4 posti letto per ogni unità abitativa.

Tutte le unità abitative saranno allacciate agli impianti idrico e fognario, saranno dotate di lavabo, doccia, WC e bidet e acqua calda.

Le unità abitative in progetto saranno munite di attrezzature per il soggiorno di un numero di ospiti non superiore a otto, comprese quelle per la preparazione e la consumazione dei pasti.

Le unità abitative in parola saranno tutte allacciate alla rete elettrica.

**Piscina a servizio dell'intera struttura turistico ricettiva all'aria aperta**

Nella parte bassa dell'area oggetto di intervento, posta tra il percorso pedonale e la via Aurelia, è prevista la realizzazione di una piscina con un'area adiacente da attrezzare con sdraio e/o lettini e tavolini.

**Fabbricato nel quale è previsto l'alloggio del custode**

Nella parte alta, posta a valle della via Civezza, oltre al piazzale adibito al parcheggio delle autovetture è previsto l'alloggio del custode che si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 bagni e n. 2 camere da letto.

**Locale adiacente l'area della piscina da adibire a bar**

Nei pressi dell'area adiacente la piscina da attrezzare con sdraio e/o lettini è prevista la realizzazione di un piccolo locale da adibire a bar, a servizio dell'intera struttura turistico ricettiva.

**Area libera ad uso comune dell'intera struttura turistico ricettiva**

Nella zona circostante la piscina, a valle del percorso pedonale ed a monte della via Aurelia è prevista l'area libera ad uso comune, che resterà a servizio dell'intera struttura.

DISPOSIZIONI GENERALI PER I FABBRICATI ED I VARI MANUFATTI IN PROGETTO

I fabbricati ed i vari manufatti da realizzare nella zona oggetto di intervento verranno realizzati in cemento armato, ivi compreso i muri di sostegno per le sistemazioni esterne, i percorsi pedonali e le scale.

I muri di tamponamento delle varie costruzioni saranno realizzati in doppio laterizio con intercapedine isolata, i muri divisori interni in laterizio, intonaco interno ed esterno in malta cementizia frattazzata, esternamente il fabbricato sarà tinteggiato con coloritura simile alle case prefabbricate esistenti.

Le coperture saranno piane, in parte adibite a parcheggio autovetture, in parte a giardino pensile e piazzola delle unità abitative in progetto ed in parte piastrellate.

I nuovi infissi interni saranno in profilati in lega leggera smaltati con vetrocamera o in PVC sempre con vetrocamera, i serramenti esterni saranno tipo persiana di colore verde scuro, i pavimenti interni saranno in monocottura o gres porcellanato ed i rivestimenti in piastrelle di ceramica.

I fabbricati in progetto saranno dotati di impianto di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo costituito da pompa di calore, condutture e convettori, come risulterà dalla progettazione esecutiva che verrà predisposta in conformità alle vigenti norme applicabili in materia.

L'impiantistica elettrica verrà realizzata interamente sottotraccia a norma di legge, impianto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in conformità alla normativa vigente.

Tutte le costruzioni verranno collegate alla rete idrica, e alla conduttura fognaria comunale presente in zona.

Le acque meteoriche verranno convogliate mediante realizzazione di apposita canalizzazione nel canale presente in zona attraversante la proprietà.

Tutte le sistemazioni esterne verranno realizzate mediante rivestimento in pietra dei muri e pavimentazione dei percorsi pedonali in pietra, gres porcellanato o cotto.

## COMPATIBILITA' PIANO DI BACINO

Dalla carta di pericolosità e suscettività al dissesto la zona ricade in area Pg3b – Aree a Pericolosità Alta.

Come espressamente relazionato dal Dott. Geol. Manuela Romagnolo in sua relazione in data 5/9/2017, l'alta pericolosità in cui è inserito il contesto, non scaturisce dalla presenza di un paleoaccumulo inserito in una scheda di rilevamento, ma dall'erosione superficiale diffusa, presente nello specifico lungo il versante a monte della strada Provinciale per Civezza, impostata sulla litologia pliocenica delle argille di Ortovero, il cui noto comportamento in presenza di forti accumuli d'acqua ne causa movimenti superficiali.

In prossimità dell'area nord-est è altresì presente una zona a pericolosità al dissesto molto elevata, legata alla forte attività unita alla totale assenza di manutenzione.

Il Dott. Geol. Manuela Romagnolo riferisce, nella sua relazione, che non sono stati notati segni di espansione in atto, dell'area a suscettività al dissesto molto alta, verso i terreni oggetto del presente intervento.

Come ampiamente documentato nella relazione del Dott. Geol. Manuela Romagnolo si riferisce che il nuovo intervento non andrà ad alterare le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e di stabilità globale e puntuale delle aree oggetto di intervento e limitrofe.

## EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

Come già detto in precedenza l'attività progettuale prevede la ristrutturazione e riqualificazione di manufatti esistenti prevedendo inoltre la trasformazione da campeggio a villaggio turistico.

Lo studio delle tipologie dei manufatti in progetto è il frutto di approfondimenti sullo studio delle tipologie dei fabbricati esistenti nell'intorno.

L'inserimento dei fabbricati e dei vari manufatti è stato studiato limitando al massimo gli sbancamenti, le quote esistenti dell'area circostante i fabbricati non subiranno eccessive modifiche sulla nuova sistemazione esterna.

I particolari architettonici si integrano con il paesaggio locale e risultano coerenti con la pratica costruttiva tradizionale.

## MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Nella progettazione dell'intervento sono state attuate scelte progettuali volte al rispetto della tipologia degli immobili presenti sul territorio, ed all'armonioso inserimento nel contesto paesaggistico circostante.

Particolare cura è stata dedicata alla scelta della tipologia dei manufatti che si inseriscono armoniosamente nel contesto ambientale esistente.

Le opere in progetto non alterano sostanzialmente lo stato dei luoghi e non compromettono il quadro panoramico della zona, anzi portano ad un sostanziale miglioramento della visuale di insieme che si discosta marginalmente dall'attuale visione.

L'intervento in progetto risulta compatibile con il contesto ambientale in cui si colloca e coerente con le specifiche indicazioni del piano territoriale di coordinamento paesistico ed è tale da non compromettere gli equilibri ambientali della zona interessata.

L'obiettivo dell'intero progetto è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.

Le dimensioni ed i particolari risultano meglio evidenziati nelle allegate tavole di progetto e documentazione fotografica.

Imperia, lì 11/09/2017

Il Tecnico
Geom. Felice Antonio Marini