COMUNE di SANREMO

SETTORE SERVIZI ALLE IMPRESE, AL TERRITORIO E SVILUPPO SOSTENIBILE

Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica

ESPRESSIONE DI ASSENSO AL PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI, CON ADOZIONE DI VARIANTE AL PUC VIGENTE, RELATIVO AD IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELLA SOC. RIVIERA TRASPORTI SPA, SITO IN C.SO CAVALLOTTI N. 362

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

RELAZIONE ISTRUTTORIA

COMUNE di SANREMO

SETTORE SERVIZI ALLE IMPRESE, AL TERRITORIO E SVILUPPO SOSTENIBILE

Al Sig. SINDACO
del Comune di Sanremo

OGGETTO: Espressione di assenso al Programma delle alienazioni e valorizzazioni, con adozione variante al PUC vigente relativo ad immobile di proprietà della soc. Riviera Trasporti S.p.A., sito in c.so Cavallotti n. 362 ai sensi dell'art. 29 della L.R. 37/2011 e ss.sm.ii.

Il sottoscritto Ing. Giambattista Maria MICELI, nato a Bordighera il 25/08/1969, in qualità di Dirigente del Settore Servizi alle Imprese, al Territorio e Sviluppo Sostenibile,

PRESENTA

ai sensi dell'art. 29 comma 5 della L.R. 27 dicembre 2011 n. 37 e ss.mm.ii. la seguente OSSERVAZIONE:

Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 27/05/2022, con la quale è stato espresso assenso al Programma delle alienazioni e valorizzazioni, con adozione variante al PUC vigente relativo ad immobile di proprietà della soc. Riviera Trasporti S.p.A., sito in c.so Cavallotti n. 362 ai sensi dell'art. 29 della L.R. 37/2011 e ss.sm.ii.;

Considerato che nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29/2022 sopra indicata si ravvisava e ribadiva l'interesse pubblico sotteso alla decisione di adozione della variante che si rilevava, tra gli altri, nell'impegno di realizzare, a carico del soggetto attuatore, una rotatoria nel quartiere di San Martino all'incrocio tra c.so Cavallotti e via Lamarmora;

Rilevato che è intenzione dell'A.C. affidare la realizzazione della rotatoria sopracitata nell'ambito di un altro intervento urbanistico a un diverso soggetto attuatore, con il quale è in corso di stipula apposita convenzione che ne definisca i relativi termini;

Considerato, dunque, che tale obbligazione verrà assunta da altro soggetto, si osserva la necessità di sostituire l'impegno posto in capo alla Soc. R.T., di realizzazione della rotonda di San Martino, con altra analoga opera (si suggerisce la realizzazione di una rotatoria sull'asse viario di c.so Cavallotti tra il quartiere di San Martino e il Rondò Garibaldi) o eventuale altra opera pubblica ritenuta di interesse dall'A.C. di pari entità.

Pertanto si propone la modifica del punto a) delle 'Norme di Conformità – sottoambito Iv 18 variante' pag. 341:

- da "… a San Martino nell'incrocio C.so Cavallotti e Via Lamarmora come da studio di fattibilità approvato dal Settore LL.PP. del Comune"

- con **"… sull'asse viario di c.so Cavallotti tra il quartiere di San Martino e il Rondò Garibaldi o eventuale altra opera pubblica ritenuta di interesse dall'A.C. di pari entità**".

Sanremo,12/09/2023

IL DIRIGENTE del Settore Territorio
Ing. Giambattista Maria MICELI

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. e del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate)

OSSERVAZIONE N° 1	DATA 12/09/2023 PROTOCOLLO N° 89020

PROPONENTE:

SETTORE SERVIZI ALLE IMPRESE, AL TERRITORIO E SVILUPPO SOSTENIBILE

COMUNE DI SANREMO

OSSERVAZIONE / CONTRODEDUZIONI

Osservazione:

Ai fini dell'adozione della variante si era posto a carico del futuro soggetto attuatore la realizzazione di una rotatoria nel quartiere di San Martino all'incrocio tra c.so Cavallotti e via Lamarmora. Considerato che tale obbligazione nel frattempo è stata assunta da altro soggetto, si osserva la 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.

Si propone la modifica del punto a) delle 'Norme di Conformità – sottoambito Iv 18 variante' pag. 341:

- da "… a San Martino nell'incrocio C.so Cavallotti e Via Lamarmora come da studio di fattibilità approvato dal Settore LL.PP. del Comune"

- con **"… sull'asse viario di c.so Cavallotti tra il quartiere di San Martino e il Rondò Garibaldi o eventuale altra opera pubblica ritenuta di interesse dall'A.C. di pari entità"**

Controdeduzione:

La realizzazione della rotonda a San Martino tra c.so Cavallotti e via Lamarmora costituiva impegno proposto dalla Soc. Riviera Trasporti quale motivo di interesse pubblico a supporto della variante in argomento. Rilevato che tale impegno è venuto meno in quanto assunto nel frattempo da altro soggetto, si ritiene condivisibile l'osservazione che sottende la necessità di sostituire tale obbligazione.

Esito: ACCOLTA

RIVIERA TRASPORTI S.p.A.
Via Nazionale, 365 – 18100 Imperia
tel. 0183 7001 – Fax 0183 274695
e-mail: info@rivieratrasporti.it – http: www.rivieratrasporti.it

Spett.le

Comune di Sanremo

Settore Servizi alle Imprese, al Territorio e Sviluppo Sostenibile

Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica

Corso Cavallotti, 59

18038 - Sanremo (IM)

A mezzo pec: comune.sanremo@legalmail.it

OSSERVAZIONE

al programma delle alienazioni e valorizzazioni, con adozione variante al PUC vigente relativo ad immobile di proprietà della soc. Riviera Trasporti Spa sito in Sanremo (IM), C.so Cavallotti n. 362 ai sensi dell'art. 29 della L.R. 37/2011 e ss.mm.ii

presentata da

della soc. **Riviera Trasporti Spa,** (CF e P.IVA: 0014295008818100), Via Nazionale, 365, Imperia nella persona del presidente e legale rappresentante Dott.ssa Nicoletta Cristiani

* * *

Premessa

Come noto, Riviera Trasporti Spa ha inserito il compendio immobiliare sito in Sanremo (IM), C.so Cavallotti n. 362 nel proprio programma delle alienazioni e valorizzazioni, chiedendo l'approvazione di una variante al PUC ai sensi dell'art. 29 della L.R. 37/2011 e ss.mm.ii

In particolare, con l'istanza acquisita da Codesto Comune con nota prot. 35191 del 19.04.2022, la scrivente Società ha chiesto che venga ammesso l'insediamento di strutture a destinazione alimentare e/o abbigliamento escluse dalla Variante al PUC già approvata in precedenza con Deliberazione della Giunta Regionale n. 896 del 29.10.2019.

Il Comune di Sanremo, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28.04.2022, ha espresso il proprio assenso subordinando l'efficacia del provvedimento all'avvenuta omologazione del Piano di concordato della Società.

Nelle more dell'omologazione del Piano di concordato della scrivente Società, le manifestazioni di interesse pervenute in relazione all'immobile hanno evidenziato la necessità di un'ulteriore modifica della disciplina urbanistica del Sub Ambito Iv_18.

Ciò posto, Riviera Trasporti Spa osserva quanto segue sempre nell'ottica della salvaguardia della società e del servizio pubblico.

Criticità

La variante. così come originariamente adottata ed approvata e così come confermata nella variante da ultimo adottata (delibera CC n. 29 del27/05/2022). prevede la suddivisione dell'ambito di intervento in due lotti planimetricamente distinti e separati.

I due lotti hanno una conformazione molto particolare dividendo un rettangolo longitudinalmente. Con tutta evidenza, ciò crea due superfici di riferimento con caratteristiche di posizionamento e geometriche entro le quali gli interventi di riqualificazione risultano di difficile attuazione.

Secondo la rigida ripartizione attualmente prevista, infatti, il lotto di ponente sarà accessibile dall'attuale ingresso pubblico e ospiterà i volumi commerciali, mentre il lotto di levante sarà accessibile dall'ingresso opposto privato, anch'esso già esistente, ed ospiterà i volumi residenziali/socio-sanitario/turistico ricettivo.

Questa netta separazione individuata in variante può apparire giustificata per quanto riguarda gli accessi dividendo i flussi dell'attività commerciale da quelli delle altre attività, ma, a ben guardare, risulta poco razionale ai fini della corretta e proficua occupazione degli spazi a disposizione, anche tenuto conto dell'esigenza di minimizzare gli impatti degli interventi rispetto al contesto.

Lo sviluppo di questa area strategica e baricentrica tra il tracciato della via Aurelia e la pista ciclabile necessita indubbiamente di un progetto unitario che non deve essere troppo rigido nei vincoli di posizionamento, precludendo le possibili migliori soluzioni progettuali.

Al riguardo, si sottolinea che le possibili ripercussioni negative in termini di qualità di progetto vengono ampliate dal fatto che i due lotti individuati hanno una forma particolare, stretta e lunga, ortogonale alla via Aurelia e alla pista ciclabile.

Potranno inoltre in sede progettuale emergere problematiche che pregiudichino anche un migliore assetto viabilistico interno e anche migliori soluzioni in termini di rispetto di varie normative di sicurezza (per es. antincendio).

Proposta di modifica

Con la presente osservazione si propone, pertanto, di rimuovere il vincolo di suddivisione in due lotti separati con specifiche destinazioni d'uso separate.

Il Presidente

Dott.ssa Nicoletta Cristiani

F.to digitalmente

Imperia, 20 settembre 2023

Prot. n. 6310

OSSERVAZIONE N°2

PROPONENTE:

SOC. RIVIERA TRASPORTI S.P.A.

OSSERVAZIONE / CONTRODEDUZIONI

Osservazione:

Si evidenzia che la variante originariamente approvata prevede la suddivisione dell'ambito di intervento in due lotti atti ad ospitare l'uno le superfici residenziali e l'altro le superfici commerciali. Tale rigida suddivisione appare però "*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 separate.

Controdeduzione:

Sulla suddivisione in due lotti, come proposta in sede di originaria variante urbanistica successivamente approvata, la Regione ha a suo tempo prescritto (Prescrizione n. 2) che la quota ammissibile a destinazione commerciale dovesse essere collocata nel lotto di ponente al fine di sfruttare, quale accesso all'area commerciale, l'attuale accesso esistente per svincolare l'area dal traffico veicolare sull'Aurelia, mentre il lotto di levante a destinazione residenziale avrebbe dovuto essere servito da un accesso indipendente, non promiscuo con quello commerciale.
Si ritiene non sostanziale e dunque accoglibile la proposta della Soc. Riviera Trasporti, volta a modificare in termini maggiormente flessibili l'iniziale previsione, pur nel rispetto delle esigenze sottese.
Si accoglie, pertanto, l'osservazione, eliminando l'obbligo di disporre le superfici corrispondenti alle varie destinazioni necessariamente compartimentate nei due lotti, confermando gli ulteriori contenuti di cui Prescrizione della Regione n. 2 imposta con la DGR n. 896 del 2019, con particolare riferimento agli accessi veicolari, che dovranno rimanere quelli ivi indicati, ed alla fascia di verde.

Esito: ACCOLTA

Immobiliare Lyra S.r.l.

Via Alberico Albricci, 8 – 20122 Milano (MI)

20 settembre 2023

Spett.le

Comune di Sanremo

Corso Cavallotti, n. 59

18038 **SANREMO - IM**

VIA PEC

comune.sanremo@legalmail.it

p.c.

Spett.le

Regione Liguria

Via Fieschi, n. 15

16121 **GENOVA - GE**

VIA PEC

protocollo@pec.regione.liguria.it,
urbanistica@cert.regione.liguiria.it

OGGETTO: Deliberazione del Consiglio Comunale di Sanremo n. 29 del 27 maggio 2022, avente ad oggetto "*espressione di assenso al programma delle alienazioni e valorizzazioni, con adozione di varante al PUC vigente, relativo ad immobile di proprietà della Soc. Riviera Trasporti S.p.a., sito in Corso Cavallotti n. 362*" – Avviso n. 4863/2023, pubblicato sull'Albo Pretorio del Comune di Sanremo il 6 settembre 2023 – **Osservazioni** *ex* art. 29, comma 5, L.R. n. 37/2011 e s. m. e i.

La Società **Immobiliare Lyra S.r.l.**, in persona del Legale Rappresentante *pro tempore*, quale soggetto interessato all'acquisto del compendio immobiliare sito in C.so Cavallotti n. 362 (in relazione al quale, infatti, è stata formulata una proposta irrevocabile di acquisto), richiamate le precisazioni già svolte con nota del 24 maggio 2022 (inviata *anche* a codesto ente con pec del 25 maggio 2022), si pregia formulare le seguenti

OSSERVAZIONI

alla **Deliberazione del Consiglio Comunale** di Sanremo **n. 29 del 27 maggio 2022**, recante "*espressione di assenso*" al programma delle alienazioni e valorizzazioni presentato dalla Società Riviera Trasporti S.p.a. con riferimento al suddetto immobile e contestuale "*adozione di variante al PUC vigente*", chiedendo che i relativi contenuti siano modificati in conformità alle seguenti richieste.

* * *

Immobiliare Lyra S.r.l.
Via Alberico Albricci, 8
20122 Milano (MI)

I. PREMESSE.

La Società *Immobiliare Lyra S.r.l.* è intenzionata ad acquisire la proprietà dell'intero compendio immobiliare sito in Sanremo, Corso Cavallotti n. 362, che, *allo stato*, appartiene alla Società *Riviera Trasporti S.p.a.*

Al riguardo, occorre anzitutto ricordare che:

- il 16 febbraio 2018 la *Riviera Trasporti S.p.a.*, quale Società partecipata a totale capitale pubblico ed affidataria di pubblici servizi, ha presentato al Comune di Sanremo un'istanza per l'attivazione delle procedure di cui all'art. 29, L.R. n. 37/2011, per l'approvazione della variante urbanistica sottesa al programma di valorizzazione colà allegato, avente ad oggetto il complesso di Corso Cavallotti n. 362;
- con D.C.C. n. 19 del 21 marzo 2019 il Comune di Sanremo ha espresso l'assenso, alle condizioni stabilite, al programma di valorizzazione proposto dalla *Riviera Trasporti*, contestualmente adottando la sottesa variante urbanistica. Per l'effetto, è stato individuato un nuovo sub-ambito (Iv_18);
- con nota del 9 febbraio 2022 (prot. n. 12483) la Società *Riviera Trasporti S.p.a.* ha informato il Comune di Sanremo dell'infruttuosità delle procedure ad evidenza pubblica avviate per l'alienazione del bene sito in Corso Cavallotti, rilevando che "*le manifestazioni di interesse pervenute risultavano condizionate all'ammissibilità nell'insediamento di strutture a destinazione alimentare e/o abbigliamento, di fatto espressamente escluse dalla Variante al PUC approvata*".
  Per l'effetto, l'azienda ha evidenziato l'urgenza, "*per la salvaguardia della società* [...], *di ammettere tali destinazioni alimentari e abbigliamento*";
- con nota del 12 marzo 2022, prot. n. 23321, il Sindaco del Comune di Sanremo si è detto disponibile, a fronte di una nuova istanza di valorizzazione *ex* art. 29, L.R n. 37/2011, "*a considerare l'opportunità di un favorevole accoglimento*" della proposta di introdurre, nell'ambito ove ricade il compendio della *Riviera Trasporti* (Iv_18), la destinazione d'uso commerciale alimentare ed abbigliamento;
- con D.G.C. n. 53 del 17 marzo 2022 il Comune di Sanremo ha quindi stabilito che, al fine di introdurre, nell'ambito Iv_18, la destinazione d'uso commerciale alimentare e abbigliamento, la *Riviera Trasporti S.p.a.* presentasse una nuova istanza di valorizzazione *ex* art. 29, L.R. n. 37/2011;
- il 19 aprile 2022 la Società *Riviera Trasporti S.p.a.* ha avanzato nuova istanza di valorizzazione *ex* art. 29, L.R. n. 37/2011, ed il Comune di Sanremo ha avviato il relativo procedimento amministrativo, richiedendo integrazioni documentali;

Immobiliare Lyra S.r.l.
Via Alberico Albricci, 8
20122 Milano (MI)

- su richiesta di alcuni consiglieri di minoranza, il 28 aprile 2022 si è poi riunito il Consiglio Comunale di Sanremo per esaminare la "*situazione Riviera Trasporti*" e, in particolare, l'ipotesi di "*variazione destinazione urbanistica del compendio in Corso Cavallotti per la sua valorizzazione*", impegnandosi, con D.C.C. n. 20, "*a riunirsi entro il termine di 30 giorni dal perfezionamento dell'istanza a seguito della presentazione delle integrazioni richieste, per procedere ad esprimere l'assenso al nuovo programma di valorizzazione* […]; *a subordinare l'efficacia* [di detto assenso] *all'avvenuta omologazione del Piano Concordatario della Società* [Riviera Trasporti]";
- con D.C.C. n. 29 del 27 maggio 2022 il Consiglio Comunale di Sanremo ha espresso il relativo "*assenso al programma di valorizzazione proposto dalla Società Riviera Trasporti S.p.a. con contestuale adozione della variante urbanistica al Piano Urbanistico Comunale vigente*", stabilendo che "*l'efficacia dell'adozione della variante* [fosse] *sospensivamente condizionata all'avvenuta omologazione del Piano Concordatario della Soc. Riviera Trasposti S.p.a., con conseguente differimento al verificarsi della indicata condizione dell'iter amministrativo susseguente*";
- il 4 agosto 2023 (prot. nn. 79151 e 79153) è stato depositato presso il Comune di Sanremo il Decreto di Omologazione del Piano Concordatario presentato dalla *Riviera Trasporti* e, pertanto, si è verificata la condizione cui era subordinata l'efficacia della D.C.C. n. 29 del 27 maggio 2022;
- con Avviso pubblicato il 6 settembre 2023 il Comune di Sanremo ha reso noto che, a decorrere dal giorno 6 settembre 2023, e "*per 15 giorni consecutivi, e quindi fino al 20 settembre 2023, l'aggiornamento adottato, unitamente alla delibera sopracitata sono messi a disposizione a libera visione del pubblico*", specificando che "*durante questo periodo chiunque può prendere visione, estrarne copia e presentare osservazioni*".

* * *

II. Le PREVISIONI della VARIANTE adottata con D.C.C. N. 29 del 27 maggio 2022.

Come detto, con D.C.C. n. 29 del 27 maggio 2022 il Comune di Sanremo ha adottato la variante al PUC sottesa al programma delle alienazioni e valorizzazioni da ultimo presentato dalla *Riviera Trasporti S.p.a.*, avente ad oggetto il compendio sito in Corso Cavallotti n. 362, ricompreso nel **Sub Ambito Iv_18**.

Tale variante "*è solamente finalizzata alla possibilità di insediare all'interno delle Superfici Agibili commerciali, già assentite nell'ambito della precedente Variante, anche le merceologie Alimentari e Abbigliamento, in precedenza escluse*" (così, letteralmente, la *Relazione Istruttoria* allegata alla D.C.C. n. 29/2022).

Ed invero la variante in commento ha *solo* incluso, tra le destinazioni commerciali ammesse nel Sub Ambito Iv_18, anche le tipologie merceologiche "*alimentare*" ed "*abbigliamento*".

Da qui, ed in ragione dell'apportata modifica normativa, la necessità di compiere le presenti *osservazioni,* al precipuo fine di evidenziare come detta previsione implichi, *ineluttabilmente,* un'ulteriore modifica alla vigente disciplina urbanistica del Sub Ambito Iv_18, consistente nella eliminazione della previsione che impone la divisione dell'ambito in due lotti distinti: in mancanza, infatti, l'adottata variante si dimostrerà *inutiliter data*.

Ed invero ammettere l'insediamento della destinazione commerciale di tipo *alimentare*, senza consentire, a tal fine, lo sfruttamento dell'intera area d'ambito, ma anzi limitando l'esercizio di tale facoltà edificatoria al solo *Lotto di Ponente*, frusterebbe le finalità perseguite dalla ridetta variante: considerate, infatti, le dimensioni del Lotto 1, nonché le relative prescrizioni urbanistico-edilizie, ivi collocare una Media Struttura di Vendita alimentare di 1500 mq di Superficie Netta di Vendita sarebbe, di fatto, *inattuabile*, come varranno a dimostrare le seguenti considerazioni.

* * *

III. CRITICITÀ.

Ut supra evidenziato, la variante adottata si limita ad ammettere, nel Sub Ambito Iv_18, anche le destinazioni commerciali di tipo *alimentare* ed *abbigliamento* (prima ivi escluse), mantenendo *nel resto* inalterata la disciplina urbanistica del ridetto Sub Ambito.

Purtuttavia, e ad avviso di chi scrive, tale previsione non permette, di per sé sola, di superare quelle problematiche che, successivamente all'approvazione della *prima variante* che ha interessato il compendio di Corso Cavallotti n. 362 (a mezzo della quale, si rammenta, è stato individuato il Sub Ambito Iv_18 ed è stata introdotta la relativa disciplina urbanistica – cfr. D.G.R. n. 896 del 29.10.2019), hanno compromesso la percorribilità del programma delle alienazioni e valorizzazioni presentato dalla Società *Riviera Trasporti S.p.a.* nel 2018, rivelandosi pertanto, ed a tal fine, ***INSUFFICIENTE***.

Ed invero la mera inclusione delle tipologie merceologiche *alimentare* ed *abbigliamento* tra le destinazioni commerciali ammesse nel Sub Ambito Iv_18 non è sufficiente a consentire, *in concreto,* l'insediamento di una struttura di vendita alimentare, che infatti rimane ancora inibita dalla previsione che impone la divisione dell'ambito in due lotti funzionalmente distinti (l'uno, destinato al solo uso commerciale, il secondo, a quello residenziale, turistico-ricettivo e/o socio sanitario assistenziali).

Tale prescrizione, infatti, laddove, *da un lato*, impone di suddividere il sub ambito in due lotti necessariamente destinati ad usi diversi e, *dall'altro*, individua la superficie massima

Immobiliare Lyra S.r.l.
Via Alberico Albricci, 8
20122 Milano (MI)

realizzabile in ciascuno di essi in funzione delle *insediande* destinazioni, rende il Lotto 1 *inidoneo* ad ospitare una Media Struttura di Vendita alimentare (vanificando, per l'effetto, il potenziale che la variante adottata porterebbe *seco*).

Qualora mantenuta, siffatta divisione implicherebbe la concentrazione della destinazione "*commerciale*" nel solo *Lotto di Ponente*, la cui configurazione, però, non permette, anche in ragione degli ulteriori parametri urbanistici ed edilizi previsti per detto ambito, l'insediamento di una Media Struttura di Vendita alimentare di 1500 mq di Superficie Netta di Vendita.

Diversamente, e laddove fosse possibile utilizzare a fini commerciali l'intero ambito (rinunciando, per l'effetto, all'insediamento delle altre funzioni), si consentirebbe, a parità di S.A. complessiva ammessa (6.000 mq), il razionale insediamento di una MSV di 1500 mq di Superficie Netta di Vendita, previo utilizzo della rimanente superficie (2.500 mq) per la realizzazione di spazi di servizio e di parcheggi *ulteriori* rispetto alla dotazione minima prevista dalla disciplina vigente (i quali potrebbero, dunque, essere ricavati *anche* in strutture fuori terra, con il positivo effetto di scongiurare quegli impatti ambientali negativi che deriverebbero dalle opere di sbancamento *altrimenti* necessarie per la realizzazione di autorimesse interrate).

* * *

IV. PROPOSTA di MODIFICA della DISCIPLINA URBANISTICA del SUB-AMBITO Iv 18 – QUADRO DI RAFFRONTO.

con colore rosso le parti da eliminare

con colore verde le parti da inserire

in campinatura gialla gli emendamenti proposti

SUB-AMBITO: Iv 18

Tipologia: Varianti

Valorizzazione dell'immobile di proprietà della RIVIERA TRASPORTI S.P.A. sito in corso Cava/lotti 362 in SANREMO approvata con Determinazione Dirigente Settore Servizi alle Imprese al territorio e Sviluppo Sostenibile del Comune di Sanremo n. 3903 in data 21/11/2019

1

---

[1] Modificato a seguito di DGR 896/2019 – L'approvazione è subordinata all'ottemperanza alle seguenti prescrizioni e raccomandazioni:

Prescrizione n. 1
In considerazione della collocazione della porzione di ponente dell'Ambito Iv18 che si confronta direttamente con il vicino ambito SU del PTCP, anche in detta porzione sia osservata la stessa altezza delle nuove costruzioni prevista per la porzione di levante e pertanto l'altezza massima dell'edificazione non deve superare l'estradosso del secondo livello (oltre Corso Cavallotti) della Palazzina esistente interposta tra l'ambito di variante e Corso Cavallotti.

Immobiliare Lyra S.r.l.
Via Alberico Albricci, 8
20122 Milano (MI)

Ambito di Variante

L'ambito oggetto di variante è quello perimetrato nelle allegate cartografie corrispondente al mappale 753 con esclusione dell'edificio esistente sul lato Nord prospettante su Corso Cavallotti. Tale ambito di Variante viene identificato nella cartografia di:Modifica al PUC in itinere con la nuova sigla Iv 18

Modalità di attuazione:

Uno o più permessi di costruire convenzionati~~, anche per lotti funzionalmente autonomi di seguito~~

Prescrizione n.2
La quota destinata ad attività commerciali deve ~~attestarsi sul lotto di ponente in quanto lambito direttamente dalla viabilità laterale avente caratteristiche dimensionali adeguate, utilizzando~~ utilizzare per l'accesso sia il varco esistente svincolando di fatto l'area dal traffico veicolare dell'Aurelia, sia quello presente sull'Aurelia stessa nel caso in cui il progetto preveda il mantenimento del solaio attualmente utilizzato come parcheggio che si trova alla stessa quota della viabilità di accesso.
~~Conseguentemente~~ la quota residenziale, qualora realizzata, deve ~~occupare il lotto~~ avere accesso dalla porzione di levante del lotto avente accesso indipendente dall'Aurelia.
Inoltre la profondità della fascia a verde esistente costituita da piante d'alto fusto posta a delimitare il confine meridionale dell'area con la pista ciclabile, deve essere incrementata fino a lambire il varco d'accesso presente sul confine laterale di ponente del lotto e comunque non risultare inferiore ai dieci metri e infoltita da specie tipiche della macchia mediterranea al fine di rendere meno visibile l'intervento dalla percorribilità ciclopedonale

Prescrizione n.3
· Introdurre accorgimenti volti a contenere la produzione di polveri durante l'esecuzione dei lavori;
· Adottare ogni misura idonea a limitare al massimo il rischio di introduzione e diffusione di specie ruderali/nitrofile, nonché di specie aliene invasive (IAS), attraverso un'accorta gestione delle aree di cantiere (localizzazione e pulizia delle zone individuate per il deposito dei materiali e la movimentazione dei mezzi) ma anche attraverso una cura particolare alla progettazione della sistemazione finale delle aree. Nell'ambito di quest'operazione occorrerà tenere presente l'importanza dell'area come ecotono.

Prescrizione n.4
In considerazione dell'attuale uso delle aree, che comprende per le proprie funzioni la presenza di un distributore di carburante e un'officina meccanica, in previsione delle nuove destinazioni introdotte dalla variante, si prescrive che la fase attuativa sia supportata da una approfondita analisi tesa a verificare la compatibilità delle funzioni previste e volta ad escludere la presenza di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque di falda.

Prescrizione n.5
Le superfici esterne a livello del suolo, adibite a parcheggi e spazi di manovra, dovranno essere realizzate con pavimentazioni drenanti (elementi autobloccanti) al fine di garantire la permeabilità dei suoli;

Raccomandazione 1
In considerazione delle osservazioni registrate nell'area di individui di Vespa Velutina, si raccomanda la verifica della presenza nelle aree circostanti di nidi ed eventualmente della rimozione degli stessi. Per effettuare questi interventi si rimanda alle "Linee guida per la rimozione di nidi di vespe da edifici e aree urbane" redatte con il progetto LIFE STOPVESPA

Raccomandazione 2
Occorre verificare la coerenza della previsione socio-sanitaria rispetto alla zonizzazione acustica comunale e prevedere una distribuzione delle funzioni più sensibili in posizione schermata rispetto alle principali fonti di rumore (es. Aurelia)

Raccomandazione 3
Ove compatibile con le esigenze di carattere paesaggistico le coperture piane delle strutture commerciali, laddove non autorizzate per la sosta veicolare, dovranno ospitare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili come già indicato nel Rapporto Preliminare.

Immobiliare Lyra S.r.l.
Via Alberico Albricci, 8
20122 Milano (MI)

~~denominati Lotto 1 e Lotto 2, con i contenuti obbligatori nel seguito indicati.~~
Successivamente all'attuazione della trasformazione urbanistica, sugli immobili realizzati sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente di cui al DPR 380/2001, sino alla ristrutturazione edilizia, mediante i pertinenti titoli edilizi e nel rispetto dei parametri urbanistici prescritti.

Destinazioni d'uso:

Commerciale: Esercizi di Vicinato e Medie Strutture di Vendita al dettaglio di cui alla l.r. 1/2007, compresi gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, ~~ad esclusione~~:
~~a) delle strutture di vendita di tipo alimentare~~;
~~b) della categoria abbigliamento/vestiario~~;

Residenziale, Turistico- Ricettivo, Socio Sanitario Assistenziale Autorimesse e rimessaggi

~~La conformità dell'insediamento di destinazioni d'uso~~ L'assentibilità di destinazioni d'uso commerciali 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 Deliberazione di C.C. n. del .....
da trasporre, limitatamente agli obblighi a carico del soggetto attuatore ,in convenzione accessoria al Permesso di Costruire,debitamente trascritta.

Tipi di intervento edilizio ammessi.

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

Standard urbanistici e dotazioni private obbligatorie.

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

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

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

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

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

Per il reperimento dei parcheggi è ammesso:
- l'utilizzo di spazi a cielo libero anche costituenti copertura di edifici a condizione che vengano opportunamente mascherati con strutture pergolati e rampicanti;
- la realizzazione di autorimesse interrate nel sottosuolo delle porzioni edificate nonché degli spazi liberi inedificati;
- la realizzazione di autorimesse in struttura (fuori terra)

Parametri edilizi ed urbanistici

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

~~Lotto 1~~
Superficie Agibile massima mq 6000.
La percentuale max di superficie accessoria realizzabile non dovrà superare il valore max del 30% della SA.

Immobiliare Lyra S.r.l.
Via Alberico Albricci, 8
20122 Milano (MI)

Per la destinazione commerciale ~~non alimentare~~ (limitatamente agli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), compresi gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, ~~escluso abbigliamento vestiario~~:, è assegnata la Superficie Agibile massima di mq 3500 aumentabile fino a mq 6000 nel caso di realizzazione di strutture fuori terra, destinate a parcheggio o di servizio della funzione insediata, oltre il limite minimo inderogabile richiesto dalle vigenti disposizioni.

~~Lotto 2~~
Nell'ambito della potenzialità edificatoria attribuita al lotto, per l'insediamento della destinazione residenziale e/o turistico ricettiva e/o socio sanitario assistenziale la Superficie Agibile massima consentita è pari a 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 r i l e v a n o ai fini delle superfici massime ammissibili.~~

Altezza massima:
- l'edificazione dell'ambito non dovrà superare l'estradosso del solaio del secondo livello (oltre Corso Cavallotti) della Palazzina esistente interposta tra l'ambito di variante e Corso Cavallotti;

Superficie copribile massima: ~~70% dell'area territoriale (esclusi i parcheggi interrati) e comunque~~ nel rispetto della disciplina del Piano di Bacino e delle Norme Geologiche del P.U.C..

Distanze minime da confini privati:
- mt 5,00.

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

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

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

Distanza da strade pubbliche:

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

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

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

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

Contenuto obbligatorio aggiuntivo della convenzione urbanistica

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

Immobiliare Lyra S.r.l.
Via Alberico Albricci, 8
20122 Milano (MI)

- l'obbligo di reperimento di tutti gli standard urbanistici necessari per gli interventi ammessi;

- ~~adeguata clausola convenzionale che, ferma la durata a tempo indeterminato delle previsioni urbanistiche stabilite dalla variante approvata, impegni comunque alla conduzione delle strutture commerciali introdotte secondo le categorie ammesse in zona per una durata non inferiore a 15 anni, senza possibilità di richiedere modifiche allo S.U.G. tali da introdurre destinazioni difformi;~~

- l'obbligo di prestare ossequio, all'atto del rilascio del primo titolo edilizio per gli interventi previsti, al disposto dell'art. 38 comma 6bis l.r. 16/08, con riferimento a tutto l'ambito oggetto di variante, detraendo dal dovuto l'importo già versato in applicazione dell'art. 29, comma 2, secondo periodo l.r. 37/2011;

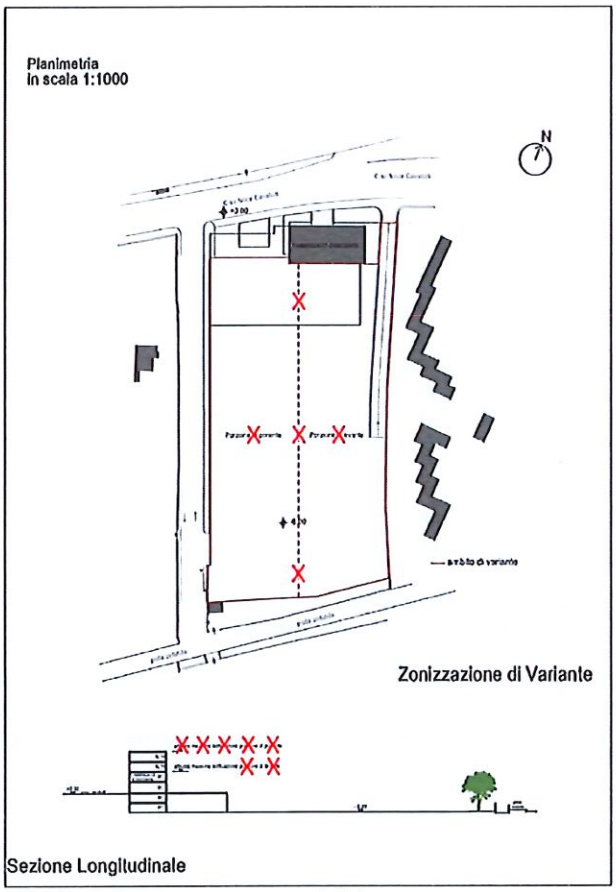
- l'assentibilità di destinazioni d'uso commerciali di tipo alimentare e di abbigliamento/vestiario vincolata anche agli obblighi previsti dall'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalla Soc. Riviera Trasporti approvato con Deliberazione di C.C. n.... del con specifico riferimento al trasferimento dell'autostazione e dei servizi collocati in Piazza Colombo;

- l'obbligo di eseguire, a cura e spese del soggetto attuatore, gli interventi aggiuntivi indicati nella 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. 37/2011):

a) realizzazione di una rotatoria a San Martino nell'incrocio e.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.

Immobiliare Lyra S.r.l.
Via Alberico Albricci, 8
20122 Milano (MI)



* * *

V. Conclusioni.

In ragione delle evidenziate criticità e della dimostrata *insufficienza* delle previsioni di cui alla variante adottata con D.C.C. n. 29 del 27 maggio 2022, la Società osservante insta ora affinché il Comune di Sanremo voglia **sopprimere la previsione che impone, in relazione al Sub Ambito Iv 18, la divisione di detto ambito in due lotti funzionalmente autonomi**, con conseguente configurazione di un unico ambito ove la destinazione d'uso commerciale *alimentare* possa essere liberamente insediata, nei limiti complessivi della superficie agibile massima già prevista, da utilizzarsi anche per la realizzazione di spazi di servizio e parcheggi oltre la dotazione minima prevista dalle vigenti disposizioni.

Fidando nell'accoglimento delle osservazioni che precedono, cordialmente si ossequia.

Immobiliare Lyra S.r.l.

(Franco Finollo)

OSSERVAZIONE N°3

PROPONENTE:

IMMOBILIARE LYRA S.R.L.

OSSERVAZIONE / CONTRODEDUZIONI

Osservazione (L'osservazione viene qui riassunta. Si rimanda al testo dell'osservazione per i dettagli delle modifiche normative proposte):

Come la Soc. Riviera Trasporti, l'Immobiliare Lyra, asseritamente interessata al futuro acquisto del compendio della Società Riviera Trasporti, lamenta che la variante originariamente approvata, con la suddivisione dell'ambito di intervento in due lotti atti ad ospitare l'uno le superfici residenziali e l'altro le superfici commerciali, renda difficilmente attuabile la realizzazione di una MSV alimentare. Viene richiesta, quindi, l'eliminazione dei lotti denominati 1 e 2.
Inoltre, mediante una operazione di capillare modifica viene prodotto uno stralcio di noma urbanistica formulata ad hoc; 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.

Controdeduzione:

L'osservazione si spinge a introdurre nuove norme sostanziali che contrastano con l'istituto delle osservazioni ed esorbitano, altresì, l'interesse qualificato manifestato dal proprietario .
In sostanza, l'osservazione presentata dalla Società Lyra postula una radicale modifica della disciplina proposta in sede di istanza di valorizzazione da parte della Soc. Riviera Trasporti, appunto, con la facoltà di sostituzione, in via alternativa, della componente residenziale con la realizzazione di parcheggi in struttura fuori terra a servizio della prevista attività commerciale.
Questo in relazione ad un potenziale progetto di sviluppo del compendio di esclusivo interesse.
L'osservazione, a prescindere dai suoi contenuti, non è accoglibile per palesi ragioni procedimentali e di legittimazione attiva.
Infatti:

a) implica un radicale mutamento della previsione urbanistica interessata, sia come introdotta nella precedente valorizzazione, sia come configurata nel presente procedimento, su richiesta della Soc. R.T., legittimata allo speciale e derogatorio iter di cui all'art. 29 della legge regionale n. 37 del 2011 in quanto Società pubblica.
   La proposta supera la volontà manifestata dalla medesima Soc. R.T. nelle sue istanze di valorizzare in variante il bene in vista della futura alienazione.
   L'istanza della Soc. R.T., ai sensi del peculiare procedimento di cui al citato art. 29, costituisce il perimetro di operatività del Comune, non potendo questo – fermi restando i suoi poteri di adozione o meno e di apportare eventuali modifiche riduttive – variare in radice (come nel caso avverrebbe) la proposta, pervenuta dal soggetto legittimato ex lege, in base alla sua autonoma valutazione.
   In altre parole, nella speciale procedura di cui all'art. 29, i contenuti della modifica urbanistica proposta, salve decisioni del Comune e della Regione di ordine riduttivo nel valutarne la compatibilità con la legge, con i piani sovraordinati e con l'interesse pubblico implicato, sono strettamente condizionati dalla richiesta del soggetto pubblico legittimato, che, effettuate le sue valutazioni, inoltra la proposta.

Non si vede quindi, in tale contesto, come la proposta disciplina urbanistica potrebbe essere radicalmente modificata, su istanza di un terzo, solo in quanto asseritamente interessato all'acquisto del bene oggetto del procedimento

b) pretende di introdurre in sede di osservazioni una radicale modifica sostanziale alla disciplina urbanistica in esame, prima non prefigurata, travisando e travalicando il ruolo dell'istituto.

L'osservazione è quindi, per tali ragioni preliminari, evidentemente inaccoglibile, laddove si propone di modificare, o comunque consentirebbe di modificare, il previsto mix di funzioni commerciale e residenziale, permettendo la realizzazione, non prevista, di parcheggi in struttura fuori terra in luogo della residenza.
Si ritiene pertanto non accoglibile l'osservazione, se non limitatamente alla soppressione dei due lotti necessariamente distinti per destinazione, in accordo alla decisione sull'osservazione della Soc. Riviera Trasporti.

Esito: NON ACCOLTA