COMUNE DI IMPERIA

SETTORE URBANISTICA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE, CONVENZIONI URBANISTICHE E CARTOGRAFIA

PROGETTO PER L'ULTIMAZIONE DEL PORTO TURISTICO DI IMPERIA. COMPLETAMENTO. DEGLI AMBITI 1 E 2 DEL PIANO REGOLATORE PORTUALE. ATTIVAZIONE CONFERENZA DI SERVIZI CON ADOZIONE DI VARIANTE URBANISTICA EX ART. 59 L.R. 36/97

RELAZIONE URBANISTICA
RISCONTRO NOTA REGIONE LIGURIA PG. 75636 DEL 20/10/2023

ELABORATI OGGETTO DI VARIANTE

Agli Uffici regionali sono stati trasmessi con pg. 53072 del 27/07/2023 tutti gli atti allegati e/o richiamati nelle delibere comunali, per completezza della documentazione.

Nella fase di esame delle osservazioni sono state favorevolmente valutate delle possibili modifiche, che hanno comportato la variazione di alcuni dati degli elaborati progettuali e l'integrazione degli elaborati di variante.

Si specifica pertanto che la variante in argomento è costituita dai seguenti elaborati già in atti regionali ed inviati con pg. 53072 del 27/07/2023:

1. PG - G0l STRALCI CARTOGRAFICI PRG - PRP – PTCP
2. PD - G04 PLANIMETRIA GENERALE RAFFRONTO
3. PD - G07 PLANIMETRIA VIABILITA' VEICOLARE
4. PD - G09 SISTEMAZIONE A VERDE E PERCORSI PEDONALI
5. Rapporto preliminare ambientale ai sensi degli artt. 8 e 13 della l.r. 32/2012
6. Attestazione geologica
7. PD - RGE RELAZIONE GEOTECNICA E GEOLOGICA
8. PD - RIS REPORT INDAGINI SISMICHE IN SITO
9. "Tavola U" che individua il perimetro oggetto di variante
10. "Scheda normativa Variante Porto"

RAPPORTI CON IL PIANO REGOLATORE PORTUALE E SUE MODIFICHE

Il Piano Regolatore Portuale del Porto di Imperia è stato a suo tempo approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 13 del 25/03/2002.

Successivamente, a seguito di istanza della Porto di Imperia S.p.A., il Comune di Imperia ha avviato:

- una procedura di Conferenza dei Servizi ai sensi del D.P.R. 509/97 conclusasi con l'approvazione, in seduta deliberante in data 20/12/2005 e successivo provvedimento dirigenziale in data 13/11/2006, del progetto definitivo del Porto Turistico di Imperia con contestuale Adeguamento tecnico funzionale di cui all'art. 4 c. 2 l.r. 9/2003 del vigente PRP "*nella parte in cui prefigura una parziale modifica delle previsioni relative alle dighe di sopraflutto e sottoflutto, alle funzioni, alla disposizione delle volumetrie nonché ai posti barca di cui è previsto l'aumento*" (D.G.R. n. 1646 del 20/12/2005).
- una procedura di Conferenza dei Servizi conclusasi con l'approvazione in seduta deliberante in data 11/08/2009 e successivo provvedimento dirigenziale in data 22/12/2009, delle varianti al progetto definitivo del Porto Turistico di Imperia.

Questo sempre partecipe e consenziente la Regione Liguria, con propri atti di assenso.

Poi, con deliberazione della Giunta Regionale n. 770 del 05/08/2022 è stato approvato un nuovo Adeguamento tecnico funzionale del Piano Regolatore Portuale. Tale ATF ha introdotto nelle NdA del PRP il nuovo art. 2bis) e l'integrazione dell'art. 4, comma 1, sub Ambito 5 – bacino commerciale di Oneglia.

L'originario Piano Regolatore Portuale comprendeva tra l'altro due elaborati di contenuto urbanistico costituiti dalla tavola "H3 – Porto di Imperia Zonizzazione e dimensionamento" (Allegato 1) e dalle "Norme di Attuazione" (Allegato 2).

Nella tavola H3 erano contenute le tabelle con i relativi parametri urbanistici di volume, superficie, altezza e destinazioni funzionali delle aree. Su tali parametri sono intervenute le modifiche conseguenti gli atti sopracitati, che, fermo restando il tetto di volumetria massima ammessa, hanno portato all'approvazione del progetto del 2009, con i parametri specifici di cui alla tabella nel seguito riportata.

RIEPILOGO VOLUMI

Destinazioni d'uso	Settore 01 *Molo S. Lazzaro*	Settore 02 *Cantieri*	Settore 03 *Banchina S. Lazzaro*	Settore 04 *Hall del Mare*	Settore 05 *Yacht Club*	Settore 06 *Calata Anselmi*	Settore 07 *Molo Lungo*	
Servizi privati	5.083,42	0,00	0,00	339,94	6.131,74	178,15	318,5	
Uffici	572,99	0,00	0,00	0,0	739,64	0,0	0,0	
Commerciale	3.103,00	0,00	15.918,56	9.241,42	0,0	0,0	155,1	
Residenze	0,00	0,00	6.748,99	14.934,78	0,0	0,0	0,0	
Industria	0,00	52.509,24	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	
Artigianato		4.550,75						
Parch. privato - Deposito	5.812,56	0,00		0,0	0,0	737,22	0,0	
TOTALE VOLUME	**14.551,96**	**57.059,99**	**22.667,55**	**24.516,14**	**6.871,38**	**915,36**	**473,55**	
S1+S2+S3+C2(servizi + sp. Comm.+artigianato+Club House + residenza)								**74.546,70**
CT1+CT2 (cantieristica navale + officine)								**52.509,24**
VOLUME TOTALE								**127.055,94**

* L'INCREMENTO VOLUMETRICO DELL'EDIFICIO "CANTIERI" A FRONTE DELLA LIEVE DIMINUZIONE DELLA SLU E' GIUSTIFICATO DALLE PARTICOLARI MODALITA' DI CALCOLO IN USO NEL COMUNE DI IMPERIA DELLE ALTEZZE RIFERITE A COPERTURE CURVE O INCLINATE

Tanto precisato, il Piano Regolatore Portuale ed il Piano Regolatore Generale (inteso quale disciplina urbanistica comunale vigente) sono due strumenti di pianificazione che debbono essere tra loro coerenti e coordinati.

Ai sensi dell'art. 5 comma 2 sexies della L. 84/1994 (Riordino della legislazione in materia portuale) "*Le previsioni del Piano Regolatore Portuale non possono contrastare con gli strumenti urbanistici vigenti*" così come il successivo comma 5 prevede che "*Gli adeguamenti tecnico-funzionali sono adottati dal Comitato di gestione dell'Autorità di sistema portuale, previa acquisizione della dichiarazione di non contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti da parte del comune (…)*".

Pertanto, così come la disciplina urbanistica non si può porre in contrasto con le previsioni del Piano Regolatore Portuale e con le sue modifiche legittimamente intervenute, né il Piano Regolatore Portuale né l'Adeguamento Tecnico funzionale possono essere approvati qualora in contrasto con gli Strumenti Urbanistici comunali vigenti.

La odierna disciplina urbanistica comunale di zona è data dallo Strumento Urbanistico Attuativo a suo tempo approvato e deriva dall'applicazione dell'art. 12 della l.r.24/87, permanendo la vincolatività dello S.U.A. a tempo indeterminato, con obbligo di osservarne le indicazioni, talchè – sia alla luce della norma

citata, sia per quanto deliberato a suo tempo in argomento (v. D.G.R. n. 1123 del 2009 e relazione allegata) - lo S.U.A. è da ritenere tutt'ora vincolante quale normativa edilizia vigente, a livello di S.U.G./P.R.G..
L'adeguamento tecnico funzionale del 2022 non può non avere tenuto conto dello SUA approvato nel 2005 e successive variazioni del 2009, in quanto parzialmente attuato ed in quanto divenuto disciplina di P.R.G.
E' in tale quadro che vanno quindi valutate le modifiche oggetto del presente procedimento, segnatamente rispetto alla normativa vigente dello SUA da ultimo approvato, anche in rapporto al Piano regolatore Portuale e sue modifiche, esaminando .nel dettaglio le singole variazioni allo Strumento Urbanistico vigente proposte.

STATO DI ATTUAZIONE DELLO SUA APPROVATO

Nel seguito viene descritto lo stato di attuazione delle opere con riferimento ai Settori di cui alla tav. OT-GEN VAR 09 dello SUA approvato ed allegata alla presente (Allegato 3).
Per quanto riguarda i dati volumetrici si rimanda alla tabella allegata RIEPILOGO VOLUMI PORTO ATTUAZIONE (Allegato 4).
Le opere a mare dello SUA approvato sono state pressochè interamente realizzate.

Settore 1 – Molo San Lazzaro

Opere a terra. Rispetto allo Stato Approvato è stata eliminata la guardiola non più necessaria.
Gli altri volumi sono stati realizzati compresi gli Uffici dei Corpi dello Stato.

Settore 2 – Cantieri Nautici e Artigiani

Opere a terra. Viene confermato quanto previsto dallo SUA approvato con l'ampliamento dell'area destinata alla cantieristica. Nel settore è stato realizzato il capannone destinato alle attività artigianali mentre è stato demolito il capannone destinato alla cantieristica per il quale non era stata accolta l'istanza di accertamento di conformità urbanistica e compatibilità paesaggistica in quanto eccedente i limiti previsti dal PRP.

Settore 3 – Banchina San Lazzaro

Opere a terra. Sono stati realizzati tutti i parcheggi sia interrati che a raso come previsto dallo SUA approvato. Non è stato realizzato l'edificio commerciale denominato edificio B a levante mentre è stato costruito l'edificio in parte commerciale ed in parte residenziale denominato edificio A ma i lavori si sono interrotti pertanto sono presenti parte dei solai orizzontali e delle pilastrature.

Settore 4 – Hall del Mare

Opere a terra. La Hall del Mare nello SUA approvato era costituita da tre corpi di fabbrica disposti a C con funzione residenziale e commerciale. È stato costruito solo il corpo a nord ma i lavori si sono interrotti pertanto sono presenti parte dei solai orizzontali e delle pilastrature.

Settore 5 – Yacht Club

Opere a terra. Sono stati realizzati rispetto al progetto approvato solo manufatti per impianti centrali elettriche etc. Né l'edificio Yacht Club né i relativi parcheggi sono stati realizzati.

Settore 6 – Calata Tenente Anselmi

Opere a terra. Nello stato approvato sono presenti manufatti quali Cale nautiche – lavanderia – servizi igienici che non sono stati realizzati.

Settore 7 – Molo Lungo

Le opere previste dallo SUA sono attuate.

VARIANTI OGGETTO DEL PRESENTE PROCEDIMENTO

Si impone una precisazione preliminare, per meglio comprendere il raffronto che verrà effettuato nel seguito tra la disciplina vigente approvata nello SUA, di dettaglio e a scala progettuale già da titolo edilizio, e quella prevista in variante.

In conformità alla procedura adottata ex art. 59 della l.r. 36/97, che prevede la previa approvazione della variante urbanistica rispetto all'avvio della Conferenza dei Servizi di approvazione del progetto, si è reso necessario ricondurre le modifiche previste dal progetto presentato dalla Go Imperia (costituito anch'esso da numerosi elaborati a scala progettuale di dettaglio anche esecutivo) ad una scheda di variante urbanistica che riassuma i principali parametri urbanistici di riferimento.

La localizzazione delle nuove costruzioni è individuata nella tavola PD-G09_REV2 già inviata con l'istanza di variante.

Inoltre, al fine di semplificare il raffronto con la precedente normativa si fa riferimento ai Settori di cui alla tav. OT-GEN VAR 09 dello SUA approvato e allegata alla presente.

Interventi previsti

Settore 1 – Molo San Lazzaro

Opere a terra. È prevista la realizzazione della Torre Ormeggiatori in testata del Molo San Lazzaro come da SUA approvato con l'adeguamento impiantistico.

Il Progetto di completamento non si differenzia dallo Sato Approvato se non per l'eliminazione della Guardiola non più necessaria e nella traslazione della strada di accesso al Molo San Lazzaro verso ponente per dare modo al progettista di disegnare sul lato di levante la passeggiata pedonale che collega la passeggiata alta del Molo San Lazzaro con via San Lazzaro (ingresso porto) ed il Parco Urbano.

Opere a mare. Si prevede la demolizione del pontile "Z – G", sinistrato nell'ottobre 2018 per l'evento climatico che ha messo in ginocchio gran parte del water front ligure, per fare spazio ad un nuovo ormeggio per una imbarcazione da metri 90. Il progetto prevede, oltre la demolizione del pontile, opere di rinforzo della banchina per la posa delle bitte di ormeggio e la realizzazione del sistema di corpi morti e catenarie per l'ormeggio a prua. Il pontile in argomento non è stato incamerato dall'Agenzia del Demanio di Genova, appositamente per permettere alla Go Imperia di programmarne la demolizione.

Settore 2 – Cantieri Nautici e Artigiani

Opere a terra. Si conferma l'ampliamento dell'area destinata alla cantieristica sul lato Nord-Est come da SUA approvato. Vengono previsti, in accoglimento delle osservazioni ed attesa la condivisibile esigenza di disporre di volumi chiusi per l'attività cantieristica, come indicato nella Scheda Normativa predisposta, volumi ritenuti congrui in relazione alla superficie destinata a tale attività dal PRP (sup coperta edifici è valutata pari a circa 10% dell'area cantieristica).

Tali volumi risultano inferiori a quelli originariamente previsti dal PRP al fine di contemperare la necessità di volumi chiusi con quella di avere a disposizione spazi per lo stazionamento delle imbarcazioni in secca in attesa delle operazioni manutentive e corridoi per la movimentazione delle barche stesse.

Inoltre viene previsto un limitato incremento volumetrico destinato alle attività artigianali.

Settore 3 – Banchina San Lazzaro

Opere a terra.

Adeguamento dell'autorimessa interrata. Nessuna variazione rispetto al progetto approvato. Gli interventi previsti riguardano attività di completamento all'interno della struttura e della pavimentazione sul solaio superiore esterno.

Completamento edifici. È prevista la realizzazione dell'edificio A dello SUA approvato sostanzialmente invariato con destinazione commerciale del piano terra e residenziale degli altri piani ora denominato RESIDENZE SEMPLICI.

È prevista altresì la realizzazione in sostituzione dell'edificio B dello SUA approvato, originariamente tutto con destinazione commerciale, la realizzazione, sullo stesso sedime previsto per tale edificio, di un fabbricato residenziale destinato ai Corpi dello Stato, ora denominato RESIDENZE CORPI DELLO STATO, sulla scorta del Protocollo d'intesa sottoscritto in data 07/09/2021 con l'Agenzia del Demanio regionale e con le altre Forze dello Stato in cui si ribadisce l'impegno per il Comune di Imperia di realizzare gli alloggi di servizio dello Stato nell'ambito del Porto Turistico (Allegato 5).

Per quanto riguarda le abitazioni destinate ai Corpi dello Stato il Progetto è stato completamente rivisitato, secondo le indicazioni ricevute dall'Agenzia del Demanio di Genova.

Nella variante urbanistica in argomento entrambi gli edifici vengono previsti come volumetrie di Nuova Costruzione.

Trattandosi di opera pubblica, sia per destinazione sia per soggezione in sede di esecuzione al Codice dei Contratti pubblici (che vincola sia il Comune che Go Imperia, in quanto società a totale capitale pubblico soggetta a controllo analogo e affidataria di servizi in house) nessuna criticità si riscontra in rapporto all'art. 47 ter della L.U.R..

Settore 4 – Hall del Mare

È prevista la demolizione dell'unico corpo realizzato della Hall del Mare posto sul lato a nord in stato di abbandono e non più adeguabile alle destinazioni d'uso di progetto.

In luogo dell'edificio previsto nello SUA approvato in parte commerciale ed in parte residenziale si prevede la realizzazione sullo stesso sedime di due edifici formanti un corpo ad L lato nord-ovest con destinazione turistico-ricettiva ed in parte commerciale denominati HOTEL e di un edificio lato est con destinazione residenze di lusso ed in parte commerciale denominato RESIDENZE DI LUSSO.

Gli edifici previsti sullo stesso sedime della originaria Hall del Mare nella variante urbanistica vengono individuati come volumetrie di Nuova Costruzione.

Settore 5– Yacht Club

È prevista, come da SUA approvato, la realizzazione dei parcheggi e dell'edificio Yacht club, quest'ultimo lievemente traslato. È previsto l'inserimento della strada carrabile a perimetrazione della banchina di ormeggio per garantire alle unità ivi ormeggiate i servizi specialistici nel rispetto delle Leggi, Regolamenti ed Ordinanze in vigore. Il progetto inoltre prevede gli adeguamenti per strutture, impianti, sistemi antincendio ricondizionati nel rispetto degli adeguamenti normativi intervenuti.

Settore 6 – Calata Tenente Anselmi

Opere a terra. È prevista la revisione area parcheggio lato nord Calata Anselmi e lo spostamento della pista ciclo pedonale vesso mare con tracciato adiacente alla parte a mare dell'aiuola recentemente completata. Riduzione dell'area verde circa del 50% (% riferita solo a quest'area) per far posto a parcheggi per autovetture. Rispetto al progetto approvato vi è una traslazione dell'area parcheggi verso l'aiuola, per non andare a rimuovere il marciapiede esistente che rimane nella posizione attuale. E' previsto il potenziamento della cabina elettrica a servizio del Porto – Museo – Manifestazioni.

Nell'area parcheggio in prossimità della sbarra di controllo accessi di calata Anselmi è prevista la realizzazione della vasca di rilancio verso il depuratore della rete fognaria civica ed al servizio del porto.

Sulla Calata Anselmi è previsto, come da progetto approvato, il collegamento tra la Calata e via Scarincio mediante passerella a sbalzo.

Non verranno più realizzati i manufatti previsti nello stato approvato quali Cale nautiche – lavanderia – servizi igienici dei quali la Porto di Imperia aveva abbandonato l'idea di procedere alla realizzazione in quanto opere estremamente dispendiose, in parte sotto il livello del mare con sistemi di contenimento dell'acqua di mare che non garantivano il totale isolamento da allagamenti in quanto l'innalzamento del livello del mare conseguente a maree era gestito con paratie mobili gestite a mano. Il costo dell'opera e le conseguenti manutenzioni non erano giustificate dal ridotto rientro economico. Nel progetto di completamento queste opere sono state eliminate lasciando lo stato dei lavori come si presenta oggi, senza alcun intervento sulla passeggiata di via Scarincio e sulla banchina a sbalzo sottostante.

Settore 7 – Molo Lungo

Non sono previsti interventi.

Nel seguito si riporta una tabella con i volumi degli edifici previsti nel progetto. Le volumetrie indicate saranno e soggette a verifica in sede di conferenza dei servizi anche in funzione delle definizioni approvate e potranno subire modifiche in fase esecutiva nei limiti indicati nella variante urbanistica in oggetto.

PORTO TURISTICO DI IMPERIA - DISTINTA VOLUMI IN PROGETTO					
EDIFICIO	IN PROGETTO	residenziale	residenze Corpi dello Stato	commerciale	turistico ricett
RIEPILOGO VOLUME					
EDIFICIO	IN PROGETTO				
CORPI DELLO STATO (residenze)	6.545,98		6.545,98		
RESIDENZE SEMPLICI (residenze)	15.219,41	8.554,50		6.664,91	
RESIDENZE DI LUSSO (residenze)	7.579,02	7.579,02			
HOTEL (turistico ricettivo)	19.441,36			1.927,22	17.514,14
YACTH CLUB (commerciale e uffici)	6.519,97			6.519,97	
TORRE ORMEGGIATORI (uffici)	515,79			515,79	
PROGETTO APPROVATO CON DCC 25/2023 TOTALE	**55.821,52**	**16.133,52**	**6.545,98**	**15.627,89**	**17.514,14**

Rispetto agli interventi previsti complessivamente nella progettazione, si sono individuati i principali parametri urbanistici di riferimento al fine di verificare la conformità con il Piano regolatore Portuale e con lo Strumento Urbanistico vigente.

Perimetrazione della Variante

Al fine dell'individuazione del perimetro di Variante si rimanda alla Tavola U già trasmessa in atti regionali. La presente Variante urbanistica prevede un perimetro che si discosta lievemente dal perimetro dello SUA adottato. Le variazioni sono:

a. Esclusione delle aree relative alla viabilità già realizzata esterna al Porto e con funzione urbana.
b. Inclusione nel perimetro di variante di n. 2 aree a mare escluse dal perimetro dello SUA adottato.
c. Individuazione di un'area lungo il Molo Lungo esterna al Porto assoggettata alla disciplina del Piano del Litorale

Relativamente alle modifiche di cui al punto a) esse rappresentano la viabilità cittadina e pertanto rientrano a pieno titolo tra le funzioni urbane pubbliche; sulle medesime peraltro non sono previsti interventi.

Relativamente alle modifiche di cui al punto b) le stesse erano state introdotte nello SUA approvato in quanto originariamente escluse dalla Concessione Demaniale ed al fine di allinearne il perimetro. L'attuale inclusione risulta pertanto compatibile con il perimetro originariamente individuato dal PRP.

Relativamente alla modifica di cui al punto c) specifica un perimetro peraltro già stralciato dal PRP in quanto classificata dal Piano Regolatore Generale quale zona Fc litorale e pertanto ambito con funzione urbana per il quale si applica il PRG. Si richiama in tal senso il riscontro regionale a quesito sulle funzioni urbane del PRP del 04/11/2019 (Allegato 6).

Tale area campita in colore azzurro nella planimetria di variante risulta disciplinata dal Piano del Litorale approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 55 del 16/02/2023 e già in atti dell'Amministrazione Regionale.

Modalità attuativa

La norma adottata prevede l'assoggettamento a permesso di costruire convenzionato obbligatorio unitario per l'intera zona di Variante in luogo dello Strumento urbanistico Attuativo Unitario.

Tale modifica risulta coerente con l'assorbimento dello SUA nello SUG e conforme al PRP in quanto le Norme di Attuazione dello stesso all'art. 4 assoggettano l'Ambito 1 a singoli progetti di intervento e l'Ambito 2 ad attuazione con progetto unitario.

Variazione di Volumi e funzioni

La presente Variante con riferimento Normativa previgente comporta:

a. riduzione della volumetria destinata alle funzioni esclusivamente commerciali da mc 28.418,08 previsti nello SUA 2009 a mc 11.850 di cui 3.258 già attuati e 8.592 ancora da realizzare
b. riduzione della volumetria destinata alle funzioni residenziali da mc 21683,77 previsti nello SUA 2009 a mc 16.134 ancora tutti da realizzare
c. introduzione di una volumetria pari a 6.546 mc destinata esclusivamente alle residenze per le Forze dell'ordine Corpi dello Stato, da realizzare
d. introduzione di una volumetria destinata ad hotel pari a mc 17.514;
e. riduzione della volumetria destinata alla cantieristica da mc 47331 previsti nello SUA 2005 (in quanto non è stata approvata nello SUA del 2009 la relativa variante che avrebbe incrementato tale volume) a mc 20.000;
f. incremento della volumetria destinata ad attività artigianali pari a mc 1.000 ancora da realizzare fermo restando il volume già realizzato pari a 4551 mc;
g. eliminazione di un pontile;
h. riorganizzazione e miglioramento della viabilità e delle urbanizzazioni;
i. introduzione di un margine di flessibilità in termini percentuali rispetto al volume, ferma restando la volumetria massima ammessa dal PRP nell'Ambito

Le modifiche di cui ai precedenti punti a., b., c., d. risultano sia in termini di superficie coperta che di volume massimo ammissibile compatibili con il Piano regolatore Portuale in quanto:

1. in termini di superficie coperta non sono previste modifiche rispetto allo SUA approvato in quanto i volumi ricalcano i sedimi già previsti dallo SUA del 2009 con occasionali limitate traslazioni (si veda tavola PD-G07_REV.02 già trasmessa);
2. Il volume complessivo previsto nell'Ambito 2 dal PRP mc (S1 35200 + S2 16000 + S3 4500 + CT1 27000 + CT2 16500 + AR 23100) pari a 122.300 non viene mai superato dalla variante in argomento, che risulta pari a 95.826 mc e che nella configurazione massima incrementata con le eventuali tolleranze previste dalla Norma di Variante proposta porterebbe ad un Volume pari a 108.923 mc (vedere tabella Allegato 7 - RIEPILOGO VOLUMI VARIANTE PORTO e Allegato 8 – RIEPILOGO VOLUMI VARIANTE PORTO CON INCREMENTI PERCENTUALI).

Nel dettaglio, nel Piano Regolatore Portuale Tav. H3 erano previste le seguenti volumetrie:

Volumetrie per servizi nautici, attività commerciali, ricettive, direzionali, sedi di associazioni, Club House	S1	35.200
	S2	16.000
	S3	4.500
Volumetrie per attività cantieristiche ed artigianali	CT1	27.000
	CT2	16.500
Volumetrie per attività artigianali, servizi nautici e parcheggio	AR	23.100
TOTALE Ambito 2 Darsena Turistica di San Lazzaro		122.300

Si rimanda alla tabella dei dati (inserita a pag. 2 della presente relazione) che riporta i Volumi approvati con lo SUA del 2009 e le relative destinazioni d'uso.

Si allegano altresì le Norme di attuazione dello SUA del 2005 (Allegato 11) nel quale viene consolidata la funzione residenziale.

Nello SUA approvato del 2005 i volumi totali sono pari a mc 118.055 ed i volumi S1, S2 e S3 sono aggregati alle Volumetrie destinate alle attività artigianali/depositi e complessivamente risultano pari a (S1+S2+S3+C2) 77.127 mc (pag. 6 delle Norme di Attuazione dello SUA 2005)

Nello SUA approvato del 2009 i volumi totali sono pari a mc 121.878 ed i volumi S1, S2 e S3 aggregati alle Volumetrie destinate alle attività artigianali/depositi risultano complessivamente pari a (servizi+uffici+commerciale+residenza+club house+artigianato+parch.priv/depositi) 74.546 mc.

Nella variante in argomento le Volumetrie sopraindicate riferite ai Volumi S1, S2 e S3 aggregati alle Volumetrie destinate alle attività artigianali/depositi risultano pari a 75.826 mc (servizi+uffici+commerciale+residenza+residenze corpi dello stato+club house+artigianato+parch.priv/depositi) quindi inferiori a quelle dello SUA del 2005.

Il volume complessivo previsto nell'Ambito 2 dal PRP pari a 122300 mc (S1 35200 + S2 16000 + S3 4500 + CT1 27000 + CT2 16500 + AR 23100) non viene mai superato dalla variante in argomento, che risulta pari a 95.826 mc e che nella configurazione massima incrementata con le eventuali tolleranze previste dalla Norma di Variante proposta porterebbe ad un Volume pari a 108.923 mc (Allegato 8 – RIEPILOGO VOLUMI VARIANTE PORTO CON INCREMENTI PERCENTUALI)

Le modifiche di cui al precedente punto d. che introduce rispetto allo SUA del 2009 la funzione turistico ricettiva risulta compatibile con l'art. 47 ter della LUR e con il PRP, in quanto la relativa tavola H prevede anche le funzioni ricettive.

La modifica di cui al precedente punto e. che riduce rispetto allo SUA del 2005 la volumetria destinata alla cantieristica pari a 20.000 mc risulta compatibile con il PRP in quanto ampiamente contenuto nei limiti

volumetrici massimi previsti nel PRP pari a 45.500 mc e nella successiva modifica dello SUA 2005 la quale approvava un volume pari a mc. 47.331.

La modifica di cui al precedente punto f. che prevede un limitato incremento della volumetria destinata ad attività artigianali pari a mc 1.000 ancora da realizzare, fermo restando il volume già realizzato pari a 4551 mc, risulta anch'essa nel complesso ampiamente contenuta nei limiti massimi volumetrici previsti dal PRP per tali funzioni la quale prevedeva 23.100 mc massimi (tavola H PRP - funzione AR 23.100 mc).

Le modifiche di cui ai precedenti punti g. ed h. non rivestono rilevanza urbanistica.

La modifica di cui al punto i. la quale introduce dei margini di flessibilità rispetto alle volumetrie indicate in variante legate sia alla fase di approvazione del progetto che a quella esecutiva, nonché ad eventuali necessità di adeguamenti che si rendessero necessari successivamente, non comporta alcun superamento come sopra indicato e come da tabella allegata denominata RIEPILOGO VOLUMI VARIANTE PORTO CON INCREMENTI PERCENTUALI.

Introduzione delle altezze massime ammissibili

Le altezze massime indicate nella tavola H3 del PRP hanno subito modifiche conseguenti all'approvazione degli SUA; pertanto le altezze individuate nella tabella di variante rispetto al PRP con le modifiche conseguenti agli SUA approvati rilevano un lieve superamento dell'altezza massima per quanto riguarda:

- le residenze banchina san lazzaro di circa 80 cm rispetto allo SUA 2009 al fine di consentire una tolleranza in sede esecutiva ed è comunque motivata dalla necessità, trattandosi di struttura esistente che verrà completata, di inserire materiali e spessori idonei al contenimento energetico consentiti dalla normativa vigente;
- lo yacht club al fine di contenere nell'altezza massima la torretta prevista dallo SUA approvato, ancorché il progetto rimanga sostanzialmente invariato rispetto a quello a suo tempo approvato tale variazione consente comunque la possibilità di inserire materiali e spessori idonei al contenimento energetico conformi alla normativa vigente in materia;
- l'ampliamento del limite di altezza massima dell'edificio artigianale di circa 60 cm rispetto a quello approvato e realizzato con lo SUA del 2009, tale variazione si ritiene anche qua opportuna al fine di consentire l'inserimento di materiali e spessori idonei al contenimento energetico conformi alla normativa vigente in materia

PRP TAVOLA H3	ALTEZZA MASSIMA PRP M	SUA 2009	ALTEZZA MASSIMA SUA 2009 M.	VARIANTE ADOTTATA	ALTEZZA MASSIMA VARIANTE M.
	12	SETTORE 3 EDIFICIO A	14,23	RESIDENZE BANCHINA SAN LAZZARO	15,00
	12	HALL DEL MARE EDIFICIO B	10,76	RESIDENZE DI LUSSO	10,50
	12	SETTORE 3 EDIFICIO B	11,15	RESIDENZE CORPI DELLO STATO	11,00
	12	HALL DEL MARE EDIFICIO C	DA 13,83 A 15,13	HALL DEL MARE	14,00
	12	YACHT CLUB	13,90	YACHT CLUB	15,50
	6	ARTIGIANALE	6,47	ARTIGIANALE	7,00

	12			CANTIERISTICA	10,00

Si ritiene pertanto che le altezze massime previste nell'elaborato di variante siano sostanzialmente conformi al PRP ed alle successive modifiche intervenute.

VERIFICA SUPERFICI

Le superfici complessive risultano inferiori a quelle approvate con lo SUA del 2009.

Stralcio Tabella superfici SUA 2009 (pag. 20 della Relazione tecnica illustrativa dello SUA 2009)

PROGETTO VARIANTE

QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE SUPERFICI PER DESTINAZIONE D'USO E DEI PARCHEGGI DI PERTINENZA E STANDARD RICHIESTI E DI PROGETTO PER SETTORE DI INTERVENTO

	SUPERFICI PER DESTINAZIONI D'USO									
	Settore 01	Settore 02	Settore 03	Settore 04	Settore 05	Settore 06	Settore 07	tot		
Destinazioni d'uso	Molo san Lazzaro	Cantieri Nautici e Artigiani	Banchina San Lazzaro	Hall del Mare	Yacht Club	Calata Anselmi	Molo Lungo	SUP		tot sup. complessiva
Locale di pubblico spettacolo	1.097,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.097,00		
Uffici	156,72	0,00	0,00	0,00	168,70	0,00	0,00	325,42		
Esercizi Commerciali - Pubblici esercizi	798,00	0,00	3.530,25	2.370,87	1.306,50	0,00	47,00	8.052,62	9.475,04	
Residenze	0,00	0,00	2.440,07	4.582,37	0,00	0,00	0,00	7.022,44	7.022,44	
Cantieri Nautici	0,00	4.811,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.811,25		
Artigianato	0,00	835,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	835,00	5.646,25	22.143,73
	STANDARD E PARCHEGGI DI PERTINENZA RICHIESTI							tot		
Parcheggi di pertinenzah.posti auto	52	113	105,9	71,1	42,6	0	2	386,6		
Parcheggi di pertinenza/mq	0	0	674,90	1.493,48	0	0	0	2.168,38		
Superficie a parcheggio pubblico/mq	820,688	0	1623,01	1415,06	590,08	0	18,80	4.467,63		
Superficie a verde, ecc.	820,688	2060,5	2719,72	3841,96	590,08	0	18,80	10.051,75		
	STANDARD E PARCHEGGI DI PERTINENZA DI PROGETTO							tot		richiesti
Parcheggi. di pert.ih.p.auto (comm/prod)	48,00	109,00	189,00	0,00	67,00	0,00	0,00	413,00	>>	386,6
Parcheggi di pertinenza/mq (residenza)	0,00	0,00	3.831,65	0,00	0,00	0,00	0,00	3.831,65	>>	2.168,38
Superficie a parcheggio pubblico/mq	0,00	0,00	11.769,24	0,00	0,00	669,70	0,00	12.438,94	>>	4.467,63
Superficie a verde, ecc pubblico/mq.	8.263,82	4.729,07	3.466,97	0,00	0,00	15.598,84	7.153,66	39.212,36	>>	10.051,75
N.B.: Le varie esigenze delle singole zone sono in alcuni casi assolte in zone adiacenti										

Si allegano altresì:

- la tabella Allegato 9 - RIEPILOGO SUPERFICI PORTO ATTUAZIONE nella quale si riportano le superfici previste nello SUA del 2009 approvato con la distinzione tra l'attuato e ciò che non è stato realizzato. Si precisa che, per quanto riguarda la cantieristica, è stata indicata la superficie dello SUA del 2005 in quanto le variazioni rispetto a tale funzione nello SUA 2009 non sono state approvate.
- la tabella Allegato 10 - RIEPILOGO SUPERFICI PORTO VARIANTE nella quale sono indicate le nuove superfici in previsione; tali superfici sono indicative in quanto potranno variare sulla base della progettazione di dettaglio.

VERIFICA SUPERFICI A STANDARD URBANISTICO

Per quanto attiene alle superfici a standard urbanistico si rileva come tutte le aree previste a standard nello SUA del 2009 approvato siano state interamente realizzate, fatta eccezione per le aree a parcheggio e verde del Settore 5 Yacht Club le quali verranno realizzate in connessione con la costruzione dell'edificio.

Tali superfici a standard sono già interamente realizzate, salva l'eccezione soprariportata, ancorchè non sia completato il Porto con gli edifici in allora previsti.
Nella normativa di variante Vi è l'obbligo di verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali e standard urbanistici nella misura di legge e prevista nello SUA.
Le relative verifiche di dettaglio verranno svolte nell'ambito dell'approvazione del progetto in sede di Conferenza dei Servizi.

In ogni caso è stata effettuata una verifica con riferimento ai Settori 03 e 04 che sono quelli nei quali sono variate le superficie ed i volumi e le relative funzioni.
Dal raffronto tra le superfici a standard di parcheggio e verde e altro non si rilevano superamenti della variante in oggetto rispetto allo SUA approvato
Dal raffronto tra il numero di posti auto richiesti non si rilevano superamenti della variante in oggetto rispetto allo SUA approvato
Dal raffronto tra le superfici a parcheggio pertinenziale si rileva un superamento di 180 mq della variante in oggetto rispetto allo SUA approvato anche in funzione del diverso parametro oggi previsto dalla l.r. 16/2008 art. 19 per le costruzioni residenziali (35 mq parch / 100 mq di SU attuale rispetto al calcolo effettuato nello SUA del 2009 pari a 1mq parch/10 mc di costruzione).
In ogni caso i parcheggi pertinenziali realizzati in forza dello SUA del 2009 superavano di 1663 mq quelli richiesti pertanto il superamento di cui sopra risulta ampiamente assorbito.

TABELLA VERIFICA STANDARD E PARCHEGGI PERTINENZIALI RICHIESTI SETTORI 3 E 4				
	Settore 03	Settore 04	tot S 03+S 04 VARIANTE	tot S 03+S 04 SUA 2009
	Banchina San Lazzaro	Hall del Mare		
Parcheggi di pertinenza/n. posti auto	46	108	154	176,91
Parcheggi di pertinenza/mq	1579	769	2348	2168,38
superficie a parcheggio pubblico/mq	1083	461	1544	3038,07
Superficie a verde…	3540	1696	5236	6561,68

Si noti nello stralcio relativo allo SUA del 2009 riportato sopra nel paragrafo relativo alla Verifica Superfici, in merito alle superfici di standard e parcheggi, come, nel complesso, sia il numero dei posti auto previsti che i parcheggi pertinenziali che gli standard ex D.M. 1444/68, nel frattempo tutti realizzati fatta eccezione per il Settore 05, fossero di gran lunga superiori a quelli necessari per legge, potendo assorbire anche eventuali incrementi derivanti da adeguamenti normativi ed eventuali standard pubblici richiesti dalla funzione turistico-ricettiva ulteriori rispetto a quelli pertinenziali in ragione di 1 posto auto ogni camera già conteggiati nella Tabella di Verifica Standard e Parcheggi soprariportata.

COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO – ASSETTO INSEDIATIVO

Tutto l'ambito di intervento è compreso in Zona del PTCP Assetto Insediativo Attrezzature e Impianti – Regime normativo di Consolidamento AI-CO assoggettato all'art. 56 delle Norme di Attuazione

Art. 56
Attrezzature e Impianti - Regime normativo di CONSOLIDAMENTO (AI-CO)

1. Tale regime si applica nei casi in cui l'impianto esistente non presenti una configurazione sufficientemente definita né un corretto inserimento ambientale, oppure presenti carenze funzionali superabili mediante interventi che, pur incidenti sotto il profilo paesistico, siano a tale riguardo compatibili.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di consentire l'adeguamento dell'impianto tanto sotto il profilo funzionale quanto sotto quello paesistico-ambientale.
3. Sono pertanto consentiti quegli interventi sia di modificazione delle strutture esistenti sia di eventuale ampliamento dell'impianto che ne consolidino la presenza e ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale.

Alla luce della normativa le varianti urbanistiche sottese al Completamento del Porto Turistico, sono conformi al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

Nell'ambito della Conferenza dei Servizi ex art. 59 l.r. 36/97 attivata e che verrà avviata a seguito della conclusione del procedimento di variante urbanistica, sarà verificato nel dettaglio l'inserimento nel contesto ambientale delle singole opere.

PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA

Avuto riguardo al procedimento adottato lo stesso si ritiene pienamente conforme alla normativa in quanto

- Il Porto è nel suo complesso pubblico e la Società proponente Go Imperia, a totale partecipazione pubblica e affidataria di servizi in house (v. art. 16, comma 7, del D.P.R. . 175 del 2016; v. anche art. 193 del d.lgs. n. 50 del 2016 e oggi art. 7 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36) -, come acclarato sia nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 96 del 29 dicembre 2020, avente ad oggetto "*Affidamento in house del servizio pubblico inerente il porto turistico di Imperia – decisioni del consiglio comunale, approvazione relazione illustrativa ai sensi dell'art. 34, commi 20 e 21, del d.l. 18 ottobre 2012 n. 179, convertito nella legge 17 dicembre 2012, n. 221 e dell' art. 192 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, e schema di contratto di servizio*" che nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 20/03/2023 con la quale la variante urbanistica è stata adottata;
- L'albergo è certamente una attività produttiva e pertanto l'adozione della correlativa variante urbanistica non è vietata a norma dell'art. 47ter della l.r. 36/97;
- La prevista maggiore quota di residenza specifica per i Corpi dello Stato, come da Protocollo di Intesa in data 07/09/2021 già formalizzato, vista la sottesa finalità eminentemente pubblica e posto che la Società proponente Go Imperia, in quanto a totale partecipazione pubblica e affidataria di servizi in house, è senz'altro soggetta per legge al Codice dei Contratti Pubblici (v. art. 16, comma 7 del d.P.R. 175/2016 e d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36), costituisce variante annoverabile tra quelle

"*finalizzate all'approvazione di opere pubbliche da parte di amministrazioni ed enti competenti consentite dall'art. 47ter della l.r. 36/97*":

- Il procedimento previsto dall'art. 59 della l.r. 36/97 consente l'approvazione unitaria delle varianti sottese al progetto ai sensi del combinato disposto dell'art. 59 della l.r. 36/97 e dell'artt. art. 80 della l.r. 11/2015, nonché della legge n. 1150 del 1942 e s.m..

Allegati:

Allegato 1 - Tavola H del PRP

Allegato 2 - Norme di Attuazione del PRP

Allegato 3 - tav. OT-GEN VAR 09 dello SUA approvato

Allegato 4 - RIEPILOGO VOLUMI PORTO ATTUAZIONE

Allegato 5 - Protocollo d'intesa sottoscritto con l'Agenzia del Demanio regionale e con le altre Forze dello Stato

Allegato 6 - Riscontro a quesito sulle funzioni urbane del PRP del 04/11/2019tabella dati SUA 2005 E SUA 2009

Allegato 7 - RIEPILOGO VOLUMI VARIANTE PORTO 6

Allegato 8 – RIEPILOGO VOLUMI VARIANTE PORTO INCREMENTATI

Allegato 9 - RIEPILOGO SUPERFICI PORTO ATTUAZIONE

Allegato 10 - RIEPILOGO SUPERFICI PORTO VARIANTE

Allegato 11 - Norme di attuazione dello SUA del 2005

IL FUNZIONARIO TECNICO
Arch. Silvia GAVOTTO

Gavotto Silvia
2023.11.06 19:59:45
CN=Gavotto Silvia
C=IT
2.5.4.5=TINIT-GVTSLV65P60L219F
2.5.4.42=Silvia
RSA/2048 bits

Imperia 06/11/2023