

# COMUNE DI SANREMO (IM)

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

## RELAZIONE DI VARIANTE AL PRG

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 R04.2

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

	<b>INDICE</b>	<b>p+pstudio</b>
		1
PREMESSA.....	2	
INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	3	
INDIVIDUAZIONE CATASTALE.....	10	
RIPARTIZIONE DEI LOTTI.....	12	

**PREMESSA**

p+pstudio

2

La presente Relazione Tecnica accompagna ed illustra le motivazioni e ragioni della variante connessa al PRG vigente ai sensi dell'articolo 8 della l.r. n. 24/1987 relativa al SUA.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

p+pstudio

3

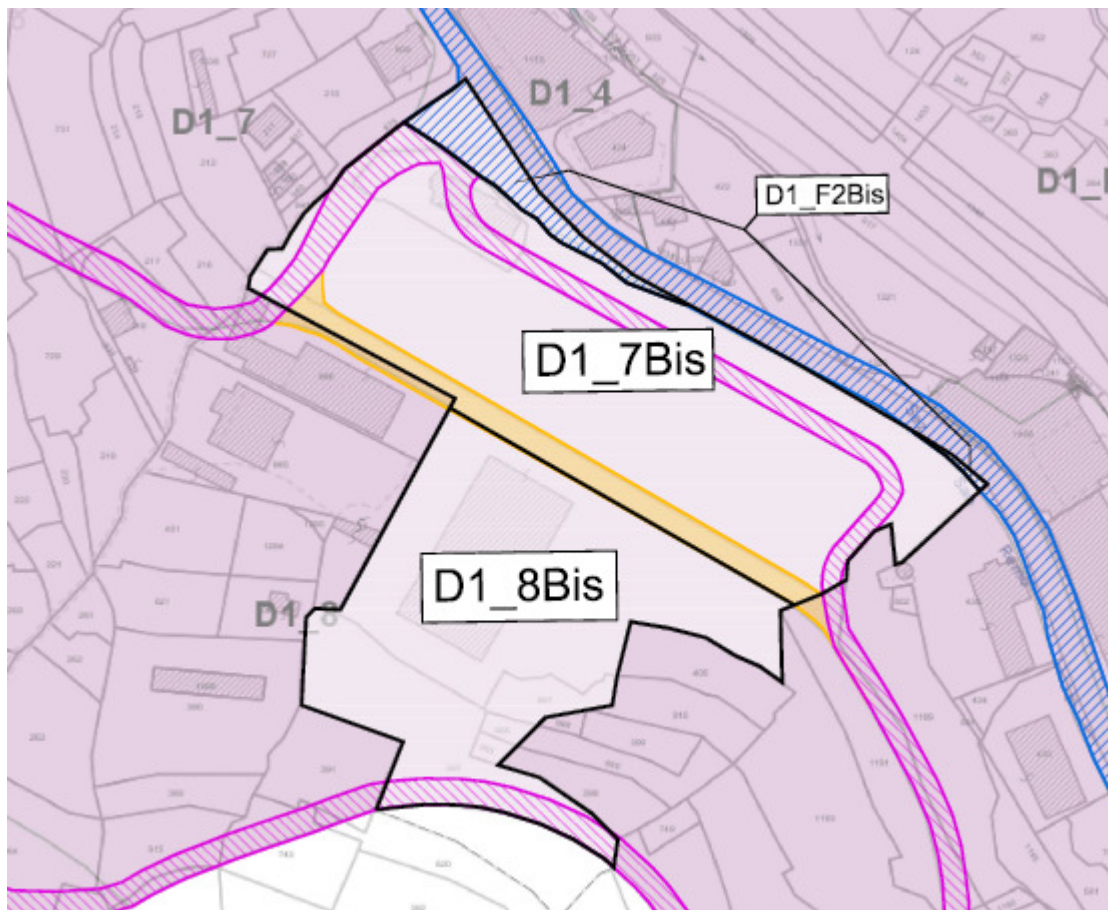
Il Comune di Sanremo è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 667 del 27/05/1980. In fase di attuazione il suddetto P.R.G. è stato interessato da numerose varianti. In particolare due di esse hanno riguardato la zona di intervento in merito alla “zonizzazione della Bassa Valle Armea” (1984) e alla “viabilità e servizi della Valle Armea” (2003).

Allo stato attuale i terreni oggetto di intervento sono collocati nelle zone D1-7 e D1-8 a destinazione industriale, artigianale e commerciale ai sensi dell’art. 28 delle NTA del PRG del Comune di Sanremo, nonché, per una piccola porzione, in zona D1\_F2, destinata ad impianti di interesse generale. Nell’area in oggetto inoltre sono previsti dal vigente PRG l’allargamento della strada Armea e la realizzazione della strada di nuovo impianto che sale fino alla frazione di Poggio. La modalità di attuazione prevista è il SUA esteso a tutta la zona.

Il SUA comprende un’area interna all’originario perimetro delle zone D1-7, D1-8 e D1\_F2 ed individua tre sottozone denominate rispettivamente D1-7bis e D1-8bis e D1\_F2bis (in modo da mantenere le indicazioni delle tre diverse zone urbanistiche di origine). In particolare:

- la sottozona D1\_F2bis comprende aree originariamente ricadenti in zona D1\_F2;
- la sottozona D1-7bis comprende aree originariamente ricadenti in zona D1-7;
- la sottozona D1-8bis comprende aree originariamente ricadenti in zona D1-8;

come meglio rappresentato qui di seguito



p+pstudio

4

## VARIANTI CONNESSE

L'art. 8 della l.r. n. 24/1987 definisce varianti allo strumento urbanistico generale connesse a strumento urbanistico attuativo quelle che comportano:

- a. modifiche delle previsioni dello strumento urbanistico generale relative ad infrastrutture ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, conseguenziali alle necessità emergenti all'atto della loro progettazione esecutiva;
- b. l'esatta individuazione del perimetro della zona di intervento derivante dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni dello strumento urbanistico generale nell'elaborato di cui all'articolo 3, primo comma, lettera g);

- c. limitate variazioni della normativa edilizia della zona e dei tipi di intervento ivi ammessi, che non determinino mutamenti delle destinazioni d'uso né della capacità insediativa complessiva della zona stessa, quali previste dallo strumento urbanistico generale;
- d. la deroga all'obbligo di ricorso ad unico strumento urbanistico attuativo esteso all'intera zona di intervento qualora, decorsi cinque anni dall'approvazione dello strumento urbanistico generale contenente tale obbligo, i proprietari delle aree comprese nella zona non abbiano assunto la relativa iniziativa per obiettive ragioni derivanti dalle caratteristiche e dall'estensione della zona stessa

Il presente SUA comporta le seguenti varianti connesse al vigente PRG:

- nuova perimetrazione dell'area oggetto del SUA: la variante al PRG contenente l'obbligo di attuazione delle zone D mediante strumento urbanistico attuativo esteso a ciascuna zona è stata approvata con D.P.G.R. n. 976 del 27 agosto 1984 (oltre 19 anni fa). A far data dall'approvazione di tale variante non sono stati approvati strumenti urbanistici attuativi estesi alle intere zone D1-7, D1-8 o D1\_F2. Il SUA si riferisce a porzioni delle zone D1-7, D1-8 e D1\_F2. La circostanza che il perimetro del SUA non comprende le intere sottozone D1-7, D1-8 e D1\_F2 consente l'applicazione dell'art. 8, c. 1, lett. d) della l.r. n. 24/1987;
- possibilità di insediare aggregazioni di esercizi di vicinato e centri commerciali all'interno delle zone D1-7bis e D1-8bis del SUA: suddetta previsione non determina mutamenti della destinazione d'uso né della capacità insediativa complessiva delle zone D1-7 e D1-8 ma ne costituisce unicamente una specificazione, coerente con il dettato dell'art. 44 delle NTA del PRG, nonché in attuazione dell'obbligo di programmazione sancito dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 31 del 17 dicembre 2012. Tale indicazione consente pertanto l'applicazione dell'art. 8, c. 1, lett. c) della l.r. n. 24/1987;
- lieve innalzamento del limite di altezza delle costruzioni nelle sottozone D1-7bis e D1-8bis: si tratta di una limitata variazione della normativa edilizia della zona che non determina mutamenti delle destinazioni d'uso né della capacità insediativa complessiva della zona stessa, quali previste dallo strumento urbanistico generale.

Tale modifica consente pertanto l'applicazione dell'art. 8, c. 1, lett. c) della l.r. n. 24/1987. Le modifiche del limite di altezza delle costruzioni sono qui di seguito riassunte schematicamente:

Sottozona	Limite di origine	Limite SUA	Note
<b>D1-7 bis</b>	Limite 12 m.	Limite 22 m.	Limite elevato per adeguarlo alla nuova modalità di calcolo delle altezze di cui all'art. 77 della l.r. n. 16/2008 <sup>1</sup>
<b>D1-8 bis</b>	Limite 10 m.	Limite 12 m.	

- lieve incremento dell'indice di copertura della sottozona D1-8bis (da 40% a 50%): la modifica del rapporto di copertura configura una limitata variazione della normativa edilizia della zona che non determina mutamenti delle destinazioni d'uso né della capacità insediativa complessiva della zona stessa (l'indice di utilizzazione insediativa rimane infatti immutato), quali previste dallo strumento urbanistico generale. Tale modifica consente pertanto l'applicazione dell'art. 8, c. 1, lett. c) della l.r. n. 24/1987;
- precisazione che la distanza minima delle costruzioni dal confine – che non è oggetto di variante – si riferisce ai confini tra proprietà diverse e non ai confini tra le diverse zone urbanistiche: si tratta di una precisazione della normativa edilizia della zona che non determina mutamenti delle destinazioni d'uso né della capacità insediativa complessiva della zona stessa, quali previste dallo strumento urbanistico generale. Tale modifica consente pertanto l'applicazione dell'art. 8, c. 1, lett. c) della l.r. n. 24/1987;
- modifica del tracciato della strada di nuovo impianto: tale variazione riguarda infrastrutture di interesse pubblico, e consegue a necessità emerse all'atto della loro

<sup>1</sup> Ai sensi dell'art. 77 della l.r. n. 16/2008 l'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio su terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro. Tale norma è più restrittiva del previgente art. 14 NTA – ai sensi del quale è stata redatta la tabella di zona D1-7.

progettazione al fine di addivenire ad una soluzione di maggior fruibilità pedonale dell'insediamento nel suo insieme. Si tratta pertanto di variante connessa ai sensi dell'art. 8, c. 1, lett. a) della l.r. n. 24/1987;

- Inserimento della previsione di medie e grandi strutture di vendita conformemente al “Piano di localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita” del Comune di Sanremo approvato con Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 12 del 20/11/2008, anche in virtù del fatto che la Grande Struttura di Vendita non alimentare è già esistente nel lotto 1, della quale si prevede il mantenimento.

p+pstudio

7

Le varianti sopra esposte sono riepilogate, per ciascuna area, nelle tabelle comparative che seguono:

Sottozona D1_F2 bis	
VIGENTE	PREVISIONE VARIATA
Nessuna variante	

Sottozona D1-7 bis	
VIGENTE	PREVISIONE VARIATA
DESTINAZIONI AMMISSIBILI ART. 28 delle NTA  Sono ammesse le seguenti destinazioni: ... - attività commerciali nel rispetto dei parametri indicati nel successivo art. 44;	DESTINAZIONI AMMISSIBILI Art. 5 delle NTA del SUA – Sottozona D1-7bis  Sono ammesse le seguenti destinazioni: ... - attività commerciali nel rispetto dei parametri indicati nel successivo art. 44, <b>ivi incluso l'insediamento di esercizi di vicinato, loro aggregazioni, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita e centri commerciali</b> [...] <b>- pubblici esercizi.</b>
TABELLA DI ZONA D1-7 ... Tipologia edilizia -Altezza massima 12 m. -Piani fuori terra: max 3 .... -distanza dai confini di proprietà m 6 (5)	TABELLA DI SOTTOZONA D1-7bis ... Tipologia edilizia -Altezza massima <b>22</b> m. -Piani fuori terra: max 3 .... -distanza dai confini di proprietà m 6 (5)



NOTE (5) Riferito a fabbricati ricadenti in lotti diversi	NOTE (5) Riferito solo a confini tra proprietà diverse
--	---

Sottozona D1-8 bis	
VIGENTE	PREVISIONE VARIATA
DESTINAZIONI AMMISSIBILI ART. 28 delle NTA  Sono ammesse le seguenti destinazioni: ... - attività commerciali nel rispetto dei parametri indicati nel successivo art. 44;	DESTINAZIONI AMMISSIBILI Art. 5 delle NTA del SUA – Sottozona D1-8bis  Sono ammesse le seguenti destinazioni: ... - attività commerciali nel rispetto dei parametri indicati nel successivo art. 44, <b>ivi incluso l'insediamento di esercizi di vicinato, loro aggregazioni, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, e centri commerciali</b> [...] <b>- pubblici esercizi.</b>
TABELLA DI ZONA D1-8 ... Tipologia edilizia -Indice di zona: 40% -Altezza massima 10 m. .... -distanza dai confini di proprietà m 6 (5)	TABELLA DI SOTTOZONA D1-8bis ... Tipologia edilizia -Indice di zona: <b>50%</b> -Altezza massima <b>12 m.</b> .... -distanza dai confini di proprietà m 6 (5)
NOTE (5) Riferito a fabbricati ricadenti in lotti diversi	NOTE (5) Riferito solo a confini tra proprietà diverse

p+pstudio

8

Tutte le sottozone del SUA – Modalità attuative	
VIGENTE	PREVISIONE VARIATA
<b>Zona D1-F2</b> Gli interventi sono subordinati all'approvazione regionale di un unico SUA  Art. 32 B) delle NTA	L'edificazione è soggetta a SUA esteso alle sottozone <b>D1-7bis, D1-8bis e D1_F2bis.</b> <b>Ferma restando la possibilità di realizzare gli interventi previsti dal SUA mediante permesso di costruire, alternativamente gli stessi possono essere realizzati mediante SCIA o DIA, ai sensi dell'art. 22, comma 3, lett. b) del D.P.R. n.</b>

<p><b><u>Zone D1-7 e D1-8</u></b></p> <p>L'edificazione è assoggettata a S.U.A., di esclusiva approvazione comunale esteso a ciascuna sottozona, finalizzato all'approntamento di una razionale rete infrastrutturale ed a una organica definizione compositivo-tipologica delle nuove costruzioni. La realizzazione di detto S.U.A. rimane subordinata all'appalto dell'intera viabilità o alla approvazione di convenzioni attuative che garantiscano la realizzazione delle infrastrutture di fondovalle.</p> <p>È ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti anche con incrementi volumetrici per un massimo del 20% dei primi 200 mc ed un ulteriore 10% della residua volumetria.</p> <p>È ammessa la compresenza di attività industriali ed agricole specializzate.</p> <p>Nelle aziende agricole specializzate possono essere installate serre con la normativa generale vigente nell'ambito del territorio agricolo comunale e realizzate costruzioni residenziali ed accessorie alla costruzione agraria del fondo, applicando le norme generali previste per le zone E1 in presenza di strumenti attuativi.</p>	<p>380/2001, nel rispetto delle disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive previste dalle tavole del SUA quali elementi prescrittivi, fermo restando quanto previsto dal successivo comma del presente articolo.</p> <p>In sede di attuazione degli interventi previsti dal SUA potranno essere apportate, mediante i titoli edilizi di cui al paragrafo che precede e senza necessità della preventiva approvazione di una variante del SUA stesso, le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del SUA, non comportino un aumento del volume complessivo degli interventi superiore al 10% e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.</p> <p>A tal fine sono da considerare caratteristiche tipologiche di impostazione del SUA le seguenti indicazioni prescrittive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) edifici a volume chiuso da cortina edilizia a sviluppo prevalentemente orizzontale;</li> <li>b) massimo 3 piani fuori terra (escluso i piani adibiti a parcheggio) con possibilità di mezzanini;</li> <li>c) facciate in metallo e vetro per i fronti con le vetrine.</li> </ul>
---	--

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

p+pstudio

10

L'area di proprietà di Armea S.r.l., risulta essere censita al Catasto Terreni del Comune di Sanremo al foglio 48 come segue:

<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Qualità</b>	<b>Superficie</b>
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
<b>TOTALE SUPERFICIE DI PROPRIETÀ</b>			<b>MQ 25.350,00</b>

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

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.**

La superficie di proprietà di Armea S.r.l. ricadente in zona E1f, pari a 974,40 mq, non è oggetto del presente SUA.

La ripartizione dell'area oggetto di intervento, 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

---

TOTALE SUPERFICIE OGGETTO DI SUA mq. 24.375,60

p+pstudio

11

**RIPARTIZIONE DEI LOTTI**

p+pstudio

12

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

Lotto 1: sottozona D1-7bis e D1-8bis (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: sottozona D1-7bis e D1-F2bis (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
--	-----	-----------

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

Milano, 6 agosto 2015

Il progettista

Arch. Ermanno Previdi