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

Norme di conformità sottoambito lv_18 variante

TAV.4

Imperia 13 aprile 2022

Richiedente: Riviera Trasporti S.p.a.

Il tecnico: ing. Sandro Corrado

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

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

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 (limitatamente agli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), compresi gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande:

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 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:

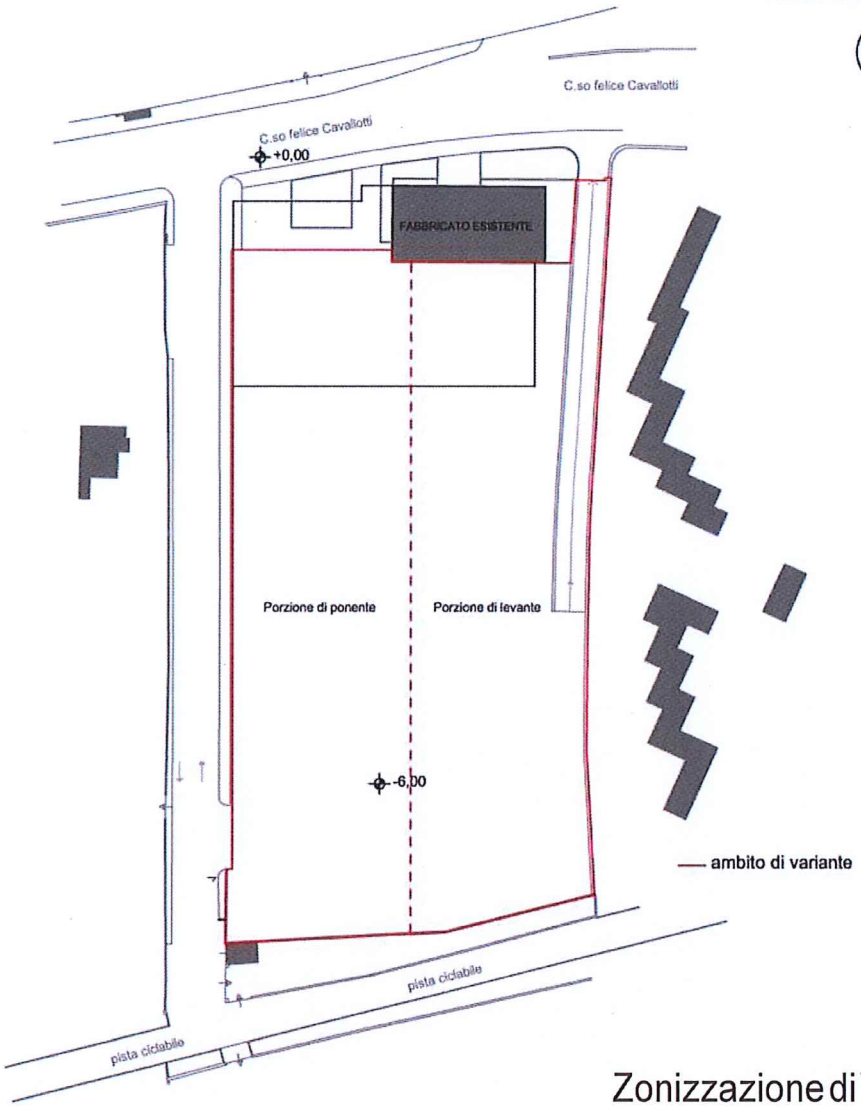
- l'obbligo di reperimento di tutti gli standard urbanistici necessari per gli interventi ammessi;
- l'obbligo di prestare ossequio, all'atto del rilascio del primo titolo edilizio per gli interventi previsti, al disposto dell'art. 38 comma 6bis l.r. 16/08, con riferimento a tutto l'ambito oggetto di 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.

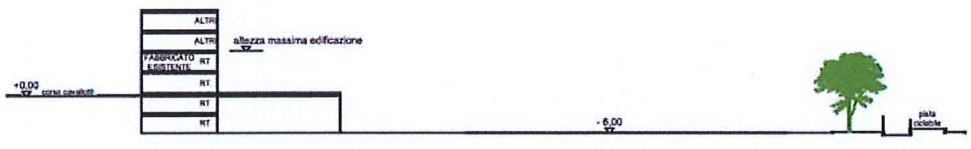
- L'obbligo di eseguire, a cura e spese del soggetto attuatore, gli interventi aggiuntivi indicati nella delibera di Giunta comunale n. 88 del 16/03/2022, in aggiunta alla corresponsione del contributo di costruzione dovuto (come previsto al comma 4 dell'art. 29 della L.R. 37/2011):
  a) Realizzazione 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