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:	B	Oggetto:
DATA:	12/01/2016	NORMATIVA PRG VIGENTE E VARIANTE PROPOSTA
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

AI 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 DELLA VARIANTE DI P.R.G. E NORMATIVA IN VARIANTE

La Signora Mariani Elena è proprietaria in Comune di Bordighera, sezione censuaria di Borghetto San Nicolò, di un lotto di terreno con entrostante n°3 fabbricati ad uso residenziale, a suo tempo destinato alla coltivazione agricola in pienaria e sotto serra, attività oggi abbandonata e dismessa. Il lotto risulta confinante ad est con Via Cagliari ed a sud con Via Padre PIO, a ponente con la prevista Residenza Assistita delle "Fondazione Notari, e ad ovest con la nuova 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 Foglio 3 – BSN - con le particelle n°35-34-311-312-84-382-383-103- di cui le ultime tre costituenti il sedime dei fabbricati residenziali.

Sotto l'aspetto urbanistico il complesso risulta individuato nel vigente PRG per **le particelle n°382-383-103-1432 di F. 3 di BSN e parte della particelle n°84 -35-312** sempre di F. 3, nella zona **"B1a " - "Tessuto edificato urbano consolidato"**

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 proposta normativa di seguito specificata, di cui si chiede l'approvazione unitamente al 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 ricade nei vincoli urbanistici decaduti con tutte le opportunità richiamate nel medesimo articolo.

Sempre nella Tav. 2 è stata individuata la zonizzazione **"Str – Strutture Turistiche ricettive all'aria aperta"** 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°34-35-311 e parte delle particelle n°312-84 di F. 3 – BSN** – oltre un lotto di **mq. 545** destinato a **Standard Pubblici "fc", 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 , 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, verranno individuati in zona "fc – servizi" " aree per spazi pubblici attrezzate a parco e gioco".

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 verrà conservato nella originaria destinazione "B1a".

I lotti di proprietà individuati in variante in zona "fc – servizi" e "B1a" rimarranno regolamentati sulla base delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Per il lotto di proprietà oggetto di intervento **"Str – strutture turistiche ricettive all'aria aperta"** ai fini della sua attuazione è stata predisposta la seguente normativa in variante art. 56 bis come di seguito precisato:

ART. 56 bis STRUTTURE RICETTIVE TURUSTICHE ALL'ARIA APERTA

56.BIS 01 Strutture ricettive all'aria aperta come individuate dalla L.R. 7/2/2008 n°2

56.BIS 02 Tipologie

Tutte quelle individuate nel regolamento regionale 21/2/2011 n°1 coordinato con il regolamento regionale n. 4/2012.

56.BIS 03 Interventi edilizi

Tutti quelli ammessi e regolamentati dalle Titolo II " Strutture ricettive all'aria aperta" art. 5 – 6 - 7 – 9 -10 - 11- 12 -13- 14 – 15 – 17 – ivi compresi gli interventi di riqualificazione, trasformazione ed ospitalità di cui agli artt. 19 – 20 e 21 di cui alla L.R. 7/2/2008 n°2 e le nuove costruzioni annesse e funzionali alla struttura turistica, quali locali servizi igienici e bar/pizzeria/tavola calda, attrezzature sportive al coperto o all'aperto di pertinenza della struttura, fermo restando la necessità di richiesta delle relative licenze commerciali se i locali verranno aperti al pubblico oltre gli utenti della struttura stessa.

56 BIS 04 Norme tecniche delle nuove costruzioni annesse e funzionali alla struttura

- Indice fondiario 0.20 mc. /mq.
- Rapporto superficie coperta area libera 0.10 mq./mq. (fabbricati e porticati)
- Altezza massima ml. 4.50
- Piani fuori terra uno, oltre piano interrato compreso nel sedime del piano terra
- Distanze dai confini ml. 5.00
- Distanze dai fabbricati ml. 10.00

Ventimiglia 03.11.2016

I tecnici

(Arch. Adriano Palmero)

(Geom. Fedele Andrea Palmero)