



Residenza al Porto Srl - Via Serra 43/45 – 17028 Spotorno (SV) - CF/P.IVA 01370520098

Savona, 27 Agosto 2024

Spett.le
Comune di Spotorno
Piazza Stognone, 1
17028 SPOTORNO SV

C.a. Sig. Sindaco Dott. Ing Mattia Fiorini
C.a. Responsabile Settore Urbanistica Arch. Marianna Scaringi.

Oggetto: Progetto di rigenerazione urbana ai sensi della legge regionale n. 23 del 2018 ('Disposizioni per la riorganizzazione urbana e per il recupero del territori agricolo'), in Località Serra.
Trasmissione documentazione e istanza di attivazione del procedimento di approvazione.

Il sottoscritto, _____, in qualità di legale rappresentante in carica della Residenza al Porto S.r.l. (P. I.V.A _____), con sede legale in Savona (SV), Piazza Mameli 4/2,

premesse:

- che la scrivente è proprietaria di un immobile a destinazione ricettiva (RTA), sito in Spotorno, in Località Serra (via Serra 43-45);
- che l'ambito più vasto, denominato 'Porta di Ponente', nel quale è localizzata la indicata proprietà della Società è stato qualificato, negli atti di indirizzo e di avvio della nuova pianificazione urbanistica comunale, come passibile di progetti di rigenerazione urbana, ai sensi della legge regionale n. 23 del 2018, il cui procedimento di approvazione, stante l'art. 2, comma 1, è azionabile anche ad istanza del privato;
- che, in particolare, tale indirizzo comunale è reperibile sia in sede di approvazione dello 'Schema di progetto del Piano urbanistico comunale e del connesso rapporto preliminare alla V.A.S. di cui alla L.R. n. 32/2012', deliberato con D.G.C. n. 93 del 24 agosto 2021, sia già nella Deliberazione della Giunta Comunale n. 19 del 06/02/2020, intitolata "L.R. 29/11/2018 n. 23 avente ad oggetto disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero del territorio agricolo – Atto di indirizzo";



Residenza al Porto Srl - Via Serra 43/45 – 17028 Spotorno (SV) - CF/P.IVA 01370520098

- che, in tale contesto, la Società ha predisposto la documentazione necessaria all'esame e all'(eventuale) approvazione di un progetto di rigenerazione urbana riguardante il comparto in quella sede denominato 'Sub-ambito 4 -Area Sportiva' ed aree limitrofe, in particolare relativo all'area di sua proprietà e agli spazi pubblici circostanti, comprensivo di salienti opere di riqualificazione e di urbanizzazione a carico del proponente, debitamente garantite;
- che la sussistenza dei requisiti di legge per dar corso al procedimento è trattata in sede di relazione di progetto (v allegato 'Relazione Generale dell'Intervento', sez. 1 Premessa, pag.3);
- che, per completezza e sebbene non necessario, la Società ha debitamente dimostrato l'odierna insostenibilità economica dell'attività ricettiva in atto, mediante apposita relazione tecnico-contabile inclusa nella documentazione fornita, talchè - vista la odierna destinazione di Piano solo a R.T.A. - si perverrà a breve ad un non utilizzo dell'immobile;
- che la documentazione prodotta per la rigenerazione è munita sia di rapporto preliminare ambientale ai fini della Verifica di Assoggettabilità a V.A.S., sia della stima del contributo straordinario dovuto per legge dai privati per le modifiche ai Piani urbanistici, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m. e dell'art. 38 della legge regionale n. 16 del 2008 e s.m.;
- che il suindicato intento comunale volto a fare oggetto di uno o più altri progetti di rigenerazione urbana, ai sensi della legge regionale n. 23 del 2018, anche aree limitrofe, come sopra formalmente espresso, non pare ostare a dar corso al procedimento per il quale si insta, ferma restando, in caso di coeva predisposizione di altri progetti analoghi per l'ambito, l'attivazione coordinata dei relativi procedimenti;
- che, d'altra parte, nel merito, l'attivazione del procedimento per il quale qui si insta, vista l'assenza in progetto di nuove edificazioni private (è previsto infatti un mero cambio d'uso dell'edificio di proprietà, annoverabile nella ristrutturazione edilizia, senza modifiche esterne tali da incidere sui valori architettonici o paesistici) ed attesa la presenza di rilevanti opere di riqualificazione di interesse pubblico, da un lato non pregiudica minimamente l'assetto complessivo dell'area interessata anche dalle ipotizzate altre rigenerazioni, dall'altro consente all'Amministrazione il conseguimento in tempi più rapidi delle prestazioni di interesse pubblico assicurate in convenzione, oltre a potere costituire un idoneo volano per le altre limitrofe progettazioni ed iniziative di rigenerazione;



Residenza al Porto Srl - Via Serra 43/45 – 17028 Spotorno (SV) - CF/P.IVA 01370520098

- che, ad ogni modo, anche onde essere di ausilio al Comune nel procedere sui restanti comparti oggetto di potenziali analoghi progetti di rigenerazione urbana in attuazione del suindicato intento manifestato, la Società ha predisposto pure, ed allega alla presente, una scheda normativa complessiva conforme a quanto all'uopo stabilito, in attuazione dell'art 14 della legge regionale n. 23 del 2018, dalla Deliberazione della Giunta regionale n. 353 del 30 aprile 2019 (recante le *'Linee guida per la redazione della scheda normativa per la disciplina degli ambiti di rigenerazione urbana e per gli ambiti do recupero del territorio agricolo di cui alla l.r. 29 novembre 2018, n. 23i)*, relativamente alla complessiva area di rigenerazione urbana designata in atti come *'Località Serra – Porta di Ponente'*, coerente con quanto all'uopo indicato nel menzionato *'Schema di progetto del Piano urbanistico comunale e del connesso rapporto preliminare alla V.A.S. di cui alla L.R. n. 32/2012'*, deliberato con D.G.C. n. 93 del 24 agosto 2021;
- che la documentazione agli atti, della quale si domanda l'esame e l'(eventuale) approvazione, come oggi integrata e modificata, si compone, nel dettaglio, dei sottoelencati elaborati, comprendenti non solo quanto strettamente previsto dalla legge, ma ben più esauriente ulteriore documentazione esplicativa e convenzionale:
 - 1) Relazione Generale dell'Intervento
 - 2) Scheda Norma Ambito 'PORTA di PONENTE';
 - 3) Scheda Norma Sub-Ambito 4 'Area Sportiva';
 - 4) Rapporto Preliminare VAS Sub-Ambito 4 – Area Sportiva;
 - 5) Tavola Perimetrazione Ambito 'Porta di Ponente'
 - 6) Tavola Perimetrazione Sub-Ambito 4 – Area Sportiva;
 - 7) Tavola Campo Sportivo Comunale 'Siccardi';
 - 8) Tavola Risoluzione Criticità Rio Siaggia;
 - 9) Tavola Allargamento Via dei Pini;
 - 10) Relazione Tecnico Illustrativa Trasformazione RTA;
 - 11) Relazione Tecnica Insostenibilità Economica RTA;
 - 12) Relazione Calcolo Contributi di costruzione, incluso contributo straordinario sul maggior valore di trasformazione indotto dall'approvazione del progetto di rigenerazione;
 - 13) Tabella Oneri Professionali Agosto 2024;
 - 14) Documentazione Catastale, Fotografica, Elaborati Grafici della RTA Residenza al Porto;
 - 15) Bozza di Convenzione Comune di Spotorno - Residenza al Porto s.r.l.;



Residenza al Porto Srl - Via Serra 43/45 – 17028 Spotorno (SV) - CF/P.IVA 01370520098

tutto quanto ciò premesso,

lo scrivente, nella qualità, rivolge rispettosa istanza a Codesta On.le Amministrazione per la positiva valutazione di quanto sopra e per l'attivazione del procedimento di cui alla legge regionale n. 23 del 2018.

Con osservanza.

Residenza al Porto S.r.l.

***Gianfranco Canale
Amministratore Unico***

