COMUNE DI VILLANOVA D'ALBENGA

PROVINCIA di SAVONA

S.U.A. DI INIZIATIVA PUBBLICA DELLA ZONA "DRZ5" individuata con D.C.C. n. 6 del 16/04/2010



Oggetto: RELAZIONE ILLUSTRATIVA e FINANZIARIA

(adeguamento ex art. 10, c. 4, L.R. n. 32/2012)

elaborato a **modificato**

data: 04/04/2017

Progettista: Dott. Arch. Luigi Muratorio
P. zza Berlinguer 14/6, Albenga
Tel./fax 0182 - 53171

PROVINCIA DI SAVONA - ORDINE DEGLI ARCHITETTI
LUIGI MURATORIO
ARCHITETTO
N° 129

IL SINDACO

Comune di Villanova d'Albenga

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica zona DRZ5 di P.R.G .

Relazione Illustrativa e Finanziaria
(con modifiche ed integrazioni)

Indice:

1. Premessa
2. Normativa applicabile
3. Gli elaborati del Piano
4. Gli immobili costituenti il Piano
5. Analisi dell'ambito d'intervento allo stato attuale
6. Il Progetto di Piano
7. Le fasi di attuazione
8. Relazione Finanziaria

1. PREMESSA

La presente Relazione è finalizzata ad illustrare i criteri adottati e le scelte compiute nell'elaborazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica comprendente aree di proprietà del Comune di Villanova d'Albenga site in zona "BRZ5", destinata ad insediamenti produttivi, del vigente P.R.G.

Tale zona, costituita dai terreni censiti al N.C.T. di Villanova d'Albenga al foglio n. 5 con i mappali n.433/parte, n.419, n.420, n.421, n.422, n.423, n.424, è stata individuata a seguito della approvazione di un "Piano per la Valorizzazione e Alienazione del Patrimonio Immobiliare ex art.58 L.133/2008" approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.6 in data 16 aprile 2010.

Obiettivi del presente Piano sono quelli di realizzare una riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area di proprietà comunale al fine di completare gli insediamenti produttivi privati esistenti con interventi costruttivi ed urbanizzativi coerenti con le caratteristiche ambientali della zona compresa fra il rilevato della Autostrada dei Fiori e l'argine sinistro del Torrente Arroscia .

Lo S.U.A. in progetto si pone in <u>variante connessa al P.R.G. ex art.8 della L.R.24/'78</u> in quanto prevede (comma 1 lett.c) "limitate variazioni alla normativa edilizia della zona" per quanto attiene:

– (l'art.21 N.t.A. di P.R.G.) per la modifica del parametro edilizio riguardante il limite di altezza dei fabbricati Hmax, elevando lo stessa da mt. 10,00 a mt. 12,00 "*per delimitate porzioni di fabbricato dovute a particolari esigenze tipologico-funzionali o all'inserimento di impiantistica per esigenze produttive" .*

2. NORMATIVA APPLICABILE

a) La Variante Generale del <u>Piano Regolatore Generale</u> del Comune di Villanova d'Albenga è stata approvata con D.P.G.R. n.200 del 13/11/2003.

Il presente Piano è stato redatto in conformità alle norme di attuazione del P.R.G. vigente, con riferimento agli interventi ammissibili nell'ambito dell'area d'intervento sita in zona "DRZ5" per cui si applicano le norme seguenti (che si riportano nell'allegato "Stralcio delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente "):

Art.1 Campo di applicazione

Art.3 Strumenti Urbanistici Attuativi

Art.9 Zonizzazione

Art.10 Parametri urbanistici e definizioni

Art.11 Superficie asservita (Sa) e applicazione dell'indice

Art.12 Urbanizzazioni

Art.14 Destinazioni d'uso

Art.21 Zone "DRZ" – insediamenti produttivi-artigianali esistenti"CV" - di cui si riporta il seguente stralcio relativo ai parametri da applicare ed alle modalità attuative:

Le zone "DRZ" sono aree industriali ed artigianali e/o commerciali esistenti a funzioni miste (imprese di piccole e medie dimensioni) del tipo a servizio.

In tali zone il PRG prevede la riqualificazione urbanistica e funzionale degli insediamenti esistenti.

<u>Modalità di attuazione e interventi ammissibili</u>

Le destinazioni d'uso dell'area sono limitate alle sole aziende idonee ai sensi della L.16/04/1987 n.183 ed in base alle normative CEE n.739/80, 884/82, 360/84, 203/85.

Salvo diverse prescrizioni, l'edificazione consentita nelle zone produttive è limitata ai seguenti usi:

- produzione artigianale, industriale, commerciale;

- magazzini, depositi e impianti per la conservazione;

- uffici e laboratori per le aziende;

- servizi per i trasporti;

- impianti tecnologici.

E' consentita, oltre ai necessari e pertinenti locali per uso ufficio, l'edificazione di un alloggio per il titolare direttore o per il custode con una superficie lorda massima di mq.100 per ogni azienda produttiva insediata che abbia superficie lorda utile di almeno 400 mq.

Per aziende con S.l.u. maggiore di 400mq. è possibile realizzare in aggiunta anche un'abitazione per il custode (superficie massima 100 mq.)

Non è ammessa la realizzazione di industrie inquinanti pericolose.

Non vi sono ammesse attività commerciali al minuto.

Il Piano si attua per mezzo di titolo abilitativo convenzionato.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi, previo rilascio di titolo abilitativo singolo, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia senza incremento.

Nelle zone "DRZ" sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di SUA, con possibilità di ottenere una superficie coperta massima, comprensiva anche dei fabbricati esistenti, pari al 40% dell'area di intervento.

E' obbligatoria la cessione, ai sensi dell'art.5 del D.M. 1444 del 1968, di una superficie per servizi non inferiore al 10% dell'intera superficie fondiaria interessata dagli interventi, di cui almeno il 4% idonea a parcheggio pubblico, pavimentata ed illuminata convenientemente.

<u>Parametri ammissibili (della zona DRZ5)</u>

Rc max mq /mq = 0,50

Altezza massima (Hmax)= mt. 10,00

Distanza minima dai confini = mt. 5,00

Distanza minima dai fabbricati = mt. 10,00

Prescrizioni particolari

Gli insediamenti produttivi dovranno essere attrezzati per evitare ogni forma di inquinamento, nel rispetto della legislazione vigente. Non sono consentiti, in ogni caso, scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione, secondo le disposizioni della legge del 10/05/1976 n.319.

Per quanto riguarda la dotazione di aree a standard urbanistico in relazione alle diverse funzioni insediabili in zona DRZ5 si applica quanto previsto dall'art.22 della norme di attuazione per le zone "DM" – insediamenti artigianali misti di nuovo impianto:

"Deve essere destinata a verde pubblico e/o parcheggio pubblico una superficie non inferiore alle seguenti quantità: Direzionalità, terziario, uffici ……70mq/100mq di Slu

Artigianato /piccola industria……70mq/100mq di Slu

Distribuzione e commercio……70mq/100mq di Slu

Esposizioni e servizi……..70mq/100mq di Slu

Tutte le altre funzioni (residenza)…….35mq/100mq di Slu

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pertinenziali privati si applica l'art. 60 delle norme di attuazione (Cap.VII Norme di Carattere Generale):

"La realizzazione di parcheggi privati e autorimesse (sia scoperti, che in struttura che in sottosuolo) è subordinata alla contestuale trascrizione di atto nel quale essi sono vincolati alla destinazione d'uso di parcheggio privato (vincolo permanente di destinazione d'uso)…….. Negli interventi di nuova costruzione ……con aumento delle unità abitative deve essere sempre assicurata una dotazione di parcheggi privati nella misura di n.1mq/10mc. di costruzione (a destinazione residenziale) ……..Per le attività commerciali al minuto e all'ingrosso con superficie di vendita superiore a mq. 200 deve essere garantita una quota di parcheggio pertinenziale pari almeno al 150% della superficie commerciale (S.l.u.)".

La quantificazione del fabbisogno di aree a parcheggio pertinenziale privato deve anche essere verificata secondo l'art.19 della L.R. n.16/2008 contenuta nei seguenti:

- comma n.1: *Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta ai sensi dell'art.41 sexies della legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modifiche e integrazioni la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) come definita all'art.67.*
- comma n.7: *La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di parcheggi per la clientela nei casi e nelle quantità previsti dalla vigente strumentazione urbanistica comunale e dalla normativa regionale in materia*.
- Comma n.9: *La dotazione di parcheggi privati al servizio delle attività produttive è determinata dallo strumento urbanistico comunale.*

b) Rapporti con il Piano Commerciale Comunale

Il vigente Piano Commerciale comunale approvato nell'anno 2009, ai sensi della L.R. 02/01/2007 n.1, al titolo V - capitolo "La programmazione urbanistica" stabilisce quanto segue:

"E' fatto divieto di apertura di esercizi di vicinato del settore alimentare nelle zone urbanistiche classificate DRZ – DM ……"

"E' fatto divieto di apertura a qualsiasi titolo di nuove attività di Medie Strutture di Vendita del settore alimentare nell'ambito di tutto il territorio comunale….."

"L'insediamento a qualsiasi titolo di Medie Strutture di Vendita del settore non alimentare è ammesso esclusivamente nelle zone DRZ e DM a condizione che l'attività di vendita venga effettuata in maniera sussidiaria e complementare, da impresa che opera nel settore industriale, artigianale e del commercio all'ingrosso. La superficie di vendita destinata al commercio al minuto, che dovrà avere dimensioni non inferiori a mq.300 e non eccedere il limite massimo di mq. 600, non potrà in nessun caso avere dimensioni maggiori alla metà della superficie totale dell'unità immobiliare in cui l'attività si colloca.

Per quanto non espressamente regolamentato, si fa rinvio alle disposizioni urbanistiche di cui al vigente PRG ed alle speciali disposizioni della D.C.R. n.18/2007 in tema di standard di parcheggio e di tutte le normative più specificatamente attinenti alla materia urbanistica".

c) Il P.T.C. paesistico

Con l'approvazione regionale del "livello puntuale" del P.T.C.P. del vigente P.R.G. di Villanova d'Albenga la zona "DRZ5" risulta inserita nell'assetto insediativo "IS MO-B" del P.T.C.P. per cui si applica il regime normativo di cui all'art.50 :

Regime normativo di MODIFICABILITA' di tipo B (MO-b)

1. Tale regime si applica nei casi in cui il carattere sparso dell'insediamento, sia in ragione dei valori intrinseci in esso presenti, sia in relazione con l'assetto più complessivo del territorio, non costituisce un valore meritevole di tutela.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di non contrastare tendenze evolutive che possano dare luogo ad un assetto più strutturato della zona, compatibile con una sua corretta configurazione paesistica e funzionale ad una più efficiente gestione delle risorse.

3. Sono pertanto consentiti quegli interventi che sulla base di uno studio organico d'insieme a contenuto eminentemente paesistico-ambientale (in art. 32bis) determinano l'evoluzione verso un insediamento a carattere diffuso.

La zona "DRZ5" risulta inserita negli assetti :

- Vegetazionale – in regime normativo Impianti diffusi di serre/consolidamento "COL IDS-CO" di cui all'art.59.
- Geomorfologico – in regime normativo di modificabilità di tipo B "MO-B" di cui all'art.67.

d) Rapporti con il Piano di Bacino

L'area d'intervento del presente S.U.A. risulta soggetta alle seguenti normative di intervento del vigente Piano di Bacino :

Tav.8 "suscettività al dissesto dei versanti" -parte in area Pg1 con suscettività bassa e parte in area Pg2 a suscettività media.

Tav.9 "Fasce di inondabilità" - assenza di pericolo di inondazione.

Tav.12 "Interventi" – il Piano di Bacino non prevede interventi nella zona in oggetto.

Tav.13 "Reticolo idrografico principale" – l'ambito dello S.U.A. non ricade in area di tutela di rio pubblico o demaniale.

e) Altri vincoli

L'area compresa nel Piano in progetto risulta inserita:

- in area inclusa in ambito SIC IT 1324909 Arroscia-Centa;
- in area sismica zona 3.

L'ambito d'intervento non ricade in zona soggetta a vincolo ambientale.

Vincolo di inedificabilità per una fascia di rispetto di mt. 10,00 dal perimetro esterno del muro d'argine lungo in torrente Arroscia in quanto la zona DRZ5 è stata individuata entro la perimetrazione del centro abitato di Villanova d'Albenga con aggiornamento approvato dalla Provincia di Savona approvato nel luglio 2006.

In base all'art.28 del D.P.R. 16/12/1992 n.495 "Regolamento di esecuzione del nuovo Codice della Strada" : "*Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: 30 m. per le strade di tipo A (Autostrade)*

Il "*confine stradale*" viene definito dall'art2 del D.Lgs. 30/04/1992 n.285 (Nuovo codice della strada) come: "*limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea".*

Il Comune di Villanova d'Albenga ha provveduto alla classificazione acustica del territorio approvata e resa vigente con delibera provinciale DGP n.73 del 15/04/2002; l'ambito dello S.U.A. ricade in parte in Classe acustica IV (aree di intensa attività umana) ed in parte in Classe V (aree prevalentemente industriali), per cui sono fissati i seguenti limiti sonori:

Classe IV : diurno (ore 06.00-22.00) = 65 dB - notturno (ore 22.00-0.600) = 55 dB

Classe V : diurno = 70 dB – notturno = 60 dB

3. GLI ELABORATI DEL PIANO

Elaborati grafici

Tav. 1a Inquadramento Territoriale: planimetrie tre assetti di P.T.C.P. sc.1:25.000; stralcio C.T.R. sc.1:10.000; estratti Piano di Bacino : tre carte sc.1:5.000; stralcio tav.4 carta aree protette provinciali e SIC , sc. 1:10.000.

Tav. 1b. Inquadramento urbanistico catastale: stralcio azzonamento P.R.G ; estratto planimetria Catastale, sc.1:2.000.

Tav. 2a Rilievo planialtimetrico su mappa catastale con analisi uso delle aree, sc. 1:500.

Tav. 2b Rilievo dei profili del terreno, sc.1:200.

Tav. 2c Individuazione lotti d'intervento su rilievo planialtimetrico , sc. 1:500.

Tav. 2d Rilievo dello stato attuale - viste aeree.

Tav. 2e Documentazione fotografica.

Tav. **3a.1 modificata** Progetto planivolumetrico assetto "A" con lotti di intervento, edifici in progetto, caratteristiche dimensionali, destinazioni d'uso edifici ed aree, in scala 1:500.

Tav. 3a.2 Viste assonometriche dell'assetto urbanistico "A".

Tav. **3b.1 modificata** Progetto planivolumetrico assetto "B" con lotti di intervento, edifici in progetto, caratteristiche dimensionali, destinazioni d'uso edifici ed aree, in scala 1:500.

Tav. 3b.2 Viste assonometriche dell'assetto urbanistico "B".

Tav. **4a modificata** Planimetria gen.le assetto "A" con indicazione delle opere di urbanizzazione.

Tav. **4b modificata** Planimetria gen.le assetto "B" con indicazione delle opere di urbanizzazione.

Tav. **5a modificata** Profili e sezioni di progetto dell'assetto urbanistico "A", in scala 1:500.

Tav. **5b modificata** Profili e sezioni di progetto dell'assetto urbanistico "B", in scala 1:500.

Tav. 6a.1 Schema tipo edilizio Lotto n.1 (assetto A e B) piante, sezioni e prospetti sc.1:200.

Tav. 6a.2 Schema tipo edilizio Lotto n. 2, piante, sezioni e prospetti sc.1:200.

Tav. 6a.3 Schema tipo edilizio Lotto n. 3, piante, sezioni e prospetti sc.1:200.

Tav. 6a.4 Schema tipo edilizio Lotto n. 4, piante, sezioni e prospetti sc.1:200.

Tav. 6a.5 Schema tipo edilizio Lotto n. 5, piante, sezioni e prospetti sc.1:200.

Tav. 6a.6 Schema tipo edilizio Lotto n. 6 (assetto A e B), piante, sezioni e prospetti sc.1:200.

Tav. 6b.1 Schema tipo edilizio Lotto n.2+3, piante, sezioni e prospetti sc.1:200.

Tav. 6b.2 Schema tipo edilizio Lotto n.4+5, piante, sezioni e prospetti sc.1:200.

Tav. **7.1 modificata** Progetto preliminare dell'area a parco pubblico.

Tav. 7.2 Schemi progettuali delle opere di urbanizzazione e sottoservizi

Tav. **8.a** Progetto fascia a verde pubblico (assetto A) planimetria e profilo longitudinale sc.1:200

Tav. **8.b** Progetto fascia a verde pubblico (assetto B) planimetria e profilo longitudinale sc.1:200

Tav. **9** Progetto fascia a verde pubblico, particolari costruttivi e schemi attrezzature, sc. varie

Elaborati scritti

- a) Relazione Illustrativa e Finanziaria
- b) Stralcio delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente.
- c) Elenchi catastali delle aree pubbliche interessate dallo S.U.A.
- d) Tabella dati di progetto
- e) Norme di Attuazione per la gestione del PIANO
- f) Schema per la predisposizione delle convenzioni urbanistiche.
- g) Relazione eliminazione barriere architettoniche
- h) Relazione Risparmio Energetico
- i) Studio Organico d'Insieme (S.O.I.)
- l) Relazione geologico tecnica a firma del Dott.Geologo Flavio Saglietto
- **n) Studio idraulico Rio Prandi-Torrente Arroscia a firma Dott.Ing. Antonello Perano**
- **m) Relazione tecnico descrittiva opere a verde - "Centro Studi BioNaturalistici s.r.l."**

4. GLI IMMOBILI COSTITUENTI IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Gli immobili inclusi nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica risultano distinti a catasto al N.C.T. di Villanova d'Albenga al foglio n. 5 con i seguenti mappali:

Proprietà	Particella numero	Superficie mq.	Qualità	Classe	Reddito Dominicale Euro	Reddito Agrario Euro	Superficie in zona DRZ5 mq.
Comune Villanova d'Albenga	433	33.143,00	Pasc Cespug	U	8,56	3,42	13.709,00
" " "	419	113,00	202		0	0	113,00
" " "	420	14,00	202		0	0	14,00
" " "	421	608,00	202		0	0	608,00
" " "	422	1.459,00	202		0	0	1.459,00
" " "	423	1,00	202		0	0	1,00
" " "	424	1.503,00	202		0	0	1.503,00

Superficie Totale mq. 17.407,00

5. ANALISI DELL'AMBITO DI INTERVENTO ALLO STATO ATTUALE.

L'analisi dello stato attuale dell'ambito di intervento viene riportata graficamente sugli elaborati tavola n.2a (rilievo planialtimetrico su mappa catastale), n.2b (rilievo dei profili principali dell'area) e nella tavola n.2d (documentazione fotografica).

L' area interessata dallo S.U.A. in progetto, per quanto riguarda la porzione inserita entro parte del mappale n.433, è stata data in concessione dal Comune di Villanova d'Albenga a diverse ditte artigiane per realizzare aree a deposito di tipo provvisorio di cui risultano in oggi scaduti i termini temporali d'uso. Sono stati realizzati dodici depositi recintati, con superfici

variabili da mq. 320,00 a mq. 1176,00, contenenti manufatti prefabbricati in lamiera per ricoveri attrezzi, tettoie a struttura metallica e alcune pavimentazioni in battuto di c.l.s.

Le particelle catastali n.419,420,421,422,423,423, per una superficie catastale totale di mq.3.698,00, sono risultanti dall'aggiornamento censuario effettuato nell'anno 2007 e si riferiscono alla realizzazione di due impianti tecnologici:

- part. n.419-n.424,n.423, area recintata comprendente un impianto di gas metano della ditta Liguria gas in oggi fuori servizio e con concessione scaduta;
- part. n.420, n.422, area recintata dotata di impianti per lo stoccaggio di gas G.p.l. ;
- part. n.421, area di manovra recintata comune ai due impianti tecnologici.

L'area sopra descritta necessita di interventi di riqualificazione ambientale e funzionale per la dismissione degli impianti esistenti, la riconversione di parte della stessa in aree per attività produttive e la realizzazione di un nuovo impianto per lo stoccaggio e la distribuzione del gas G.p.l. che risulti direttamente accessibile dalla viabilità comunale esistente e sia dotato dei requisiti richiesti dalle vigenti normative in materia di sicurezza.

Sotto il profilo urbanizzativo la zona "DRZ5" risulta servita dalla strada comunale Via del Commercio in cui sono state realizzate, dagli anni novanta, alcune reti di urbanizzazione per l'allaccio di quattro insediamenti produttivi e commerciali costituiti dal complesso immobiliare ex "Nord Conad", dalla ditta import-export "Fratelli Raimondo, dalla ditta "Ingall Plast", e dall'edificio a destinazione terziaria della ditta "Fondo Casa".

La zona DRZ5 è servita dalle seguenti reti tecnologiche:

- Rete fognaria delle acque nere realizzata al servizio degli insediamenti produttivi esistenti e collegata, con impianto di pompaggio, al collettore fognario comunale esistente a nord del tracciato autostradale.
- Rete stradale delle acque bianche con caditoie collegate alla canalizzazione a cielo aperto realizzata in c.a. al piede del rilevato autostradale.
- Canale scolmatore di acque bianche, realizzato con fondo e pareti in c.a. della larghezza di mt.2,50 con sponde alte mt.2,00, collegato a scatolare interrato sotto Via del Commercio a servizio delle aree di località Casco a nord del tracciato autostradale.
- Linea Enel interrata costituita da una condotta di media tensione e due di bassa tensione.
- Rete di illuminazione pubblica stradale con punti luce su palo.
- Rete Telecom interrata.
- Rete di gas metano di media pressione con tubazione (PE110) interrata sotto Via del Commercio a cui sono già allacciati i fabbricati produttivi esistenti .

I quattro insediamenti produttivi e commerciali esistenti lungo Via del Commercio hanno caratteristiche dimensionali e tipologiche disomogenee fra di loro e sono il risultato di interventi costruttivi dettati da differenti esigenze funzionali.

Gli edifici sono stati realizzati con l'utilizzo di strutture prefabbricate che hanno altezze sino a mt. 11,00-12,00 fuori terra; il complesso ex Nord Conad e l'edificio della ditta Import-Export presentano una diversificazione architettonica dei corpi di fabbrica destinati alle attività terziarie (sviluppati su tre piani fuori terra) da quelle produttive destinate al confezionamento e/o magazzinaggio, mentre gli altri due edifici, di modeste dimensioni, sono costituiti da corpi compatti sviluppati su due piani fuori terra di analoga dimensione planimetrica.

6. IL PROGETTO DI PIANO

Criteri generali

Come già anticipato nelle premesse il presente progetto di S.U.A. intende riorganizzare la zona DRZ5 con un assetto urbanistico finalizzato ad un razionale inserimento di nuovi insediamenti produttivi, secondo i parametri urbanistico edilizi dettati dalle norme del vigente P.R.G., realizzando nel contempo interventi di riqualificazione ambientale dell''intera area.

A tal fine si propone una suddivisione della zona in sei lotti, costituenti "unità minime di intervento", di cui cinque destinati all'inserimento di edifici per attività produttive a carattere artigianale, commerciale e funzioni residenziali collegate, ed uno destinato alla riorganizzazione dell'impianto di stoccaggio e commercializzazione di gas G.p.l. già presente.

La dimensione ed il taglio dei lotti derivano dalla applicazione dei limiti di distanza dei nuovi edifici dal tracciato autostradale e dal confine con il torrente Arroscia, dalle distanze previste fra i fabbricati ed i confini interni ai lotti e dalla esigenza di dotare i fabbricati produttivi di aree interne pertinenziali adeguate alle funzioni di servizio a parcheggio privato e movimentazione.

Viene proposta anche la possibile aggregazione dei lotti n.2+3 e n.4+5 al fine di poter corrispondere alle potenziali esigenze insediative di attività produttivo-commerciali di maggiori dimensioni, come consentito nella zona DRZ5 dal vigente P.R.G.

Il confronto fra il rilievo della zona artigianale allo stato attuale con la proposta di progetto è riportato sulla tavola n.2.c allegata.

I sei lotti in progetto comprendono nella loro superficie complessiva una porzione di area limitrofa a Via del Commercio, destinata dal P.R.G. a viabilità, con funzione di completamento urbanizzativo per la realizzazione di parcheggi d'uso pubblico.

Il Piano Particolareggiato propone infine la realizzazione di un'area a parco pubblico nella porzione terminale della zona "DRZ5" che corrisponde alla fascia di accesso al Torrente Arroscia. Tale dotazione risponde all'esigenza di costituire un elemento di connessione naturalistica all'interno della zona produttiva con funzioni sia di mitigazione ambientale che di servizio di interesse pubblico per la fruizione della zona "PE", destinata dal vigente P.R.G. a "parco tematico ecologico-ricreativo" dell'area fluviale (art.48 delle N.d.A.).

In base alle prescrizioni contenute nella D.G.R. n.1314 del 30/12/2016 per adeguamento dello S.U.A. al parere n.41 della Sezione VAS del CTR per il Territorio del 02/12/2016 viene previsto il completamento dell'area a parco pubblico di cui sopra con la realizzazione di

una fascia a verde di mitigazione ambientale sviluppata lungo tutto l'argine del Torrente Arroscia.

L'area a parco in progetto avrà una superficie complessiva di mq. 1.970,00 e sarà costituita dalle seguenti dotazioni:

- zona a parcheggio pubblico della superficie di mq. 277,05 ;
- cabina ENEL a servizio dei nuovi insediamenti, superficie di mq.41,95 ;
- zona a parco verde, piantumato con essenze tipiche della macchia mediterranea e fluviale ed attrezzato con una piccola struttura per l'osservazione naturalistica e due piazzole per la sosta e ricreazione, per una superficie di mq.1.651,00.

La fascia a verde di mitigazione ambientale, richiesta quale continuazione delle dotazioni previste nell'area a parco tematico, avrà una superficie complessiva di mq. 1.635,00 e sarà realizzata mediante la formazione di un terrapieno di separazione tra il muro d'argine esistente e le aree pertinenziali ai nuovi edifici produttivi; la fascia sarà costituita da una zona verde piantumata con essenze arboree ed arbustive autoctone, secondo le indicazioni contenute nella allegata Relazione Naturalistica (elaborato m) e sarà attrezzata con:

- **pista in terra stabilizzata della larghezza di mt.2,50 per percorso ciclo-pedonale;**
- **n.3 piazzuole di sosta dotate di cartellonistica divulgativa per la conoscenza ed osservazione dell'habitat del Torrente Arroscia.**

La realizzazione di queste opere pubbliche sarà garantita dai proventi derivanti dalla monetizzazione delle aree a standard urbanistico non reperibili all'interno dei singoli lotti di intervento in rapporto alle varie funzioni insediabili, secondo gli standard stabiliti dal vigente P.R.G. per le zone "DRZ" e "DM".

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO DELL'ASSETTO "A" (tavola n.3a.1modificata)

L'assetto insediativo "A" è caratterizzato dalla realizzazione di sei lotti aventi le seguenti caratteristiche dimensionali e dotazioni di progetto:

LOTTO N.1

Superficie del lotto = mq. 2.210,00 - superficie fondiaria (Sf)= mq. 1.692,00 – superficie area da cedere per standard (S1 + FV1) = mq. 518,00 (pari a 23,44% della sup. del lotto)

Superficie coperta (Sc) = mq. 522,00 – rapporto di copertura max.= 31%

Caratteristiche tipologiche del fabbricato n.1 (in tavola n.6a.1): edificio sviluppato due piani fuori terra per una altezza massima di mt.10,00, composto da un piano terra destinato ad attività produttive, piano ammezzato per funzioni terziarie e n. 1 alloggio.

Fabbisogno aree a standard in base alle superfici lorde utili per destinazioni d'uso:

S.l.u. attività produttive artigianali = mq. 425,00 x mq. 70/100 = mq. 297,50

S.l.u. attività terziarie = mq. 100,00 x mq. 70/100 = mq. 70,00

S.l.u. residenziale = mq.100,00 x mq. 35/100 = mq. 35,00

Totale fabbisogno aree a standard……= mq. 402,50

Dotazione aree a standard = mq. 518,00 > mq.402,50

Fabbisogno di parcheggi pertinenziali:

Totale S.l.u. produttiva – terziaria e residenziale = mq. 625,00 x mq.35/100 = mq. 218,75

Nell'ipotesi di destinazioni commerciali con sup.lorda d'uso maggiore di mq. 200,00 si dovrà reperire una quota parcheggio pertinenziale pari al 150% della S.l.u. commerciale.

LOTTO N.2

Superficie del lotto = mq. 1.988,00 - superficie fondiaria (Sf)= mq. 1.595,00 – superficie area da cedere per standard (S2 +FV2) = mq.393,00 (pari a 19,77% della sup. del lotto)

Superficie coperta (Sc) = mq. 594,00 – rapporto di copertura max.= 38%

Caratteristiche tipologiche del fabbricato n.2 (in tavola n.6a.2): edificio sviluppato due piani fuori terra per una altezza massima di mt.10,00, composto da un piano terra destinato ad attività produttive, piano ammezzato per funzioni terziarie e n. 1 alloggio.

Fabbisogno aree a standard in base alle superfici lorde utili per destinazioni d'uso:

S.l.u. attività produttive artigianali = mq. 500,00 x mq. 70/100 = mq. 350,00

S.l.u. attività terziarie = mq. 100,00 x mq. 70/100 = mq. 70,00

S.l.u. residenziale = mq.100,00 x mq. 35/100 = mq. 35,00

Totale fabbisogno aree a standard…….= mq. 455,00

Area a standard da monetizzare = mq.455,00 – mq.393,00 = mq. 62,00

Fabbisogno di parcheggi pertinenziali:

Totale S.l.u. produttiva – terziaria e residenziale = mq. 700,00 x mq.35/100 = mq. 245,00

Nell'ipotesi di destinazioni commerciali con sup.lorda d'uso maggiore di mq. 200,00 si dovrà reperire una quota parcheggio pertinenziale pari al 150% della S.l.u. commerciale.

LOTTO N.3

Superficie del lotto = mq. 2.246,00 - superficie fondiaria (Sf)= mq. 1.842,00 – superficie area da cedere per standard (S3 + FV3) = mq.404,00 (pari a 17,98% della sup. del lotto)

Superficie coperta (Sc) = mq. 737,00 – rapporto di copertura max.= 40%

Caratteristiche tipologiche del fabbricato n.3 (in tavola n.6a.3): edificio sviluppato due piani fuori terra per una altezza massima di mt.10,00, composto da un piano terra destinato ad attività produttive, piano primo per funzioni terziarie e residenze per n. 2 alloggi. L'edificio potrà ospitare due attività artigianali aventi ciascuna un magazzino di lavorazione con S.l.u. di circa mq. 310,00 (corpo 3a) e circa mq.340,00 (corpo 3b), un ufficio con S.l.u. di circa mq.70,00 ed un alloggio con S.l.u. max. di mq.100,00.

Fabbisogno aree a standard in base alle superfici lorde utili complessive per destinazioni d'uso:

S.l.u. attività produttive artigianali = mq. 650,00 x mq. 70/100 = mq. 455,00

S.l.u. attività terziarie = mq. 140,00 x mq. 70/100 = mq. 98,00

S.l.u. residenziale = mq. 200,00 x mq. 35/100 = mq. 70,00

Totale fabbisogno aree a standard…….= mq. 623,00

Area a standard da monetizzare = mq.623,00 – mq.404,00 = mq. 219,00

Fabbisogno di parcheggi pertinenziali:

Totale S.l.u. produttiva – terziaria e residenziale = mq. 990,00 x mq.35/100 = mq. 346,50

Nell'ipotesi di destinazioni commerciali con sup.lorda d'uso maggiore di mq. 200,00 si dovrà reperire una quota parcheggio pertinenziale pari al 150% della S.l.u. commerciale.

LOTTO N.4

Superficie del lotto = mq. 2.739,00 - superficie fondiaria (Sf)= mq. 2.202,00 – superficie area da cedere per standard (S4 + FV4) = mq.537,00 (pari a 19,60% della sup. del lotto)

Superficie coperta (Sc) = mq. 881,00 – rapporto di copertura max.= 40%

Caratteristiche tipologiche del fabbricato n.4 (in tavola n.6a.4): edificio sviluppato due piani fuori terra per una altezza massima di mt.10,00, composto da un piano terra destinato ad attività produttive, piano primo per funzioni terziarie e residenze per n. 2 alloggi. L'edificio potrà ospitare due attività artigianali aventi ciascuna un magazzino di lavorazione con S.l.u. di circa mq. 320,00, un ufficio con S.l.u. di circa mq.100,00 ed un alloggio con S.l.u. max. di mq.100,00.

Fabbisogno aree a standard in base alle superfici lorde utili complessive per destinazioni d'uso:

S.l.u. attività produttive artigianali = mq. 840,00 x mq. 70/100 = mq. 588,00

S.l.u. attività terziarie = mq. 200,00 x mq. 70/100 = mq. 140,00

S.l.u. residenziale = mq. 200,00 x mq. 35/100 = mq. 70,00

Totale fabbisogno aree a standard……= mq. 798,00

Area a standard da monetizzare = mq.798,00 – mq.537,00 = mq. 261,00

Fabbisogno di parcheggi pertinenziali:

Totale S.l.u. produttiva – terziaria e residenziale = mq. 1.240,00 x mq.35/100 = mq. 434,50

Nell'ipotesi di destinazioni commerciali con sup.lorda d'uso maggiore di mq. 200,00 si dovrà reperire una quota parcheggio pertinenziale pari al 150% della S.l.u. commerciale.

LOTTO N.5

Superficie del lotto = mq. 3.517,00 - superficie fondiaria (Sf)= mq. 2.883,00 – superficie area da cedere per standard (S5 +FV5) = mq.634,00 (pari a 18,02% della sup. del lotto)

Superficie coperta (Sc) = mq. 1.153,00 – rapporto di copertura max.= 40%

Caratteristiche tipologiche del fabbricato n.5 (in tavola n.6a.5): edificio sviluppato due piani fuori terra per una altezza massima di mt.10,00, composto da un piano terra destinato ad attività produttive, piano primo per funzioni terziarie e residenze per n. 2 alloggi. L'edificio potrà ospitare due attività artigianali aventi ciascuna un magazzino di lavorazione con S.l.u. di circa mq. 575,00 (corpo 5a) e circa mq.525,00 (corpo 5b), un ufficio con S.l.u. di circa mq.80,00 ed un alloggio con S.l.u. max. di mq.100,00.

Fabbisogno aree a standard in base alle superfici lorde utili complessive per destinazioni d'uso:

S.l.u. attività produttive = mq. 1.100,00 x mq. 70/100 = mq. 770,00

S.l.u. attività terziarie = mq. 160,00 x mq. 70/100 = mq. 112,00

S.l.u. residenziale = mq. 200,00 x mq. 35/100 = mq. 70,00

Totale fabbisogno aree a standard……= mq. 952,00

Area a standard da monetizzare = mq.952,00 – mq.634,00 = mq. 318,00

Fabbisogno di parcheggi pertinenziali:

Totale S.l.u. produttiva – terziaria e residenziale = mq. 1.460,00 x mq.35/100 = mq. 511,00

Nell'ipotesi di destinazioni commerciali con sup.lorda d'uso maggiore di mq. 200,00 si dovrà reperire una quota parcheggio pertinenziale pari al 150% della S.l.u. commerciale.

LOTTO N.6

Superficie del lotto = mq. 2.737,00 - superficie fondiaria (Sf)= mq. 2.095,00 – superficie area da cedere per standard (S6+FV6) = mq.642,00 (pari a 23,45% della sup. del lotto)

Superficie coperta (Sc) = mq. 100,00

Destinazione d'uso del lotto: impianto di stoccaggio per distribuzione G.p.l. con area impianti della superficie di mq. 1.389,00, comprendente area a filtro verde di mq.274,00, zona direzionale della sup. di mq. 540,00 con fabbricato ad uso ufficio S.l.u. mq.100,00 e altezza H= mt.4,00.

Fabbisogno di parcheggi pertinenziali per ufficio = mq.100,00 x 35/100 = mq. 35,00

Il progetto esecutivo e l'attuazione di tale lotto dovranno garantire il rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione, l'installazione e l'esercizio dei depositi di g.p.l. in serbatoi fissi (D.M. 13 ottobre 1994).

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO DELL'ASSETTO "B" (tavola n.3b.1 modificata)

L'assetto insediativo "B" è caratterizzato dalla realizzazione di quattro dei sei lotti previsti con l'assetto "A"; i lotti n.1 e n.6 hanno uguali caratteri dimensionali e stesse destinazioni d'uso mentre è previsto l'accorpamento dei lotti n.2+3 e dei lotti n.4+5.

Si forniscono di seguito i dati progettuali dei lotti accorpati con il computo degli standard urbanistici da conseguire in base alle potenziali destinazioni d'uso dei fabbricati e le relative superfici previste in cessione ed in monetizzazione.

LOTTO N.2+3

Superficie totale del lotto = mq. 4.234,00 - superficie fondiaria (Sf)= mq. 3.437,00 – superficie area da cedere per standard (S2+S3+FV2+FV3) = mq.797,00 (pari a 18,82% della sup. del lotto)

Superficie coperta (Sc) = mq. 1.375,00 – rapporto di copertura max.= 40%

Caratteristiche tipologiche del fabbricato n.2+3 (in tavola n.6b.1):

edificio costituito da un corpo di fabbrica per attività produttivo-commerciali (S.l.u. mq. 1.408,00) ad un piano fuori terra con altezza H=mt.6,80 e da un corpo sviluppato su tre piani fuori terra, destinato ad esposizione commerciale al piano terra (S.l.u. mq.280,00), uffici al piano primo (S.l.u.mq.240,00) e due alloggi al piano secondo (S.l.u. mq.200), per una altezza massima di mt.11,40.

Fabbisogno aree a standard in base alle superfici lorde utili complessive per destinazioni d'uso:

S.l.u. attività produttive = mq. 1.408,00 x mq. 70/100 = mq. 985,60

S.l.u. commercio e uffici = mq. 520,00 x mq. 70/100 = mq. 364,00

S.l.u. residenziale = mq. 200,00 x mq. 35/100 = mq. 70,00

Totale fabbisogno aree a standard……= mq. 1.419,60

Area a standard da monetizzare = mq.1.419,60 – mq.797,00 = mq. 622,60

Fabbisogno di parcheggi pertinenziali:

Totale S.l.u. produttiva, commerciale, terziaria e residenziale

mq. 2.128,00 x mq.35/100 = mq. 744,80

Nell'ipotesi di destinazioni commerciali con sup.lorda d'uso maggiore di mq. 200,00 si dovrà reperire una quota parcheggio pertinenziale pari al 150% della S.l.u. commerciale.

LOTTO N.4 +5

Superficie totale del lotto = mq. 6.256,00 - superficie fondiaria (Sf)= mq. 5.085,00 – superficie area da cedere per standard (S4+S5+FV4+FV5) = mq.1.171,00 (pari a 18,71% della sup. del lotto)

Superficie coperta (Sc) = mq. 2.034,00 – rapporto di copertura max.= 40%

Caratteristiche tipologiche del fabbricato n.4+5 (in tavola n.6b.2):

edificio costituito da un corpo di fabbrica per attività produttivo-commerciali (S.l.u. mq. 1.532,00) ad un piano fuori terra con altezze H=mt.9,00 e mt. 5,00 (con sovrastante area a parcheggio pertinenziale) e da un corpo sviluppato su tre piani fuori terra, destinato ad esposizione commerciale al piano terra (S.l.u. mq.568,00), locali per esposizione commerciale (S.l.u. mq.288,00) e uffici (S.l.u. mq.112,00) al piano primo, una zona ad uffici (S.l.u. mq. 140,00) e due alloggi al piano secondo (S.l.u. mq.200), per una altezza massima di mt.11,40.

Fabbisogno aree a standard in base alle superfici lorde utili complessive per destinazioni d'uso:

S.l.u. attività produttive = mq.1.532,00 x mq. 70/100 = mq. 1.072,40

S.l.u. commercio e uffici = mq. 1.108,00 x mq. 70/100 = mq. 775,60

S.l.u. residenziale = mq. 200,00 x mq. 35/100 = mq. 70,00

Totale fabbisogno aree a standard……= mq. 1.918,00

Area a standard da monetizzare = mq.1.918,00 – mq.1.171,00 = mq. 747,00

Fabbisogno di parcheggi pertinenziali:

Totale S.l.u. produttiva, commerciale, terziaria e residenziale

mq. 2.840,00 x mq.35/100 = mq. 994,00

Nell'ipotesi di destinazioni commerciali con sup.lorda d'uso maggiore di mq. 200,00 si dovrà reperire una quota parcheggio pertinenziale pari al 150% della S.l.u. commerciale.

La tavola sinottica di raffronto fra le previsioni progettuali e la normativa del vigente P.R.G. è riportata nella "Tabella Dati di Progetto" (allegato "d").

CARATTERI COSTRUTTIVI, MATERIALI ED IMPIANTI DEGLI EDIFICI

Gli edifici produttivi saranno realizzati con strutture portanti in cemento armato, di tipo prefabbricato o tradizionale, dimensionate secondo le norme antisismiche previste per la zona 3.

I sottofondi dei pavimenti del piano terra saranno dotati di strato drenante ed impermeabilizzati con sistemi tecnici certificati.

Le coperture **degli edifici produttivi dovranno essere realizzate per un minimo del 70% con tetti ricoperti di terra secondo la tecnologia del "verde estensivo" (conformi alla norme UNI 11235/2007)** e saranno dotate di strati di coibentazione ed impermeabilizzazione atti a garantire la piena conformità alle vigenti normative di contenimento energetico e protezione dagli agenti atmosferici .

Le tamponature esterne dei corpi di fabbrica potranno essere realizzate con i seguenti materiali:

- pannelli prefabbricati dotati di finitura esterna colorata in tonalità chiare secondo i colori tradizionali liguri e di strato di coibentazione interno;
- murature in blocchi di cls o laterizio di tipo coibentato e completati da rivestimento finito ad intonachino colorato nelle tonalità chiare scelte per le facciate.

Le tramezzature interne saranno realizzate in base alla destinazione d'uso dei locali ed alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi

Le pavimentazioni dei locali ad uso uffici e residenza dovranno essere dotate di sottofondi isolati acusticamente con materassini fonoassorbenti.

I serramenti esterni potranno essere costituiti da:

portoni industriali a libro ad impacchi laterali con ante in lamiera preverniciata e materiale coibente interno di tipo autoestinguente; finestrature e vetrine in profilati di lega di alluminio verniciati e dotati di vetri stratificati anti infortunio; serramenti esterni delle parti destinate a residenza ed uffici in profilati di lega di alluminio a taglio termico verniciati e dotati di tapparelle di oscuramento.

Le pavimentazioni **delle aree pertinenziali esterne ai fabbricati produttivi, per le zone di parcheggio dovranno essere di tipo drenante, quali grigliati e masselli in Cls inerbiti, per gli spazi di movimentazione interna veicolare saranno realizzate con calcestruzzi o asfalti drenanti**; i marciapiedi avranno pavimentazioni in gres ceramico o masselli in c.l.s. di tipo antisdrucciolo certificati per spazi pedonali.

Impianti

Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria è riportato graficamente sulle allegate tavole n.4a modificata e n.4 b modificata; gli edifici in progetto saranno allacciati alle reti di urbanizzazione interrate lungo la viabilità comunale; saranno preventivamente verificati tutti i punti di allaccio delle utenze.

I locali a destinazione artigianale saranno dotati di reti di scarico delle acque di lavaggio dei pavimenti collegati alle reti fognarie; impianti elettrici e di illuminazione conformi alle normative

vigenti in materia di anti incendio; impianto di riscaldamento ad aerotermi e ventilconvettori con centrale termica adeguatamente dimensionata.

Gli alloggi e gli uffici saranno dotati di impianti da realizzarsi in conformità alle normative tecniche in materia di risparmio energetico e di sicurezza vigenti.

Requisiti previsti per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Nell'allegata "Relazione sulla eliminazione delle barriere architettoniche" si riportano i requisiti tecnici e le caratteristiche dimensionali previsti dalle norme vigenti sia per la costruzione degli edifici a destinazione residenziale, terziaria, commerciale e produttiva che per la realizzazione degli spazi esterni pertinenziali e pubblici.

CARATTERISTICHE DELLE AREE PER IL VERDE

Il presente S.U.A. prevede la realizzazione di aree verdi di tipo pubblico e privato finalizzate sia alla mitigazione ambientale dei nuovi insediamenti produttivi nei confronti della zona fluviale (zona PE di P.R.G.) che per realizzare barriere acustiche e antipolvere lungo l'asse stradale di Via del Commercio. Sulle tavole del progetto planivolumetrico (tavv. n.3a.1modificata e n. 3b.1modificata) ed in quelle relative al progetto dell'area a parco verde (tavv. n. 7.1modificata, n.7.2)e sulle tavole del progetto area verde parco lineare (tavv. n.8.a, 8.b, n.9) sono indicate le i piantumazioni arboree ed arbustive che dovranno essere previste nei progetti esecutivi.

Indicazioni prescrittive puntuali sulle essenze da utilizzare nelle aree del parco tematico-ricreativo e nella fascia verde di mitigazione ambientale sono riportate nell'elaborato allegato "Relazione tecnico descrittiva delle opere a verde di mitigazione ambientale" .

Essenze arboree nell'area a parco pubblico e nelle aree di parcheggio e viabilità:

Roverella (*quercus pubescens*) – Corbezzolo (*arbutus unedo a impacato alto*) - Orniello (*fraxinus ornus*) - Leccio (*quercus ilex*)

Essenze arbustive nell'area a parco pubblico e nelle aree di parcheggio e viabilità:

Cisto bianco (*cistus albidus*) - Lentisco (*pistacia lentiscus*)– Oleandro (*nerium oleander*) – Ginestra (*spartium junceum*)

Essenze arboree nell'area a fascia verde – parco pubblico lineare :

Carpino nero (*Ostrya carpinifolia*) - Orniello (*fraxinus ornus*) - Salice bianco (salix alba)

Essenze arbustive nell'area a fascia verde –parco lineare :

Oleandro (*nerium oleander)*– Agnocasto (*Vitex agnus-castus*) – Viburno (*viburnus opulus*).

7. LE FASI DI ATTUAZIONE

Il presente piano particolareggiato sarà attuato secondo fasi temporali collegate alla realizzazione di un massimo di sei lotti di intervento, corrispondenti alla realizzazione di sei edifici di tipo produttivo–artigianale o, mediante accorpamento dei lotti n.2+3 e n.4+5 per realizzare un

insediamento costituito da un minimo di quattro lotti, di cui due con fabbricati a destinazione produttivo-commerciale di maggiori dimensioni.

FASE 1 – realizzazione delle reti di urbanizzazione

La zona DRZ5 dovrà essere dotata delle seguenti nuove reti di urbanizzazione indispensabili per consentire l'insediamento delle attività previste:

a) nuovo collettore fognario delle acque nere da realizzare sotto Via del Commercio, dotato di stazione di pompaggio entro area pubblica e collegamento con la rete comunale esistente a nord del rilevato autostradale;

b) conduttura interrata di raccolta e smaltimento delle acque bianche a servizio dei lotti edificabili con tubazione interrata sviluppata parallelamente al tracciato stradale di via del Commercio e collegata alla canalizzazione di scarico comunale esistente;

c) realizzazione di nuova condotta interrata per la fornitura di energia elettrica di media e bassa tensione e costruzione di cabina ENEL dimensionata secondo le normative vigenti.

Contestualmente alla realizzazione degli edifici produttivi, secondo l'attuazione dei lotti previsti, si procederà alla realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria sopraindicate, con intervento comunale, per le opere di cui ai punti a) e c).

La nuova conduttura interrata delle acque bianche (punto b) sarà realizzata dai lottizzanti sulla base di una progettazione esecutiva unitaria predisposta dal Comune di Villanova d'Albenga.

I soggetti attuatori dovranno inoltre realizzare, a loro cura e spese, tutti gli allacci privati alle reti pubbliche secondo progetti da sottoporre alla preventiva autorizzazione comunale.

Dovranno essere realizzati per ogni singolo lotto un impianto di raccolta delle acque piovane, uno di riutilizzo delle acque meteoriche per usi non potabili ed un impianto di depurazione dei reflui, dimensionato secondo le Linee Guida ARPAL in attuazione della L.R. n.4/2012, che dovrà ottenere la preventiva autorizzazione allo scarico secondo le modalità di cui al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

FASE 2 – realizzazione opere di urbanizzazione secondaria

Per la formazione dei lotti n.2- n.3- n.4- n.5 è prevista la realizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico n.S2 - n.S3 – n.S4 – n.S5 da parte dei soggetti attuatori, contestualmente alla costruzione dei relativi insediamenti produttivi. Queste opere dovranno essere attuate in base a progettazioni esecutive da sottoporre alla preventiva autorizzazione comunale ed al successivo controllo in fase esecutiva che garantisca l'omogeneità dei dati dimensionali, dei materiali e analoghe caratteristiche costruttive di ogni area a parcheggio.

In base alle normative comunali riguardanti la raccolta dei rifiuti solidi urbani i soggetti attuatori dovranno realizzare opportuni spazi di raccolta "isole ecologiche" da inserire all'interno o in adiacenza delle aree "S".

La fascia destinata a parcheggio d'uso pubblico in adiacenza a Via del Commercio sarà completata dal soggetto attuatore del lotto n.6, destinato ad impianto per lo stoccaggio e distribuzione di gas G.p.l., mediante la realizzazione dell'asfaltatura dell'area S6.

Il previsto tratto di strada asfaltata di accesso al lotto n.1 e all'area a parco pubblico sarà realizzata dal soggetto attuatore del corrispondente lotto.

Il Comune realizzerà l'area parco a verde attrezzato nella porzione terminale della zona "DRZ5" e la fascia a verde di mitigazione ambientale prevista lungo tutto l'argine del Torrente Arroscia con i proventi derivanti dalla monetizzazione delle aree a standard urbanistico non reperibili all'interno dei singoli lotti di intervento; l'insieme delle aree pubbliche suddette avrà una superficie complessiva di mq. 1.970,00 e sarà costituita dalle seguenti dotazioni:

- zona a parcheggio pubblico della superficie di mq. 277,05 ;
- cabina ENEL a servizio dei nuovi insediamenti, superficie di mq.41,95 ;
- zona a parco verde, piantumato con essenze tipiche della vegetazione spontanea fluviale ed attrezzato con una piccola struttura per l'osservazione naturalistica e due piazzole per la sosta e ricreazione, per una superficie di mq.1.651,00.

La fascia a verde di mitigazione ambientale, richiesta quale continuazione delle dotazioni previste nell'area a parco tematico, avrà una superficie complessiva di mq. 1.635,00 e sarà realizzata mediante la formazione di un terrapieno di separazione tra il muro d'argine esistente e le aree pertinenziali ai nuovi edifici produttivi. La fascia sarà costituita da una zona verde piantumata con essenze arboree ed arbustive autoctone, secondo le indicazioni contenute nella allegata Relazione Naturalistica (elaborato m) e sarà attrezzata con:

- **pista in terra stabilizzata della larghezza di mt.2,50 per percorso ciclo-pedonale;**
- **n.3 piazzuole di sosta dotate di cartellonistica divulgativa per la conoscenza ed osservazione dell'habitat del Torrente Arroscia.**

Le aree pertinenziali ai lotti comprese tra la fascia a verde sopra descritta ed i fabbricati saranno pavimentate con masselli drenanti idonei all'inerbimento da realizzare con essenze di erbe forti autoctone.

La realizzazione di queste opere pubbliche sarà garantita dai proventi derivanti dalla monetizzazione delle aree a standard urbanistico non reperibili all'interno dei singoli lotti di intervento in rapporto alle varie funzioni insediabili, secondo gli standard stabiliti dal vigente P.R.G. per le zone "DRZ" e "DM".

8. RELAZIONE FINANZIARIA

Oneri di Urbanizzazione

I Soggetti Attuatori del presente S.U.A., ai fini del rilascio di ogni singolo permesso di costruire, corrisponderanno al Comune di Villanova d'Albenga il contributo per oneri di urbanizzazione e

costo di costruzione dovuto ai sensi della L.R. 25/1995, secondo gli importi stabiliti dalla deliberazione comunale relativa alla determinazione della tariffa urbanistica.

a) Opere di urbanizzazione primaria

Si riportano di seguito i costi presunti delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente S.U.A. la cui realizzazione è di competenza comunale:

a1) Collettore fognario delle acque nere da interrare sotto Via del Commercio, (tubazione in p.v.c. serie pesante del diametro esterno di mm.200) per uno sviluppo di circa mt. 260,00, dotato di stazione di pompaggio entro area pubblica e collettore di collegamento con la rete comunale esistente a nord del rilevato autostradale, (tubazione pvc diam.100mm) per uno sviluppo di circa mt.300; escluso la formazione degli allacci dei lotti, costo previsto = €. 65.000,00.

a2) Condotta interrata per la fornitura di energia elettrica di media e bassa tensione (escluso fornitura dei cavi, per uno sviluppo di circa mt. 300) e costruzione di cabina ENEL nella zona a verde pubblico(escluso allacci e impianti interni), costo previsto = €. 45.000,00.

a3) Completamento degli impianti di illuminazione stradale lungo Via del Commercio mediante la installazione di n.4 nuovi lampioni dello stesso tipo di quelli già presenti (palo in acciaio zincato altezza mt.10,00), compreso pozzetti di allaccio e formazione di linea interrata (mt.160,00), collegata con quella esistente, costo previsto = €. 18.000,00.

a4) Realizzazione di marciapiede pubblico e arredo verde lungo Via del Commercio della larghezza di mt.1,50, con pavimentazione in autobloccanti dotati di cordoli per delimitazione di aiuola inerbita verso il rilevato dell'autostrada, per uno sviluppo di mt. 190,00 (sup. marciapiede mq. 285,00 – sup. aiuola inerbita mq. 380,00), costo previsto = €. 35.000,00.

a5) Rifacimento del manto stradale di un tratto di Via del Commercio della superficie di mq. 1.500,00 (mt.7,50 x 200,00) , costo previsto = €. 45.000,00

Totale costo previsto per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di competenza comunale (escluso oneri fiscali e di gestione tecnica)

= €. (65.000 + 45.000 + 18.000 + 35.000 + 45.000) = **€. 208.000,00**.

b) Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria previste dal presente S.U.A. consistono nella realizzazione delle seguenti dotazioni:

1) **Parco pubblico tematico-ricreativo** attrezzato con strutture fisse di arredo (una di tipo ludico e due spazi per la sosta) inserite entro zone verdi, piantumate con le essenze arboree ed arbustive tipiche delle aree fluviali, e di una piccola area per parcheggio pubblico di servizio al parco, per una superficie complessiva di mq. 1.970,00.

2) Fascia a verde pubblico di mitigazione ambientale, piantumata ed attrezzata per finalità ecologico-ricreative a completamento delle dotazioni previste nell'area a parco pubblico, sviluppata lungo tutto l'argine del Torrente Arroscia, per una superficie totale di mq. 1.635,00.

Si fornisce il seguente preventivo di massima dei costi di realizzazione.

1) Parco pubblico

- Lavori di rimozione delle recinzioni e dei manufatti precari esistenti, opere di scarifica e livellamento dell'area (mq.1.800,00): importo presunto = €.10.000,00.
- Realizzazione area a parcheggio, della superficie di circa mq. 277,00, con pavimentazione in masselli drenanti inerbiti; compreso formazione di aiuola piantumata della sup. di mq.18,00, installazione di punto luce su palo dell'altezza di mt.5,00 completo di allaccio alla rete di illuminazione pubblica; formazione di rete di raccolta e smaltimento delle acque bianche, dotata di due caditoie in ghisa con pozzetti e relativa condotta interrata da allacciare alla nuova conduttura prevista entro i Lotti destinati ad edifici produttivi:

  importo presunto = €. 28.000,00.

  - Opere di recinzione perimetrale dell'area a parco attrezzato (sviluppo di mt. 210,00) con formazione di cordolatura interrata in c.a., installazione di piantoni in acciaio zincato e verniciato di colore verde e rete metallica plastificata di colore verde dell'altezza di mt.1,80, compreso installazione di n.2 cancelli (larghezza mt.3,50, h.mt.1,80) costituiti da piantoni in tubolare di acciaio zincato e verniciato e due ante in tubolare e rete metallica verniciata, dotate di serratura: importo presunto = €. 22.000,00.
- Realizzazione di percorso pedonale con pavimentazione drenante in terra battuta tipo "Levostab 99" idonea per parchi ed oasi naturalistiche, per una superficie di mq. 260,00:

  importo presunto = €. 12.000,00.
- Formazione di zone inerite e piantumate per una superficie complessiva di mq. 1.171,00, comprese fornitura e posa a dimora di essenze arboree ed arbustive secondo quanto indicato nella tav. n.7.1, compreso la realizzazione di impianto di irrigazione, completo di un numero adeguato di irrigatori statici e dinamici con relative elettrovalvole e centralina di controllo, funzionale ad un ottimale mantenimento delle zone verdi: importo presunto = €. 35.000,00.
- Realizzazione di impianto di illuminazione comprendente la fornitura e posa di n.3 lampioni su palo dell'altezza di mt.5,00, linea interrata e pozzetti: importo presunto = €. 9.000,00.
- Realizzazione di struttura ludo-didattica (A), comprendente:
  - **formazione di un "biolaghetto" dotato di fitodepurazione mediante specie filtranti della flora autoctona, della superficie di circa mq.35,00, entro stante un'area inerbita e piantumata con essenze arbustive autoctone, per una superficie complessiva di mq. 125,00** (costo presunto €. 35.000,00)**;**

- installazione di struttura metallica per la formazione di rampa pedonale dello sviluppo complessivo di mt.48,00, per una larghezza di mt.1,50, costituita da n.16 pali in acciaio zincato e verniciato, di colore verde, portanti a sbalzo una passerella con pavimentazione in tavole di legno trattato fissate a traverse metalliche e dotata di ringhiere di protezione su entrambi i lati, compreso la realizzazione di cordolatura in c.a. di fondazione (costo €. 45.000,00)

  importo complessivo presunto = €. 80.000,00

- Realizzazione di spazio di sosta protetto (B), comprendente:
  Formazione di zona pavimentata in tavolato di listoni trattati su massetto in c.a. (per una superficie di mq. 113,00,) compresa la realizzazione di seduta semicircolare costituita da muretto in muratura intonacata, con seduta in doghe di legno trattato per esterni (teak o iroko) fissata a profili metallici zincati; compreso installazione di struttura protettiva posteriore della seduta con funzione di schermo acustico da realizzare con tubi metallici (di colore verde) e doghe orizzontali in tavole di legno trattato, secondo disegni esecutivi

  importo complessivo presunto = €. 26.000,00

- b8) Realizzazione di spazio di sosta (C), comprendente:
  Formazione di zona pavimentata in tavolato di listoni trattati su massetto in c.a. (per una superficie di mq. 25,00,) compresa la realizzazione di seduta semicircolare costituita da muretto in muratura intonacata, con seduta in doghe di legno trattato per esterni (teak o iroko) fissata a profili metallici zincati importo complessivo presunto = €. 8.000,00

Costo previsto per la realizzazione dell'area a parco di competenza comunale (escluso oneri fiscali e di gestione tecnica) =
= €. (10.000 +28.000+22.000+12.000+35.000+9.000+80.000+26.000+8.000) = **€. 230.000,00**

2) Fascia a verde di mitigazione ambientale

Il preventivo complessivo delle opere previste per la realizzazione della fascia a verde pubblico è riportato nel Computo Metrico estimativo che si allega alla presente; tale preventivazione non comprende la realizzazione delle opere di sostegno e recinzione interna ai lotti che rimane a carico dei soggetti attuatori. Il costo dell' opera, arrotondato, ascende a €. 220.000,00

Il costo previsto complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria sopra indicate risulta:

- Importo delle opere Euro 230.000,00 + Euro 220.000,00 = Euro 450.000,00
- Spese di gestione tecnica €.40.000,00 + oneri fiscali €. 53.000,00 = Euro 93.000,00

Costo complessivo Euro 543.000,00

Il costo presunto complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria sopra determinato, rapportato alla superficie complessiva delle aree a parco e a fascia verde di mq. 3.605,00 determina il seguente costo unitario: Euro. 543.000,00 : mq. 3.605,00 = **€/mq. 150,62**.

Tale importo unitario dovrà essere verificato all'atto della progettazione esecutiva per appaltare le opere e costituirà il valore di riferimento per la monetizzazione delle aree a standard necessarie ai singoli lotti di intervento previsti dal presente S.U.A.