



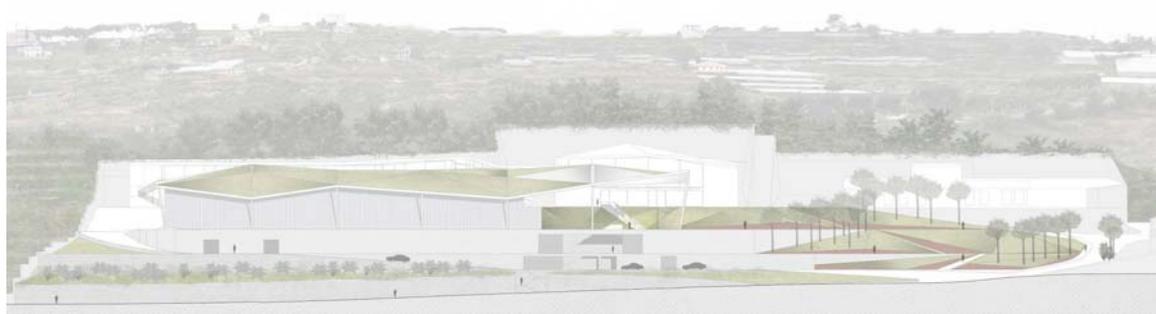
SETTORE SERVIZI ALLE IMPRESE AL TERRITORIO E SVILUPPO SOSTENIBILE

Servizio Urbanistica

**RELAZIONE URBANISTICA INTEGRATIVA RICHIESTA NELLA CONFERENZA DI
SERVIZI REFERENTE DEL 26/07/2018**

**ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DEGLI ARTICOLI 58, L.R. N. 36/1997 E 26,
COMMA 3-BIS, L.R. N. 1/2007 PER INSEDIAMENTO AGGREGAZIONE DI ESERCIZI
DI VICINATO IN VARIANTE ALLO SUA - VIA ARMEA N. 43**

PE 61/2018-SUAP



VERIFICHE RISPETTO AL PRG VIGENTE ED ALLO SUA APPROVATO

L'intervento in argomento è localizzato all'interno del Lotto 2 dello Strumento Urbanistico Attuativo approvato, solo parzialmente, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 452 del 07/06/2017 e successiva determinazione dirigenziale di conclusione del procedimento del Comune di Sanremo n. 1712 del 6 luglio 2017

SUPERFICIE OGGETTO DI SUA

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

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: sottozone 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

Ai fini dei calcoli di seguito effettuati in risposta alla richiesta di integrazioni regionali si specificano le seguenti definizioni:

INDICE DI ZONA

Si applica alla superficie di zona. Tale superficie non risulta definita nelle norme di PRG; si applica pertanto alla superficie territoriale ricadente nella zona.

INDICE FONDIARIO

Le zone D1-7 e D1-8 derivano dalla "Variante parziale al vigente PRG concernente la modifica della normativa di intervento della zona D1 e di parte delle zone D2 e E1 circostanti, nonché della viabilità di penetrazione della Valle Armea" approvata con D.P.G.R. n. 976 del 27/08/84 contestualmente al piano particolareggiato della zona F2 centro di commercializzazione floricola (Mercato dei Fiori di Valle Armea); tale variante (da 1° Voto CTU 1403 del 29/10/1982) proponeva

"da un lato l'individuazione, su parte della zona D1 di PRG, di nuove zone destinate esclusivamente ad accogliere "attrezzature pubbliche di interesse generale", e, dall'altro la suddivisione di detta zona D1, unitamente ad alcune aree facenti parte delle zone D2, e1 ed fv del PRG, in quattordici sottozone, destinandone quattro appunto ad attrezzature pubbliche di interesse generale, altre quattro principalmente quali servizi pubblici, ulteriori quattro sottozone come attività industriali e/o artigianali, una (di modeste dimensioni) come residenziale di contenimento dello stato di fatto ed un'altra ad attività artigianali e servizi, subordinandone l'attuazione di otto di esse all'approvazione di specifici SUA"

Le tabelle di zona approvate nel 1984 in conseguenza della variante sopraindicata fanno pertanto riferimento all'indice fondiario in quanto riferito alle singole sottozone di concentrazione dell'edificabilità per destinazioni produttive, già depurate dei servizi, derivanti dalla variante.

Tale indice fondiario si è pertanto sempre applicato alla superficie della sottozona D1-7, D1-8, D1-3, etc....

Successivamente nel 2003 venne approvata dalla Provincia (Decreto Presidente della Provincia n. 47Q del 05/05/2003 - <https://www.comunedisanremo.it/servizio/viabilit-valle-armea>), la variante viabilità della Valle Armea, la quale, oltre a prevedere una organica sistemazione della viabilità in conseguenza della realizzazione degli svincoli dell'Aurelia bis, ripermetrava e ridefiniva la concentrazione delle zone a servizi.

Nel 2006 (DCC 83/2006 - <https://www.comunedisanremo.it/servizio/delibera-c-c-n-83-del-11-08-2006-linee-guida-sulle-modalit-di-assentimento-degli-insediamenti-produttivi-in-genere-ed-in-valle-armea-in-particolare>) venne inoltre assunto un atto di indirizzo che prevedeva, proprio in ragione della necessità di realizzazione delle zone a servizi in funzione di un disegno organico in determinate zone della Valle Armea, la possibilità di monetizzazione delle aree a standard.

Si ritiene, in altre parole, coerentemente, che la dicitura Indice Fondiario debba intendersi correttamente da applicarsi alla superficie territoriale della sottozona, in quanto le varianti sopraindicate operavano già una ripartizione della totale superficie territoriale delle zone interessate individuando le opere e le aree di urbanizzazione primaria e secondaria all'esterno delle sottozone stesse, come meglio specificato nel voto soprariportato.

Se ne evince pertanto che l'indice fondiario debba essere applicato all'intera superficie della sottozona.

La norma di PRG approvata con DGR n. 976 del 27/08/84 prevede un assetto delle aree, conseguente ai parametri sopraindicati, definito puntualmente nel suo completo utilizzo:

in D1-7

Copertura edificio	50%
Verde privato	20%
Parcheggio privato	20%
Verde pubblico	5%
Parcheggio pubblico	5%
Attività collettive	5% concentrato in D1-5 quindi non realizzabile in loco
	100% superficie terreno sul quale si applica l'indice sia per la costruzione che per le aree a standard pubblico

in D1-8

Copertura edificio	40%
Verde privato	25%
Parcheggio privato	25%
Verde pubblico	5%
Parcheggio pubblico	5%
Attività collettive	5% concentrato in D1-5 quindi non realizzabile in loco
	100% superficie terreno sul quale si applica l'indice sia per la costruzione che per le aree a standard pubblico

Il calcolo del volume edificabile da PRG è regolato:

dall'indice fondiario massimo, dall'altezza massima e dall'indice di zona.

infatti **in D1-7** si ha:

If 6 mc/mq

Hmax 12 m.

Indice di zona 50%

in D1-8 si ha:

If 4 mc/mq

Hmax 10 m.

Indice di zona 40%

Quindi p.es. se ho un appezzamento di 10.000 mq posso in base al PRG vigente con SUA:

- in D1-7 costruire 60.000 mc occupando una superficie di 5000 mq e con un'altezza massima di 12 m
 $60.000 \text{ mc} / 12 \text{ m} = 5000 \text{ mq}$

- in D1-8 costruire 40.000 mc occupando una superficie di 4000 mq e con un'altezza massima di 10 m
 $40.000 \text{ mc} / 10 \text{ m} = 4000 \text{ mq}$

Premesso quanto sopra, sono stati verificati, come richiesto dalla Regione Liguria i volumi previsti dalla progettazione in esame sia rispetto allo SUA approvato che rispetto al PRG previgente.

Fatti salvi i chiarimenti sulle definizioni soprariportati è stata comunque effettuata anche la verifica detraendo dalla superficie di zona le superfici in cessione destinate a servizi pubblici

	PRG D.P.G.R. N. 976 DEL 27/08/1984		SUA RECEPITO NEL PUC ADOTTATO				INTERVENTO IN VARIANTE ALLO SUA			
			LOTTO 1		LOTTO 2		LOTTO 2			
	D1-7	D1-8	D1-7BIS	D1-8BIS	D1-7BIS	D1-F2BIS	D1-7BIS	D1-F2BIS		
SUPERFICIE mq			1308	9937	12225	905				
			11245		13130					
			24375							
INDICE DI ZONA	50%	40%	50%	50%	50%					
INDICE FONDIARIO MASSIMO mc/mq	6	4								
SUPERFICIE DI ZONA mq	13533	9937	1308	9937	12225	905	12225	905		
SUPERFICIE DI ZONA COPRIBILE PRG mq	6766	3975	654	4969	6112					
			5623		6112					
VOLUME EDIFICABILE DA PRG mc	81198	39748	7848	39748	73350					
	120946		47596		73350					
VOLUME APPROVATO NTA SUA mc			33467		36646					
VOLUME COMMERCIALE NON APPROVATO (oltre alla quota 0,00) mc					13772 RIFERIMENTO TAVOLA P18 SUA APPROVATO					
VOLUME REALIZZABILE SUA DETRATTO IL VOLUME COMMERCIALE mc			33467		22874					
SUPERFICIE COPERTA INTERVENTO ACCORDO mq							3851	0		< 6112 MQ
VOLUME INTERVENTO ACCORDO (RIF. TAV. C27) mc							36527			< 36646 MC (SUA RECEPITO NEL PUC ADOTTATO) < 73350 MC (PRG) < 44766 MC (PRG CALCOLATO CON SUP FONDIARIA)
SUPERFICIE DI ZONA mq							12225	905		
							13130			
SUPERFICIA STANDARD E STRADA mq							5669	3548	strada ricadente nel lotto 2	
								1286	verde pubblico	
								835	parcheggi pubblici	
SUPERFICIE FONDIARIA mq							7461			
INDICE FONDIARIO MASSIMO mc/mq	6	4								
VOLUME EDIFICABILE DA PRG DETERMINATO CON SUPERFICIE FONDIARIA mc							44766			>36527 MC (INTERVENTO ACCORDO)

Dalla tabella sopraripotata si rileva come l'intervento proposto relativamente al Lotto 2 in argomento preveda infine un volume complessivo pari a 36527 mc, inferiore a quello proposto con lo SUA adottato con DCC 57/2015 (che era pari a 36646 mc) e, soprattutto, di gran lunga inferiore a quello previsto dal PRG che è pari, sempre per il lotto d'intervento, a ben 73350 mc

<p> Aree in cessione</p> <table border="1" data-bbox="271 403 750 571"> <tr> <td> STRADA IN CESSIONE</td> <td>4257.70 mq</td> </tr> <tr> <td> STANDARD IN CESSIONE: verde pubblico</td> <td>1285.75 mq</td> </tr> <tr> <td> STANDARD IN CESSIONE: parcheggi pubblici</td> <td>834.88 mq</td> </tr> <tr> <td> TOTALE STANDARD IN CESSIONE</td> <td>2120.63 mq</td> </tr> </table>	 STRADA IN CESSIONE	4257.70 mq	 STANDARD IN CESSIONE: verde pubblico	1285.75 mq	 STANDARD IN CESSIONE: parcheggi pubblici	834.88 mq	 TOTALE STANDARD IN CESSIONE	2120.63 mq	<p>STRALCIO TAVOLA S04_1 STANDARDS DELLO SUA APPROVATO</p> <p>a 4257,70 mq di strada vanno detratti mq 710 che ricadono nel Lotto 1 quindi la superficie a strada in cessione ricadente nel lotto 2 è pari a mq 3548.</p> <p>La zona D1-F2BIS è interamente occupata da strade e servizi.</p>
 STRADA IN CESSIONE	4257.70 mq								
 STANDARD IN CESSIONE: verde pubblico	1285.75 mq								
 STANDARD IN CESSIONE: parcheggi pubblici	834.88 mq								
 TOTALE STANDARD IN CESSIONE	2120.63 mq								

È stata condotta in ogni caso anche la verifica detraendo dalla superficie di zona le superfici in cessione destinate a servizi pubblici. Anche in questo caso l'intervento proposto relativamente al Lotto 2 in argomento prevede un volume complessivo pari a 36527 mc inferiore a quello previsto dal PRG calcolato sulla superficie fondiaria come sopra determinata che sarebbe stato pari, sempre per il lotto d'intervento, a 44766 mc.

VERIFICHE RISPETTO ALTRI PARAMETRI DELLO SUA APPROVATO

Si riporta di seguito la tabella di raffronto tra le norme dello SUA approvato ed il progetto oggetto di Accordo.

		SUA RECEPITO NEL PUC ADOTTATO	INTERVENTO OGGETTO DI ACCORDO DI PROGRAMMA
		LOTTO 2	LOTTO 2
		D1-7BIS	D1-7BIS
SUPERFICIE DI ZONA mq		12225	12225
DESTINAZIONI D'USO		attività commerciale nel rispetto dei parametri indicati all'art. 44 delle NTA del PRG, ivi compreso l'insediamento di esercizi di vicinato e loro aggregazioni, medie e grandi strutture di vendita, centri commerciali e fatta salva la normativa commerciale a riguardo vigente	commerciale media struttura di vendita aggregazione di esercizi di vicinato
		magazzini e depositi	magazzini e depositi
		residenze pertinenziali di servizio o custodia (con un massimo di 1 unità abitativa di mq. 100 di superficie agibile)	
		pubblici esercizi	pubblici esercizi
RAPPORTO DI COPERTURA		0,5	$3851,35/12225 = 0,32$
VOLUME		36646	36527
AREE PRIVATE DA ASSERVIRE mq	verde	20% min. 300 mq $12225 * 0,20 = 2445$ mq	2697
	parcheggio a servizio del commercio	art. 44 NTA PRG	3353
ALTEZZA MASSIMA m.		22	20,45 (riferimento tavola C_22_1)
PIANI FUORI TERRA MASSIMO n.		3	3
DISTANZA DALL'ASSE STRADALE MINIMA (riferita alle sole strade pubbliche)		12	>12
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI ESTERNI AL SUA		12	>12
DISTANZA DAI CONFINI		6 con possibilità di costruzione a confine nel caso di aree confinanti di proprietà del Soggetto Attuatore	6

Dalla tabella soprariportata si evidenzia il rispetto di tutti i parametri previsti dallo SUA approvato le cui Norme di Attuazione rimangono pertanto invariate.

Le aree previste in cessione sono state già tutte computate come tali nello SUA approvato al quale è seguita la Convenzione urbanistica con i relativi impegni. A tale convenzione è stata apposta una condizione sospensiva all'art. 20, il quale precisa che l'efficacia delle obbligazioni afferenti alla porzione dello SUA adottato ma non approvato è sospensivamente condizionata all'approvazione ed alla piena efficacia di idoneo strumento urbanistico che consenta l'attuazione della porzione dello SUA appunto non approvata. Tale condizione sospensiva riguardava i 1800 mq di Superficie Lorda Commerciale che ai sensi del D.M. 68 determinano una necessità di standard pubblici pari a 1440 mq.

Il progetto ora all'esame determina incremento della superficie lorda commerciale derivante dall'introduzione anche del ristorante/self service al piano sovrastante gli esercizi di vicinato. Il totale di maggiori aree a standard, per verde e parcheggio, richieste ai sensi dell'art. 5 del d.m. 1444/68 in relazione a tale 'incremento della superficie lorda ammonta a complessivi 837,60 mq. In relazione a tali ulteriori obblighi del Soggetto attuatore correlati all'approvazione della variante allo SUA oggetto dell'Accordo, è agli atti apposito Atto unilaterale d'obbligo all'integrazione della convenzione attuativa già stipulata in data 24/11/2017, da formalizzarsi prima dell'inizio dei lavori delle opere oggetto dell'Accordo stesso

VERIFICHE RISPETTO AL PUC IN ITINERE

Il PUC adottato ed in via di approvazione ha recepito lo SUA a suo tempo già adottato, nella sua interezza, sia cartograficamente che a livello di norme, identificandolo come intervento salvaguardato e con la sigla Iv_17.

E questo nella sua formulazione originaria, quindi prima che si operasse lo stralcio dell'aggregazione di esercizi di vicinato imposta in sede di approvazione

Nel parere regionale formulato dalla Regione Liguria sul PUC è stato chiesto di individuare ulteriormente le procedure urbanistiche già approvate oggetto di assensi comunali e che si ritengono ancora attuali e pertanto da confermare nel PUC.

A tal fine essendo nel frattempo intercorsa l'approvazione dello SUA ed essendo stato pronunciato il preventivo assenso alla variante (che riporta lo SUA alle configurazione in cui il PUC adottato lo aveva fatto salvo e recepito), lo stesso, nella formulazione proposta, sarà interamente recepito con la perimetrazione e la normativa relativa.

Sanremo, 13/08/2018

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Arch. Silvia Gavotto