COMUNE DI BORDIGHERA - Prot 0006735 del 21/03/2016 Tit VI Cl 3 Fasc

RISTRUTTURAZIONE
COMPLESSO IMMOBILIARE "ANGST"
Via Romana 76, Bordighera 18012 (IM)

PRG NTA. Art. 50.03.02
Ambito 60 "Edificio Angst"

Proprietà : IMMOBILIARE ANGST Srl
P.za Eleonora Duse, 2 Milano 20122
C.F. 02675010124

Progetto : Ing. Giuseppe Eugenio BESSONE
Via 1° Maggio, 50 Bordighera 18012
Cell.: 335.80.688.62 - Mail: bessbord@hotmail.com

Arch. Zina MARINCOLA di San Floro
Bizzi & Partners Engineering Srl
Cell.: 338.98.493.12 - Mail: marincola@bizzipartners.eu

OGGETTO:

VARIANTE NORMATIVA PROPOSTA

SCALA :	DATA :	TAVOLA:
	18.03.2016	**AA3**

COMUNE DI BORDIGHERA - Prot 0006735 del 21/03/2016 Tit VI Cl 3 Fasc

VARIANTE NORMATIVA PROPOSTA

~~agosto 2014~~ marzo 2016

CONSIDERAZIONI:

In sintesi, stanti le considerazioni elaborate nella proposta di Variante in oggetto, la formulazione dell'art. 50.03.02 delle NTA di PRG concernente l'ambito detto "ex Angst"- Ambito n. 60 del PRG - in variante contestuale al PRG vigente risulta come segue modificata:

A—TESTO VIGENTE-

art. 50.03.02: Ambito n° 60- Edificio Angst

Su tale ambito dovrà essere previsto uno strumento urbanistico attuativo finalizzato al recupero dell'area e dell'edificio monumentale, sulla base della perimetrazione e delle previsioni viarie risultanti dall'allegata tavola D2 TER.
Tale strumento, nell'insieme delle destinazioni e degli interventi ammessi nella zona, dovrà prevedere:
- la riqualificazione dell'edificio storico con salvaguardia delle sue forme essenziali;
- il mantenimento di una struttura ricettiva ad albergo tradizionale nell'edificio storico che occupi almeno il 35% dell'intera volumetria d'ambito con almeno 80 camere e 160 posti letto e che sia oggetto di vincolo di destinazione d'uso e tipologia alberghiera decennale, regolarmente registrato e trascritto a far data dalla fine dei lavori.
- La realizzazione di una viabilità pubblica di collegamento a monte dell'edificio principale che colleghi la Via Mostaccini alla Via Coggiola.

E' consentita la demolizione dei volumi retrostanti l'edificio monumentale ed il loro recupero nell'involucro del nuovo tetto di copertura, in una nuova ala posta a ponente, nella area di levante non oggetto di vincolo puntuale e nel Belvedere posto nel parco a monte dell'ambito.
In particolare il volume recuperato nel terreno di levante potrà essere ricomposto anche in fregio alla previsione della nuova viabilità pubblica, per dare origine ad un fabbricato di altezza massima pari a 9.50 me tipologia tradizionale di cui all'art. 22.01 lett.c del piano regolatore.
Nel parco potranno essere realizzati nel rispetto della sistemazione a verde e delle alberature, piscine ed attrezzature pertinenziali non costituenti volumetria, finalizzati esclusivamente al soddisfacimento degli standard qualitativi dell'azienda alberghiera.
Tutte le volumetrie d'ambito esistenti o recuperate con destinazione 1 (residenziale) dovranno esser conformate alla previsione di standard pari a 36 mq per ogni abitante insediato.
Le altre destinazioni dovranno soddisfare il minimo di cui al D.M. 02.04.68 n° 1444.
Gli interventi sulle volumetrie dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:
II lucernai della copertura dell'edificio storico non potranno eccedere il 10% dell'area stessa e le finestre dei locali potranno avere rapporti non superiori ad 0.80.
Rapporto di copertura 15%.
Distanza dai e tra i fabbricati: 15 metri.
Distanza dai confini: 7.5 metri.
Distanza dalle strade esistenti: 7.5 metri.
Superficie destinata a logge, terrazzi e balconi; un quarto della superficie lorda.
Superficie destinata a porticato: un quarto della superficie lorda.

B- VARIANTE NORMATIVA PROPOSTA – VARIANTE PRG

"Su tale ambito dovrà essere previsto uno strumento urbanistico attuativo finalizzato al recupero dell'area e dell'edificio monumentale esistente, sulla base della perimetrazione e delle previsioni viarie risultanti dalla Tavola A48 di progetto **del SUA approvato in Conferenza di servizi conclusasi in data ….**
Tale strumento, nell'insieme delle destinazioni e degli interventi ammessi nella zona, dovrà prevedere:
- la riqualificazione degli immobili esistenti (edificio storico, Manica delle Palme, Belvedere), con salvaguardia delle proprie forme essenziali, con sviluppo di volumetria pari, complessivamente, all'esistente;

COMUNE DI BORDIGHERA - Prot 0006735 del 21/03/2016 Tit VI Cl 3 Fasc

- la realizzazione dell'ampliamento della Via Coggiola, con allargamento dell'innesto su Via Romana;
- la realizzazione di parcheggio al servizio del confinante Hotel "Villa Elisa".

E' consentita la demolizione dei volumi retrostanti l'edificio monumentale ed il loro recupero nell'involucro del nuovo tetto di copertura, in una nuova ala posta a ponente, nella area di levante non oggetto di vincolo puntuale e nel Belvedere posto nel parco a monte dell'ambito.
In particolare il volume recuperato nel terreno di levante potrà essere ricomposto anche in fregio alla previsione della nuova viabilità pubblica, per dare origine ad un fabbricato di altezza massima pari a 9.50 m e tipologia tradizionale di cui all'art. 22.01 lett. c del piano regolatore.
Nel parco potranno essere realizzati nel rispetto della sistemazione a verde e delle alberature, impianti o piccole strutture coperte, nonchè piscine ed attrezzature pertinenziali, non costituenti volumetria.
Per l'ambito è ammessa la destinazione residenziale.
Sono sempre ammesse le destinazioni a servizi privati di interesse generale, con particolare riferimento all'uso culturale ed espositivo.
Tutte le volumetrie d'ambito esistenti o recuperate con destinazione 1 (residenziale) dovranno essere conformate alla previsione di standard pari a 36 mq per ogni abitante insediato, da assolversi anche tramite monetizzazione.
Gli interventi sulle volumetrie dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

Rapporto di copertura 15%.
Distanza dai e tra i fabbricati: 15 metri.
Distanza dai confini: 7,5 metri, fatte salve intese con le proprietà confinanti;
Distanza dalle strade esistenti: 7,5 metri.
Superficie destinata a logge, terrazzi e balconi; un quarto della superficie lorda.

Superficie destinata a porticato: un quarto della superficie lorda

D – VARIANTI CARTOGRAFICHE

Contestualmente alla variante al Piano Particolareggiato, si modificano gli elaborati cartografici di PRG:

- quanto alla perimetrazione dell'Ambito "Ex Angst" – Tavola A48 **del SUA approvato in Conferenza di servizi conclusasi in data …**
- quanto all'ampliamento di Via Coggiola – Tavola A23 **del SUA approvato in Conferenza di servizi conclusasi in data …**.

Il Professionista

_____

Ing. Giuseppe E. Bessone