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

IL PUC vigente
cartografie e normativa

TAV.2

Imperia 13 aprile 2022

Richiedente: Riviera Trasporti S.p.a.

Il tecnico: ing. Sandro Corrado

Sezione: A Foglio: 46 Mappale: 753

PUC_Ambiti_e_distretti

Tipologia	Codice_Ambito	Etichetta	Sintesi_normativa	Copertura
Ambiti di Riqualificazione	TU	TU_11	Ambito di riqualificazione tessuto urbano residenziale a margine del tessuto storico del centro Citta, compresi i quartieri di Polo Nord, Tinasso, Baragallo e San Martino, soggetto a norme di conformità	totale

PUC_Sotto_ambiti

Sotto_Ambito	Sintesi_normativa	Copertura
Iv18_00	Sottoambito Iv_18 Valorizzazione dell'immobile di proprietà della RIVIERA TRASPORTI S.p.A. sito in corso Cavallotti 362, approvata con D.D. 3903 del 21/11/2019	in parte

PUC_Suscettivita_uso_geologico

Classe	Sintesi_normativa	Copertura
classe 1	Aree con suscettività d'uso non condizionata (Art. 14 Norme Geologiche del PUC)	totale

PTCP_Assetto_insediativo

Zona	Descrizione	Copertura
TU	Tessuto Urbano	totale

Piano_di_bacino_Ambiti

Descrizione	Ambito	Sintesi_normativa	Copertura
Sanremese (ambito n. 3)	Sanremese	AMBITO SANREMESE	totale

Piano_di_bacino_Bacini

Descrizione	Bacino	Sintesi_normativa	Copertura
Bacino San Francesco	S. Francesco	Piano di Bacino SAN FRANCESCO. Stralcio riguardante la difesa idraulica ed idrogeologica dell'Ambito n.3, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 6 del 30/01/2003 e successive varianti.	totale

Piano_di_bacino_Suscettibilita_al_dissesto

Descrizione	Tipo_Zona	Sintesi_normativa	Copertura
Suscettività al dissesto molto bassa: aree, in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche fisiche dei terreni non costituiscono, se non occasionalmente, fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.	Pg0	Pg0. Suscettività al dissesto molto bassa: aree, in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche fisiche dei terreni non costituiscono, se non occasionalmente, fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.	totale

DLgs_42_2004_art_136_c_1_lett_d_ex_bellezze_d_insieme

Descrizione	Sintesi_normativa	Copertura
DLgs 42/2004 art.136 c.1 lett d (DM n. 4 del 18/06/1953)	Tutela delle bellezze naturali di cui alla Parte III del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (art. 136 comma 1 lett c) d) del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004). Vincolo imposto con DM n. 4 del 18/06/1953	totale

Descrizione	Ambito	Sintesi_normativa	Copertura
Sanremese (ambito n. 3)	Sanremese	AMBITO SANREMESE	totale

Piano_di_bacino_Bacini

Descrizione	Bacino	Sintesi_normativa	Copertura
Bacino San Francesco	S. Francesco	Piano di Bacino SAN FRANCESCO. Stralcio riguardante la difesa idraulica ed idrogeologica dell'Ambito n.3, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 6 del 30/01/2003 e successive varianti.	totale

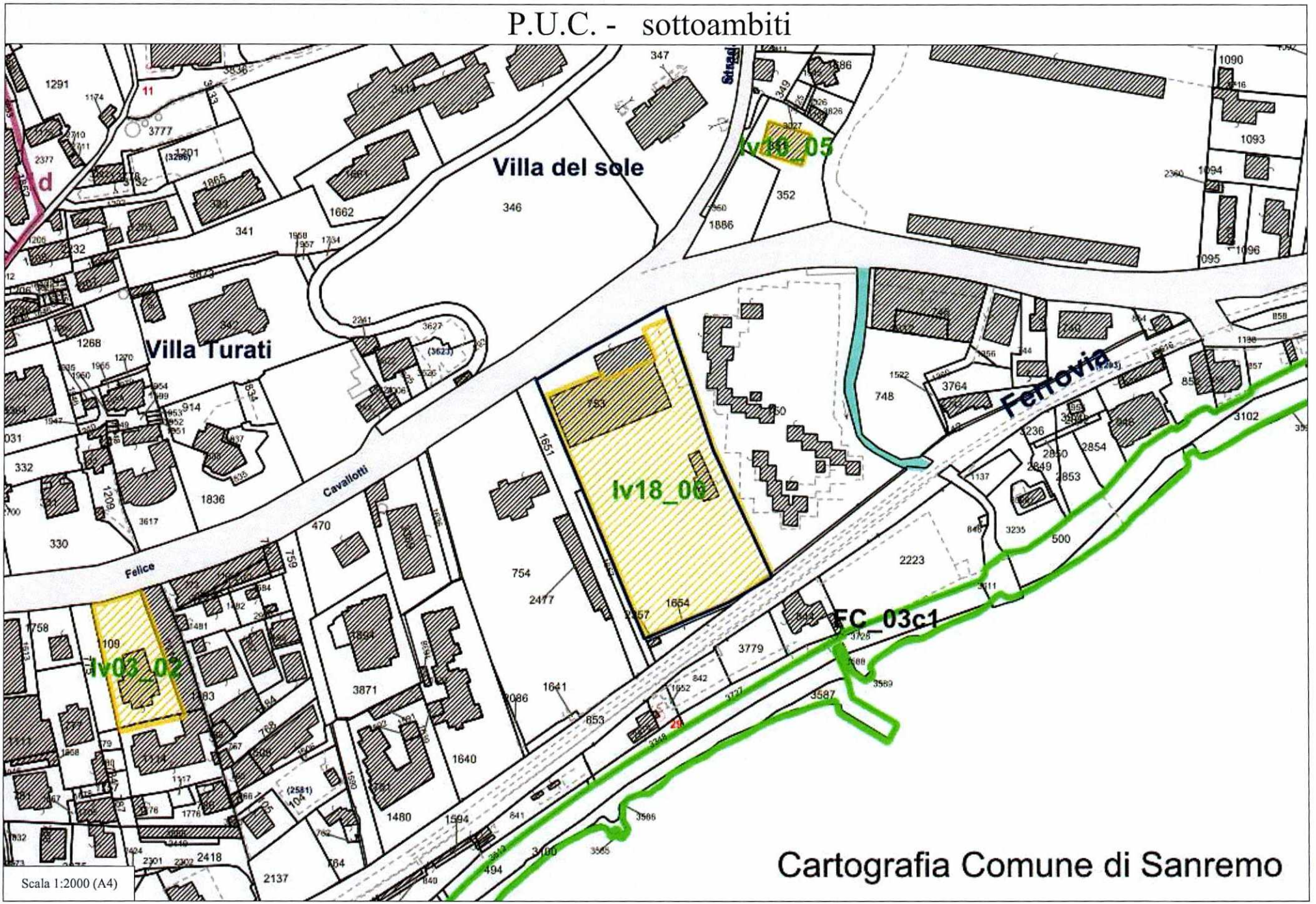
Piano_di_bacino_Suscettibilita_al_dissesto

Descrizione	Tipo_Zona	Sintesi_normativa	Copertura
Suscettività al dissesto molto bassa: aree, in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche fisiche dei terreni non costituiscono, se non occasionalmente, fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.	Pg0	Pg0. Suscettività al dissesto molto bassa: aree, in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche fisiche dei terreni non costituiscono, se non occasionalmente, fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.	totale

DLgs_42_2004_art_136_c_1_lett_d_ex_bellezze_d_insieme

Descrizione	Sintesi_normativa	Copertura
DLgs 42/2004 art.136 c.1 lett d (DM n. 4 del 18/06/1953)	Tutela delle bellezze naturali di cui alla Parte III del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (art. 136 comma 1 lett c) d) del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004). Vincolo imposto con DM n. 4 del 18/06/1953	in parte

P.U.C. - sottoambiti



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 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 ~~Lorda~~ Agibile^2 massima mq 3500 Lotto 2

destinazione residenziale e/o turistico ricettiva e/o socio sanitario assistenziale Superficie ~~Lorda~~ 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 ai fini delle superfici massime ammissibili.

Altezza massima:
- l'edificazione ~~nella parte di levante~~ 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

- ~~l'edificazione nella parte di ponente non dovrà superare l'estradosso dell'ultimo solaio (di copertura) della Palazzina esistente interposta tra l'ambito di variante e Corso Cavallotti;~~ [4]

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

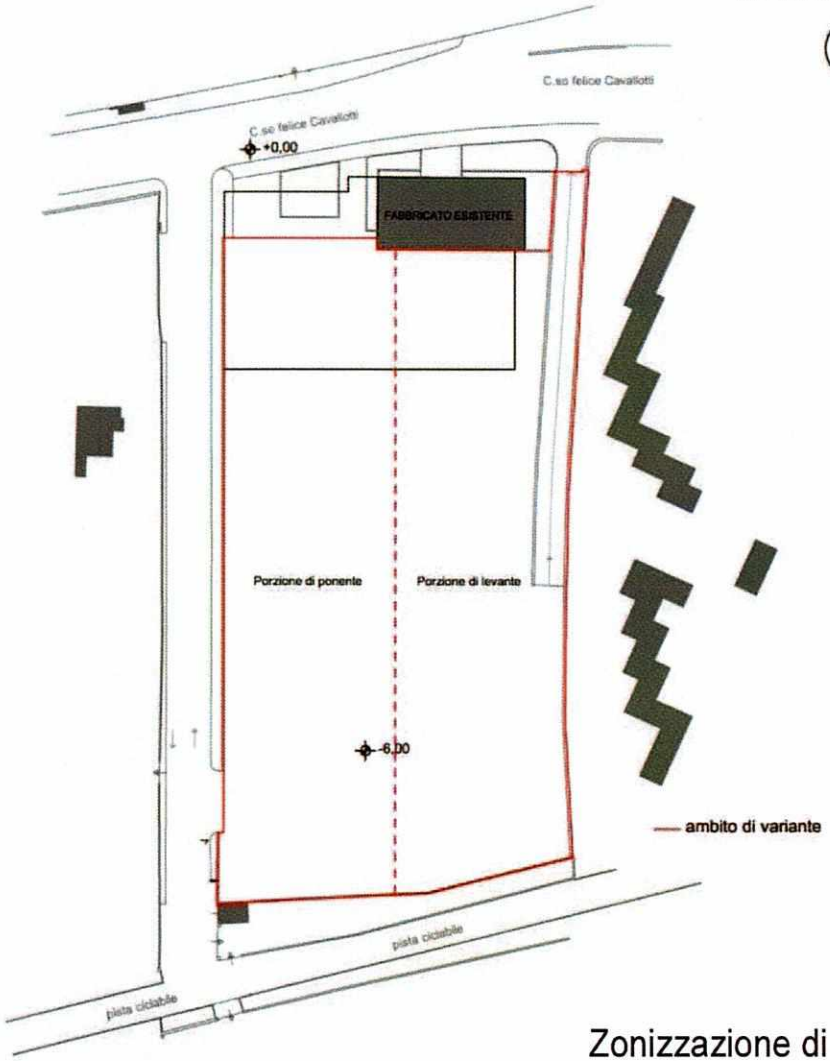
Distanza da strade pubbliche:
Pubblica via posta a ponente dell'area di intervento: mt 5,00.
E' ammessa la costruzione più in prossimità del confine stradale qualora venga garantito, lungo tale strada ed all'interno della proprietà, un passaggio pedonale di uso pubblico di ampiezza minima 3 metri;
Corso 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.

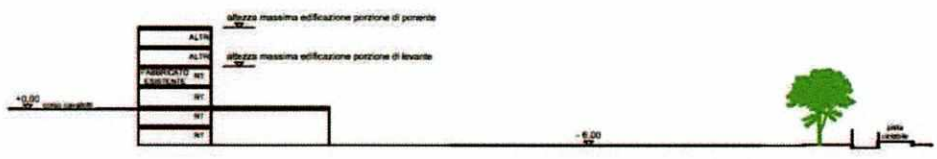
Contenuto obbligatorio aggiuntivo della convenzione urbanistica
In aggiunta ai contenuti individuati sulla base dall'art. 49 della l.r. 36/97, la convenzione urbanistica a cui sono subordinati gli interventi nell'Ambito oggetto di variante deve prevedere:
- l'obbligo di reperimento di tutti gli standard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

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