Regione Liguria – Giunta Regionale

Atto N° 679-2024 - Seduta N° 3879 - del 04/07/2024 - Numero d'Ordine 21

Prot/2024/1033364

Oggetto	Comune di Sanremo (Im) – Approvazione di variante al PUC, ai sensi dell'art. 29 della l.r. n. 37/2011 e s.m., relativa ad immobile di proprietà della Società Riviera Trasporti Spa, sito in Corso Cavallotti e correlata verifica di assoggettabilità a VAS ex art.13 della l.r. n. 32/2012 e s.m. (esclusione)
Struttura Proponente	Servizio Urbanistica
Tipo Atto	Deliberazione

Certificazione delle risultanze dell'esame dell'Atto

Presidente ALESSANDRO PIANA - Vicepresidente, partecipanti alla seduta:

Componenti della Giunta		Presenti	Assenti
Giovanni TOTI	Presidente della Giunta Regionale		X
Alessandro PIANA	Vicepresidente della Giunta Regionale	X	
Simona FERRO	Assessore	X	
Giacomo Raul GIAMPEDRONE	Assessore	X	
Angelo GRATAROLA	Assessore	X	
Alessio PIANA	Assessore	X	
Augusto SARTORI	Assessore	X	
Marco SCAJOLA	Assessore	X	
		7	1

Relatore alla Giunta SCAJOLA Marco

Con l'assistenza del Segretario Generale Avv. Pietro Paolo Giampellegrini e del Segretario di Giunta Dott.ssa Monica Limoncini

La Giunta Regionale

All'unanimità ha approvato il provvedimento

Atto rientrante nei provvedimenti di cui alla lett. A) punto 10) sub h)

Elementi di corredo all'Atto:

- ALLEGATI, che ne sono PARTE INTEGRANTE E NECESSARIA

LA GIUNTA REGIONALE

Visto l'art. 29 della l.r. 37/2011 e s.m. che regola le procedure per l'approvazione dei programmi per l'alienazione e la valorizzazione di immobili non strumentali di proprietà della Regione, degli enti appartenenti al settore regionale allargato e degli enti strumentali, delle province e dei comuni, per il mutamento di destinazione d'uso;

Vista la Legge Urbanistica Regionale 4 Settembre 1997 n. 36 e s.m.;

Vista la Legge Regionale 10 agosto 2012 n. 32, recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998 (disciplina della valutazione di impatto ambientale) e s.m.;

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP), approvato con deliberazione del Consiglio regionale 26.2.1990, n. 6 e s.m.;

Vista la deliberazione della Giunta regionale n. 1166 dell'1 dicembre 2023 recante il riparto delle competenze tra organi e uffici regionali diversi da quelli consiliari;

Vista la circolare del Segretario Generale della Giunta regionale prot. n. 2022-1412448 del 6/12/2022 recante "Aggiornamento delle disposizioni concernenti la verifica preventiva di legittimità degli atti amministrativi regionali";

PREMESSO

Che il Comune di Sanremo è dotato di PUC in vigore dal 9.5.2019;

Che la Civica Amministrazione:

- con DCC n. 29 del 27.5.2022 ha espresso l'assenso all'approvazione della variante al vigente PUC, ai sensi dell'art. 29 della l.r. 37/2011 e s.m., relativa ad un immobile di proprietà della Società Riviera Trasporti Spa sito in Corso Cavallotti, oggetto di valorizzazione, ed ha adottato il Rapporto Preliminare nonché gli elaborati tecnici allegati allo stesso ai fini dell'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS a norma dell'art. 13 della l.r. 32/2012 e s.m.;

- con DCC n. 72 del 25.10.2023 si è espressa in merito alle n. 3 osservazioni pervenute a seguito dell'effettuazione degli adempimenti di pubblicità/partecipazione previsti dall'art. 29, comma 5, della ridetta l.r. n. 37/2011 e s.m., accogliendone n. 2 e rigettandone n. 1;

- con nota n. 109449 dell'8.11.2023, assunta a protocollo generale n. 1484077 in pari data, e nota n. 8647 del 24.1.2024, assunta a protocollo generale n. 85398 in pari data, ha inviato alla Regione la documentazione ai fini dell'approvazione della variante ai sensi dell'art. 29, comma 6, della l.r. n. 37/2011 e s.m. e della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della l.r. n. 32/2012 e s.m.;

Che il Servizio Pianificazione Territoriale e VAS, in qualità di autorità competente, con nota 144370 del 6.2.2024 ha avviato la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS sulla suddetta proposta di variante urbanistica;

CONSIDERATO

Che l'immobile di che trattasi, sito in Corso Cavallotti - come indicato nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 22 del 20.5.2024 e nella Relazione Tecnica del Servizio Urbanistica n. 27 del 3.6.2024, allegate alla presente deliberazione quali parti integranti e sostanziali

– è di proprietà della Società Riviera Trasporti Spa, ed è costituito da un manufatto adibito a rimessa/officina riparazione, per una superficie complessiva di circa mq. 6.497, censito al fg.46, mapp. 753 del N.C.E.U;

Che, sotto il profilo urbanistico, la proposta di variante al PUC in argomento, come in dettaglio specificato nelle sopra menzionate relazioni, interessa l'Ambito Iv18 - la cui disciplina urbanistica è stata oggetto di precedente variante approvata con DGR 896 del 29.10.2019 - e consiste nella modifica delle destinazioni d'uso previste nell'Ambito, eliminando dalla funzione commerciale l'esclusione delle strutture di vendita di tipo alimentare e della categoria merceologica dell'abbigliamento/vestiario e nella parziale modifica degli obblighi convenzionali a cui sono subordinati gli interventi ammessi;

Che, sotto il profilo pianificatorio, la variante proposta risulta compatibile con il vigente PTCP sub assetto insediativo del livello locale, in quanto l'immobile ricade in regime "TU – Aree Urbane: tessuti urbani" ed è collocato in adiacenza ad un ambito soggetto al regime SU "Aree Urbane: Strutture Urbane Qualificate" disciplinati rispettivamente dall'art. 38 e dall'art. 35 delle relative NTA, per le motivazioni riportate nella citata Relazione Tecnica n. 27/2024;

Che la Regione:

- è l'Autorità competente alla verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, della l.r. n. 32/2012 e s.m.
- è competente all'approvazione della variante al vigente PUC, ai sensi dell'art. 29, comma 6, della l.r. 37/2011 e s.m;

DATO ATTO

Che dagli esiti delle istruttorie effettuate dalle Strutture competenti, in dettaglio illustrati nella citata Relazione Istruttoria n. 22 del 20.5.2024 e nella Relazione Tecnica n. 27 del 3.6.2024, in ordine alla variante al vigente PUC è emerso che la stessa:

1. sotto il profilo ambientale, è da escludere dall'assoggettamento a VAS per le motivazioni in dettaglio specificate nella Relazione Istruttoria n. 22/2024;
2. sotto il profilo urbanistico, è da approvare per le motivazioni contenute nella Relazione Tecnica n. 27/2024;

Che la variante urbanistica di che trattasi consta degli elaborati indicati nella citata Relazione Tecnica n. 27 del 3.6.2024 ;

RITENUTO

Che siano da condividere le valutazioni contenute nella Relazione Istruttoria n. 22 del 20.5.2024 e nella Relazione Tecnica n. 27 del 3.6.2024, allegate quali parti integranti e sostanziali della presente deliberazione;

Che in merito alle osservazioni presentate avverso la variante in oggetto, sia da provvedere nei termini indicati nella suddetta Relazione Tecnica;

Su proposta dell'Assessore ai Rapporti con il Consiglio regionale, Urbanistica, Pianificazione territoriale, Demanio marittimo e Tutela del Paesaggio, Politiche abitative ed Edilizia, Attività estrattive, Rapporti con i lavoratori transfrontalieri, Formazione, Orientamento e Programmi Comunitari di competenza

DELIBERA

Per le motivazioni indicate in premessa, che si richiamano integralmente:

1. di escludere da assoggettamento a VAS la variante al vigente PUC del Comune di Sanremo in oggetto indicata, per le ragioni indicate nella Relazione Istruttoria n. 22 del 20.5.2024, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare, ai sensi dell'articolo 29 della l.r. 37/2011 e s,m., per le motivazioni riportate nella Relazione Tecnica n. 27 del 3.6.2024, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, la variante al vigente PUC del Comune di Sanremo correlata al Programma delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, relativa all'immobile di proprietà della Società Riviere Trasporti Spa, censito al fg.46, mapp. 753, sito in Corso Cavallotti, nei termini meglio descritti nella medesima Relazione Tecnica;
3. di decidere sulle osservazioni nei termini riportati nella sopra richiamata Relazione tecnica n. 27 del 3.6.2024;
4. di pubblicare il presente provvedimento per estratto sul B.U.R.L. nonché integralmente sul sito istituzionale della Regione ai sensi di legge;
5. di dare atto che dal presente provvedimento non derivano oneri a carico del Bilancio regionale.

Avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, secondo le modalità di cui al D.Lgs 2.7.2010 n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica 24.11.1971 n. 1199 e s.m., rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione della deliberazione stessa.

PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'
ART. 13 l.r. n. 32/2012 smi.

Relazione istruttoria n. 22 del 20 maggio 2024

Piano	Comune di Sanremo (IM). Variante al PUC, ai sensi dell'art. 29 della l.r. n. 37/2011 e s.m., relativa ad immobile di proprietà della società Riviera Trasporti Spa, sito in C.so Cavallotti n.362. Procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS ex art.13 della l.r. 32/2012 s.m.i.
Proponente	Comune di Sanremo – Riviera Trasporti SpA
Responsabile del Procedimento	Arch. Claudio Berardi
Data di avvio	6 febbraio 2024

Premessa e sintesi del procedimento

Con Deliberazione Consiliare n. 29 del 27 maggio 2022 il Comune di Sanremo ha deliberato l'assenso preventivo al programma di valorizzazione del patrimonio immobiliare proposto dalla società pubblica Riviera Trasporti S.p.A. con contestuale adozione della variante al vigente PUC approvato con DGR 347/2019.
Con DCC n.72 del 25 ottobre 2023 l'Amministrazione comunale si è espressa in merito alle osservazioni pervenute, e, con le note PEC Prot-2023-1484077 dell'8.11.2023 e Prot-2024-0085398 del 24.01.2024, ha trasmesso allo scrivente Servizio la documentazione inerente al procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS della variante in oggetto.
Il Servizio Pianificazione Territoriale e VAS, in data 06.02.2024, ha quindi avviato con PEC Prot-2024-0144370 la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 32/2012 e s.m.i., dopo aver concordato con il Comune di Sanremo l'elenco di soggetti competenti in materia ambientale da consultare.

Sono pervenuti i seguenti contributi:

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale	Prot-2024-0271048 dell'8 marzo 2024
ARPAL	Prot-2024-0260669 del 05 marzo 2024
Rivieracqua S.p.A.	Prot-2024-0179484 del 15 febbraio 2024

Pareri pervenuti dalle Strutture interne:

Settore Valutazione Impatto Ambientale e Sviluppo Sostenibile	Prot-2024-0321532 del 25 marzo 2024
Unità Organizzativa Assetto del Territorio Parere art.89 DPR 380/2001	Prot-2024-0210944 del 23 febbraio 2024
Settore Politiche della Natura e delle Aree Interne, Protette e Marine, Parchi e Biodiversità	Prot-2024-0402879 del 17 aprile 2024

ANALISI DEI PROFILI URBANISTICI

La variante al PUC riguarda un'area di 6.497 mq di proprietà della Società Riviera Trasporti S.p.A. localizzata in Sanremo e collocata a valle dell'Aurelia, tra Corso Felice Cavallotti e la pista ciclopedonale costiera. Censita al catasto nella Sezione di Sanremo, Foglio 46, Mappale 753, viene utilizzata dal proponente, che gestisce il trasporto pubblico in Provincia di Imperia, come rimessa e officina dei propri mezzi.
Il Piano di razionalizzazione e valorizzazione dei beni della Società proprietaria prevede il trasferimento di tali attività nell'area del Mercato dei Fiori in valle Armea al fine di poter procedere all'alienazione dell'area previa approvazione della variante urbanistica con cambio d'uso, ai sensi dell'art.29 della l.r. 37/2011 e s.m.i., in grado di valorizzarne il valore immobiliare. Allo stesso fine, in precedenza, con DGR n.896/2019 era stata approvata, sulla stessa area, una variante al vigente SUG comportante la riclassificazione urbanistica dell'allora zona a servizi Sp10, in ambito Iv18, con la possibilità di insediare, nel compendio immobiliare

suddiviso in due lotti, una quota destinata ad attività commerciali, con l'esclusione di generi alimentari e abbigliamento, e la restante, destinata ad accogliere residenza e/o turistico ricettivo e/o socio-sanitario.
L'esito infruttuoso di tale operazione commerciale ha portato all'adozione, con la DCC n.29/2022 citata in premessa, della nuova proposta di variante da sottoporre alla presente procedura di VA a VAS ai sensi dell'art.13 della l.r. 32/2012 e s.m.i., con l'intento di integrare la disciplina dell'ambito Iv18 ammettendo anche, oltre alle funzioni precedentemente fissate, l'insediamento di strutture commerciali di tipologia alimentare e/o abbigliamento, al fine di agevolare l'alienazione dell'immobile. Sulla base delle osservazioni pervenute e accolte, l'Amministrazione comunale ha ritenuto inoltre di escludere la suddivisione dell'area in due lotti come precedentemente prescritto con la citata DGR n.896/2019, rimuovendo il vincolo di suddivisione tra specifiche destinazioni d'uso, mantenendo però valido il riferimento agli accessi veicolari, che dovranno rimanere quelli indicati, ed alla fascia vegetazionale.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP)
Rispetto allo strumento di pianificazione sovraordinato, l'area interessata ricade nel regime normativo TU (Aree Urbane: tessuti urbani) dell'Assetto Insediativo, disciplinato dall'art.38 delle NdA, pertanto, sotto il profilo paesistico l'intervento è da ritenersi compatibile con tale regime.

Consumo di suolo e Carico insediativo
L'area del compendio immobiliare è localizzata all'interno del tessuto urbano consolidato della porzione di levante dell'abitato di Sanremo, ed è caratterizzata principalmente da un piazzale pavimentato e quindi completamente impermeabilizzato, sul quale si evidenzia che la previsione di intervento, derivante dall'attuazione della variante, comporterebbe l'insediamento di nuovi volumi edificati ma non ulteriore consumo di suolo. In merito, si rileva inoltre che la disciplina urbanistica del PUC, precedente alla modifica introdotta con la citata DGR n.896/2019 prevedeva, su tale area, la realizzazione di volumi edilizi da destinarsi alla formazione di un nuovo polo scolastico per istituti medi superiori con una consistente presenza umana.
Su tali basi, e sul presupposto che la variante introduce le categorie merceologiche relative ai comparti alimentare ed abbigliamento tra quelle comprese nella quota destinata alle attività commerciali previste senza variare la superficie totale di vendita quantificata in 3.500 mq si ritiene, in analogia agli esiti della precedente VA a VAS che in merito non aveva rilevato profili di inadeguatezza, che il carico insediativo introdotto possa essere ritenuto sostenibile.

ANALISI DEI PROFILI AMBIENTALI

Biodiversità
Come evidenziato nel contributo rilasciato dal **Settore Politiche della Natura e delle Aree Interne, Protette e Marine, Parchi e Biodiversità** l'area non ricade in alcuna zona ricompresa dalla Rete Natura 2000, né risulta interessata da elementi della Rete Ecologica Regionale. Riguardo la sistemazione delle aree a verde, il Settore citato concorda con le indicazioni contenute nel Rapporto Preliminare circa l'utilizzo di specie vegetali autoctone tipiche della macchia mediterranea.

Paesaggio
In merito alla presenza di beni tutelati dal Codice dei Beni Culturali e del paesaggio, il Rapporto Preliminare evidenzia che l'area risulta assoggettata al vincolo paesaggistico Bellezza d'insieme 070381 ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. in quanto area di notevole interesse pubblico.

Inquinamento acustico
ARPAL e il **Settore Valutazione impatto ambientale e sviluppo sostenibile**, nei relativi pareri evidenziano l'esiguità delle informazioni inerenti il tema contenute nel Rapporto Preliminare e la mancanza di riferimenti specifici alla classificazione acustica vigente. Viene rilevata inoltre la necessità di opportuni approfondimenti in quanto non sono state considerate le eventuali nuove sorgenti rumorose introdotte con le attività commerciali non previste dalla precedente variante del 2019, che portano gli Uffici interpellati a non escludere potenziali impatti a carico del comparto.
Lo scrivente, verificato che il Piano di zonizzazione acustica comunale inserisce l'area interessata dalla variante in classe IV "Aree di intensa attività umana", ritiene compatibili le attività che si prevede di insediare in quanto non in grado di comportare un peggioramento del clima acustico relativo all'areale circostante, e rimanda al Comune di Sanremo le opportune verifiche in merito al rispetto dei contenuti della Legge quadro sull'inquinamento acustico n.447/1995 ai fini del rilascio dei titoli autorizzativi, raccomandando che le eventuali funzioni acusticamente più sensibili, vengano previste in posizione schermata rispetto alle principali fonti di rumore.

Inquinamento elettromagnetico
Nel Rapporto Preliminare si evidenzia che nelle vicinanze dell'area in oggetto non sono presenti elettrodotti ma è presente un impianto di radiofrequenza (IM10553-B-1-Portosole) definito nel documento a basso inquinamento elettromagnetico. Si segnala che nei contributi rilasciati dagli Uffici competenti, non viene fatto riferimento a possibili impatti derivanti dalla presenza di tale impianto.

Aspetti energetici
Le indicazioni fornite in proposito dal proponente fanno un generico riferimento agli accorgimenti progettuali atti a contenere i consumi energetici attraverso l'utilizzo di materiali ad alta efficienza in grado di esaltare le caratteristiche prestazionali degli edifici e all'installazione di impianti volti a garantire l'autonomia rispetto al ricorso diretto a fonti energetiche di origine fossile.
Si ritiene che la definizione di tali aspetti, caratterizzati da uno specifico livello di approfondimento di carattere tecnologico, debba essere oggetto delle successive fasi progettuali ed attuative.

Aria e mobilità
Come evidenziato nel parere rilasciato, **ARPAL** riscontra una carenza documentale e la vetustà dei dati riportati che fanno riferimento all'inventario regionale delle immissioni in atmosfera risalente al 2001 e pertanto non ritiene possibile esprimersi in proposito al tema inerente alla qualità dell'aria. Il **Settore Valutazione Impatto Ambientale e Sviluppo Sostenibile** rileva che le considerazioni sul traffico indotto dalla variante contenute nel Rapporto Preliminare a supporto della sostenibilità dell'intervento, che in estrema sintesi considerano meno impattante l'aumento di traffico veicolare privato diretto alla media struttura di vendita e alle altre tipologie insediate rispetto all'attuale utilizzo di deposito degli autobus, non escludono che l'ampliamento delle funzioni commerciali quantificato in termini di tipologie merceologiche consentite, potrebbe generare degli squilibri sulla circolazione del traffico locale con ricadute sulla qualità dell'aria.
Con particolare riferimento al tema della mobilità e alle ricadute sulla componente aria, si analizzano gli specifici contenuti del Rapporto Preliminare dove si pone in evidenza la condizione del traffico indotto dall'attuale presenza del deposito degli autobus e dell'officina meccanica, prevalentemente generato da mezzi pesanti stimato in circa 400 veicoli/giorno (autobus di 12/14 metri, filobus e mezzi di servizio a supporto dell'officina e accesso per collaudi) e si mettono a confronto i dati contenuti in un estratto del documento inerente lo studio sulla viabilità urbana, sviluppato nell'ambito del progetto preliminare del PUC, che si riferiscono alle precedenti previsioni che il Piano aveva sull'area (Scuola Superiore-Area RT) comportanti valori di traffico in entrata/uscita valutati in 780 veicoli/giorno, con le successive previsioni derivanti dall'introduzione delle nuove funzioni commerciali e residenziali a seguito della variante al PUC approvata con la citata DGR 896/2019. Per tale variante, lo studio sul traffico citato stimava un flusso complessivo di traffico in entrata/uscita dall'area interessata pari a 325 veicoli/giorno, condizione considerata migliorativa rispetto alla precedente destinazione urbanistica prevista dal Piano e all'attuale attività svolta dalla società Riviera Trasporti. Facendo infine riferimento alla variante oggetto del presente procedimento, che si ricorda renderebbe possibile, per la stessa superficie di vendita introdurre, oltre a quelle già definite, le categorie commerciali alimentare e abbigliamento, nel Rapporto Preliminare si ritiene che l'intervento, sulla base dei dati forniti, non comporterà incremento del traffico rispetto all'utilizzo attuale del compendio immobiliare e che la modifica proposta è meno incidente rispetto a quella contenuta nel PUC approvato.
Ad avviso dello scrivente le argomentazioni addotte nel RP sono da ritenersi condivisibili ritenendo l'impatto della variante sul profilo aria-mobilità non particolarmente significativo.

Gestione delle acque
In merito al tema, **Rivieracqua SpA** descrive sinteticamente lo stato dei sottoservizi che gestisce in zona e dichiara che la sezione della rete ad oggi dedicata alla fornitura idropotabile dell'immobile, non essendo in grado di sopperire alle richieste prospettate dalla variante, andrà adeguata agli sviluppi futuri non ancora definiti. Per quanto riguarda la linea fognaria, il Gestore attesta che nell'area dei lavori è presente una condotta privata collegata all'immobile, e che (qualora la stessa fosse insufficiente o inadeguata) in alternativa sarà possibile recapitare i reflui alla presente stazione di sollevamento fognario, tramite un dedicato e adeguato impianto di collegamento. Segnala infine che tali condotte rimarranno in gestione al privato e che i costi per tali interventi dovranno necessariamente trovare copertura all'interno degli oneri di urbanizzazione.
Si evidenzia che l'approfondimento di tali aspetti sarà oggetto delle successive fasi progettuali, e le relative verifiche in ordine al rispetto delle normative di riferimento saranno in capo all'Amministrazione comunale ai fini del rilascio dei titoli autorizzativi.

Contaminazione dei suoli
Dal parere del **Settore Valutazione impatto ambientale e sviluppo sostenibile** si evince che *per quanto riguarda la tematica di contaminazione dei suoli, la modifica introdotta con il procedimento in oggetto non incide sulle valutazioni effettuate nel precedente procedimento del 2019.*
In allora era stato infatti evidenziato che, in considerazione dell'attuale uso delle aree, che comprende per le proprie funzioni la presenza di un distributore di carburante e un'officina meccanica, le opportune analisi tese a verificare la compatibilità delle nuove funzioni previste dalla variante e volte ad escludere la presenza di contaminazione dei suolo, del sottosuolo e delle acque di falda, saranno oggetto delle successive fasi progettuali ed esecutive, la cui verifica sarà in capo al Comune di Sanremo ai fini del rilascio dei titoli edilizi.

Rifiuti
Nel Rapporto Preliminare si evidenzia che il Comune di Sanremo provvede allo smaltimento dei rifiuti tramite raccolta differenziata gestita dalla società Amaie Energia e Servizi Srl e che, il sistema di raccolta adottato sta portando alla riduzione complessiva di rifiuti prodotti e dei costi di smaltimento e riciclaggio.
Si rileva che l'attuazione della variante comporterà un aumento della produzione di rifiuti, le cui modalità di trattamento dovranno essere concordate con la società gestrice del servizio di raccolta e trattamento in funzione delle diverse tipologie insediative e commerciali che troveranno sede all'interno del comparto.

Aspetti idrogeologici e sismici
L'area interessata ricade nell'ambito di competenza del Piano di Bacino Ambito 3 – San Francesco e risulta classificata a suscettività al dissesto Pg0 (molto bassa), mentre, sotto il profilo idraulico, risulta del tutto esterna alle fasce fluviali perimetrate dalla vigente pianificazione di bacino.
Con specifico riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare e alle finalità della variante in argomento, l'**Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale** non rileva *criticità derivanti dalla vigente pianificazione di bacino e che la stessa non contiene disposizioni applicabili al procedimento in esame*.
In merito a tali temi, si evidenzia inoltre che nel contributo rilasciato dall'**Unità Organizzativa Assetto del Territorio** regionale si fa rimando ai contenuti del parere ex 89, rilasciato ai sensi del DPR 380/2001 in occasione della VA a VAS riferita al precedente procedimento di approvazione della variante riguardante lo stesso compendio immobiliare, conclusosi con la DGR n.896/2019 già richiamata nella presente relazione.
In tale parere si precisa che *trattandosi di un'area già interessata da convalidate precedenti previsioni edificatorie, per la quale sebbene, in oggi, vengano previste fattispecie di destinazioni d'uso in parte differenti, la compatibilità, già acclarata, delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del terreno non cambia*.

VALUTAZIONI CONCLUSIVE
Gli elementi forniti consentono una valutazione complessiva delle possibili ricadute ambientali e della sostenibilità della variante.
Alla luce dell'istruttoria svolta e dei pareri pervenuti dai soggetti competenti nelle diverse materie ambientali, si ritiene che la variante al PUC del Comune di Sanremo (IM) in oggetto indicata **non debba essere assoggettata alla procedura di VAS** ai sensi degli artt.9 e sgg della l.r.n.32/2012 e s.m., in quanto non sono stati riscontrati impatti ambientali significativi.
Si raccomanda infine che, per la definizione delle successive fasi di progettazione esecutiva, si prendano in debita considerazione le indicazioni fornite dai soggetti ambientalmente competenti in ordine ai temi delle acque, della contaminazione dei suoli e dell'inquinamento acustico.

F.to Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Claudio Berardi)

F.to Il Direttore
Servizio Pianificazione Territoriale e VAS
(Ing. Alessandro Croce)

REGIONE LIGURIA
DIREZIONE GENERALE TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICA

Class.G11.6.2
Fasc. 2023/83

Relazione tecnica n. 27 del 03/06/2024

Comune di Sanremo (IM)
Variante al PUC, ai sensi dell'art. 29 della l.r. n. 37/2011 e s.m., relativa ad immobile di proprietà della società Riviera Trasporti Spa, sito in C.so Cavallotti n.362.

Il Comune di Sanremo è dotato di PUC approvato con DGR n. 347 del 30/04/2019 ed in vigore dal 09/05/2019.

Con DCC n.29 del 27/05/2022 il Comune ha espresso l'assenso al Programma di Alienazione e Valorizzazione, comportante adozione di una variante al PUC, finalizzata a consentire di insediare all'interno delle superfici commerciali già assentite per l'Ambito Iv18, anche le categorie merceologiche Alimentari e Abbigliamento.
Con nota del 08/11/2023, assunta al protocollo della Regione al n. 484077, il Comune ha quindi inviato la documentazione ai fini dell'approvazione della variante ai sensi dell'art.29, co.6, della l.r.37/2011 e s.m e della verifica ambientale di cui all' art.13 della l.r. 32/2012.

A seguito della fase di pubblicazione della documentazione di variante, espletata ai sensi dell'art.29 co.5 della l.r.37/2011 e s.m.i., sono pervenute n. 3 osservazioni rispetto alle quali il Comune con DCC n. 72 del 25/10/2023 si è espresso nei termini di accoglimento delle osservazioni n. 1 e 2, e non accoglimento dell'osservazione n.3.

INQUADRAMENTO GENERALE

Premesse:

La variante al PUC in esame interessa l'Ambito Iv18, corrispondente all'area di circa 6.497 mq, attualmente occupata dalla rimessa/officina di riparazione della Società pubblica Riviera Trasporti, sita in C.so Cavallotti nel centro urbano. La disciplina urbanistica di tale ambito è stata già oggetto di Variante al PUC, approvata con DGR n.896 del 29/10/2019 nell'ambito del Programma di Alienazione e Valorizzazione ai sensi della l.r.37/2011 e s.m., per consentire, nel medesimo ambito, l'insediamento di attività commerciali con l'esclusione delle strutture di vendita di tipo alimentare e della categoria merceologica relativa all'abbigliamento/vestiario.

Descrizione della variante proposta:

Rispetto alla disciplina in oggi vigente, la variante proposta intende modificare le destinazioni d'uso previste nell'Ambito, eliminando dalla funzione commerciale l'esclusione delle strutture di vendita di tipo alimentare e della categoria merceologica dell'abbigliamento/vestiario, e modificando in parte gli obblighi convenzionali a cui sono subordinati gli interventi ammessi.
Si riporta di seguito il testo della norma del Sub Ambito Iv_18 come adottato con DCC n.29 del 27/05/2022 per la parte interessata dalla Variante in oggetto:

".....omissis.....

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 di alimenti e bevande, ~~ad esclusione:~~

~~a) Delle strutture di vendita di tipo alimentare;~~

~~b) Della categoria abbigliamento/vestiario.~~

Residenza, 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"

*~~La conformità dell'insediamento di destinazione d'uso~~. **L'assentibilità di destinazione d'uso commerciale di tipo alimentare e di abbigliamento/vestiario rimane vincolata anche agli obblighi previsti dall'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalla Soc. Riviera Trasporti come approvato con Delibera di C.C. n… del… da trasporre, limitatamente agli obblighi a carico del soggetto attuatore, in convenzione accessoria al Permesso di Costruire, debitamente trascritta.***

……..omissis……

Parametri edilizi ed urbanistici:

All'esito della trasformazione l'ambito potrà pervenire alle seguenti quantità massime complessive:
Lotto1
Destinazione commerciale ~~non alimentare~~ (limitatamente agli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), compresi gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, ~~escluso abbigliamento e vestiario:~~
Superficie Agibile massima 3500 mq
Lotto 2
Destinazione residenziale e/o turistico ricettiva/o socio assistenziale
Superficie Agibile massima lotto 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~~ **rilevano** ai fini delle superfici massime ammissibili.*

……..omissis…….

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 della 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 on 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 6 bis l.r.16/08, con riferimento a tutto l'ambito oggetto di variante, detraendo dal dovuto importo già versato in applicazione dell'art.29, comma 2, secondo periodo l.r. 37/2011;*
- *Che l'assentibilità di destinazioni d'uso commerciali di tipo alimentare e di abbigliamento/vestiario sia vincolata anche agli obblighi previsti nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalla Soc. Riviera Trasporti approvato con Deliberazione di C.C. n….del…. con specifico riferimento al trasferimento dell'autostazione e dei servizi collocati in Piazza Colombo.*
- ***L'obbligo di eseguire, a cura e spese del soggetto attuatore, gli interventi aggiuntivi indicati in delibera di Giunta comunale n.88 del 16/03/2022, in aggiunta alla corresponsione del contributo di costruzione dovuto (come previsto al comma 4 dell'art. 29 della l.r.37/20110):***

a) ***Realizzazione di una rotatoria a San Martino nell'incrocio C.so Cavallotti e Via Lamarmora come da studio di fattibilità approvato dal Settore LL.PP.del Comune;***
b) ***Adeguate misure di mitigazione a beneficio del quartiere di San Martino quali illuminazione pubblica, riqualificazione marciapiedi (per circa 500 mt nel tratto compreso fra lo stadio comunale e Via Lamarmora), nonché l'introduzione nel contesto urbano di riferimento di spazi con funzione di aggregazione, sport e tempo libero.***

Determinazioni Comunali DCC n. 72/2023 sulle osservazioni pervenute in fase di pubblicazioni di cui all'art.29 co.5 della l.r. 37/2011

	Osservazioni	Descrizione osservazione	Determinazioni Comunali
n.1	Comune di Sanremo - Settore servizi alle imprese, al territorio e sviluppo sostenibile	Necessità di sostituire l'impegno posto in capo alla Soc. R.T., di realizzazione della rotonda di San Martino, con altra analoga opera di pari entità.	ACCOLTA -Rilevato che tale impegno è venuto meno in quanto assunto nel frattempo da altro soggetto, si ritiene condivisibile la necessità di sostituire tale obbligazione.
n.2	Soc. Riviera Trasporti S.p.A.	La suddivisione dell'ambito di intervento in due lotti atti ad ospitare l'uno le superfici residenziali e l'altro le superfici commerciali, risulta "*poco razionale ai fini della corretta e proficua occupazione degli spazi a disposizione [….] precludendo le possibili migliori soluzioni progettuali*". Si propone, pertanto, di rimuovere il vincolo di suddivisione in due lotti separati con specifiche destinazioni d'uso.	ACCOLTA - Si accoglie, l'osservazione, eliminando l'obbligo di disporre le superfici corrispondenti alle varie destinazioni necessariamente compartimentate nei due lotti, confermando gli ulteriori contenuti di cui alla "Prescrizione n. 2" introdotta con la DGR n. 896 del 2019, con particolare riferimento agli accessi veicolari, che dovranno rimanere quelli ivi indicati, ed alla fascia di verde.
n.3	Immobiliare Lyra S.r.l.	L'Immobiliare Lyra, richiede l'eliminazione dei lotti denominati 1 e 2 e la modifica della norma urbanistica; tra le modifiche inserite si rileva l'introduzione della possibilità di realizzare, in alternativa alla quota residenziale, la stessa superficie in parcheggi privati in struttura fuori terra, esimendosi così dall'obbligo di interramento dei parcheggi.	NON ACCOLTA - L'osservazione postula una radicale modifica della disciplina proposta in sede di istanza di valorizzazione.

CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI

Per quanto riguarda il profilo paesistico, l'ambito oggetto della variante ricade nel regime normativo "Tessuto Urbano" (TU -art.38 delle NTA) dell'Assetto insediativo del PTCP ed è collocato in adiacenza ad un ambito soggetto al regime "Strutture Urbane Qualificata (SU - art.35 delle NTA).
Il comma 2 dell'art.38 delle NTA del PTCP specifica che "*trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del piano*, *le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica*".

La variante in esame, che comporta una diversa individuazione delle attività commerciali consentite nella zona interessata, risulta pertanto compatibile con tale regime.

Per quanto riguarda il profilo urbanistico, la variante proposta non modifica in modo sostanziale la vigente disciplina normativa dell'Ambito Iv_18, limitandosi ad ampliare le categorie merceologiche ivi ammesse, e modificando alcuni obblighi convenzionali in capo al Soggetto attuatore;

E' peraltro da segnalare che il testo della disciplina vigente trasmessa dal Comune, come sopra sinteticamente riportata, fa erroneamente riferimento al parametro della Superficie "Agibile" in luogo della Superficie "Lorda" – indicata nella DGR n.896/2019 di approvazione della stessa.

Con riferimento alle determinazioni comunali di cui alla DCC 72/2023, circa le osservazioni pervenute si ritiene, ai sensi dell'art. 29, co5, della l.r.37/2011, di:

- accogliere l'osservazione n.1 per le motivazioni espresse dal Comune;
- accogliere l'osservazione n.2 nei termini indicati dal Comune;
- respingere l'osservazione n.3 in quanto respinta dal Comune.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra considerato e valutato, si ritiene che la variante urbanistica sottesa al Programma di alienazione e valorizzazione relativa all'Ambito Iv_18 possa essere approvata ai sensi dell'art.29 della l.r. 37/2011 e s.m. con le modifiche derivanti dall'accoglimento delle osservazioni, con conseguente onere del Comune di provvedere al relativo adeguamento normativo e cartografico, ferma restando la segnalazione sopra indicata relativa al parametro della superficie.

F.to Il Responsabile del Procedimento
(Arch. M.Cristina Florian)

F.to Il Dirigente del Servizio Urbanistica
(Arch. Luana Lapini)

Elaborati da approvare:

Tavola 3 Stralcio della "Relazione urbanistica e proposta di variante", pagine 321, 322, 340, 341, 342 da adeguare nei termini riportati nelle "conclusioni" della presente Relazione.

Iter di predisposizione e approvazione del provvedimento

Identificativo atto 2024-AC-673

Compito	Completato da	In sostituzione di	Data di completamento
Approvazione Amministratore proponente	Marco SCAJOLA		18/06/2024 10:21
* Approvazione Direttore generale/Vicedirettore generale (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Alessandro CROCE		18/06/2024 10:20
* Approvazione Legittimità	Maria Paola TORRE	Daniele CASANOVA	18/06/2024 09:58
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Luana LAPINI		18/06/2024 09:35
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Alessandro CROCE		14/06/2024 14:54
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Cristina FLORIAN		14/06/2024 10:18
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Claudio BERARDI		14/06/2024 10:10

* La regolarità amministrativa, tecnica e contabile dell'atto è attestata da ciascun soggetto sopraindicato nell'ambito delle rispettive competenze.

Trasmissione provvedimento:
Bollettino Ufficiale della Regione Liguria per la sua pubblicazione integrale/per estratto
Sito web della Regione Liguria

Firmato digitalmente da:
PIETRO PAOLO GIAMPELLEGRINI
Regione Liguria
Firmato il: 05-07-2024 08:56:22
Certificato valido dal 06-10-2023 al 06-10-2026