PROVINCIA DI IMPERIA

COMUNE DI SANREMO

VALORIZZAZIONE URBANISTICA SECONDO LE PROCEDURE PREVISTE dall'art. 29 della L.R. 37/2011 della PROPRIETA' RT sita in CORSO FELICE CAVALLOTTI

Relazione urbanistica e proposta di variante

TAV.3

Imperia 13 aprile 2022

Richiedente: Riviera Trasporti S.p.a.

Il tecnico: Ing. Sandro Corrado

RIVIERA TRASPORTI S.p.A.
Via Nazionale, 365 – 18100 Imperia
tel. 01837001 – Fax 0183 274695
e-mail: info@rivieratrasporti.it – http: www.rivieratrasporti.it

Imperia, 17 Maggio 2022

OGGETTO: Istanza variante al PUC vigente ai sensi dell'art. 29 della L.R. 37/2011 della proprietà di Riviera Trasporti S.p.A. sita in Corso Felice Cavallotti in Sanremo.

RICHIEDENTE: Riviera Trasporti S.p.a.

La prospettata modifica al PUC riguarda la proprietà della Riviera Trasporti sita a valle di Corso Cavallotti in posizione intermedia tra la via stessa e la sottostante pista ciclabile.

Il compendio interessato è censito catastalmente nella Sezione di Sanremo, Foglio 46, Mappale 753 e attualmente ricompreso nell'ambito Iv-18 del vigente PUC.

In ordine a tale ambito, stanti le necessità della Riviera Trasporti di finanziare le attività istituzionale con i proventi derivanti dalla razionalizzazione del proprio patrimonio immobiliare, si rende necessario apportare una nuova variante urbanistica di valorizzazione sulla base delle disposizioni legislative dei combinati disposti della legge 133/2008 e della L.R. 37/2011.

La Riviera Trasporti è la società a capitale interamente pubblico che gestisce il trasporto pubblico in Provincia di Imperia e intende procedere all'alienazione del compendio immobiliare previa approvazione di variante urbanistica che ne individui destinazioni e funzioni compatibili con l'ambito di riferimento. Ciò consentirà alla società di valorizzare il bene per poterlo successivamente alienare in modo tale da poter far fronte alle suddette esigenze finanziarie.

La società stessa con delibera del 20 dicembre 2017 ha approvato il piano di valorizzazione immobiliare per poter accedere alle procedure e ai benefici previsti in materia dalla legge.

In tale deliberazione del consiglio di amministrazione la Riviera Trasporti individua tre "categorie" di immobili:

quelli da mantenere e razionalizzare;quelli da valorizzare ed alienare;

quelli da dismettere e/o mettere a reddito.

Con deliberazione del 1-10-2018 il Piano di Valorizzazione è stato integrato e modificato al fine di recepire gli indirizzi della Giunta Comunale (Reg. Verb. n° 205 del 07/09/2018), includendo appunto il compendio sito di Sanremo Corso Cavallotti tra gli immobili di cui si prevede l'alienazione, con conseguente trasferimento in altro sito di quanto attualmente svolto in loco.

Il Comune di Sanremo, con deliberazione del consiglio comunale n. 19 del 21.03.2019, ha espresso assenso al programma di valorizzazione proposto dalla Riviera Trasporti con contestuale adozione della sottesa variante al PUC;

La Regione Liguria, con deliberazione della giunta regionale n. 896 del 29.10.2019, ha approvato la variante consistente nell'individuazione dell'ambito Iv.18 con la relativa disciplina urbanistica.

Successivamente, la Rivera Trasporti, con nota prot. n. 12483 del 9.02.2022, ha comunicato al Comune di Sanremo l'esito infruttuoso delle procedure di alienazione dell'immobile sito in Corso Cavallotti, manifestando l'esigenza di una modifica della normativa PUC dell'ambito Iv 18 che non ammette l'insediamento di strutture di vendita alimentari e abbigliamento.

Il Comune di Sanremo, con deliberazione di giunta comunale n. 88 del 16.03.2022, ha stabilito di subordinare la modifica richiesta alla presentazione di una nuova istanza di variante a norma dell'art. 29 della L.R. n. 37/2011 con la previsione di interventi aggiuntivi a carico del soggetto attuatore quali:

a) Realizzazione di una rotatoria a San Martino nell'incrocio C.so Cavallotti e via Lamarmora;
b) Trasferimento del deposito di autobus e dei servizi collocati nell'autostazione di Piazza Colombo;
c) Adeguate misure di mitigazione a beneficio del quartiere di San Martino quali illuminazione pubblica, riqualificazione marciapiedi, nonché l'introduzione nel contesto urbano di riferimento di spazi con funzione di aggregazione, sport e tempo libero.

La società Riviera Trasporti, pertanto, intende presentare formale istanza di variante a norma dell'art. 29 della L.R. n. 37/2011 ai fini dell'introduzione nell'ambito Iv18, della destinazione d'uso commerciale alimentare e abbigliamento.

Le destinazioni possibili proposte in variante permangono l'attività commerciale, somministrazione di alimenti o bevande, residenziale, turistico-ricettivo, socio sanitario assistenziale con i relativiservizi; il tutto come meglio esplicitato nella proposta di normativa di variante di seguito riportata. Tali funzioni, anche in caso di introduzione dell'ammissione dell'insediamento di strutture di vendita di generi alimentari e abbigliamento, risultano compatibili con le aree contigue TU_02 così come prescritto dall'art.29, comma 2, della L.R. 37/2011.

Oltre all'indubbio vantaggio economico per la società, con tale proposta si otterrebbe l'ulteriore positivo risultato di una riqualificazione urbanistica ed ambientale del sito di Corso Cavallotti con eliminazione di attività poco consone al centro cittadino e ad una posizione strategica sotto il profilo dello sviluppo turistico, a ridosso della pista ciclabile ed a pochi metri dal mare in un ambito prevalentemente caratterizzato da residenze e strutture ricettive. Tale obiettivo, pure già perseguito con la precedente variante di valorizzazione, non è stato raggiunto stante l'esito infruttuoso delle procedure di vendita del compendio. Come rappresentato dalla Società con nota del 9.02.2022, le manifestazioni di interesse all'acquisto, infatti, risultano condizionate all'ammissibilità dell'insediamento di strutture di vendita alimentari e di abbigliamento oggi

espressamente escluse dal PUC vigente. Soltanto l'ulteriore variante qui proposta consentirebbe quindi di procedere alla riqualificazione urbanistica auspicata.

Inoltre, in forza degli interventi aggiuntivi a carico del soggetto attuatore, la riqualificazione urbanistica prevista includerebbe altresì la realizzazione di opere importanti per il miglioramento della viabilità cittadina quali, come visto, la rotatoria a San Martino nell'incrocio C.so Cavallotti e via Lamarmora e altre opere di mitigazione a beneficio del quartiere, nonché il trasferimento della stazione bus in piazza Colombo.

Oltre a ciò, il Comune conseguirà a tempo debito, come da previsioni di legge, il contributo di cui al comma 2 dell'art. 29 l.r. 37/2011 (all'atto della auspicata vendita), pari al 10% dell'incremento di valore derivante dalla valorizzazione in sede di vendita.

Circa la quantificazione del 10 per cento dell'incremento di valore da ricavarsi dall'alienazione da devolvere al Comune interessato, ad avviso della società proponente questo è da calcolare come segue:

L'importo da devolvere al Comune di Sanremo sarà determinato nella misura del 10% dell'incremento di valore tra il prezzo relativo al valore originario e il valore derivante dalla variante in argomento.

Il valore originario del lotto oggetto di variante urbanistica è stato stimato dal Servizio Pianificazione Territoriale del Comune di Sanremo in € 4.219.555,00 (perizia di stima allegata alla precedente variante approvata con determina dirigenziale n. 3903 del 21.11.2019.) accedente alla precedente variante urbanistica operata ai sensi dell'articolo 29 della L.R.37/2011 .

Il valore finale stimato dall'Architetto Davide Lia a fronte dell'approvazione della nuova richiesta di variante urbanistica , sempre ai sensi dell'articolo 29 della L.R 33/2011 , è stato fissato in 7.250.000 € . La perizia asseverata prodotta dall'Architetto Lia è stata prodotta come allegato della proposta di piano concordatario presentato presso il Tribunale di Imperia . Il valore finale del lotto oggetto di variante sarà comunque determinato sulla base del reale importo di vendita degli immobili ricompresi nell'ambito oggetto della variante già effettuata e di quella in argomento.

Dott. Ing. Sandro Corrado

Proposta di modifica della disciplina urbanistica puntuale per l'ambito Iv 18 – quadro di raffronto

con colore rosso le parti da eliminare
con colore verde le parti da inserire

SUB-AMBITO: Iv_18

Tipologia: Varianti

Valorizzazione dell'immobile di proprietà della RIVIERA TRASPORTI S.P.A. sito in corso Cavallotti 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.

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 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 deve occupare il lotto di levante 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;**

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 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.

- **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. "

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;

Parametri edilizi ed urbanistici

All'esito della trasformazione l'ambito potrà pervenire alle seguenti quantità massime complessive: Lotto 1

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~~:

Superficie Agibile massima mq 3500 Lotto 2

destinazione residenziale e/o turistico ricettiva e/o socio sanitario assistenziale Superficie Agibile[3] massima 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.

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;

[2] Modificato a seguito di DGR 896/2019

Superficie copribile massima: 70% dell'area territoriale (esclusi i parcheggi interrati) e comunque nel rispetto della disciplina del Piano di Bacino.

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.

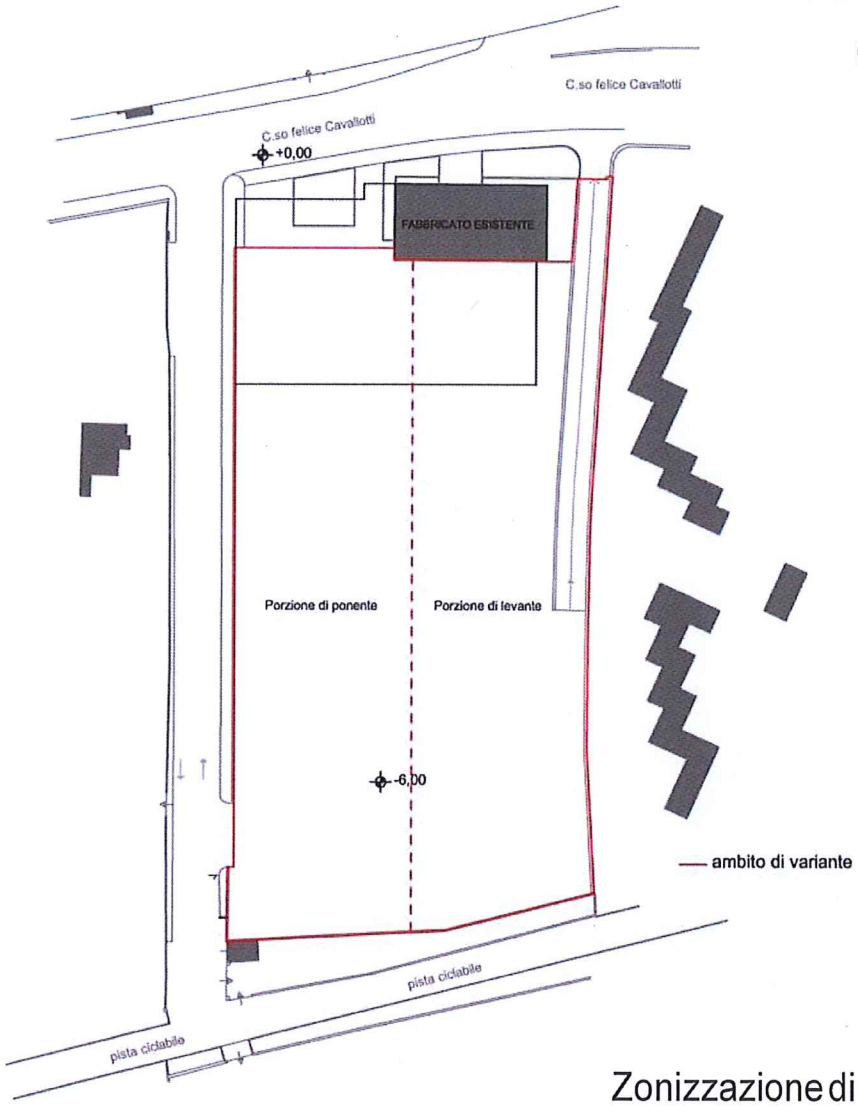
Contenuto obbligatorio aggiuntivo della convenzione urbanistica

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:

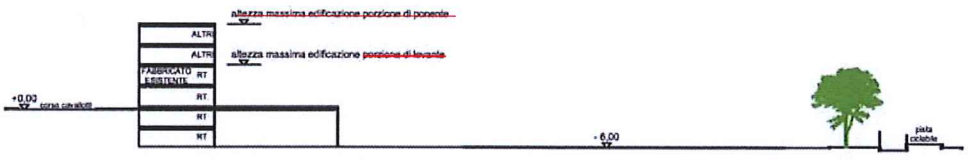
- l'obbligo di reperimento di tutti gli standard urbanistici necessari per gli interventi ammessi;
- ~~adeguata clausola convenzionale che, ferma la durata a tempo indeterminato delle previsioni urbanistiche stabilite dalla variante approvata, impegni comunque alla conduzione delle strutture commerciali 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.
- Che l'assentibilità di destinazioni d'uso commerciali di tipo alimentare e di abbigliamento/vestiario sia 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 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.

STUDIO TECNICO
LUCA LANTERN
Via Belgrano, 3 - 18100 IMPERIA
tel. e fax 0183/297509
email: lucalanteri@uno.it
c.f. LNT LCU 64M16 E290J - p.iva. 01007680083

Planimetria
in scala 1:1000



Zonizzazione di Variante



Sezione Longitudinale