

COMUNE DI SANREMO (IM)

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO IN ZONE D1-7 E D1-8 IN VIA ARMEA

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

PROGETTO ARCHITETTONICO/COORDINAMENTO GENERALE

p+pstudio s.r.l.

via benedetto marcello, 2 T +39 02.365635.50
20124 milano F +39 02.365635.60 info@pconp.com

TAVOLA R01.2

RESPONSABILE DEL PROGETTO

SCALA

DATA: 16/12/2013

PROGETTISTA

dr. arch. ermanno previdi
(ord. arch. MI n. 2744)
via benedetto marcello, 2
20124 milano

PROT. EP 074 DIS. Izontini

DIRETTORE LAVORI

dr. arch. ermanno previdi
via benedetto marcello, 2
20124 milano

FILE : ep074_sua_relazioni-cartigli_2.dwg

n. rev.	data	dis. causale
1	30/03/2015	INTEGRAZIONI
2	06/08/2015	INTEGRAZIONI

STRUTTURE

XXX
via, n.
20124 città

IMPIANTI MECCANICI

XXX
via, n.
20124 città

COMMITTENTE

ARMEA S.R.L.
Via Armea, 19
18036 - SANREMO (IM)

IMPIANTI ELETTRICI

XXX
via, n.
20124 città

STRUTTURA DI PROGETTAZIONE

p+pstudio s.r.l.

via benedetto marcello, 2 T +39 02.365635.50
20124 milano F +39 02.365635.60 info@pconp.com

ASSUNTORE LAVORI

XXX
via, n.
20124 città

INDICE

p+pstudio

1

PREMESSA2

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO3

INDIVIDUAZIONE CATASTALE4

RIPARTIZIONE DEI LOTTI.....6

LO STATO ATTUALE8

IL PROGETTO DI SUA10

LOTTO 1 – LA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA ESISTENTE.....13

LOTTO 2 – I NUOVI ESERCIZI DI VICINATO15

AREE IN CESSIONE E VERIFICHE URBANISTICHE17

SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE.....20

I FLUSSI VEICOLARI21

LE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....24

ELENCO ELABORATI27

PREMESSA

p+pstudio

2

La presente Relazione Tecnica accompagna e illustra lo Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) a carattere commerciale da realizzare in un'area situata nella Bassa Valle Armea, nel Comune di Sanremo, presentato dalla società Armea srl, proprietaria dei terreni interessati da tale SUA.

L'intervento consiste nella riconfigurazione di una Grande Struttura di Vendita esistente e nella realizzazione di nuovi esercizi di vicinato indipendenti, compatibilmente con la destinazione prevista dal vigente PRG, tenendo conto della "Nuova programmazione commerciale" della Regione Liguria (DCR n. 31 del 17/12/2012).

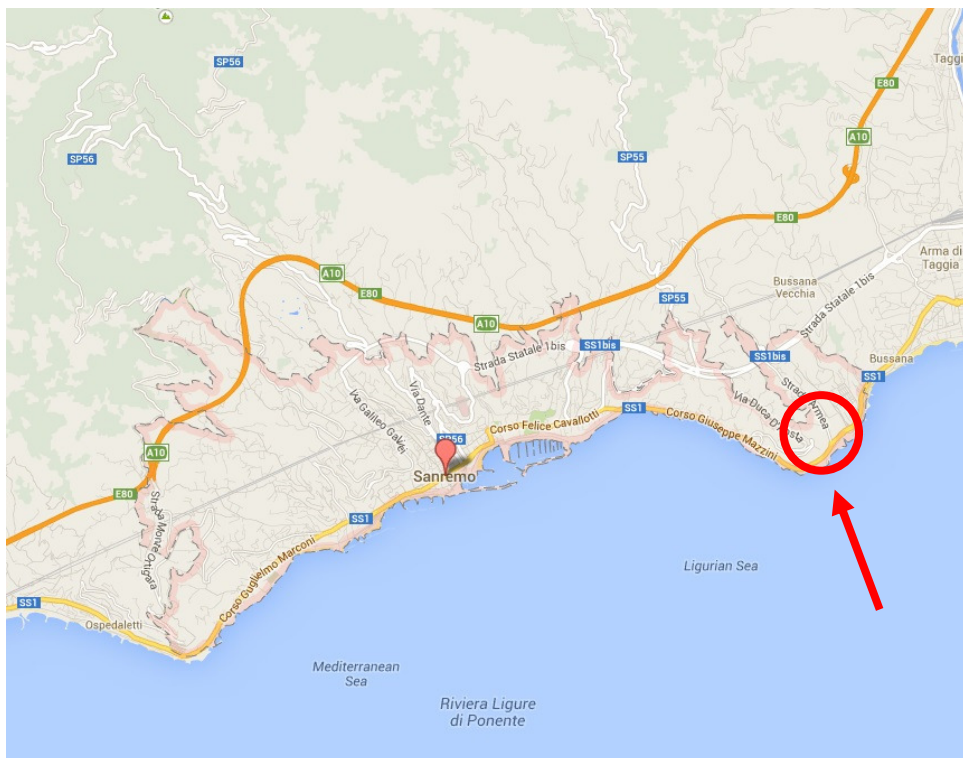
Il presente progetto è sottoposto ad approvazione mediante Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 59 della L.R. n. 36 del 4/9/1997 e s.m.i., nel cui contesto è definita un'apposita disciplina urbanistica in variante al vigente PRG di esclusivo interesse locale. Il progetto è accompagnato da apposito atto unilaterale d'obbligo della proponente disciplinante i rapporti economici tra il Soggetto attuatore ed il Comune di Sanremo.

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

p+pstudio

3

L'area interessata dal presente SUA è situata nel Comune di Sanremo, all'altezza del numero 43 di via Armea, a monte della stessa via, in una zona attualmente destinata all'insediamento di attività artigianali/industriali. Poco distante sorge il Mercato dei fiori.



Fonte: Google Maps

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

p+pstudio

4

L'area di proprietà della Armea srl, oggetto di intervento, risulta essere censita al Catasto Terreni del Comune di Sanremo al foglio 48 come segue:

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie
48	397	Orto Ir Fi	3.480,00
48	408	Ente urbano	8.179,00
48	413	Ente urbano	1.019,00
48	965	Uliveto	86,00
48	966	Uliveto	110,00
48	967	Orto Irrig	365,00
48	1544	Pasc. Cespug.	11.612,00
48	1545	Ente urbano	499,00
TOTALE SUPERFICIE INTERESSATA DALL'INTERVENTO			MQ 25.350,00

Fonte: Sister (Sistema online dell'Agenzia delle Entrate)

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO IN ZONE D1-7 E D1-8 IN VIA ARMEA

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA – rev.2

La ripartizione dell'intera area, secondo la zonizzazione prevista nel PRG vigente, come risulta dalle schede urbanistiche del SIT di Sanremo, è la seguente:

Superficie ricadente in zona	D1-7	mq.	13.533,26	
Superficie ricadente in zona	D1-8	mq.	9.936,96	
Superficie ricadente in zona	D1-F2	mq.	905,38	
Superficie ricadente in zona	E1f	mq.	974,40	(esclusa dal perimetro del SUA)

TOTALE SUPERFICIE DI PROPRIETÀ mq. 25.350,00

Il SUA ha ad oggetto lo sviluppo delle aree di proprietà di Armea S.r.l. ricadenti nelle zone D1-7, D1-8 e D1-F2, per una **SUPERFICIE TOTALE dello SUA pari a mq 24.375,60.**

p+pstudio

5

La superficie di proprietà di Armea S.r.l. ricadente in zona E1f non è oggetto del presente SUA.

RIPARTIZIONE DEI LOTTI

p+pstudio

6

Il SUA prevede l'attuazione in due lotti d'intervento individuati come segue:

Lotto 1: (mappali 397, 408, 965, 966 e 967)

Superficie ricadente in zona	D1-7bis	mq.	1.308,64
Superficie ricadente in zona	D1-8bis	mq.	9.936,96

TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE Lotto 1	mq.	11.245,60
--	-----	-----------

Lotto 2: (mappali 413, 1544 e 1545)

Superficie ricadente in zona	D1-7bis	mq.	12.224,62
Superficie ricadente in zona	D1-F2bis	mq.	905,38

TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE Lotto 2	mq.	13.130,00
--	-----	-----------

Segue una tabella illustrativa con il calcolo delle superfici territoriale e fondiaria dei due lotti di intervento.

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO IN ZONE D1-7 E D1-8 IN VIA ARMEA

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA – rev.2

p+pstudio

7

LOTTE DI INTERVENTO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE MQ	ZONIZZAZIONE PRG VIGENTE						AREA INTERVENTO		
			D1_7		D1_8		D1_F2		SUPERFICIE TERRITORIALE MQ	CESSIONI MQ	SUPERFICIE FONDIARIA MQ
			%	MQ	%	MQ	%	MQ			
1 D1_8bis + D1_7bis	397	3.480,00			72%	2.505,60 *			2.505,60	610,00	1.895,60
	408	8.179,00			84%	6.870,36			6.870,36		6.870,36
	965	86,00	16%	1.308,64					1.308,64	100,00	1.208,64
	966	110,00			100%	86,00			86,00		86,00
	967	365,00			100%	110,00			110,00		110,00
					100%	365,00			365,00		365,00
		12.220,00		1.308,64		9.936,96		0,00	11.245,60	710,00	10.535,60
2 D1_7bis + D1_F2bis	413	1.019,00	99,1%	1.009,83					1.009,83		1.009,83
	1544 **	11.612,00					0,9%	9,17	9,17	9,17	6.546,54
	1545 **	499,00	92,6%	10.715,79			7,4%	896,21	10.715,79	4.169,25	896,21
				499,00					499,00	499,00	499,00
		13.130,00		12.224,62		0,00		905,38	13.130,00	5.074,63	8.055,37

* la porzione rimanente del mappale (28% = 974,40) ricade in zona E1f che viene esclusa da progetto SUA

** i mappali 1544 e 1545 sostituiscono il mappale soppresso n. 414 - accatastamento 15/04/2014

Le tavole S00 e S01 illustrano l'individuazione dei due lotti su cartografia catastale, su PRG vigente e su cartografia tecnica comunale.

LO STATO ATTUALE

p+pstudio

8

L'area d'intervento è situata a monte di via Armea, all'altezza del numero civico 43 ed è caratterizzata da una discreta pendenza verso il torrente Armea.

Il terreno dell'area di interesse si presenta in tre diverse condizioni di utilizzo e aspetto.

La porzione più a valle, che affaccia direttamente su via Armea, risulta incolta fino al muro di contenimento che la separa dalla porzione più a monte. Insistono in questa porzione due edifici fatiscenti e in stato di abbandono, contornati da vegetazione spontanea. Questi due edifici (insieme all'edificio identificato al n. 4 nella documentazione fotografica del presente SUA) sono stati realizzati in forza di autorizzazione del 3/7/1939 ed i lavori, interrotti per motivi bellici, sono stati poi ripresi nel 1956.

Questa porzione si trova prevalentemente in zona D1-7 del PRG vigente.

La parte a monte del grande muro di contenimento presenta un edificio di tipo produttivo in buono stato, con i relativi spazi di parcheggio e di movimentazione merci. Questa porzione è delimitata a monte da un sistema di alti muri di contenimento in cemento armato che la separano nettamente dalla restante ultima parte dell'area di intervento. L'edificio esistente risale alla fine degli anni Settanta, è stato autorizzato con Licenza edilizia n. 408 rilasciata il 24/08/1968, secondo il progetto dell'ing. Guido Pancotti presentato dalla Società proponente. In seguito, nel 1986, è stata presentata richiesta di condono edilizio L 47/1985 per il cambio di destinazione d'uso a commerciale e la concessione in sanatoria e stata rilasciata il 17/10/1989. L'edificio in questione è dotato

di Autorizzazione Commerciale n. 7459 rilasciata il 17 luglio 2012 per Grande Struttura di Vendita settore non alimentare per una superficie netta di vendita pari a 4.864 mq.

La terza parte, quella più a monte, offre una ricca di vegetazione arborea di alto fusto e non presenta alcun edificio, costituendo una cornice verde alla testa del grande muro di contenimento alle spalle dell'edificio commerciale.

La seconda e terza porzione si trovano prevalentemente in zona D1-8 del PRG vigente.

L'intera area di intervento confina a valle, a nord-est, con la strada Armea, a sud e a sud-est con terreni agricoli, a nord-ovest con insediamenti produttivi e/o residenziali. Le diverse costruzioni sono isolate e senza peculiari caratteristiche a valenza architettonica e/o storica. Gli spazi aperti sono trascurati e quelli dedicati alla mobilità lenta sono molto ridotti o quasi inesistenti.

Esternamente all'area di proprietà, lungo il confine sud-ovest, si rileva il passaggio di un elettrodotto che risulta essere di media tensione a 15 kV ed è gestito da Amaie S.p.A.

Inoltre è da rilevare, sempre lungo questo confine, la presenza di uno scolo delle acque meteoriche che costituisce una "difesa idraulica" del versante e determina un confine "naturale" dell'area, che tuttavia non corrisponde al confine catastale della proprietà.

IL PROGETTO DI SUA

La specifica morfologia dell'insieme dei due lotti e la natura del progetto proposto rendono opportuna una progettazione integrata, definendo la necessità di presentare un unico SUA articolato in 2 lotti d'intervento: il Lotto 1, coincidente con la sottozona D1-8bis ed una porzione della sottozona D1-7bis, prevede la ristrutturazione con trasformazione dell'edificio commerciale esistente e il Lotto 2, comprendente le sottozone D1-7bis e D1_F2bis, prevede la demolizione dei ruderi esistenti e la costruzione di un nuovo volume commerciale. Le 2 strutture commerciali sono del tutto autonome in quanto mantengono separati i propri spazi di vendita, di servizio, di collegamento e di accesso pertinenziali dedicati.

Pur conservando la loro indipendenza funzionale, gli edifici sono inseriti in un sistema integrato e coerente di episodi architettonici che si sviluppano in esterno su più livelli. All'interno dell'area di intervento, gli spazi esterni, riparati da coperture e tettoie ove necessario, si costituiscono come aree private ad uso pubblico in continuità con gli spazi circostanti i lotti: via Armea, parcheggio pubblico, parcheggi privati, parco (privato ma di uso pubblico) costituiscono un sistema di accesso all'area armonico e graduale. Questo tipo di accessibilità pubblica aperta consente di integrare in un unico disegno i diversi elementi edilizi, che risultano elementi architettonici coerenti dal punto di vista del disegno del luogo grazie alla creazione di uno spazio urbano armonico e permeabile.

La destinazione d'uso commerciale delle sottozone D1-7bis e D1-8bis è compatibile con la destinazione definita dal PRG e l'intervento proposto non raggiunge una completa saturazione delle possibili volumetrie. Lo strumento attuativo prevede, comunque, la possibilità successiva di realizzazione di superfici utili maggiori da destinare ad attività

aperte al pubblico, complementari alla principale, nel rispetto degli indici massimi previsti dalle N.T.A. del piano.

Il presente SUA, dal punto di vista di pubblica viabilità, prevede l'allargamento della strada Armea e la realizzazione (con cessione delle aree) della porzione di strada, che dovrebbe salire fino alla frazione di Poggio, afferente al Lotto 2, e la sola cessione dell'area a monte interessata dalla stessa strada, afferente al Lotto 1. In questo modo si da attuazione ad una previsione di piano, definita dalla Variante PRG del 2003, attualmente decaduta ma comunque ancora di interesse da parte dell'Amministrazione Comunale.

p+pstudio

11

L'intera operazione inoltre offre l'occasione di rigenerare le condizioni dello spazio urbano in relazione a temi di particolare rilevanza per la collettività quali quelli ambientale, occupazionale e turistico.

Dal punto di vista ambientale si procede di fatto alla rigenerazione dell'area, oggi alquanto degradata, e alla riqualificazione urbana dell'immediato contesto. L'abbandono delle colture e delle grandi serre floricole ha generato un'incuria diffusa con le conseguenti ricadute sul sistema di presidio del territorio e sull'uso degli spazi antropici. Attraverso la creazione di un parco aperto e integrato con l'architettura, mediante percorsi e attrezzature, viene assicurata una fruibilità dell'area a livello pedonale.

Dal punto di vista occupazionale l'operazione determinerà la creazione di posti di lavoro, aspetto di non poca importanza visto il periodo di forte crisi come quello attuale. Come testimoniano analoghe realtà esistenti, inoltre, l'attrattiva di simili operazioni comporta anche un importante aumento dell'attrazione turistica complessiva del territorio, in particolare per il turismo proveniente dall'estero, grazie alla specificità del settore merceologico previsto (abbigliamento di lusso). Questo insediamento non si pone in concorrenza con la realtà commerciale esistente in quanto a Sanremo non è presente una struttura commerciale che ospita le marche del lusso. Una nuova attività di questo tipo, rivolta ad un target alto di clientela, avrà ricadute su tutto l'indotto, significando sviluppo e incentivazione del commercio e del turismo in tutto il territorio sanremese.

Un esempio a cui fare riferimento è l'insediamento di The Mall, sviluppato nei primi anni 2000 a Leccio, una frazione di Reggello, vicino a Firenze. Si tratta di un outlet dell'alta

moda, con superficie di vendita di poco meno di 5000 mq, visitato ogni anno da circa 2 milioni di visitatori, per lo più turisti stranieri provenienti da tutto il mondo. L'area poi ha continuato il suo sviluppo diventando un'locazione ambita dalle marche più prestigiose e un luogo urbano servito da viabilità pubblica attuata dagli operatori privati e spazi aperti attrezzati ad uso pubblico che rendono la zona fruibile e gradevole.

Dal punto di vista della viabilità l'operazione proposta in questa sede permette l'allargamento della via Armea lungo il tratto a valle del lotto 2, la realizzazione della porzione di strada che dovrebbe salire verso la frazione di Poggio (come menzionato sopra), la riorganizzazione dell'incrocio viario in quel punto e la realizzazione di un'area di sosta riservata e protetta per la fermata del servizio di trasporto collettivo.

LOTTO 1 – LA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA ESISTENTE

p+pstudio

13

L'edificio commerciale esistente si presenta come una costruzione in cemento armato a tre piani fuori terra e un piano sottotetto. L'involucro esterno è costituito da blocchi tinteggiati e serramenti a "nastro". La copertura è a falde con struttura lignea e manto in pannelli ondulati coibentati.

Date le mutate esigenze dal punto di vista commerciale, si prevede di riconfigurare l'edificio mediante modifiche allo stesso, aumentando la slp e il volume, nel rispetto dei limiti volumetrici di zona (4 mc/mq), mantenendo la consistenza della superficie netta di vendita esistente e autorizzata (4.864 mq). Il progetto prevede quindi la demolizione parziale dei solai per ottenere maggiori altezze interne nelle zone di vendita (i piani da 4 diventano 3) e il rifacimento della copertura. In continuità con l'esistente si prevede la costruzione di un nuovo volume a 3 livelli di cui uno interrato, con traslazione (senza aumento) della superficie di vendita, ricavata dalla riconfigurazione dei livelli dell'edificio esistente.

In generale l'organismo proposto si sviluppa su 4 livelli (dei quali uno interrato) articolati in spazi di vendita ai piani terra e primo, spazi accessori (back of house) al piano della vendita e magazzini ai piani interrato, terra e sottotetto. L'articolazione interna definitiva delle singole unità di vendita facenti parte del centro commerciale sarà sviluppata successivamente, sulla base delle richieste dei titolari degli esercizi commerciali che si insedieranno nel centro commerciale medesimo. I relativi parcheggi pertinenziali sono collocati nei livelli interrati del Lotto 2, con accesso autonomo rispetto a quelli dedicati agli esercizi di vicinato. Lo spazio di movimentazione merci si sviluppa attorno all'edificio

nella parte retrostante, in posizione defilata rispetto all'area su cui insistono le vetrine degli spazi di vendita.

I nuovi elementi strutturali saranno in cemento armato prefabbricato, ad eccezione dei muri perimetrali contro-terra che saranno realizzati in opera. L'involucro dell'edificio, che sarà progettato nel dettaglio in sede esecutiva nel rispetto delle vigenti norme in materia di risparmio energetico, presenta copertura a più falde inclinate con alcune porzioni vetrate e altre a verde, serramenti in alluminio verniciato con vetrocamera trasparente, basso emissivo, stratificato, ingressi e vetrine in cristalli antisfondamento.

p+pstudio

14

Le aree a verde a monte conserveranno lo stato vegetativo esistente costituendo, come ora, una cornice verde per tutto il complesso.

Seguono i **dati di progetto**:

Superficie fondiaria (SF)	10.535,60 mq
Superficie coperta (SC)	4.510 mq (di cui esistente 1.687,64 mq)
Rapporto di copertura (RC)	43% < 50% (sottozona D1-8bis)
Altezza massima (H max)	12 m
Volume (V)	33.466,84 mc (di cui esistente 18.702,49 mc)
Indice fondiario (IF)	3,18 mc/mq < 4 mc/mq (zona D1-8)
Superficie agibile (SA)	commerciale (snv+boh) 4.684+838 = 5.702,00 mq <u>produttiva (stock) 3.924,00 mq</u> totale 9.626,00 mq
Superficie lorda di pavimento	commerciale.....5.983,00 mq di cui nuova1.119,00 mq produttiva5.049,00 mq di cui nuova4.629,00 mq

La distribuzione delle superfici ai vari piani è illustrata nella tavola P15 e il calcolo del volume è illustrato nella tavola P16.

LOTTO 2 – I NUOVI ESERCIZI DI VICINATO

p+pstudio

15

Il lotto 2 ospiterà la struttura degli esercizi di vicinato con annesso un parco attrezzato ad uso pubblico, la viabilità prevista dal PRG e parte degli standard generati dall'intervento. Gli standard residui non reperiti verranno monetizzati.

L'intervento in progetto quindi prevede la demolizione dei due manufatti esistenti fatiscenti e la costruzione di un edificio multipiano a 5 livelli, di cui 3 interrati. Due di essi ospiteranno i parcheggi pertinenziali della grande struttura di vendita del lotto 1, mentre uno sarà di pertinenza dei negozi di vicinato. Entrambi saranno opportunamente separati e compartimentati.

La struttura commerciale degli esercizi di vicinato si sviluppa quindi su 3 livelli: vendita, magazzini e parcheggi.

I nuovi elementi strutturali saranno in cemento armato prefabbricato, ad eccezione dei muri perimetrali contro-terra che saranno realizzati in opera. L'involucro dell'edificio, che sarà progettato nel dettaglio in sede esecutiva nel rispetto delle vigenti norme in materia di risparmio energetico, presenta una copertura a più falde inclinate con alcune porzioni vetrate e altre a verde, serramenti in alluminio verniciato con vetrocamera trasparente, basso emissivo, stratificato, ingressi e vetrine in cristalli antisfondamento.

La sistemazione aree a verde del parco prevede l'uso di tappeto erboso e essenze conformi al luogo (tipo Palma, Jacaranda, e altre), i percorsi pedonali saranno in cemento spazzolato, pietra o stabilizzato, le aree saranno attrezzate con sedute, cestini porta rifiuti e arredi da esterno, l'illuminazione notturna sarà assicurata da lampioni e segna-passo, tutte le aree a verde saranno dotate di impianto di irrigazione.

Seguono i **dati di progetto**:

Superficie fondiaria (SF)	8.055,37 mq
Superficie coperta (SC)	3.800 mq
Rapporto di copertura (RC)	47% < 50% (sottozona D1-7bis)
Altezza massima (H max)	22 m da terreno esistente (11 m da terreno sistemato)
Volume (V)	36.645,59 mc
Indice fondiario (IF)	4,55 mc/mq < 6 mc/mq (zona D1-7)

p+pstudio

16

Superficie agibile (SA)	commerciale (snv+boh)	1.500+245 = 1.745,00 mq
	produttiva (stock)	1.137,00 mq
	<u>pubblico esercizio</u>	<u>368,00 mq</u>
	totale	2.882,00 mq
Superficie lorda di pavimento	commerciale.....	1.800,00 mq
	produttiva	1.137,00 mq
	pubblico esercizio	388,00 mq

La distribuzione delle superfici ai vari piani è illustrata nella tavola P17 e il calcolo del volume è illustrato nella tavola P18.

AREE IN CESSIONE E VERIFICHE URBANISTICHE

p+pstudio

17

Con il presente SUA si prevede la cessione di aree destinate al verde pubblico attrezzato, ai parcheggi pubblici e alla viabilità, recependo con quest'ultima anche parte dell'obiettivo della Variante al PRG del 2003 (Viabilità e servizi della Valle Armea).

Si tratta infatti della cessione di aree, con e senza opere di sistemazione, come illustrate nelle tavole S04 e S05, consistenti in:

- allargamento della sede stradale di via Armea;
- realizzazione a valle dell'intervento della porzione di strada che, alla conclusione dell'intero tracciato oltre i confini di proprietà, collegherà via Armea a via Duca d'Aosta;
- sola cessione di terreno posto a monte per la futura realizzazione della strada di cui sopra;
- risistemazione la porzione di strada che collega via Armea alla vicinale Pian di Mare;
- realizzazione dei parcheggi pubblici sul ciglio delle 2 porzioni di strada di cui sopra;
- realizzazione di porzioni a verde pubblico.

Le spese di manutenzione delle aree in cessione per viabilità e standard urbanistici lungo la strada saranno a carico della società proponente sino a quando acquisiranno funzione pubblica di tracciato.

Standard e parcheggi pertinenziali

Le superfici di parcheggi privati e standard pubblici devono essere verificate secondo i parametri della DCR31/12 (Nuova Programmazione Commerciale) per la parte

commerciale, e secondo il PRG vigente per la parte a magazzini. La quantificazione dei parcheggi pubblici, individuata all'interno della superficie secondo la DCR31/12, è calcolata in base al DM 1444/1968.

Parte commerciale

Parcheeggi privati e pubblici GSV	1mq/mq SV	4.864	(di cui pubblici 2.393,2)
Parcheeggi privati e pubblici MSV	0,8mq/mq SV	1.200	(di cui pubblici 875,2)
Verde pubblico (GSV+MSV)	40% SLP	3.268,4	(2.393,2+875,2)

p+pstudio

Parte produttiva

18

Parcheeggi privati (GSV+MSV)	20% ST (*)	963,8	(793,2+170,6)
Parcheeggi pubblici (GSV+MSV)	5% ST (*)	240,9	(198+42,6)
Verde pubblico (GSV+MSV)	5% ST (*)	240,9	(198+42,6)
Attrezzatura Interesse collettivo (GSV+MSV)	5% ST (*)	240,9	(198+42,6)

(*) ST afferente il volume produttivo = SLP x H : IF

$$\text{ST GSV} = 15.864 : 4 = 3.966 \text{ mq}$$

$$\text{ST MSV} = 1.137 \times 4,5 : 6 = 853 \text{ mq}$$

Ne consegue che sono da reperire i seguenti standard pubblici in cessione:

Parcheeggi pubblici (GSV+MSV)	3.509,3 mq (=3.268,4+240,9)
Verde pubblico (GSV+MSV)	3.509,3 mq (=3.268,4+240,9)
Attrezzatura Interesse collettivo (GSV+MSV)	240,9 mq

Le aree a parcheggi pubblici di progetto proposte sono collocate lungo il ciglio stradale per una somma di

$$834,9 \text{ mq} < 3.509,3 \text{ mq}.$$

Le aree a verde pubblico di progetto proposte sono collocate lungo il ciglio stradale per una somma di 1.285,8 mq < 3.509,3 mq.

Le aree a standard pubblico, a parcheggio e a verde, non reperite (4.897,9 mq) vanno monetizzate.

Le aree per attrezzature di interesse collettivo vanno sempre monetizzate.

I parcheggi privati (in struttura) di progetto sono:

$$\text{per la GSV} \quad 6.174 \text{ mq} > 3.264 (=2.470,8 + 793,2)$$

per la MSV $3.468 \text{ mq} > 495,4 (=324,8 + 170,6)$

La SA ammessa, secondo quanto definito dall'art. 67bis LR 16/2008, risulta essere:

Lotto 1 $10.535,60 \times 4:3,5 = 12.040,7 \text{ mq} > 9.626 \text{ mq}$

Lotto 2 $8.055,37 \times 6:3,5 = 13.809,2 \text{ mq} > 2.882 \text{ mq}$

Le porzioni di superficie territoriale previste in cessione per la strada di variante del PRG del 2003 (Viabilità e servizi della Valle Armea) sono:

Lotto 1 sola cessione 710 mq

Lotto 2 cessione e realizzazione 2.954 mq

p+pstudio

19

Le opere inerenti la porzione ricadente nella sottozona D1-F2bis consistono nella riorganizzazione dell'intersezione viaria, pertanto si ritiene l'intervento compatibile con le indicazioni di zona.

SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

p+pstudio

20

Si attesta, già in fase preliminare, che l'intervento soddisfa i requisiti previsti dalle leggi statali e regionali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Gli elaborati atti a dimostrare la rispondenza dell'intervento alle disposizioni della legge 13/89 e il DPR 380/2011 ed il relativo regolamento in tema di abbattimento di barriere architettoniche, saranno consegnati in fase successiva.

Accessibilità dalle aree limitrofe

Le tavole del presente SUA, individuano, su scale diverse, i vari livelli di accessibilità all'area.

Come illustrato nella tavola S05, l'area di progetto è collegata al casello autostradale di Arma di Taggia, sull'Autostrada A10 dei fiori, tramite la S.S. 1bis, Aurelia bis, e via Armea, che collega l'Aurelia all'Aurelia bis.

L'accesso all'area di intervento è attualmente garantito dalla strada che sale verso il promontorio perimetralmente all'area di intervento.

L'affluenza del pubblico alle due strutture commerciali avviene soprattutto da Nord lungo la via Armea.

In particolare si considera che il flusso di visitatori al centro è caratterizzato da un buon numero di autobus e taxi. Infatti le visite sono generalmente organizzate, durante tutti i giorni infrasettimanali, da tour operator che indirizzano i propri clienti verso le mete commerciali. L'affluenza di veicoli privati è mediamente molto più ridotta e si limita, prevalentemente alle giornate festive.

Pertanto, in considerazione dell'attuazione degli interventi previsti dal SUA, si ritiene opportuna la realizzazione dell'intersezione viaria più idonea possibile a distribuire il carico di traffico come sopra descritto.

A verifica di tali valutazioni, si prende a riferimento la stima del flusso veicolare di picco, così come indicata dalla Nuova programmazione commerciale ed urbanistica della Regione Liguria (*“determinazione del flusso veicolare di picco, effettuata in relazione al numero massimo di presenze consentite dalle norme di sicurezza ridotto delle quote di utenti prevedibili non motorizzati e tenuto conto del tempo medio di permanenza valutato sulla base di dati recenti rilevati in analoghe strutture operanti”*), considerando in virtù dell’insieme dell’intervento, oltre alla grande struttura di vendita, anche gli esercizi di vicinato, anche se non richiesto dalla citata programmazione.

p+pstudio

22

Il numero massimo di presenze consentito dalle norme di sicurezza all’interno delle attività commerciali previste è quantificabile nella seguente misura:

sup. netta di vendita totali: GSV -> mq 4.864 e EV -> mq 1.500

Indice di affollamento massimo previsto dalla Normativa antincendio: 0,1 utente/mq.

Da cui:

GSV -> mq. 4.864 : 0,1 ut/mq. = n° 486 utenti

EV -> mq. 1.500 : 0,1 ut/mq. = n° 150 utenti

Si può valutare che durante il periodo infrasettimanale circa il 70% delle persone previste, possa essere condotto alla zona in questione per mezzo di autobus pubblici e/o privati. Questo dato comporta la presenza di circa 9 autobus (circa 445 persone) circolanti nell’area interessata dal SUA e relative zone limitrofe, unitamente ad un numero di circa 95 autoveicoli (valutati nella misura di 1 auto / 2 persone).

Si stima che il periodo medio di permanenza, rilevabile dai dati già in possesso, si aggiri su una media di circa 180 minuti. Il dato riferito all’affluenza di autovetture e autobus deve essere incrementato del 50% ipotizzando la contemporanea presenza di persone presenti all’interno delle due strutture e persone in attesa di entrarvi. Conseguentemente, questi dati comporterebbero la movimentazione di circa 5 autobus e 50 autoveicoli nell’arco temporale di 60 minuti; movimentazione di traffico che influirà sui flussi veicolari attuali.

Viabilità interna all'area

La planimetria della tavola S06 individua i flussi previsti per il traffico veicolare dei visitatori, delle merci e dei pedoni. I tre flussi sono tenuti distinti, evitando la comunione di accessi all'area specialmente per i mezzi di trasporto delle merci e dei visitatori.

I pedoni, possono avere accesso all'area in modo sicuro tramite un percorso protetto. I visitatori provenienti al centro su autobus o taxi, saranno lasciati nell'area "protetta" a valle dell'intervento, in diretto collegamento pedonale con l'area commerciale. Gli autobus e i taxi potranno parcheggiare nelle aree limitrofe del Mercato Ortofrutticolo e torneranno a caricare i clienti nuovamente nell'area "protetta" all'ora prestabilita. I visitatori che giungeranno al centro con mezzi propri, potranno parcheggiare nei piani interrati sottostanti i negozi di vicinato e avranno un accesso completamente indipendente attraverso un sistema di scale mobili, ascensori che portano in quota. Tale percorso garantirà l'accessibilità alle due strutture anche alle persone con ridotta capacità motoria.

Alcune porzioni dei parcheggi delle due strutture verranno destinate in parte anche alla sosta dei mezzi dei lavoratori delle due strutture.

LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

p+pstudio

24

Calcolo delle opere di urbanizzazione

Nelle tavole S07 e S08 sono indicate le opere di urbanizzazione previste nell'area di intervento dal presente SUA.

Dal computo metrico estimativo delle **opere di urbanizzazione** si rileva che l'importo complessivo dei lavori delle opere di urbanizzazione previste, come calcolato con i prezzi unitari di riferimento del prezzario regionale dell'anno 2013, è pari a **Euro 1.877.528,67**.

Il proponente provvederà direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste secondo quanto stabilito dall'apposita convenzione allegata al presente SUA.

Calcolo monetizzazione degli standards non reperiti

Il fabbisogno di standards generato dal presente SUA evidenzia che sono da monetizzare le aree a standard pubblico a parcheggio e a verde non reperite e quelle per attrezzature di interesse collettivo per complessivi $4.897,9+240,9 = 5.138,8$ mq.

Il valore della monetizzazione delle aree per le microzona 10 risulta essere 365,05 €/mq, aggiornata con Determinazione dirigenziale n. 327/2015.

Moltiplicando il valore della monetizzazione per la relativa superficie di standard da monetizzare si ha $365,05 \times 5.138,8 = 1.875.918,94$ €

La **monetizzazione** delle aree suddette risulta quindi essere pari a **Euro 1.875.918,94**.

Calcolo del contributo di costruzione

I valori unitari delle tariffe urbanistiche per SUA, stabiliti dal Comune di Sanremo, ai sensi della LR n. 25/1995 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia), con Determinazione dirigenziale n. 327/2015, sono:

Commerciale 2015		
	€/mq	
NON SCOMPUTABILE	48,51	QUOTA COSTO DI COSTRUZIONE
NON SCOMPUTABILE	2,81	7% IST. REL.
SCOMPUTABILE	180,509	URB. PRIMARIA
SCOMPUTABILE SOLO PREVIA DICHIARAZIONE DI INTERESSE GENERALE	57,361	URB. SECONDARIA
TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	289,19	

p+pstudio

25

Industriale 2015		
	€/mq	
NON SCOMPUTABILE	0	QUOTA COSTO DI COSTRUZIONE
NON SCOMPUTABILE	0	7% IST. REL.
SCOMPUTABILE	77,62	URB. PRIMARIA
SCOMPUTABILE SOLO PREVIA DICHIARAZIONE DI INTERESSE GENERALE	0	URB. SECONDARIA
TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	77,62	

Si procede con il calcolo di previsione di contributi di costruzione

La superficie imponibile di nuova costruzione risultante dalle tabelle relative ai 2 lotti di intervento è:

Commerciale	7.815,00 mq	(4.864+1.500+245+838+368)
Industriale	5.061,00 mq	(3.924+1.137)
Parcheggi in esubero	5.685,00 mq	(2.712+2.973)

Il **contributo di concessione** afferente al presente SUA risulta quindi come segue:

Commerciale	289,19 x 7.815,00 =	2.260.019,85 €
Industriale	77,62 x 5.061,00 =	392.834,82 €
Parcheggi in esubero	77,62 x 5.685,00 =	441.269,70 €
Totale		3.094.124,37 €

p+pstudio

di cui:

26

51,32x 7.815,00 =	401.065,80 €	non scomputabile
180,509 x 7.815,00 =	1.410.677,84 €	scomputabile
77,62 x 5.061,00 =	392.834,82 €	scomputabile
77,62 x 5.685,00 =	441.269,70 €	scomputabile
57,361 x 7.815,00 =	448.276,21 €	scomputabile solo previa dichiarazione di interesse generale

Si chiede lo scomputo delle opere in quanto, secondo quanto previsto e ammesso dall' art. 12 L.R. 25/1995, in caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione il concessionario può chiedere lo scomputo dei relativi costi dal contributo di costruzione, escludendo dallo scomputo la quota afferente al costo di costruzione.

Si chiede inoltre lo scomputo dell'urbanizzazione secondaria in quanto si ritiene che l'intervento sia di interesse generale perché qualificante per la zona, secondo quanto illustrato nelle presente relazione.

ELENCO ELABORATI

	N	TITOLO	SCALA	
Relazioni				
	1 (**)	R01.2	Relazione tecnico – illustrativa	Fascicolo
	2	R02	Documentazione fotografica	Fascicolo
	3	R03	Estratti cartografici	Fascicolo
	4 (**)	R04.2	Relazione di variante	Fascicolo
	5 (**)	R05.2	Norme tecniche di attuazione	Fascicolo
	6 (**)	R06.2	Bozza di Schema di Convenzione	Fascicolo
	7	R07	Studio organico di insieme	Fascicolo
	8	R08	Relazione paesaggistica	Fascicolo
	9 (*)	R09.1	Computo Metrico Estimativo opere urbanizzazione	Fascicolo
	10	R10	Studio di sostenibilità ambientale	Fascicolo
Elaborati cartografici urbanistici				
	11	S00	Estratto PRG – Proposta di variante in zone D1_7 e D1_8	1:2000
	12	S01	Stato di fatto – Individuazione Lotti	1:1000
	13	S02	Stato di fatto – Rilievo	1:500
	14	S03	Stato comparato	1:500
	15	S04	Progetto – Individuazione delle aree in cessione	1:500
	16	S05	Progetto – Viabilità di accesso all'area di intervento	1:10000
	17	S06	Progetto – Flussi veicolari e percorsi pedonali	1:500
	18 (**)	S07.1	Urbanizzazioni – sottoservizi	1:500
	19	S08	Urbanizzazioni – segnaletica e sistemazioni esterne	1:500
	20	S09	Indicazioni morfologiche prescrittive	-
Elaborati cartografici architettonici				
	21 (*)	P00.1	Progetto – Planivolumetrico	1:500

p+pstudio

27

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO IN ZONE D1-7 E D1-8 IN VIA ARMEA

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA – rev.2

22	P01	Lotto1 – Pianta piano terzo interrato – progetto	1:200
23	P02	Lotto1 – Pianta piano secondo interrato – progetto	1:200
24	P03	Lotto1 – Pianta piano primo interrato – progetto	1:200
25	P04	Lotto1 – Pianta piano terra – progetto	1:200
26	P05	Lotto1 – Pianta piano primo – progetto	1:200
27	P06	Lotto1 – Pianta piano secondo – progetto	1:200
28	P07	Lotto1 – Pianta copertura – progetto	1:200
29	P08	Lotto2 – Pianta piano quarto interrato – progetto	1:200
30	P09	Lotto2 – Pianta piano primo interrato – progetto	1:200
31	P10	Lotto2 – Pianta piano terra – progetto	1:200
32	P11	Lotto2 – Pianta copertura – progetto	1:200
33	P12	Prospetti – progetto	1:200
34	P13	Sezioni – progetto	1:200
35	P14	Modellazione tridimensionale	-
36	P15	Lotto 1 – Superfici di progetto	1:1000
37	P16	Lotto 1 – Calcolo volume di progetto	1:1000
38	P17	Lotto 2 – Superfici di progetto	1:1000
39	P18	Lotto 2 – Calcolo volume di progetto	1:1000
40	P19	Indicazioni materiche	-

Allegati compilati da professionisti esterni a Studio P+P

41 (*)		Relazione Geologica	Fascicolo
42		Relazione preliminare di impatto acustico	Fascicolo
43		Relazione preliminare energetica	Fascicolo

Elaborati di integrazione

44 (*)	-	Lettera di accompagnamento integrazione	-
45 (*)	R11	Rapporto preliminare art. 8 L.R. 32/2012	Fascicolo
46 (*)	R12	Documentazione fotografica dei carotaggi	Fascicolo

p+pstudio

28

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO IN ZONE D1-7 E D1-8 IN VIA ARMEA

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA – rev.2

47 (*)	R13	Visure post-variazione catastale del mappale ex-414	Fascicolo
48 (*)	S10	Passi carrai	1:500
49 (*)	S11	- DA ANNULLARE -	
50 (*)	P13b	Sezioni – progetto	1:200
51 (*)	D01	Planivolumetrico – Stato Autorizzato DIA inserito nel SUA	1:500
52 (*)	D02	Piante e Sezioni – Stato Autorizzato DIA inserito nel SUA	1:500
53 (*)		Relazione Geotecnica	Fascicolo

p+pstudio

29

(*) elaborati consegnati con integrazione marzo 2015

(**) elaborati consegnati con integrazione agosto 2015

Milano, 6 agosto 2015

Il progettista

Arch. Ermanno Previdi