COMUNE DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

PROGETTO DI STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA
ALL'ARIA APERTA DELLA TIPOLOGIA A CAMPEGGIO
AI SENSI L.R. N. 2 DEL 7/02/2008 E R.R. N. 1/2011 - 4/2012
ISTANZA AI SENSI ART. 10 L.R. 10/2012 - SUAP

TAVOLA:	A	Oggetto:
DATA:	12/01/2016	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO
SCALA:		
Revisione	3/11/2016 per prescrizioni sulla viabilità da parte C.P.L.	

I PROGETTISTI: GEOM. FEDELE ANDREA PALMERO ----------	ARCH. ADRIANO PALMERO ----------
PROPRIETA' MARIANI ELENA ----------	

STUDIO TECNICO PALMERO
18039 - Via Cavour n.1 Ventimiglia
Tel: 0184/351790 Fax: 0184/232505
email: palmeroa@libero.it - arch.adriano@studiopalmero.191.it

Geom. Fedele Andrea Palmero
C.F. PLM FLN 42R31 L741E
P.I. 001 635 200 83

Arch. Adriano Palmero
C.F. PLMDRN72P14I138O
P.I. 01288110081

Via Cavour n° 1 – 18039 Ventimiglia (IM)
Tel. 0184351790-Fax.0184232505

Al COMUNE DI BORDIGHERA
UFFICIO TECNICO
Piazza del Popolo n. 6
18012 Bordighera (IM)

Oggetto : COSTRUZIONE DI STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA ALL'ARIA APERTA DELLA TIPOLOGIA A CAMPEGGIO AI SENSI DELLA L.R. N°2 DEL 7/02/2008 E R.R. N°1/2011 – 4/2012 - ISTANZA AI SENSI ART. 10 L.R. 10/2012 –

DITTA: MARIANI ELENA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO

Descrizione del lotto di proprietà con la relativa destinazione urbanistica vigente ed in variante:

La Signora Mariani Elena è proprietaria in Comune di Bordighera, sezione censuaria di Borghetto San Nicolò, di un vasto lotto di terreno con entrostante n°3 fabbricati ad uso residenziale, a suo tempo destinato alla coltivazione agricola in pienaria e sotto serra, attività condotta dai genitori ed oggi abbandonata. Il lotto risulta confinante ad est con Via Cagliari ed a sud con Via Padre PIO, a ponente con la prevista Residenza Assistita della "Fondazione Notari, e ad ovest con la prevista attuale variante della viabilità di PRG di collegamento tra Via Cagliari e la Via Romana.

Il complesso immobiliare della superficie complessiva di mq. 7.881 risulta censito a F. 3 – BSN - con le particelle n°35-34-311-312-84-432-382-383-103- di cui le ultime tre costituenti il sedime dei fabbricati residenziali, rispettivamente di un piano fuori terra i primi due e due piani fuori terra il terzo.

Sotto l'aspetto urbanistico il complesso risulta individuato nel vigente PRG per le particelle n°382-383-103-432 di F. 3 di BSN e parte della particelle n°84 – 312 e n°35 sempre di F. 3, nella zona "B1a " - "Tessuto edificato urbano consolidato" in cui sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 21 delle norme di attuazione che escludono nuovi insediamenti.

Le restanti particelle n°34-311- e parte delle particelle n°35-312- 84- risultano individuate in zona "fc – servizi" " aree per spazi pubblici attrezzate a parco e gioco".

La proprietà compresa in zona B1a misura un superficie di mq. 2619 e quella in zona "fc" mq. 4851. Una piccola pozione della particella n°35 risulta individuata per una superficie di mq. 411 a viabilità di PRG, recentemente variata in attuazione e nell'iter approvativo dell'attigua Residenza Sanitaria Assistenziale R.S.A. della "Fondazione Notari-Lorenzi, posta a ponente della proprietà Mariani.

Come individuato nella Tav. 2 le rispettive superfici delle singole destinazioni urbanistiche come sopra descritte tornano alla superficie complessiva della proprietà Mariani di mq. 7.881.

Il presente progetto viene presentato ai sensi dell'art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 in variante allo strumento urbanistico vigente, per l'insediamento della nuova attività produttiva in oggetto, secondo la separata proposta normativa di cui alla specifica relazione unita alla presente istanza, di cui si chiede l'approvazione del SUAP in conferenza dei servizi.

Si vuole evidenziare tra l'altro che l'attuale destinazione delle aree di proprietà in zona "fc" a servizi ai sensi dell'art. 84 della vigente L.R. 16/2008 ricadono nei vincoli urbanistici decaduti con tutte le opportunità richiamate nel medesimo articolo.

Sempre nella Tav. 2 è stata individuata la zonizzazione "STR" idonea alla realizzazione dell'attività produttiva in argomento, che sarà oggetto di variante al vigente P.R.G. e che prevede un lotto destinato alla struttura turistica ricettiva in progetto della superficie di **mq. 5405**, costituito dalle particelle n°35 e parte delle particelle n°34-84-311-312- di F. 3 – BSN – oltre un lotto di **mq. 545** destinato a Standard Pubblici "fc", parte delle particelle n° 34-311-84-432 di F. 3, da cedere all'Amministrazione Comunale, attrezzato a servizi, verde, parcheggio e viabilità pedonale (marciapiede), oggi assente sul lato di ponente di Via Cagliari.

Gli standard, che saranno oggetto di convenzione, per la loro realizzazione e cessione, con la medesima Amministrazione Comunale , sono stati tra l'altro individuati a margine di Via Padre Pio a sud del lotto di proprietà, in continuità ed in analogia, ai medesimi standard previsti nella progettazione della vicina residenza assistita della Fondazione Notari-Lorenzi in corso di approvazione, nonché a margine di Via Cagliari nel tratto antistante alla struttura turistica a levante per l'istituzione di una adeguata viabilità pedonale oggi assente. Per garantire sicurezza alla viabilità pedonale sono stati altresì previsti due passaggi pedonali rialzati, analoghi a quelli sulla

Via Romana, a valle del citato accesso principale del campeggio in progetto ed in corrispondenza del verde attrezzato e parcheggio pubblico per il collegamento con la viabilità pedonale presente su Via Cagliari sul lato levante della stessa;

Il restante lotto di proprietà di **mq. 1931** costituito dalle particelle n°382-383-103 e parte delle particella n°312-84-432 di F. 3 –BSN- con all'interno gli edifici residenziali esistenti è stato conservato nella originaria destinazione B1a.

Nella medesima tavola è stata tra l'altro riportata la variante della viabilità di via Cagliari verso la Via Romana, recentemente approvata, sempre in sede di attuazione della citata residenza assistita, che non interferisce con il lotto di proprietà Mariani.

Conformità del progetto presentato ai piani territoriali di livello sovracomunale:

Il lotto oggetto di intervento come sopra descritto risulta compreso per il Piano Paesistico in " TU – Tessuto Urbano" per l'assetto insediativo, in " MO – B, Modificabilità di Tipo B" per l'assetto geomorfologico ed in " COL-IDS –CO per l'assetto vegetazionale.

Per quanto attiene il Piano di Bacino Provinciale il lotto di progetto risulta "Fuori Fascia" per le aree inondabili ed in "PG0" di suscettività molto bassa al dissesto, peraltro trattasi di area di fondo valle praticamente pianeggiante.

Verso ponente il vicino "Rio Rattaconigli" posto lungo il confine tra il Comune di Vallecrosia e Bordighera risulta posto nel punto minimo ad una distanza minima di circa ml. 40 dal lotto e rispetta tra l'altro le fasce di tutela di cui all'art. 4 comma 3 del regolamento regionale n°3/2011, che fissa la fascia di inedificabilità assoluta in ml 10 dal medesimo Rio, riducibile tra l'altro nei centri abitati a ml. 3 e 5, ai sensi dello stesso comma alla lett. a.

Intervento pertanto compatibile con la suddetta zonizzazione dei piani territoriali di livello sovracomunale, individuazione riportata nella TAV. 1 "Cartografia".

Descrizione del progetto e rispetto dei requisiti minimi per la classificazione delle strutture ricettive all'aria aperta di cui al R.R. 21/2/2011 coordinato con R.R. 4/2012:

La struttura turistica ricettiva all'aria aperta a campeggio come sopra individuata, si svilupperà su un lotto di **mq. 5405** all'interno del quale sono state previste n°44 piazzole per tende, roulottes ed auto caravan. In particolare per quattro piazzole la n°34-36-38-40 è stata prevista la possibilità di insediare n°4 case mobili o prefabbricate, non costituenti volumi edilizi, ai sensi della citata legge di classificazione della struttura in oggetto, della tipologia descritta nella TAV 8.

secondo quanto prescritto dall'art. 17 del R.R. in epigrafe, contenute ampiamente nel numero massimo del 30% delle piazzole progettate (limite massimo che potrà essere insediato nel corso dell'esercizio).

Il campeggio e le medesime piazzole avranno accesso da Via Cagliari lungo il confine nord della particella n°34 di F. 3 BSN, con una viabilità di ingresso carrabile e pedonale della larghezza di ml. 7,50, da questa si svilupperà in asse alle piazzole verso nord e verso sud, una viabilità interna sempre carrabile e pedonale della larghezza di ml. 6.

Lungo il confine sud del capeggio verrà altresì mantenuta una viabilità di servizio e di uscita secondaria lungo una strada già esistente sulla proprietà della larghezza di ml. 4,00.

All'interno del complesso sono stati previsti due fabbricati a servizio dell'attività turistica, il primo "A" ad un piano fuori terra con sottostante piano interrato ad uso ricovero attrezzatura e dispensa, posto sul margine sud della viabilità di ingresso, destinato a reception e bar/pizzeria/tavola calda. Il secondo "B", suddiviso in due corpi e posto sul confine di ponente del lotto, posizionato circa in asse alle piazzole, ospiterà i servizi e le docce, suddivise per maschi e femmine, attrezzato anche con lavelli per stoviglie, lavatoi per panni, lavatrici, essiccatoio ed adeguata stenderia sul margine ovest. I locali a servizi come per legge saranno rivestiti per un'altezza di ml. 2 e ventilati direttamente dall'esterno.

In ragione delle previste n°44 piazzole, risulta necessario individuare a norma di legge un numero adeguato di parcheggi dal 30% al 60% delle piazzole in ragione della classificazione del campeggio da 1 a 4 stelle. Il progetto garantisce n°13 posti auto previsti sul margine sud della viabilità principale di accesso, n°8 sulla piazzola a sud/ovest e n°3 sul margine nord della viabilità di servizio a sud del lotto, per complessivi n°24 che potrebbe garantire la classificazione a 3 stelle.

L'area libera di uso comune necessaria pari al 5% del lotto corrispondente a **mq 270.25** è stata collocata sul margine est e sud del fabbricato bar/pizzeria/tavola calda in mq. 421,82 maggiori di quelli necessari di cui mq. 77.30 ombreggiati con pergole sugli impalcati in legno posti sempre a margine del medesimo fabbricato. Tale superficie necessaria in ragione del 20% delle aree libere e pari mq. 54.05 (mq. 270.25 x 20%) è così ampiamente garantita. All'interno dell'area libera potranno essere sistemati giochi per bimbi, un campetto per bocce e tavolo da ping pong. Sempre a livello ricreativo potrà essere previsto il noleggio di bici ed un eventuale tavolo da biliardo nel piano terreno o sotterraneo del bar.

Sulla base delle piazzole previste in n°44, si stima una capienza di persone da ospitare mediamente in n°150 presenze. Tale capienza prevede per legge l'esistenza di n°10 w.c. e n°10 docce che sono stati individuati nei due corpi di fabbrica a servizi (Fabbricato B), di cui due w.c. attrezzati ed accessibili per disabili. Tutti suddivisi per sesso maschi e femmine. Gli stessi corpi di

fabbrica al di sotto della tettoia circostante e lungo il muro perimetrale di ponente, potranno ospitare un lavapiedi, quattro lavelli per stoviglie, i lavatoi per panni, due lavatrici ed un essiccatoio che potrebbero individuare con tutte le altre caratteristiche il campeggio nella classificazione a tre stelle anche in ragione della superficie minima delle piazzole da mq. 48 a mq. 86. Il fabbricato a servizi rispetta ampiamente la distanza minima di ml 150 dalle piazzole.

Eguale w.c. attrezzato ed accessibile per disabili è stato previsto nel fabbricato a bar/pizzeria/tavola calda che è stato anche dotato di locale cucina ed ampia sala all'interno del fabbricato, nonché di porticato a sud/est che potrà essere chiuso nel periodo invernale ed aperto in quello estivo con aperture trasparenti e mobili. Nell'angolo sud/ovest del parcheggio con i P.A. n°14-15-16-17-18-19-20-21 e relativa corte è stata altresì prevista un'isola ecologica per i rifiuti solidi urbani.

Tutte le piazzole verranno dotate di cestini per i rifiuti e degli opportuni allacci alle reti tecnologiche, acqua, luce, fognatura. Le aree impermeabili costituite dalla viabilità interna e le coperture dei due fabbricati verranno allacciate al collettore comunale delle acque bianche su Via Cagliari, se necessario previa realizzazione di vasca di ritardo.

Il complesso verrà illuminato con adeguati diffusori sulle singole piazzole e lungo la viabilità pedonale e carrabile, e seppure non soggetto alla prevenzione incendi prevista solo per campeggi con capacità ricettiva superiore alle 400 persone, dotato degli accorgimenti minimi di prevenzione quali rivelatore di fumi nei due fabbricati, e di un numero di estintori idoneo posto a distanza non superiore di ml. 30 uno dall'altro. Verrà altresì predisposta adeguata segnaletica con i percorsi di uscita e di esodo, l'ubicazione degli estintori, il divieto di accendere fuochi in prossimità delle unità abitative.

Il complesso verrà recintato con muri di confine munito di grigliato, cancelli, siepi, dell'altezza di ml. 2,00 e murature per le parti verso il pubblico massima di cm. 0.80.

Conformità agli strumenti urbanistici adottati ed approvati in variante, al regolamento edilizio, nonché attestazione sulla conformità alle norme di sicurezza ed igienico – sanitarie, di efficienza energetica, antisismiche e di sicurezza antincendio:

La volumetria dei fabbricati risulta per il fabbricato "A" reception/bar/pizzeria/tavola calda di mc. 681,35 e per il fabbricato "B" servizi igienici di mc. 230.34 e complessivamente mc. 911.69 pari ad un indice fondiario (mc. 911,69/mq. 5405) di mc. 0.16,87/mq. < dello 0.20 mc./mq. di normativa. La superficie coperta del primo fabbricato compreso le tettoie a sbalzo risulta di mq. 255.61 mentre quella dei servizi igienici comprese le sporgenze a portici a sbalzo di mq. 166.00

per complessivi mq. 421.61 pari al rapporto superficie coperta area libera (mq. 421.61/5405 mq) dello 0.078 mq/mq < dello 0.10 mq/mq.

L'altezza massima del primo fabbricato risulta di ml. 3.55 e quella del fabbricato servizi di ml. 2.95 tutte contenute nell'altezza massima consentita di ml. 4,50 dal terreno sistemato. (Per il dettaglio dei calcoli vedi tav. E)

Ambedue i fabbricati rispettano ampiamente la distanza minima di ml. 5.00 dai confini e ml. 10.00 dalle pareti finestrate.

L'altezza utile interna dei locali è maggiore od uguale a ml 2.70, ml 3.20, maggiore di ml 3 per il bar/tavola calda ed è rispettato il rapporto di 1/8 della superficie in pianta per la ventilazione ed aperture finestrate previste nei vari locali. I servizi igienici avranno lato minimo di cm. 88 e superficie di mq. 1.23 maggiore delle dimensioni minime di 0.80 ed 1.20.

Tutti i locali aperti al pubblico sono dotati di aperture di accesso ed esodo adeguate rispondenti alle norme di sicurezza. Ambedue i fabbricati saranno coibentati a norma lg. 10/91 s.m.i. e potranno essere dotati per la produzione di acqua calda di adeguati pannelli solari sulla copertura.

I fabbricati di tipo tradizionale con muratura e struttura in. c.a. saranno rispondenti alle norme vigenti antisismiche per la cui conformità potrà essere prodotta la copia della relativa denuncia all'Ufficio Provinciale del C.A. con relazione di calcolo. Come risulta dai grafici e gia descritto al capitolo precedente, tutti i locali sono accessibili e rispondenti alla lg. 13/89 s.m.i. e dotati di servizio igienico per i disabili per il fabbricato bar/pizzeria/tavola calda e per il fabbricato servizi ove è stato previsto un servizio igienico completo di doccia per disabili per i singoli sessi.

Standard Pubblici ed Opere di Urbanizzazione :

In ordine al richiesto allargamento da parte della P.M. dell'ingresso del campeggio per una migliore area di traguardo e manovra di accesso allo stesso, si è provveduto in tal senso con una soluzione adeguata come da planimetria generale 1/500-1/200 Tav. 4-5, in continuità della confinante sistemazione della R.S.A. Fondazione Notari e nel contesto delle previsioni della medesima;

Relativamente alla realizzazione di marciapiede nel tratto del confine di proprietà oggetto di intervento sul lato est di Via Cagliari compreso tra le particelle n°34-311 e parte della particella 84 di F. 3 del Comune Censuario di Borghetto S.Nicolò, si provvederà alla realizzazione di un marciapiede pedonale della larghezza di ml. 1,50 analogo a quello presente sul lato levante di Via Cagliari. Verranno altresì realizzati due passaggi pedonali rialzati, analoghi a quelli sulla Via

Romana, uno a valle del citato marciapiede pedonale del campeggio in progetto ed uno in corrispondenza dell'area a verde e parcheggio pubblico per il collegamento con la viabilità pedonale esistente.

Per un'adeguata illuminazione dell'area a verde e parcheggio attrezzata da realizzarsi su parte della particella di proprietà n°432 di F. 3 BSN, per complessivi mq. 414 si potrà provvedere per quanto attiene il percorso principale pedonale e del parcheggio con quattro pali componibili in fusione di ghisa e relativa lanterna a led dell'altezza di circa ml. 2.50, mentre per il percorso pedonale del giardino e giochi pubblici mediante illuminazione a terra o su spalti sempre a "led" di circa cm. 80 di altezza, come da specifica sulla planimetria generale 1/200 qui allegata. Il tutto da definirsi comunque in sede di progetto esecutivo e relativa convenzione con l'Amministrazione Comunale, anche in relazione alla tipologia ed assonanza dell'illuminazione pubblica adottata nel Comune ed in particolare nella zona oggetto di intervento.

I lavori verranno eseguiti a regola d'arte nel rispetto della normativa vigente secondo quanto verificato nella presente relazione e nei grafici di progetto allegati.

Ventimiglia 03.11.2016

I Tecnici

(Arch. Adriano Palmero)

(Geom. Fedele Andrea Palmero)