



# CITTA' DI IMPERIA

## Giunta Municipale

**Delibera n. 0089 del 24/03/2016**

**OGGETTO: Variante a Strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata della zona destinata ad insediamenti ricettivi di nuovo impianto TN3A in via Littardi - Soggetto attuatore: Soc. San Leonardo - Adozione**

L'anno 2016, e questo dì 24 del mese di Marzo alle ore 10:30 in Imperia nella sala delle adunanze posta nella Sede comunale, si è riunita la GIUNTA MUNICIPALE per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Sono presenti i seguenti Assessori:

Zagarella ing. Giuseppe	Presente
De Bonis sig. Giuseppe	Presente
Risso avv. Fabrizio	Presente
Abbo dott. Guido	Presente
Fresia arch. Enrica	Presente
Parodi arch. Maria Teresa	Presente
Chiarini dott.ssa Enrica	Presente
Podestà dott. Nicola	Presente
Vassallo sig. Simone	Presente

Quindi sono presenti Assessori N. 9

Sono assenti Assessori N. 0.

Presiede l'adunanza l'ing. Carlo Capacci, Sindaco.

Assiste la sottoscritta Dott.ssa Rosa PUGLIA, Segretario Generale del Comune, incaricata della redazione del verbale.

## LA GIUNTA MUNICIPALE

### Premesso:

Che con deliberazione della Giunta Comunale N. 320 del 07/12/2011 di adozione e successiva N. 35 del 16/02/2012 di esame osservazioni, questo Comune aveva approvato lo strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata finalizzato alla realizzazione di una struttura turistico ricettiva su un'area sita in fregio a Via Littardi, destinata dal vigente PRG a "strutture turistico-ricettive di nuovo impianto - TN3A";

Che la Provincia di Imperia aveva formulato le osservazioni ai sensi dell'art.4, c.5, della L.R. N. 24/1987 con Provvedimento Dirigenziale N. h2/546 del 23/05/2012;

Che la Provincia di Imperia con Nota Prot. N° 0043636 del 10/09/2012 aveva espresso parere positivo all'adeguamento alle osservazioni effettuato dal Comune con deliberazione del Commissario straordinario N. 175 del 26/07/2012, con le riserve e le precisazioni contenute nella citata Nota;

Che il progetto di SUA prevedeva:

- Il mantenimento di due edifici esistenti a destinazione RTA;
- La realizzazione di nuove volumetrie per un totale pari a mc 3312 con destinazione d'uso turistico-ricettiva, di cui il 30% circa con destinazione "albergo" mentre il restante 70% con destinazione "Residenza Turistico Alberghiera";
- la sistemazione delle aree esterne pertinenti la struttura ricettiva mediante la realizzazione di una piscina con annesso solarium, di un'area parcheggio pertinenziale e la sistemazione di aree a verde privato;
- la realizzazione di un parcheggio pubblico di estensione pari a mq 738 in un'area posta in fregio alla Via Littardi;

### Preso atto:

Che con istanza recepita agli atti di questo Comune con prot. N. 25741/13 del 8/8/2013 e successive integrazioni il sig. Enrico Saglietto, nella sua qualità di legale rappresentante della soc. San Leoanrdo s.r.l. con sede in Imperia, ha chiesto la attivazione delle procedure di approvazione di una variante allo strumento urbanistico attuativo descritto in premessa ;

Che lo strumento urbanistico, modificato e integrato a seguito delle richieste dell'Ufficio, si compone dei seguenti documenti a firma dell'arch. Marco Calvi, iscritto all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Imperia al N. 370:

- Elaborato A A1-Relazione illustrativa;  
A3-Piano Finanziario;  
A4-Documentazione Fotografica
- Elaborato B SOI:  
B1-analisi urbanistiche;  
B2-relazione illustrativa;  
B3- integrazioni;  
B4-documentazione fotografica;  
B6-tipologia materiali di riferimento;  
B5-render e fotomontaggi
- Elaborato Bo SOI/contesto di riferimento/rapporto tra edificato e vegetazione.
- Elaborato C cartografie generali:  
P.T.C.P.;  
RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO  
P.R.G.;  
PIANO DI BACINO;  
PLANIMETRIA CATASTALE.
- Elaborato D stralcio norme di riferimento.
- Elaborato E calcolo dei volumi/calcolo s.l.u./S.A./superficie porticata/calcolo superfici paganti oneri concessori/calcolo superficie a standard.
- Elaborato F3a planimetria generale SITUAZIONE AUTORIZZATA.
- Elaborato F3b sezioni paesaggistiche SITUAZIONE AUTORIZZATA.
- Elaborato G1a Planimetria generale.
- Elaborato G1b Sezioni paesaggistiche.
- Elaborato G2 Planimetria generale canalizzazioni.
- Elaborato G3 Superamento barriere architettoniche.
- Elaborato G4 Planimetria generale raffronto.
- Elaborato H3 Schemi planimetrici blocco "a monte" SPAZI COMUNI.
- Elaborato I3 Prospetto e sezioni blocco "a monte" SPAZI COMUNI.
- Elaborato M Mappe catastali e titoli di proprietà/visure/iscrizione C.C.I.A..
- Elaborato N Norme tecniche di attuazione.
- Elaborato O Relazione Paesaggistica.
- Elaborato P Relazione Geologica.
- Elaborato Q Atto Unilaterale d'obbligo.
- Elaborato Y Dichiarazione di conformità L 13/89.
- Elaborato J Atto di notorietà.
- Elaborato K dichiarazione di smaltimento acque bianche.
- Elaborato V Asservimenti.
- Elaborato W Elenco elaborati.
- Elaborato Z Dichiarazione di conformità L 46/90.
- Verifica di assoggettabilità a V.A.S..

### **Considerato:**

Che la variante allo SUA in oggetto, come in dettaglio specificato nella relazione tecnica del Settore Urbanistica LL.PP. e Ambiente - Servizio Pianificazione - del 23/03/2016, è finalizzata a realizzare un nuovo corpo di fabbrica con destinazione accessoria della struttura ricettiva. La superficie lorda del nuovo edificio è pari a mq 280,86, il volume complessivo è pari a circa 842 mc. Nel nuovo edificio, articolato su tre livelli di cui uno interrato, sono previsti un locale ad uso ufficio ed una struttura con spazi destinati a sala massaggi, relax ed area fitness con annessa piscina, il tutto al servizio dei clienti dell'attività ricettiva. La collocazione dell'edificio è nella porzione nord del lotto posta a confine con una strada privata, a monte dell'uliveto esistente del quale è previsto il mantenimento;

Che con riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico l'area oggetto dell'intervento risulta disciplinata come segue:

Assetto insediativo parte in ID MO- A e parte in IS MO-B

Assetto vegetazionale COL-ISS

Assetto geomorfologico MO-B

Che con riferimento al Piano Regolatore Generale l'area risulta classificata con la sigla "TN3A" - zona per insediamenti ricettivi di nuovo impianto, disciplinata dall'art. 41 delle norme tecniche di attuazione, attuabile tramite SUA nel rispetto dei parametri ivi indicati;

Che la zona è sottoposta al vincolo ambientale di cui al Dlgs n.42/2004 s.m. e i. e, pertanto, si rende necessario acquisire l'autorizzazione di massima in conformità all'art. 7 della L.R. 24/1987;

Che con riferimento alle disposizioni del DM 1444/68, viene quantificata in mq 198 il fabbisogno di superficie da destinare a servizi pubblici afferente la nuova volumetria in progetto;

Che si ritiene opportuno ricorrere alla monetizzazione in quanto lo standard a parcheggio della zona è ampiamente garantito, oltre che dalla realizzazione del parcheggio pubblico realizzato dai soggetti attuatori in adempimento alla convenzione del piano originario ed in fase di ultimazione, anche da diverse aree adibite a pubblici servizi di seguito descritte:

- parcheggio pubblico sito presso lo svincolo autostradale di Imperia ovest;
- parcheggio pubblico a lato di via Littardi in adiacenza al distributore di carburante;
- parcheggio pubblico, in parte a raso ed in parte interrato, sito nei pressi del complesso di recente realizzazione adiacente il campo di atletica;
- area sportiva del campo comunale di atletica leggera "Angelo Lagorio";
- piazza pubblica sita nell'ambito del complesso realizzato in attuazione di SUA di ristrutturazione urbanistica denominato "ZR 2B - Centro commerciale Imperia due";

Che l'introito derivante dalla monetizzazione degli standard pari ad euro 34.020,36 viene pertanto impiegato nella realizzazione di un intervento a completamento del vicino campo di atletica (zona FVS destinate ad attrezzature sportive);

Che lo strumento è stato redatto in conformità ai disposti della Legge Regionale n° 24/87 e s.m. e i., ed in particolare all'art. 3 per quanto concerne gli elaborati progettuali, ai disposti delle norme del Piano Regolatore e, in generale, della vigente normativa edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria;

Che è stata condivisa la valutazione da cui emerge di escludere lo strumento attuativo dalla procedura di assoggettabilità di cui alla l.r. 32/2012 e alla D.G.R. 223/2014;

#### **Preso atto :**

Che il Comune di Imperia è dotato di piano regolatore generale approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale N. 46 del 24.2.1999;

Che, in applicazione dell'art. 80 della L.R. n. 36/1997 modificata dalla l.r. n. 11/2005, in attesa che l'Amministrazione Comunale proceda all'adozione del P.U.C., si applicano, nel rispetto dei divieti e delle limitazioni stabilite nell'articolo 47 ter, le norme relative agli SUA conformi al PRG;

Che il controllo di legittimità dello SUA rientra nelle competenze della Regione ai sensi dell'art. 81, comma 1. lett. c) della citata l.r. 11/2015;

Ritenuto che, per le motivazioni espresse nella citata relazione d'ufficio del 23/03/2016 la variante allo strumento urbanistico attuativo di che trattasi sia conforme al P.R.G. e meritevole di adozione;

Visti i vari pareri della Commissione locale per il Paesaggio a norma della legge regionale N.22/2009, espressi nelle sedute del 18/12/2013, del 05/03/2014, del 15/05/2014 e del 25/02/2015;

Visto infine il parere della Commissione Locale per il Paesaggio espresso nella seduta del 17/6/2015. favorevole in ordine alla soluzione progettuale modificata ed integrata come richiesto;

Richiamato l'art. 49 della legge regionale 5 aprile 2012 N. 9 in ordine alla competenza della Giunta Comunale all'adozione ed approvazione degli strumenti urbanistici attuativi conformi al vigente strumento urbanistico generale;

Preso atto che sono stati espletati di adempimenti pubblicitari di cui all'art. 39 del Decreto Legislativo 14.3.13 N. 33 (Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni);

Visto il conseguente parere favorevole formulato dal Dirigente del Settore Urbanistica Lavori Pubblici e Ambiente, in ordine alla regolarità tecnica della proposta ai sensi dell'art. 49 - 1° comma - del T.U. 18.8.2000 n. 267;

Visto il parere formulato dal Dirigente dei Servizi Finanziari circa la regolarità contabile ai sensi dell'art. 49- comma 1°, del T.U. 18.08.2000 n. 267;

Visto il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n.267;

Visto il vigente regolamento di contabilità;

Visto lo Statuto dell'Ente;

Con votazione unanime e palese;

## **DELIBERA**

1. Di adottare, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 8 luglio 1987 n° 24 e s.m., la variante allo strumento urbanistico attuativo della zona destinata ad insediamenti ricettivi di nuovo impianto TN3A in via Littardi, avente come soggetto attuatore il sig. Enrico Saglietto, nella sua qualità di legale rappresentante della soc. San Leonardo s.r.l. con sede in Imperia.

2. Di dare atto che il suddetto strumento attuativo risulta formato dai seguenti elaborati:

Elaborato A A1-Relazione illustrativa;

A3-Piano Finanziario;

A4-Documentazione Fotografica

Elaborato B SOI:

B1-analisi urbanistiche;

B2-relazione illustrativa;

B3- integrazioni;

B4-documentazione fotografica;

B6-tipologia materiali di riferimento;

B5-render e fotomontaggi

Elaborato Bo SOI/contesto di riferimento/rapporto tra edificato e vegetazione.

Elaborato C cartografie generali:

P.T.C.P.;

RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO

P.R.G.;

PIANO DI BACINO;

PLANIMETRIA CATASTALE.

Elaborato D stralcio norme di riferimento.

Elaborato E calcolo dei volumi/calcolo s.l.u./S.A./superficie porticata/calcolo superfici paganti oneri concessori/calcolo superficie a standard.

Elaborato F3a planimetria generale SITUAZIONE AUTORIZZATA.

Elaborato F3b sezioni paesaggistiche SITUAZIONE AUTORIZZATA.

Elaborato G1a Planimetria generale.

Elaborato G1b Sezioni paesaggistiche.

Elaborato G2 Planimetria generale canalizzazioni.

Elaborato G3 Superamento barriere architettoniche.

Elaborato G4 Planimetria generale raffronto.

Elaborato H3 Schemi planimetrici blocco "a monte" SPAZI COMUNI.

Elaborato I3 Prospetto e sezioni blocco "a monte" SPAZI COMUNI.

Elaborato M Mappe catastali e titoli di proprietà/visure/iscrizione C.C.I.A..

Elaborato N Norme tecniche di attuazione.

Elaborato O Relazione Paesaggistica.

Elaborato P Relazione Geologica.

Elaborato Q Atto Unilaterale d'obbligo.

Elaborato Y Dichiarazione di conformità L 13/89.

Elaborato J Atto di notorietà.

Elaborato K dichiarazione di smaltimento acque bianche.

Elaborato V Asservimenti.

Elaborato W Elenco elaborati.

Elaborato Z Dichiarazione di conformità L 46/90.

Verifica di assoggettabilità a V.A.S..

3. Di dare atto che lo SUA di cui sopra non è assoggettabile alla verifica di cui alla l.r. 32/2012.

4. Di autorizzare la formalizzazione della convenzione di cui agli artt. 16 e 18 della L.R. 24/87 e s.m., autorizzando le correzioni e/o le rettifiche e/o le aggiunte che potrebbero rendersi necessarie in sede di riscontro tecnico e materiale da parte del settore comunale che cura la forma contrattuale.

5. Di dare atto che la presente deliberazione di adozione dello strumento urbanistico attuativo è soggetta alle forme di pubblicità previste dall'art. 4 - 2° comma - della legge regionale N. 24/1987( deposito, entro quindici giorni dalla data di esecutività della presente deliberazione, della documentazione relativa per quindici giorni consecutivi a libera visione del pubblico presso la segretaria comunale, previo avviso da affiggersi all'albo pretorio, da pubblicarsi sul Bollettino Ufficiale della Regione o su giornali quotidiani a diffusione regionale).
  6. Di dare atto che ai sensi dell'art. 23 del D. Lgs. n. 33/2013 i contenuti del presente provvedimento previsti al comma 2 del predetto art. 23 dovranno formare oggetto di pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Provvedimenti, Provvedimento Organo Politico, nonché ai sensi dell'art. 39 del richiamato D.Lgs. n. 33/2013 nella sezione Pianificazione e Governo del Territorio.
  7. Di memorizzare il documento originale elettronico nell'archivio documentale della Città di Imperia.
  8. Di dichiarare con voti unanimi palesi la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 del D.lgs 18 agosto 2000 n.267.
-



CITTÀ DI IMPERIA  
SETTORE URBANISTICA  
LAVORI PUBBLICI E AMBIENTE  
Servizio Pianificazione  
Convenzioni Urbanistiche Cartografia

Protocollo Gen. n. 25741/13

Rubricato al n. 135bis

Responsabile del procedimento: dott.ssa Floriana Raimondo

Imperia li, 23/03/2016

Oggetto: Legge Regionale 08 luglio 1987, n° 24 - Disciplina degli strumenti Urbanistici Attuativi;  
Variante a Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di struttura turistico ricettiva in via Tommaso Littardi;  
istanza prot. n. 25741/13  
richiedente: Soc. San Leonardo s.r.l.;

#### PREMESSE

Il Comune di Imperia con i provvedimenti di seguito indicati, a suo tempo, ha formalizzato l'approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo, rubricato al n. 135, finalizzato alla realizzazione di una struttura turistico ricettiva su un'area sita in fregio a Via Littardi:

- D.G.M. n. 0320 del 07/12/2012 Delibera di adozione;
- D.G.M. n. 0035 del 16/02/2012 Delibera di approvazione con presa d'atto della mancata presentazione di osservazioni;
- Delibera del Commissario Straordinario n. del 0175 del 26/07/2012 delibera di parziale adeguamento alle osservazioni formulate dall'Amm.ne Prov.le con provvedimento del Dirigente della Direzione operativa Ambiente Territorio n. h2/546 del 23/05/2012, emesso ai sensi dell'art. 4, 5° comma, della L.R. n. 24/87;

Il sopra citato Strumento Urbanistico Attuativo è divenuto efficace a seguito del provvedimento dall'Amministrazione Provinciale prot. n. 0043636 del 10/09/2012 con il quale è stato accertato, con riserve e precisazioni, l'effettivo adeguamento alle osservazioni formulate con il provvedimento n. h2/546 del 23/05/2012.

Il Piano Particolareggiato approvato si estende per una superficie complessiva di mq 14657,85 e contempla, oltre al mantenimento di due edifici esistenti di volumetria complessivamente pari a mc mc 1577,60, anche la realizzazione di un nuove volumetrie per un totale pari a mc 3312 con destinazione d'uso turistico ricettiva.

Del volume di cui sopra il 30% circa ha destinazione d'uso "albergo" mentre il restante 70% è destinato a "Residenza Turistico Alberghiera".

Lo SUA in questione prevede altresì:

- la sistemazione delle aree esterne pertinenti la struttura ricettiva mediante la realizzazione di una piscina con annesso solarium, di un'area parcheggio pertinenziale e la sistemazione di aree a verde privato;
- la realizzazione di un parcheggio pubblico di estensione pari a mq 738 in un'area posta in fregio alla Via Littardi.

La Convenzione Attuativa allegata allo S.U.A. in parola prevede:

- la realizzazione e cessione al Comune del parcheggio pubblico di cui sopra;
- la realizzazione ex novo di due tratti di marciapiede, di lunghezza complessivamente pari a m 77,50, ed il ripristino di altri due tratti di marciapiede, di lunghezza complessivamente pari a m 210, entrambi in Via Littardi.

Ad oggi gli edifici previsti dallo S.U.A. originario risultano essere in corso di costruzione ma quasi

giunti al termine, come anche risultano in corso di realizzazione le opere pubbliche previste in convenzione.

In data 08/08/2013 con istanza prot. n. 25741/13, e con successive note di precisazione del 16/09/2013 prot. n. 29459/2013 e del 25/09/2013 prot. n. 30395, il sig. Enrico Saglietto, Legale rappresentante della Soc. San Leonardo proprietaria dell'area interessata, ha manifestato la volontà di ottenere l'approvazione di una variante allo Strumento urbanistico sopracitato.

La Commissione Locale per il Paesaggio in data 18/12/2013 si è espressa negativamente sulla soluzione progettuale prodotta in allegato all'istanza di cui sopra poiché riteneva la variante proposta non compatibile con gli indirizzi di tutela ambientale in quanto pregiudicava la conservazione dell'area verde olivata esistente a monte degli edifici già autorizzati.

Con successiva nota del 21/02/2014 prot. n. 6836/14 è stata prodotta una integrazione documentale e chiesto un riesame del progetto prodotto;

In data 05/03/2014 la Commissione Locale per il Paesaggio in occasione del riesame si esprimeva nuovamente in senso negativo motivando come segue.

*Premesso che vengono condivise alcune delle motivazioni che hanno portato alle scelte progettuali della variante allo S.U.A. e in considerazione della zona di piano territoriale di coordinamento paesistico che individua la zona come IS MO – B e della zona di livello puntuale nonché delle tutele ambientali di cui ai D.M. 25.01.63 e 24.04.85, vista anche l'autorizzazione di massima giusto provvedimento dirigenziale H2/546 del 23.05.2012 dell'amministrazione provinciale in merito all'autorizzazione paesaggistica dello S.U.A. e precedenti atti endo procedimentali. Allo stato attuale la soluzione proposta appare, considerate le nuove volumetrie in progetto, troppo invasiva sotto il profilo ambientale paesaggistico andando a rivedere la zonizzazione del verde con una drastica riduzione della macchia olivata posta a monte del complesso immobiliare già autorizzato che andrebbe invece preservata se non ampliata come peraltro già indicato in fase di approvazione dello S.U.A. Altra problematica rilevata sulla presente soluzione progettuale risulta essere il notevole aumento di superficie non destinata a verde all'interno del lotto dovuto alla realizzazione di strade e camminamenti ulteriori. Si ritiene pertanto di rinviare l'esame della pratica in attesa di una nuova soluzione che preservi la macchia olivata non andando a realizzare la volumetria prevista all'interno della stessa eventualmente delocalizzando le cubature risultanti sulla parte del lotto a minor quota e già oggetto di edificazione. Altresì la volumetria destinata a SPA dovrebbe essere riproposta con tipologia e caratteristiche architettoniche più leggere con accesso dalla strada esistente o eventualmente delocalizzata alla quota del complesso già autorizzato andando a ampliare la zona verde a quota superiore.*

In data 05/05/2014 con nota prot. n. 15163/14 è stata trasmessa una nuova soluzione progettuale in adeguamento ai suggerimenti della Commissione Locale per il Paesaggio di cui al voto sopra citato.

In data 15/05/2014 la Commissione Locale per il Paesaggio in occasione dell'esame della soluzione prodotta con la nota di cui sopra esprimeva il seguente parere:

*La commissione all'unanimità in considerazione della bozza relativa alla nuova soluzione progettuale che prevede l'eliminazione della volumetria inserita inizialmente all'interno della macchia olivata, esprime parere favorevole in via preliminare in quanto appaiono superate le maggiori problematiche già individuate nel proprio parere del 5.3.2014 con voto numero 1.*

In data 25/02/2015 la soluzione di cui sopra è stata nuovamente sottoposta all'esame della Commissione Locale per il Paesaggio che ha espresso il seguente parere:

*La commissione esaminati gli elaborati progettuali formula le seguenti osservazioni.*

*L'elemento torre del fabbricato oggetto di variante dovrà essere rivisto come di seguito descritto:*

*– sia prevista una copertura piana o a padiglione, in quest'ultimo caso in vetro e/o in metallo e con pendenza ridotta; in entrambi i casi la copertura dovrà essere priva di sporti di gronda e contenuta all'interno del muro di perimetro;*

*– la loggia d'ingresso della torre su doppio livello dovrà essere rivista valutando la possibilità di adottare soluzioni meno materiche.*

*– Si prescrive inoltre che la copertura del resto del fabbricato venga realizzata con tegole marsigliesi con la medesima tipologia dei fabbricati già autorizzati.*

*– Si rimanda alle prescrizioni della Soprintendenza in merito alla sistemazione esterna del parcheggio e della piscina nella parte già autorizzata relativamente all'ultima variante con procedura ordinaria.*

In data 12/05/2015 con nota prot. n. 17898/15 è stata prodotta la soluzione progettuale in adeguamento al sopra citato parere sulla quale la Commissione Locale per il Paesaggio si è favorevolmente espressa in data 17/06/2015.

Il progetto di variante allo S.U.A. risulta essere costituito dagli elaborati grafico descrittivi di seguito elencati.

- Elaborato A A1-Relazione illustrativa;

- A3-Piano Finanziario;
- A4-Documentazione Fotografica.
- Elaborato B SOI:
  - B1-analisi urbanistiche;
  - B2-relazione illustrativa;
  - B3- integrazioni;
  - B4-documentazione fotografica;
  - B6-tipologia materiali di riferimento;
  - B5-render e fotomontaggi;
- Elaborato Bo SOI/contesto di riferimento/rapporto tra edificato e vegetazione.
- Elaborato C cartografie generali:
  - P.T.C.P.;
  - RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO
  - P.R.G.;
  - PIANO DI BACINO;
  - PLANIMETRIA CATASTALE.
- Elaborato D stralcio norme di riferimento.
- Elaborato E calcolo dei volumi/calcolo s.l.u./S.A./superficie porticata/calcolo superfici paganti oneri concessori/calcolo superficie a standard.
- Elaborato F3a planimetria generale SITUAZIONE AUTORIZZATA.
- Elaborato F3b sezioni paesaggistiche SITUAZIONE AUTORIZZATA.
- Elaborato G1a Planimetria generale.
- Elaborato G1b Sezioni paesaggistiche.
- Elaborato G2 Planimetria generale canalizzazioni.
- Elaborato G3 Superamento barriere architettoniche.
- Elaborato G4 Planimetria generale raffronto.
- Elaborato H3 Schemi planimetrici blocco "a monte" SPAZI COMUNI.
- Elaborato I3 Prospetto e sezioni blocco "a monte" SPAZI COMUNI.
- Elaborato M Mappe catastali e titoli di proprietà/visure/iscrizione C.C.I.A..
- Elaborato N Norme tecniche di attuazione.
- Elaborato O Relazione Paesaggistica.
- Elaborato P Relazione Geologica.
- Elaborato Q Atto Unilaterale d'obbligo.
- Elaborato Y Dichiarazione di conformità L 13/89.
- Elaborato J Atto di notorietà.
- Elaborato K dichiarazione di smaltimento acque bianche.
- Elaborato V Asservimenti.
- Elaborato W Elenco elaborati.
- Elaborato Z Dichiarazione di conformità L 46/90.
- Verifica di assoggettabilità a V.A.S..

## **DISCIPLINA TERRITORIALE, URBANISTICA E REGIME DI VINCOLO**

Il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico classifica l'area interessata dalla variante allo SUA, per quanto attiene l'Assetto Insediativo, parte come "Insediamenti diffusi - Regime normativo di MODIFICABILITÀ di tipo A" (ID MO-A ) e parte, quella più propriamente interessata dall'edificazione contemplata nella variante, come "Insediamenti Sparsi - Regime normativo MODIFICABILITÀ di tipo B" (IS MO-B); per quanto attiene l'Assetto Vegetazionale come "Colture-Insediamenti Sparsi di Serre" (COL-ISS), mentre, per l'Assetto Geomorfologico come "modificabilità di tipo B" (MO-B).

Il vigente Piano di Bacino classifica l'area come segue:

- per quanto attiene la "Susceitività al dissesto" come area a pericolosità e suscettività bassa "Pg1";
- con riferimento alla "carta del rischio geomorfologico" quasi l'intera area come "area a rischio lieve o trascurabile" (Rg0) ed un piccola parte, quella in fregio a Via Littardi, come "area a rischio moderato" (Rg1);
- per quanto attiene l'individuazione delle "fasce fluviali" come area non inondabile;
- non risulta, invece, essere "area sottoposta a rischio idraulico".

Nel vigente Piano Regolatore Generale l'area interessata dallo SUA che si intende variare fa parte di una più ampia zona classificata come "zona per insediamenti ricettivi di nuovo impianto" contraddistinta



dalla sigla "TN3A".

Tali zone devono essere attuate mediante S.U.A. ed, ai sensi dell'art. 41 dell'NTA allegate al PRG, le quote destinate ad attività turistica dei nuovi insediamenti ricettivi sono individuate nel Piano Turistico Comunale.

Di seguito vengono indicati i parametri di zona previsti dal P.R.G. per la "TN3A":

- Modalità di intervento Nuova costruzione mediante S.U.A.;
- Superficie minima S.U.A. mq 5000;
- Indice territoriale 0,60 mc/mq;
- Altezza Massima m 6,5;
- Distanza dai Confini m 5,00;
- Distanza dagli edifici m 10,00;
- Distanza dalle strade m 5,00.

Nelle zone "TN" i soggetti attuatori dovranno darsi carico di reperire all'interno delle stesse idonei spazi da adibire a strutture e attrezzature di servizio di uso pubblico nella misura di 18 mq per 80 mc di volume realizzabile, nelle proporzioni stabilite dal D.M. 1444/1968.

Dovrà essere garantita, in aggiunta ai parcheggi pubblici nelle quantità stabilite dal D.M. 1444/1968, una quota di parcheggi pari a 1 mq ogni 10 mq di "Slu".

All'interno delle zone "TN" è ammessa la realizzazione di strutture di servizio, possibilmente riunendo in un unico blocco il servizio commerciale e sempre nel rispetto del Piano Comunale del Commercio.

Possono essere destinati a negozio per la vendita al dettaglio mq 0,40 di superficie commerciale di vendita per ogni 100 mc di volume edificabile, concentrati in unico nucleo di servizio.

L'obiettivo principale dell'urbanizzazione delle zone "TN" è il riassetto urbanistico e una maggiore caratterizzazione ambientale delle aree.

Devono essere previste sistemazioni a verde lungo gli affacci stradali, salvo ciò non risulti in contrasto con gli allineamenti a filo stradale o con la presenza di attività commerciali al piano terra.

Nelle zone "TN", ove si rendesse necessaria la soppressione di alberi di alto fusto, è fatto obbligo di ricomporre il manto vegetale con essenze tipiche dei luoghi.

La progettazione degli interventi edilizi dovrà darsi carico di un corretto inserimento dei manufatti nell'ambiente. Gli interventi dovranno essere rivolti a definire compiutamente, anche in termini formali, la risoluzione dei problemi di inserimento ambientale delle previsioni edificatorie, definendo i rapporti tra valori edificati e ambiente circostante.

Sotto il profilo paesaggistico la variante in questione ricade in zona sottoposta a vincolo paesistico ambientale ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 e s. m. e i. con conseguente assoggettamento degli interventi al rilascio dell'autorizzazione di massima prevista dall'art. 7 della L.R. n. 24/87.

Il vincolo di cui sopra è stato imposto con i decreti di seguito indicati.

- Decreto Ministeriale del 25/01/1963 con il quale è stata dichiarata di notevole interesse pubblico la zona di Porto Maurizio a ponente del torrente Caramagna nel Comune di Imperia che comprende complessi caratteristici di bellezze naturali;

- Decreto Ministeriale del 24/04/1985 con il quale è stata operata una integrazione dei vincoli delle zone nei comuni di Riva L. S. Stefano al M. Costarainera S. Lorenzo al M. Imperia Diano Marina S. Bartolomeo e Cervo (complesso paesistico Parasio).

## DESCRIZIONE DELLA VARIANTE IN PROGETTO E CONCLUSIONI

La variante in argomento contempla l'edificazione, in aggiunta a quanto già previsto, di un nuovo corpo di fabbrica con destinazione accessoria della struttura ricettiva.

Nel nuovo edificio troveranno collocazione oltre ad un locale ad uso ufficio anche una struttura con spazi destinati a sala massaggi, relax ed area fitness con annessa piscina, il tutto al servizio dei clienti dell'attività ricettiva.

Il nuovo edificio, previsto nella porzione nord del lotto posta a confine con una strada privata, è collocato a monte dell'uliveto esistente, del quale è previsto il mantenimento, ed interessa un'area sostanzialmente brulla e priva di vegetazione di rilievo.

Il nuovo fabbricato con una superficie lorda pari a mq 280,86 ed un volume complessivo pari a circa 842 mc, è articolato su tre livelli di cui uno interrato.

L'edificio è costituito da due corpi di fabbrica, disposti ortogonalmente, con copertura a due falde e sviluppati uno, su un solo piano terra, e l'altro su due piani, di cui uno interrato; i due corpi di fabbrica sono

uniti da un elemento centrale organizzato su due livelli fuori terra, con pianta a forma circolare tale da costituire una sorta di "torre" che caratterizza fortemente l'intero edificio.

Con riferimento alle disposizioni del DM 1444/68, viene quantificata in mq 198 il fabbisogno di superficie da destinare a servizi pubblici afferente la nuova volumetria in progetto.

Della superficie di cui sopra, che si andrebbe ad aggiungere al fabbisogno determinato in occasione dell'approvazione dello SUA originario e che si concretizzò nel parcheggio pubblico in corso di realizzazione, non viene proposto il reperimento ma la totale monetizzazione.

A tale proposito è opportuno evidenziare l'esistenza, nei pressi dell'intervento in questione, di diverse aree adibite a pubblici servizi quali:

- il parcheggio pubblico sito presso lo svincolo autostradale di Imperia ovest;
- il parcheggio pubblico a lato di via Littardi in adiacenza al distributore di carburante;
- il parcheggio pubblico, in parte a raso ed in parte interrato, sito nei pressi del complesso di recente realizzazione adiacente il campo di atletica;
- il costruendo parcheggio pubblico connesso al progetto originario della Soc. San Leonardo;
- l'area sportiva del campo comunale di atletica leggera "Angelo Lagorio";
- la piazza pubblica sita nei pressi del complesso realizzato nell'area un tempo denominata Imperia Due;

L'esistenza delle aree sopra elencate, unito all'impossibilità di reperire nel lotto in questione un'area (da aggiungersi a quella che si è prossimi a reperire) proficuamente utilizzabile a scopi di pubblico interesse rende più opportuno, appunto in luogo del reperimento in sito, la monetizzazione delle superficie di cui al DM 1444/68.

Detti proventi potranno essere utilizzati per il completamento dell'area sportiva del campo di atletica con l'eventuale realizzazione di nuove strutture.

La determinazione del valore di monetizzazione della superficie cui sopra, operata applicando la tariffa prevista dalla DGM n. 444 del 2 ottobre 2006, prevede un importo di € 34'020,36 che il Soggetto Attuatore dovrà versare al Comune di Imperia in aggiunta all'importo di € 31'813,67 dovuto quale contributo concessorio.

Si evidenzia infine che gli importi sopra indicati sono suscettibili di adeguamenti da attuarsi in virtù di variazioni delle tariffe che l'Amministrazione Comunale ritenesse di approvare con le determinazioni di propria competenza.

Come già prima specificato il lotto interessato dallo SUA ha una estensione pari a mq 14'657,85 ed ha una potenzialità edificatoria pari a mc 7181,75 ottenibile applicando all'indice territoriale proprio della zona TN3A (0,60 mc/mq) la riduzione del 30%, come previsto dall'art. 30 dell'NTA laddove non venga applicato il meccanismo della trasferibilità dell'indice dalle zone agricole (art. 30 dell'N.T.A. allegate al P.R.G.), e l'incremento del 20% previsto dall'art. 41 dall'NTA allegate al PRG quando il lotto interessato ha una estensione superiore al doppio del minimo consentito, come nel caso di specie.

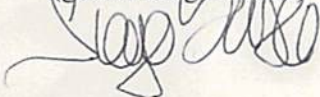
Nella versione originaria lo SUA prevedeva una volumetria urbanistica complessivamente pari a mc 4461 circa così ripartiti:

- mc 3312 ca. di nuova costruzione finalizzata alla realizzazione di mc 975 ca ad uso albergo (29,5%) e mc 2337 ca ad uso Residenza Turistico Alberghiera (70,5 %);
- mc 1149 ca volumetria corrispondente a due edifici esistenti di cui era ed è previsto il mantenimento.

La variante oggetto della presente, aggiungendo 842 mc circa a quanto previsto originariamente, comporta una volumetria complessiva pari a mc 5303 ca., e pertanto contenuta nella potenzialità edificatoria propria del lotto in questione (mc 7181,75).

Tutto ciò premesso la variante prevista non si pone in contrasto con le norme di Piano Regolatore Generale e risulta, pertanto, assentibile.

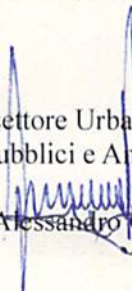
Il Responsabile dell'istruttoria  
(geom. Diego Scisco)



DS/ds

Il Dirigente del settore Urbanistica  
Lavori Pubblici e Ambiente

(ing. Alessandro Cioce)



### **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

Il Dirigente competente esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta ai sensi dell'art. 49 primo comma del T.U. 18.8.2000 n. 267.

**F.to digitalmente dal Dirigente competente o suo delegato**

---

### **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE**

Il sottoscritto Dirigente dei Servizi Finanziari esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta ai sensi dell'art. 49 primo comma del T.U. 18.8.2000 n. 267.

**F.to digitalmente dal Dirigente dei Servizi Finanziari  
Dott. Alessandro NATTA o suo delegato**

---

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Sindaco  
Ing. Carlo Capacci  
(firmato digitalmente)**

**Il Segretario Generale  
Dott.ssa Rosa Puglia  
(firmato digitalmente)**

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che l'avanti verbale verrà pubblicato all'Albo pretorio del Comune di Imperia e vi rimarrà per 15 gg. Consecutivi divenendo pertanto esecutivo l'11° giorno successivo alla pubblicazione ai sensi dell'art.134 c.3 T.U.E.L. 267/2000.

**F.to digitalmente dal Segretario Generale  
Dott.ssa Rosa PUGLIA o suo delegato**

---