STUDIO TECNICO ASSOCIATO
Geom.FELICE MARINI
Geom.MARCO RICHERMO
p. Iva 00848470084
PIAZZA UNITA NAZIONALE N°2
tel.0183275665 fax 0183766223
IMPERIA

COMUNE DI SAN LORENZO AL MARE

(PROVINCIA DI IMPERIA)

OGGETTO: PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE STRUTTURA TURISTICO/RICETTIVA ALL'ARIA APERTA "BAIA DEI GABBIANI SNC", CON TRASFORMAZIONE DA CAMPEGGIO A VILLAGGIO TURISTICO IN VIA CIVEZZA 2. ATTIVAZIONE DELLO SUAP AI SENSI DELL'ART. 7 DEL D.P.R. 160/2010 COORDINATO CON L'ART. 10, COMMA 3, DELLA L.R. N° 10/2012 e s.m.i. IN PARZIALE VARIANTE AL VIGENTE PRG.

COMMITTENTE: BAIA DEI GABBIANI SNC DI MONETTI GLORIA

I TECNICI

Geom. Felice Marini
C.F. MRN FCN 60S18 E2900

Arch. Ilvo Caizia
C.F. CLZLVI56P14G840A

IMPERIA,LI' 18/03/2019

ALLEGATO 9 :

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE

CAGGIORNATA E INTEGRATA COME RICHIESTO DAL COMUNE DI SAN LORENZO AL MARE IN DATA 23/08/2018 PROT. 9830

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE

Oggetto: Approvazione progetto per la ristrutturazione e riqualificazione di una struttura turistico/ricettiva all'aria aperta denominata " Baia dei Gabbiani", con trasformazione da campeggio a villaggio turistico in Variante al vigente P.R.G. di San Lorenzo al Mare, in località Via Civezza 2. Attivazione delle procedure dello Sportello Unico per le Attività Produttive 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. ed i.

Soggetto proponente : soc. Baia dei Gabbiani snc di Monetti Gloria

Localizzazione dell'intervento:

L'area interessata dal progetto è situata a levante del centro abitato di San Lorenzo al Mare, in prossimità del bivio tra la S. S. n. 1 Aurelia e la Provinciale per Civezza, immediatamente a ridosso della strada statale .

L'area è accessibile direttamente dalla strada provinciale per Civezza mediante un breve tratto di strada privata ed attualmente è già in parte adibita, nella stagione estiva, a zona campeggio con alcuni box prefabbricati recentemente ristrutturati e riqualificati, compreso le aree esterne complementari alla struttura ricettiva all'aria aperta.

L'area interessata dalla variante è molto acclive, trattandosi di una piccola ansa naturale nella collina, con tipici terrazzamenti in muratura a secco e muratura con pietrame e malta cementizia nei giunti, di altezza e larghezza; detta zona è stata oggetto di attività ricettiva all'aria aperta con alcuni manufatti prefabbricati, di vetusta costruzione degradati ed attualmente inadeguati per l'attività.

L'area dal punto di vista vegetazionale, presente un terrazzamento in alto con una serie di piante di olivo, alcune piante di olivo sono anche verso il basso sui terrazzamenti sottostanti, mentre ancora in basso l'area che degrada in scarpata verso il muro di contenimento a monte dell'Aurelia, è priva di vegetazione; sul lato levante vi è una fitta macchia mediterranea con pini marittimi.

Catastalmente l'area è censita al N.C.T. sul foglio 2 di San Lorenzo, mappali 520, 556, 1039, 1021, 341, 1017, 1036, 346, 344, 343.

Situazione urbanistica dell'area

L'area ricade, ai sensi del vigente P.R.G. di San Lorenzo al Mare approvato con DPGR n. 10 del 02/01/1991 , parte in zona T1 per attività turistiche di cui all'art. 13 delle N.T.A. , in parte in zona V di cui all'art. 18 delle N.T.A. ed in minima parte in zona B 4 per interventi di adeguamento tecnico funzionale.

In base alla normativa vigente del P.T.C.P., l'area viene catalogata per l'Assetto Insediativo come zona ID - MA, in base all'Assetto Geomorfologico come zona MO – B ed in base all'Assetto Vegetazionale come zona COL ISS.

Inoltre l'area è soggetta al vincolo panoramico, di cui al D.Lgs. 42/04

In base al Piano di Bacino del T. San Lorenzo l'area è catalogata come zona Pg 3 B a rischio medio alto

Situazione generale del contesto

L' ambito per il quale si chiede la trasformazione, da Verde Privato ad attività ricettiva all'aria aperta per continuità con l'esistente Zona T per attività ricettive all'aria aperta, è collocato in un contesto di tipo urbano, in una striscia di terreno incuneata in mezzo ad assetti insediativi marcati. Quello verso monte, che giunge fino alla strada statale Aurelia, è caratterizzato da un tessuto urbano consolidato, con l'edificazione storica in mezzo a quella più recente degli anni 70 – 80 a ridosso della costa. L'area è situata dietro il tracciato ferroviario dismesso, la nuova area portuale turistica, ed è connotata da uno sviluppo edilizio in forma diffusa.

La piccola area non edificata, ma caratterizzata da box e bungalows per il turismo estivo, al momento della predisposizione dello S.U.G., era stata erroneamente suddivisa parte in una zona Turistica per campeggi e parte in zona per il Verde Privato seppur l'intera area era , in modo omogeneo e funzionale, interamente occupata da un'attività ricettiva a livello familiare.

L'attività, seppur obsoleta, garantiva una certa remunerativitá.

In oggi l'attività sviluppata su un'estensione di terreno molto modesta non garantisce più un reddito sufficiente per il nucleo familiare; da un lato, soprattutto la parte localizzata verso levante , è costituita da bungalows e casette prefabbricate fatiscenti e senza servizi e per tale situazione di degrado e di mancanza di adeguati servizi, come specificatamente indicato nella recente legge regionale n. 32 del 12/11/2014, non ha i requisiti per poter continuare l'attività e pertanto necessita di una riqualificazione secondo i nuovi standards previsti dal legislatore compreso una sua riconversione da campeggio a villaggio turistico .

Il titolare dell'azienda turistica, dopo aver frequentato i corsi abilitanti, è già iscritto all'albo regionale degli operatori turistici per la titolarità dell'attività che intende svolgere.

Motivi della scelta dell'intervento

Considerate le caratteristiche dell'area, la posizione di fondovalle, la morfologia del terreno, la posizione favorevole riguardo alla viabilità di collegamento, la mancanza di specifici vincoli, la localizzazione nell'intorno in connessione con altre attività di servizio presenti nel centro urbano limitrofo, l'area non è più funzionale all'attività turistica in quanto marginale dal punto di vista della redditività per l'azienda familiare.

L'ambito territoriale, trattandosi di un "cuneo" degradato nel versante collinare, non presenta situazioni ambientali di particolare pregio, senza alberature importanti, e senza coltivazioni tipiche all'aria aperta.

Dal punto di vista urbanistico l'area di intervento è stata soltanto in parte perimetrata come zona Turistica all'aria aperta in mezzo a " zone edificate sature", ed è rimasta libera da costruzioni.

Dal punto di vista dell'accessibilità l'area è raggiungibile dalla viabilità esterna al nucleo urbano di San Lorenzo, senza creare situazioni di pericolo all'interno del centro abitato o di intasamento del traffico, accedendovi direttamente, verso Est dalla strada Provinciale per Civezza .

Per quanto attiene ai servizi, l'area è ben servita dalle condotte comunali dell'acquedotto, della fognatura e dell'energia elettrica; inoltre la zona risulta illuminata e delimitata dalla strada pubblica.

La nuova attività non richiede inoltre standards pubblici né incremento del carico insediativo, con la presenza del solo operatore-custode per fornire i servizi di parcamento agli utenti.

Inoltre l'attività, pur essendo limitrofa al centro abitato, risulta compatibile anche dal punto di vista ambientale, non producendo rumorosità, né inquinamento dell'aria e/o del suolo.
Anche dal punto di vista urbanistico, la trasformazione dell'area, di circa 2.500 mq., da zona Verde Privato a zona T per attività ricettive all'aria aperta, garantisce il mantenimento di una zona inedificata ed inedificabile, tra i due ambiti limitrofi già diffusamente insediati, prevedendo unicamente una ristrutturazione ed una riqualificazione dei manufatti già esistenti.
L'intervento che si colloca in Variante allo S. U. G. in quanto la specifica normativa di settore non è compatibile con la nuova attività , viene attivato attraverso lo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di San Lorenzo al Mare, secondo i disposti di cui all'art. 7 del DPR 160/2010 e l'art. 10 della L.R. n. 10/2012,

Dati specifici del Progetto:
- Superficie dell'area oggetto di Variante : mq. 6.459,00
- Superficie lorda coperta: mq. 451,97
- R/c pari a 0,07 % dell'intero lotto;
- Volume lordo edificabile : mc. 1355,91 (volume lordo geometrico)
- Indice di edificabilità fondiario sul lotto, esclusivamente per manufatti ed attrezzature fuori terra a servizio di attività ricettive all'aria aperta : 0,19 mc. /mq.
- Indice di utilizzazione insediativi sul lotto, esclusivamente per manufatti ed attrezzature a servizio di attività ricettive all'aria aperta : 0,06 mq. /mq.
- Altezza massima del fabbricato = mt. 2,80 alla gronda
- Distanza minima dai confini di altre proprietà = mt. 5,00
- Distanza minima dai fabbricati esistenti : mt. 10,00
- Distanza minima del fabbricato dalla strada pubblica = mt. 10,00

Dati Urbanistici generali:
L'intervento verrà assoggettato a titolo edilizio semplice
La nuova zona omogenea " T 3 " è normata secondo i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:
H = 6,00 mt. con esclusione delle strutture tecniche
Dc = 3,00 mt.
De = 10,00 mt. o in aderenza con il consenso del proprietario
Ds = 5,00 mt. per strade di larghezza inferiore a mt. 6,00
Ds = 12,00 mt. per strade di larghezza superiore a mt. 6,00
Descrizione del Progetto:
Vedi Relazione Tecnica

Standards Urbanistici:
L'intervento proposto, poiché trattasi di una riconversione di una struttura ricettiva all'aria aperta già esistente al momento della redazione del P.R.G. e non di una nuova costruzione è già stata conteggiata negli standards urbanistici generali dello strumento urbanistico comunale.

Peraltro, secondo la specifica normativa turistica vigente, la creazione di nuove piazzuole secondo i canoni di legge in parte coperte dalle volumetrie derivanti dalla demolizione e ricostruzione di bungalows esistenti e regolari dal punto di vista edilizio , non produce un incremento del carico insediativo per cui necessitino nuovi standards pubblici.
Inoltre l'intervento, seppur derivante da demolizione e ricostruzione di manufatti esistenti con incremento volumetrico, risulta ancora conforme alla densità edilizia prevista per le Zone T del P.R.G. di San Lorenzo al Mare di cui all' art. 13 delle N.T.A., che al contempo, non prevede il reperimento di alcun standards urbanistico pubblico, nè lo prevede l'art. 12 combinato con l'art. 14 della legge regionale n. 32/14 e s. m. ed i. di riferimento.

Obiettivi dell'intervento :
Gli obiettivi principali della proposta progettuale riguardano l'individuazione di un'area idonea per mantenere e riqualificare una attività turistica all'aria aperta già esistente che necessita assolutamente di una sua ristrutturazione e riqualificazione per adeguarsi obbligatoriamente ai nuovi standadrs di legge , collegata e vicina alle reti stradali importanti, con idonei spazi all'aperto, che svolge delle attività compatibili sia con l'ambiente urbano che con l'ambiente naturale.
La zona ha tutte le caratteristiche favorevoli e necessarie per detto tipo di attività senza compromettere l'equilibrio e la funzionalità dell'ambiente e delle funzioni urbane già presenti ma andrà a costituire un ulteriore fattore importante e di diversificazione per l'economia turistica di San Lorenzo al Mare, di integrazione e di completamento con le altre attività.
Inoltre il potenziamento dell'attività che passerà dalle attuali n. 2 postazioni fisse (piazzole) con l'aggiunta di 8 nuove postazioni permetterà di incrementare considerevolmente le unità lavorative che verranno impiegate per la gestione dell'attività, con l'incremento dei fruitori dei servizi e del fatturato.

Allegati :

a) Planimetria catastale del perimetro dell'area di intervento Tav. 1d

b) Scheda tecnica sintetica

c) Stralcio delle N.T.A. in adeguamento

TAV. 1b BIS- Zonizzazione generale del P.R.G. vigente

TAV. 1c BIS - Zonizzazione generale in Variante al P.R.G.

Imperia,lì 18/03/2019

Il Tecnico Incaricato

Geom. Felice Antonio Marini

Arch. Calzia Ilvo