COMUNE DI SANREMO
PROVINCIA DI IMPERIA

COMMITTENTE:
CANTIERI DEL MEDITERRANEO s.r.l.
(P.IVA 00985500081; C.F. 00985500081)
Corso Mazzini – Foce Armea – 18038 Sanremo (IM)
e-mail: cdm@gruppopermare.it

"LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER LA REALIZZAZIONE DELL'ABBASSAMENTO DEL TERRAPIENO CON AMPLIAMENTO DEL PIAZZALE ESISTENTE E PROTEZIONE COSTIERA, IN PROSSIMITA' DEI CANTIERI DEL MEDITERRANEO IN LOCALITA' CAPO VERDE NEL COMUNE DI SANREMO"

CC. SR- Foglio 48
Mappali 888, 923, 1362, 1120, 1359, 1359, 1519, 1862, 1865

STUDIO ORGANICO DI INSIEME (SOI)

ai sensi art. 32bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.
e art. 9bis del Regolamento Edilizio Comunale

Dott. Ing. Stefano NEGRO
Via Nuova, 16
18018 - Arma di Taggia (IM)
Tel: 347/8250437
E-mail: ing.stefanonegro@gmail.com

STEFANO
NEGRO
05.11.2026
19:02:48
GMT+01:00

Dott. Arch. Sergio GIOVANNINI
Via Matteotti, 51
18038 - Sanremo (IM)
Tel: 328/62308
E-mail: info@sergiogiovannini.com

Sergio Giovannini
05.11.2026
18:01:18
UTC

1. ASSETTO INSEDIATIVO DEL P.T.C.P.
CONFORMITA' DELLA PRESENTE PROGETTAZIONE

L'area oggetto di intervento ricade all'interno dell'ambito IS TR-AI (Insediamento sparso in regime normativo di Trasformabilità in Attrezzature e Impianti, che comprende l'intero Distretto di Trasformazione DT_02, normato dall'articolo 54 delle Norme di Attuazione:

Art. 54 - Regime normativo di TRASFORMABILITA, (TR)

1. Tale regime si applica nei casi in cui a previsioni insediative dello strumento urbanistico generale non si oppongono specifiche ragioni di ordine paesistico-ambientale che ne impediscano l'attuazione.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di consentire l'attuazione delle previsioni di sviluppo insediativo definite in sede di pianificazione urbanistica, indirizzandone la realizzazione verso forme idonee a garantirne il corretto inserimento nel contesto paesistico.

3. Sono pertanto consentite, previa elaborazione di Studio Organico d'Insieme, operazioni di trasformazione dello stato dei luoghi, nei limiti e nelle forme dei tipi insediativi rispettivamente specificati nella cartografia di Piano (ID o NI o TU o AI).

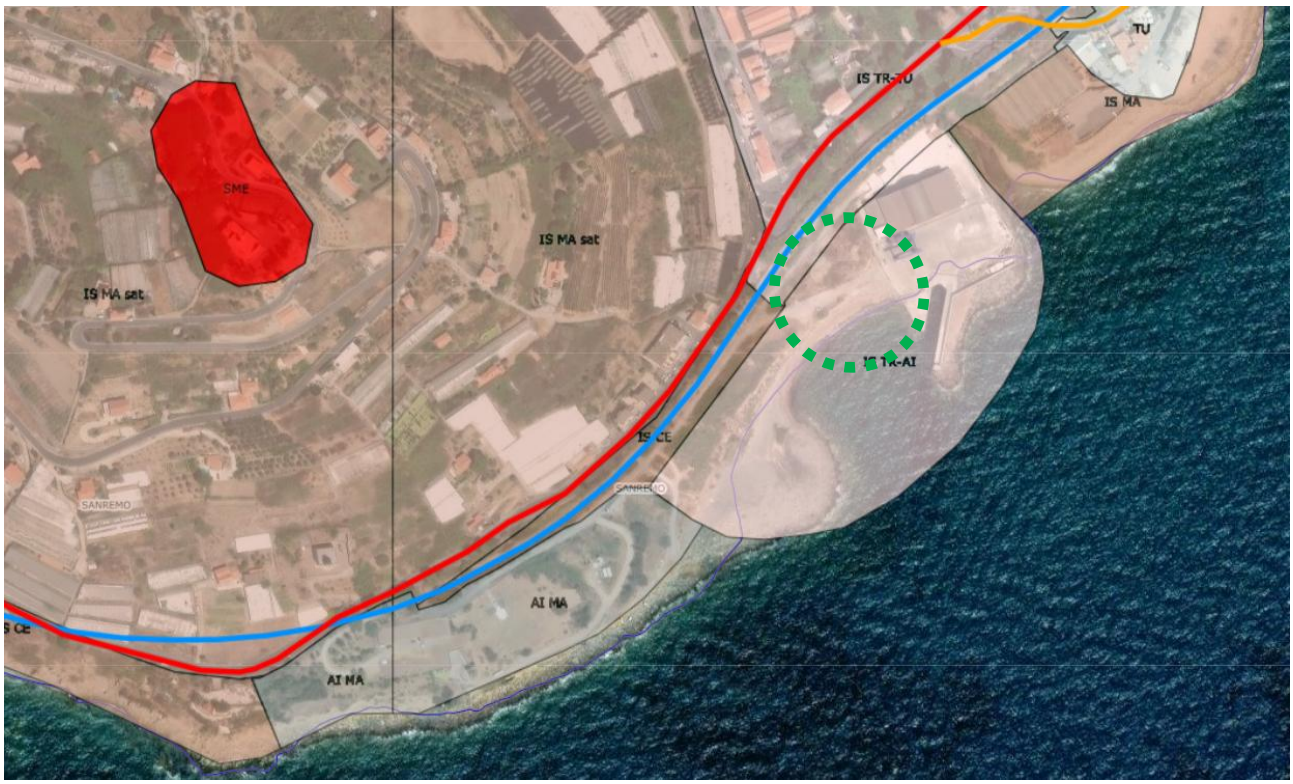


Figura 1 - Sovrapposizione dell'area di intervento (verde puntinato) alla zonizzazione del PTCP - Assetto Insediativo

In base al punto 1 di tale articolo risulta che si è in presenza di una parte di territorio ove alle *"previsioni insediative dello strumento urbanistico generale non si oppongono specifiche ragioni di ordine paesistico-ambientale che ne impediscano l'attuazione"* avendo come obiettivo *"quello di consentire l'attuazione delle previsioni di sviluppo insediativo definite in sede*

di pianificazione urbanistica, indirizzandone la realizzazione verso forme idonee a garantirne il corretto inserimento nel contesto paesistico" e pertanto permettendo *"operazioni di trasformazione dello stato dei luoghi, nei limiti e nelle forme dei tipi insediativi rispettivamente specificati nella cartografia di Piano"*, nel caso specifico la trasformazione in Attrezzature ed Impianti analogamente all'ambito adiacente sul lato di ponente.

D'altra parte, la destinazione dell'area all'attività della cantieristica navale e degli impianti risulta rilevata anche nella scheda dell' ambito territoriale del PTCP stesso, che individua per la Valle Armea una *"configurazione paesistica d'insieme […] fortemente contrassegnata dalla diversificazione degli insediamenti e delle forme d'uso dei suoli, che, risalendo da mare a monte contraddistinguono tre specifiche fasce: la prima, nella quale prevalgono insediamenti di tipo industriale in contiguità con attività agricole specializzate"* e propone, ai fini della successiva pianificazione locale, un indirizzo di consolidamenti, confermando *"gli attuali schemi insediativi e di utilizzazione del territorio, garantendo da un lato la salvaguardia dei valori naturalistico-ambientali e consentendo dall'altro lo sviluppo e la razionalizzazione delle attività produttive e commerciali, anche mediante l'approntamento di un confacente sistema viario e l'adeguamento degli impianti infrastrutturali".*

L'intervento, conforme peraltro alle previsioni del Piano della Costa e del Piano Urbanistico Comunale vigenti, risulta pertanto perfettamente conforme rispetto alle previsioni e prescrizioni del sovraordinato PTCP, ed attraverso le regole dettate dallo Studio Organico di Insieme (SOI) può integrarsi al meglio con l'ambiente circostante.



Figura 2 - Individuazione dell''area nel contesto ambientale e paesaggistico di Capo Verde

L'immagine sovrastante inquadra in modo accurato l'area oggetto di intervento, che vede sul lato di ponente la presenza del depuratore comunale, alla sua destra la bassa valle Armea con la presenza di insediamenti commerciali e produttivi di grandi dimensioni, in parte dominata dal nucleo di Bussana nuova, di impostazione urbanistica rigorosamente

ottocentesca. Nell'immagine non è ancora presente l'intervento già realizzato sul lato di levante del Distretto, con la realizzazione di un molo a protezione delle attività cantieristiche esistenti, anch'esso previsto dal vigente PUC.



Figura 3 - Immagine satellitare recente in cui si riscontra il molo realizzato sul lato di levante

2. SITUAZIONE URBANISTICA

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

REDAZIONE DI S.O.I.

Il Comune di Sanremo è dotato di P.U.C. il quale inserisce l'area di intervento all'interno del Distretto di Trasformazione DT_02, per il quale è stato approvato nel 2025 un SUA (Schema di Assetto Urbanistico), con contestuale aggiornamento della scheda normativa, in luogo della redazione di PUO (Piano Urbanistico Operativo), il tutto come da previsioni della normativa regionale.

Si riporta di seguito la Disciplina Paesistica di Livello Puntuale (DPLP) come da aggiornamento del SAU:

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE
100% Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d); Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).

Ai sensi dell'Art. 54 delle Norme Attuative del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico l'attuazione delle trasformazioni previste per il Distretto, ricadente in regime IS TR-AI, è subordinata a Studio Organico di Insieme (SOI).
Trattasi della porzione di ponente del Distretto compresa fra il depuratore comunale e la foce del torrente Armea in cui è già presente un'attività cantieristica privata che per la già consolidata immagine produttiva è interessabile da interventi di trasformazione che si traducono in una intensificazione delle presenze produttive e di impianti tecnologici.

Aspetti insediativi e architettonici.
Dovranno essere tutelate le visuali dalla pista ciclopedonale. Le sistemazioni a verde pubblico dovranno essere previste in fregio alla pista e ad essa raccordate.

Impianti tecnologici.
È consentita la realizzazione di piccoli edifici ed impianti da parte di Enti Pubblici o di Aziende erogatrici di servizi pubblici nella misura strettamente necessaria a condizione che vengano realizzati con criteri di corretto inserimento paesistico e senza occludere ne interferire con le visuali consolidate.

Tralicci e antenne di radio/telefonia rappresentano un notevole impatto paesaggistico ambientale, pertanto il loro inserimento dovrà essere attentamente calibrato sia dal punto di vista qualitative che quantitativa. Opere di mitigazione e compensazione saranno parte determinante del progetto. Ovunque possibile sarà favorita la concentrazione degli impianti su un unico elemento di sostegno.

Il SAU fornisce una valutazione della situazione in atto ed indicando le modalità con cui procedere in sede progettuale, prevedendo come da prescrizioni del PTCP la redazione del SOI per ogni tipo di intervento edilizio, la cui estensione e livello di approfondimento sono definite sia dalle norme di attuazione del PTCP all'articolo 32bis, sia dal Regolamento Edilizio Comunale all'articolo 9bis.

Il SOI assume quindi un ruolo di notevole significato ed incidenza per quanto riguarda la definizione dell'aspetto progettuale che deve avere l'intervento edilizio. Infatti, data sinteticità della DPLP sulle modalità edilizie ed architettoniche da seguire, detto studio consente di evidenziare, determinare e fornire dettagliati e mirati indirizzi, direttive nonché regole a valenza edilizia, ambientale e paesaggistica, alle quali si deve attenere la progettazione al fine di integrare al meglio l'intervento edilizio con il contesto paesaggistico.

3. CAMPO D'AZIONE DEL S.O.I.

Data la tipologia di intervento, consistente principalmente in opere di sistemazione di aree esterne (pari a circa il 25% di tutte le aree previste dal Distretto) senza creazione di nuove volumetrie, che incide in modo non particolarmente significativo sotto il profilo paesaggistico ed ambientale rispetto alla situazione attuale, il campo di azione del SOI dovrà regolamentare:

- le sistemazioni esterne comprensive del piazzale per le lavorazioni a carattere cantieristico, la viabilità carrabile ed annessa viabilità pedonale;
- la dotazione di adeguata copertura vegetazionale a mitigazione dell'impatto, in particolare dalla via Aurelia e dalla pista ciclopedonale verso il mare

Il Regolamento Edilizio Comunale, all'articolo 5bis "STUDIO ORGANICO D'INSIEME: ESTENSIONE E DOCUMENTAZIONE A CORREDO" definisce in modo dettagliato i contenuti del SOI sulla base delle prescrizioni delle norme di attuazione del PTCP, considerando un'ampiezza dello studio "proporzionata alla scala dell'intervento" e comunque di almeno 250 metri.

Riportando detto limite sull'ortofoto si può individuare l'area di analisi a cui riferire il SOI (si veda a proposito l'immagine alla pagina seguente). Da detta analisi si riscontra come l'area a monte della via Aurelia presenti ancora oggi i caratteri di un passato uso agricolo, con la presenza di serre anche di ampia dimensione abandonate e inutilizzate e limitata edificazione residenziale a servizio delle originarie attività. Si tratta di una situazione in gran parte legata alla presenza del depuratore e della rispettiva fascia di rispetto, che non ha premesso la realizzazione di nuova edificazione in un ambito territoriale che, per le sue caratteristiche di panoramicità, sarebbe stato sicuramente oggetto di profonde trasformazioni edilizie.

Al limitare dell'area di analisi, sul lato di levante, si sviluppa la parte bassa della valle Armea, con la presenza di insediamenti produttivi "storici" (gli ex macelli comunali, interessante complesso fine ottocentesco vincolato dalla Soprintendenza ed attualmente in disuso da oltre quarant'anni, sul quale sono prevedibili a breve termine interventi di restauro e riutilizzo ad uso pubblico) e moderni, quali l'edificio commerciale sito a ridosso della via Aurelia in oggi a destinazione commerciale alimentare e, più nell'interno, due strutture a "capannone" e la grade struttura del mercato dei fiori, che per dimensioni caratterizza significativamente l'area. Sul lato di ponente si evidenzia la presenza, poco oltre i 250 metri, del faro di Capo Verde, attivo e soggetto anch'esso a vincolo architettonico puntuale.

Tra l'area del DT_02 e la via Aurelia si sviluppa la pista ciclopedonale che, all'inizio degli anni duemila, ha sostituito la linea ferroviaria dopo lo spostamento a monte della stessa e che costituisce in oggi importante elemento turistico e tratto del più ampio progetto di viabilità ciclabile che da Roma raggiungerà il confine francese (la pista ciclopedonale tirrenica, in corso di realizzazione).

Nel complesso, dal punto di vista ambientale, l'intera area oggetto di analisi non presenta caratteri ricorrenti degni di essere presi a riferimento ai fini della progettazione architettonica, anzi presenza caratteristiche di diffuso degrado derivanti dall'abbandono della precedente destinazione agricola.



Figura 4 - Individuazione dell'area oggetto di analisi entro un raggio di 250 metri - non in scala

4. INTERVENTI EDILIZI SISTEMAZIONI ESTERNE

Come indicato l'intervento edilizio si configura principalmente in opere di sistemazioni esterne dell'area adiacente il capannone ad uso produttivo, consistenti in:

- opere di sbancamento del terrapieno esistente, costituito da materiale di riporto, per una volumetria complessiva di circa 12.500 mc di cui si prevede il recupero di circa 5.800 mc (47% del totale) all'interno delle aree di intervento ed il trasporto in discarica dei restanti 6.700 mc;
- realizzazione di una mantellata a protezione delle opere di circa 180 m, realizzata sul limitare della linea di costa, mediante posizionamento di massi di 3 e 4 categoria di altezza variabile per raccordarsi al terrapieno esistente;
- realizzazione di una viabilità di accesso alle aree destinate alla cantieristica, con pendenza media del 7%, da realizzarsi a subito a monte della mantellata;
- realizzazione di un piazzale di circa 3.200 mq in adiacenza a quello esistente, ad una quota di 2,70 m slm;
- realizzazione di muri di contenimento di c.a. a monte del piazzale, di altezza massima pari a 3,50 m e sovrastante scarpata consolidata con tecniche di ingegneria naturalistica.

Il tutto come meglio descritto nelle tavole di progetto, ed in particolare nelle tavole 02 (tavola generale di progetto) e 03 (tavola degli scavi e riporti) che si richiamano.



Figura 5 - Tavola 02 di progetto con indicati i principali interventi - non in scala

Analizzando l'intervento secondo le sezioni trasversali alla via Aurelia ed alla pista ciclopedonale, si può notare come l'intervento – per quanto a carattere produttivo in conformità alla destinazione d'uso del Distretto assegnata dal PUC e valutata positivamente da tutti gli enti in sede di istruttoria dello strumento urbanistico in quanto a sua volta conforme con gli strumenti pianificatori sovraordinati – non possa che migliorare la situazione, ed in particolare la visibilità del mare dalla pista ciclopedonale nelle parti più lontane dalle attività produttive e la loro schermatura delle stesse man mano che ci si avvicina alle stesse.



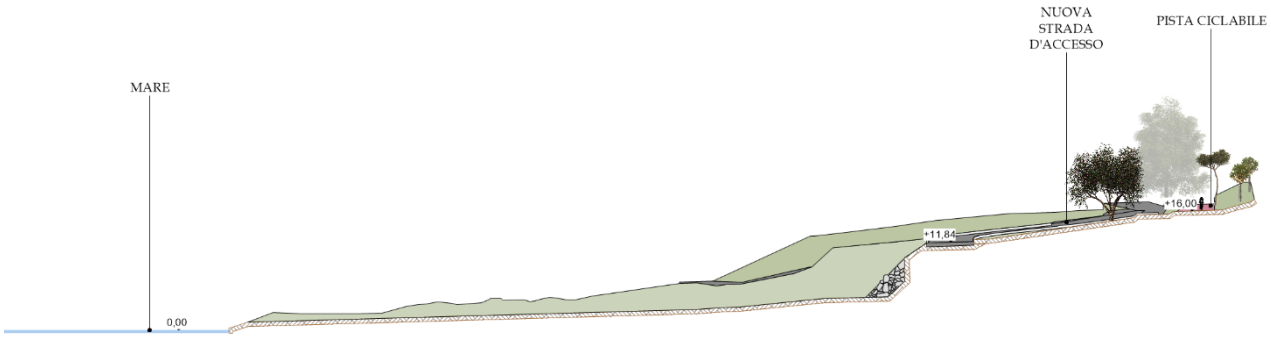


Figura 6 - Sezione trasversale in corrispondenza della nuova viabilità (sezione BB di progetto): stato attuale (sopra) e progetto (sotto)

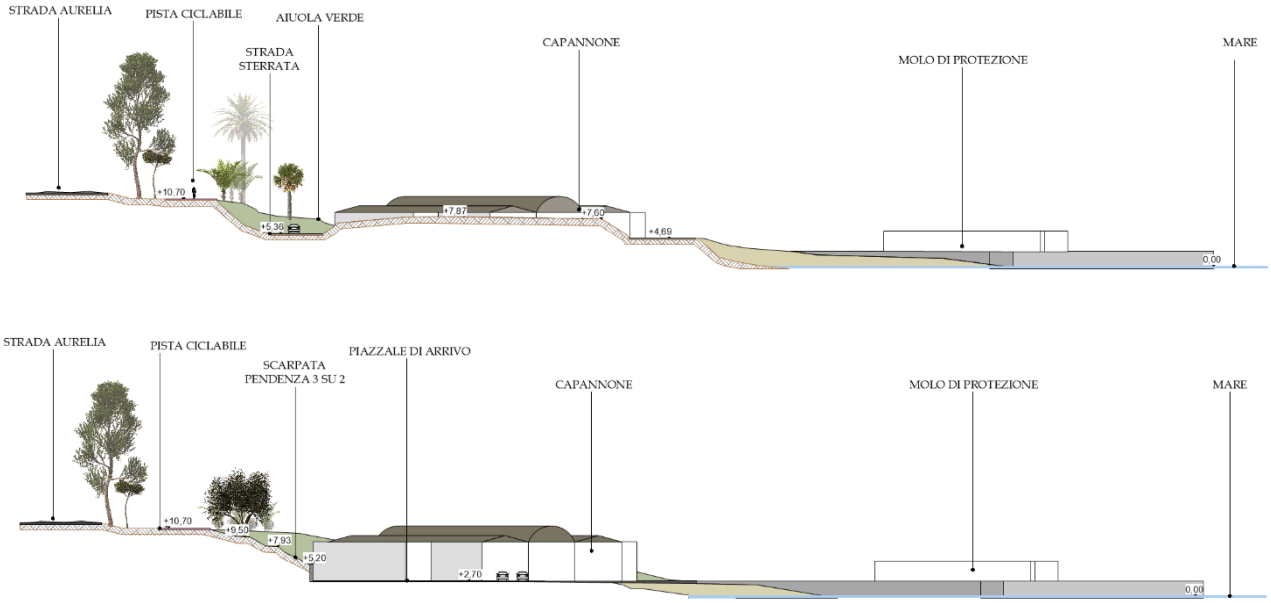
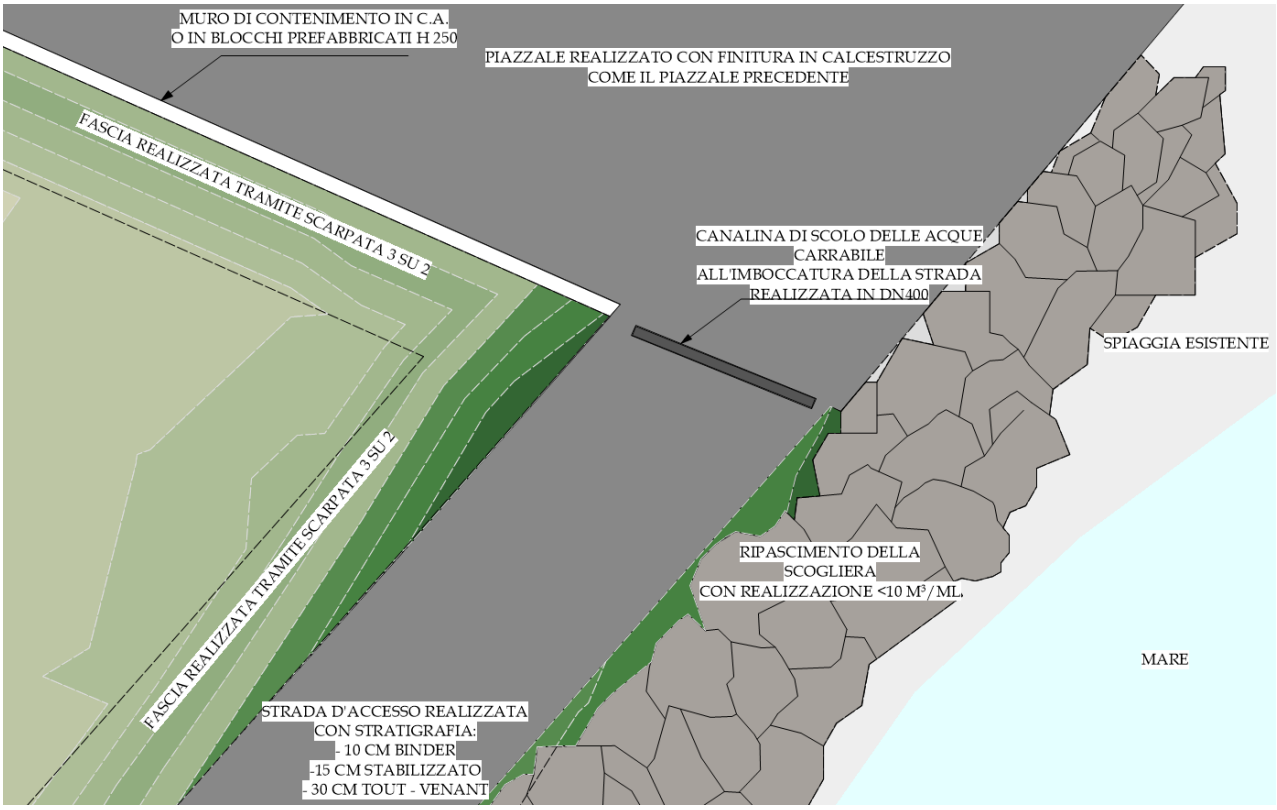
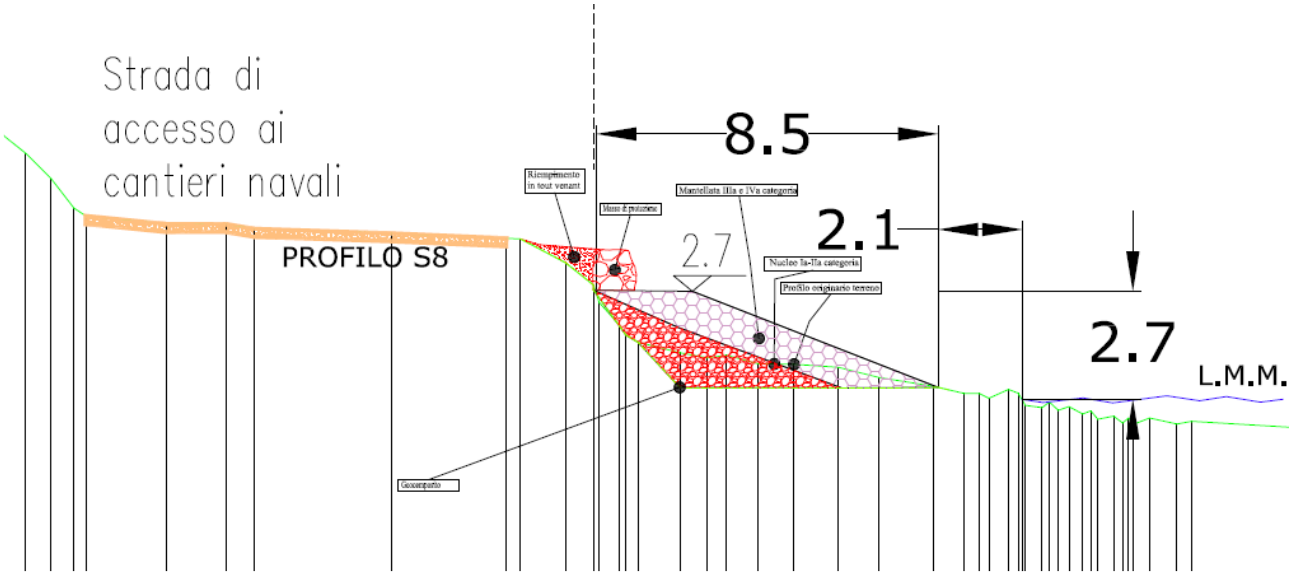


Figura 7 - Sezione trasversale in corrispondenza del piazzale (sezione BB di progetto)o attuale (sopra) e progetto (sotto)

Si riportano di seguito i dettagli dei materiali previsti per la viabilità ed il piazzale, nonché dettaglio della sezione tipo della mantellata e sovrastante viabilità.





In merito alle connessioni dell'intervento con l'immediato intorno, queste si limitano all'area produttiva adiacente, caratterizzata dal capannone dei Cantieri del Mediterraneo e relativo piazzale di pertinenza, del quale l'intervento costituisce una estensione.

Si precisa che l'attività produttiva esistente non interferisce né dipende dal circostante contesto, né necessita di ulteriori connessioni con quest'ultimo, anzi assume particolare rilevanza la schermatura verde prevista dal progetto agronomico di cui si tratterà nel punto successivo.

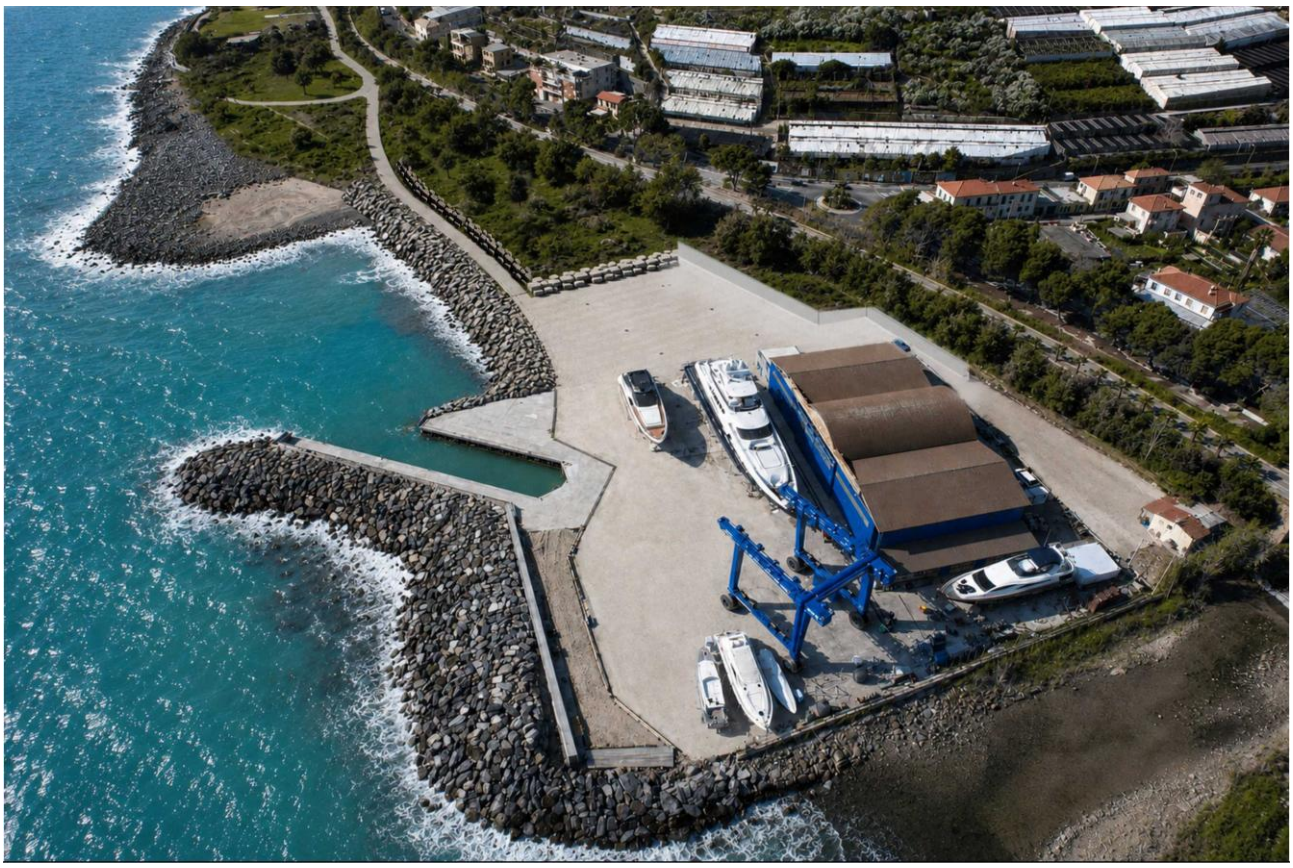


Figura 8 - Render generale indicativo dell'intervento

5. DOTAZIONE ASSETTO VEGETAZIONALE

Il criterio generale da seguire è sostanzialmente quello di realizzare una schermatura verde delle attività produttive, mantenendo al contempo adeguata visibilità del mare dalla pista ciclopedonale, nonché prevedere l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica per le scarpate a monte dei muri di contenimento, in mod da formare un tutt'uno organico e ben distribuito.

Al riguardo si richiama il progetto agronomico redatto dal dott. Agr. Matteo Littardi il quale, valutata l'inesistenza di specie arboree di pregio e la presenza di vegetazione invasiva, prevede la messa a dimora di un totale di 15 nuovi alberi di tamerice (*Tamarix gallica* o *T. africana*) piantati nella fascia di terreno a confine con la pista ciclopedonale, con un sesto di impianto stimato tra gli alberi di 12 metri tale da permettere una buona espansione laterale delle chiome, essenza semi-sempreverde che per le proprie caratteristiche ben si adatta a questo contesto, raggiungendo una altezza di 5-6 metri risultando idonea per il rimboschimento di luoghi sabbiosi e salati, come barriera frangivento e per il consolidamento di dune e scarpate.

Intervallati a queste si prevede l'inserimento di ginestra (*Spartium junceum*) in numero di 28 esemplari.

Per la conservazione del vigore vegetativo degli esemplari si prevede la realizzazione di un impianto irriguo automatizzato con sistema ad ala gocciolante, che dovrà restare in funzione almeno per il primo biennio e comunque fino all'attecchimento.

La sistemazione delle piante sarà come da stralcio planimetrico qui richiamato, a bordo della pista ciclopedonale, con distanza di impianto degli esemplari arborei pari a 3 metri dal cordolo, per evitare intralci della chioma alla circolazione.

Inoltre, la dotazione vegetazionale risulta correttamente diluita e ben dosata su tutta l'area in modo da evitare situazioni di ammassamento o di mancanza.



Figura 9 - Tavola del progetto agronomico - non in scala

6. ELABORATI DEL S.O.I.

In conclusione, oltre ai sopralluoghi sul posto, la documentazione tecnica su cui si è basato ed è stato impostato il SOI è costituita da:

- Mappa catastale e carta aerofotogrammetrica (C.T.R.) della zona
- Rilievo Planoaltimetrico strumentale dell'area d'intervento e relative sezioni trasversali e longitudinali
- Analisi Fotografica

riportata nelle Tavole 01 e 06 alle quali si rimanda.

Si richiamano inoltre i seguenti elaborati progettuali, che costituiscono anche gli elaborati grafici del SOI:

- tavola 02 progetto generale
- tavola 03 scavi e riporti
- tavola 04 sezioni
- tavola 05 reti e materiali
- tavola 07 progetto agronomico

Nella tavola 06, oltre alla documentazione fotografica dello stato di fatto, è presente un render dell'intervento il quale consente di visualizzare il risultato finale derivante dall'applicazione degli indirizzi e dei criteri progettuali, edilizi e di sostenibilità paesistica - ambientale esplicitati nella presente Relazione Tecnica.