GIUGIARO
ARCHITETTURA

Italgas

NUOVA SEDE OPERATIVA DI TAGGIA (IM)
VIA PERIANE 45

PROGETTO DEFINITIVO
RICHIESTA DI PDC IN VARIANTE URBANISTICA

GIUGIARO
ARCHITETTURA

LIGURIA DI PONENTE



INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO CIRCOSTANTE



LOTTO ITALGAS

VIABILITA' PRINCIPALE

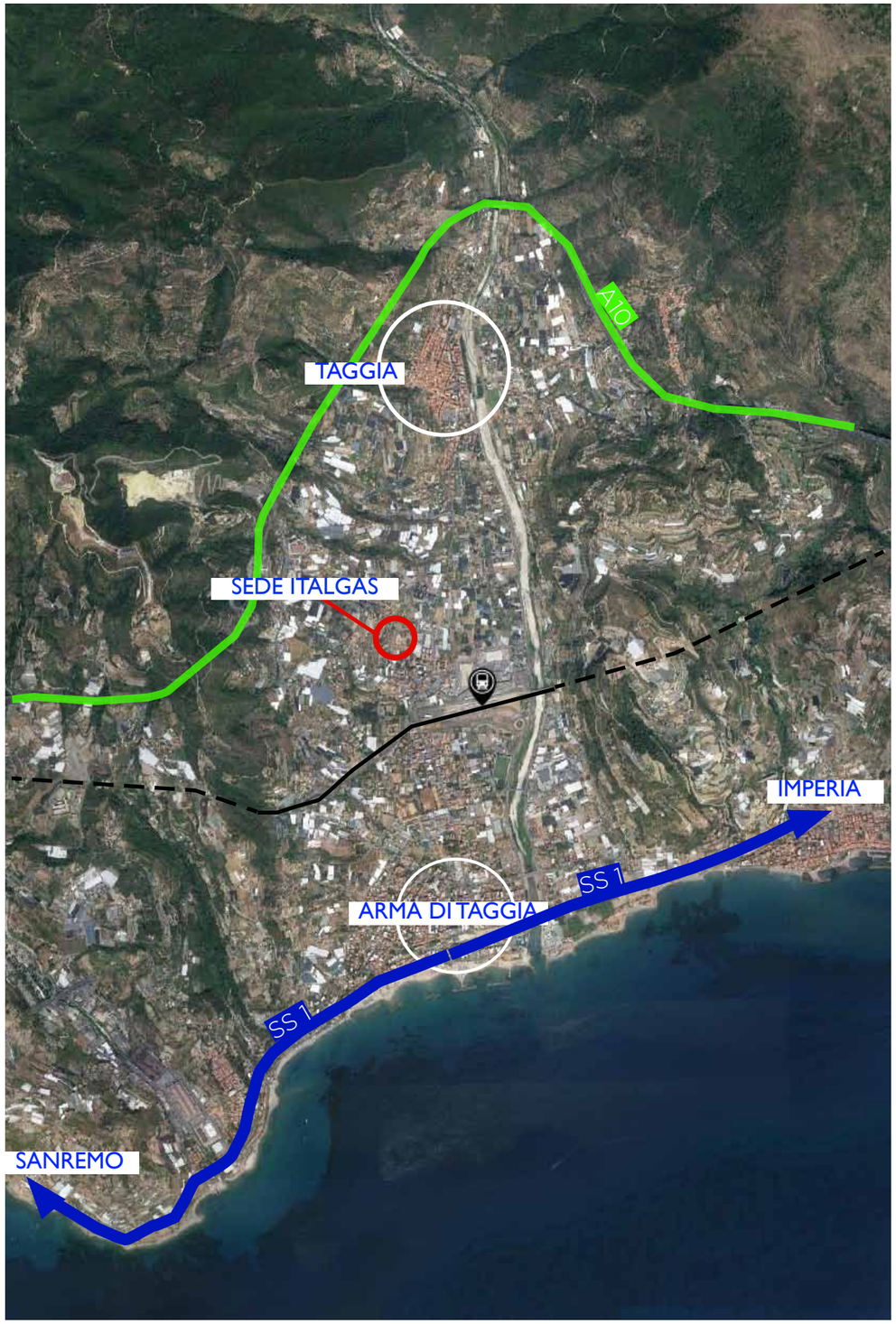
AUTOSTRADE

STRADA STATALE AURELIA

STAZIONE

FERROVIA

LOCALIZZAZIONE DELL AREA DI INTERVENTO NEL TERRITORIO COMUNALE



STATO DI FATTO - INQUADRAMENTO GENERALE

UT TAGGIA - PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE URBANISTICA

GIUGIARO
ARCHITETTURA

DATI CATASTALI

Il lotto di proprietà italgas è inserito nei seguenti documenti catastali:

Foglio 28, Particella **732** e particella **1285**.

L'area attualmente in uso è interna al lotto, delimitata da una recinzione in pannelli di cemento prefabbricato e filo spianto. La più ampia area di proprietà, che eccede dalla porzione già recintata, è delimitata da una rete metallica semplice e confina a nord ed est con il lotto attualmente in uso, a ovest, con via Periane, e a sud con una zona residenziale e un'area attrezzata per lo sport.

MQ LOTTO DI PROPRIETA': 13'040 mq circa

MQ AREA ATTUALMENTE IN USO: 6'894 mq

CONFINI

A nord e ad ovest, i confini del lotto sono delimitati dall'asse stradale di via Periane che sale verso monte facendo una curvatura adiacente all'area di proprietà. Dalla parte opposta dell'asse stradale il territorio è a destianzione misto residenziale (unità indipendenti) e rurale. A sud, la proprietà confina con una fascia di terreno ad uso pubblico che costituisce un accesso pedonale ai campi sportivi adiacenti a via Borghi. La zona a sud è residenziale ed edificata ad unità condominiali di circa 6-7 piani fuori terra.
Ad est, il lotto confina con una proprietà a destinazione mista industriale-terziaria/commerciale il cui èdificato è costituito da un capannone e una palazzina uffici.



DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO

Il lotto oggetto dell'intervento è situato in una zona semicentrale del Comune di Taggia, posta a circa 1,2 Km a sud del centro cittadino e a 1,7 km a nord della costa. L'ambito è caratterizzato da un' edilizia mista residenziale-commerciale- industriale.
Nelle immediate vicinanze, ad 1 Km circa, si trovano la stazione dei treni, Ipermercati, l'Ospedale di Carità Onlus ed il Municipio.

L'area è caratterizzata da una forte prevalenza di terreno non edificato, in parte alberato con piante ad alto fusto, cespugli, e vegetazione spontanea.

Gli elementi edili presenti sono piccole unità tecniche e depositi, di cui alcuni di questi in disuso e da demolire.
L'area principale è recintata e accessibile da un cancello carraio posto su via Periane e la sua superficie è inferiore rispetto all'intera proprietà catastale. E' presente un'altra recinzione più esterna che perimetra tutto il lotto sui confini catastali. La recinzione più interna è in pannelli di cls prefabbricati e impermeabile alla vista. L'accessibilità è sia pedonale che riservata ai mezzi aziendali.

Il terreno si presenta pianeggiante in corrispondenza dell'area di ingresso da via Periane e poi ha una ripa in corrispondenza di una quota di livello del terreno naturale che porta la porzione di lotto verso sud-ovest ad una quota superiore. La differenza di quota si attesta sui 2, 5 m, tra la zona di ingresso e la parte a sud-est dell'area oggetto di intervento.
E' inoltre presente un altro accesso carraio sulla recinzione più a monte di via Periane, attualmente chiuso e non utilizzato.



STATO DI FATTO - DATI CATASTALI E PLANIMETRIA GENERALE

UT TAGGIA - PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE URBANISTICA

GIUGIARO
ARCHITETTURA



LEGENDA

- CONFINI DI PROPRIETA'
- RECINZIONE INTENA DELL' AREA IN USO
- EDIFICI ESISTENTI IN USO
  - A: EDIFICIO PREFABBRICATO IN LAMIERA COIBENTATA EX-UFFICIO
  - B: GRUPPO DI RIDUZIONE FINALE 3
  - C: IMPIANTO DI RIDUZIONE INTER MEDIO
- EDIFICI ESISTENTI IN DISUSO
- TERRENO A QUOTA SUPERIORE
- INGRESSO CARRAIO IN USO
- INGRESSO CARRAIO IN DISUSO
- CONI OTTICI DI RIPRESA

STATO DI FATTO - PLANIMETRIA GENERALE

UT TAGGIA - PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE URBANISTICA

GIUGIARO
ARCHITETTURA

ACCESSI CARRABILI E VIABILITA' INTERNA



1 - Vista di via Periane dal civico **45**



2 - Ingresso carraio in uso al civico **45**



3 - Locale tecnico quadri elettrici - fronte su via Periane



4 - Locale tecnico adiacente al confine con via Periane



5 - Vista dal punto di accesso all' area verso Sud



6 - Viabilità interna con verde spontaneo e alberi ad alto fusto

GIUGIARO
ARCHITETTURA

VERDE PREESISTENTE E AIUOLE



7 - Area interna al lotto: verde e viabilità



8 - Viabilità interna: vista verso Est



9 - Verde esistente: cespugli e vegetazione spontanea



10 - Vista verso Sud-Est



11 - Vegetazione spontanea



12 - Vegetazione spontanea e alberi di eucalipto

GIUGIARO
ARCHITETTURA

MANUFATTI ESISTENTI IN USO



13 - Impianto di riduzione intermedio



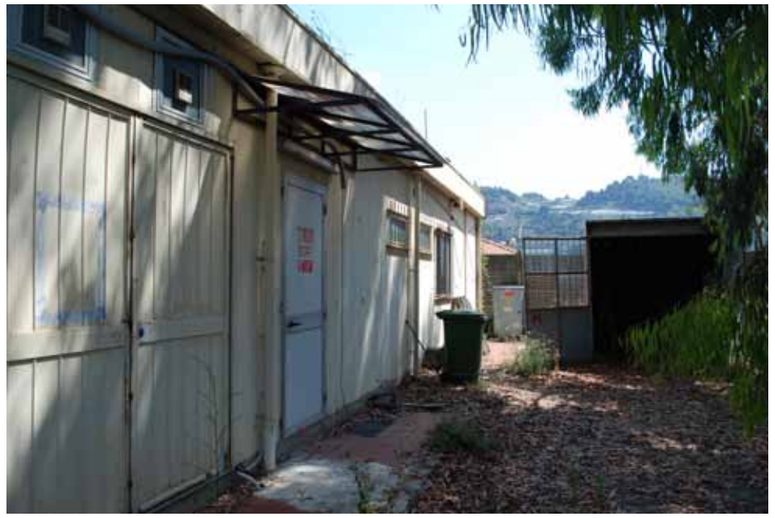
14 - Locale tecnico - gruppo di riduzione finale 3



15 - Retro del locale tecnico GRF3



16 - Locale tecnico su via Periane contenente quadri elettrici



17 - Retro del locale tecnico di via Periane sul confine di proprietà



18 - Retro del locale tecnico di via Periane e deposito in disuso

GIUGIARO
ARCHITETTURA

MANUFATTI IN DISUSO



19 - Edificio in disuso a Sud dell' area



20 - Edificio in disuso a Sud dell'area



21 - Retro dell edificio a Sud



22 - Intradosso copertura edificio



23 - Deposito in disuso



24 - Interno del deposito / rifiuti e degrado

ESTENSIONI DEL LOTTO DI PROPRIETA'



25 - Recinzione del lotto in uso verso Sud-Ovest



26 - Viabilità interna: vista verso Est



27 - Recinzione lotto: vista verso Est



28 - Cancello carraio in disuso su via Periane



29 - Edifici residenziali e campi sportivi: area confinante Sud



30 - Area a quota superiore interna alla zona di intervento

GIUGIARO
ARCHITETTURA

IL PROGETTO

GIUGIARO
ARCHITETTURA



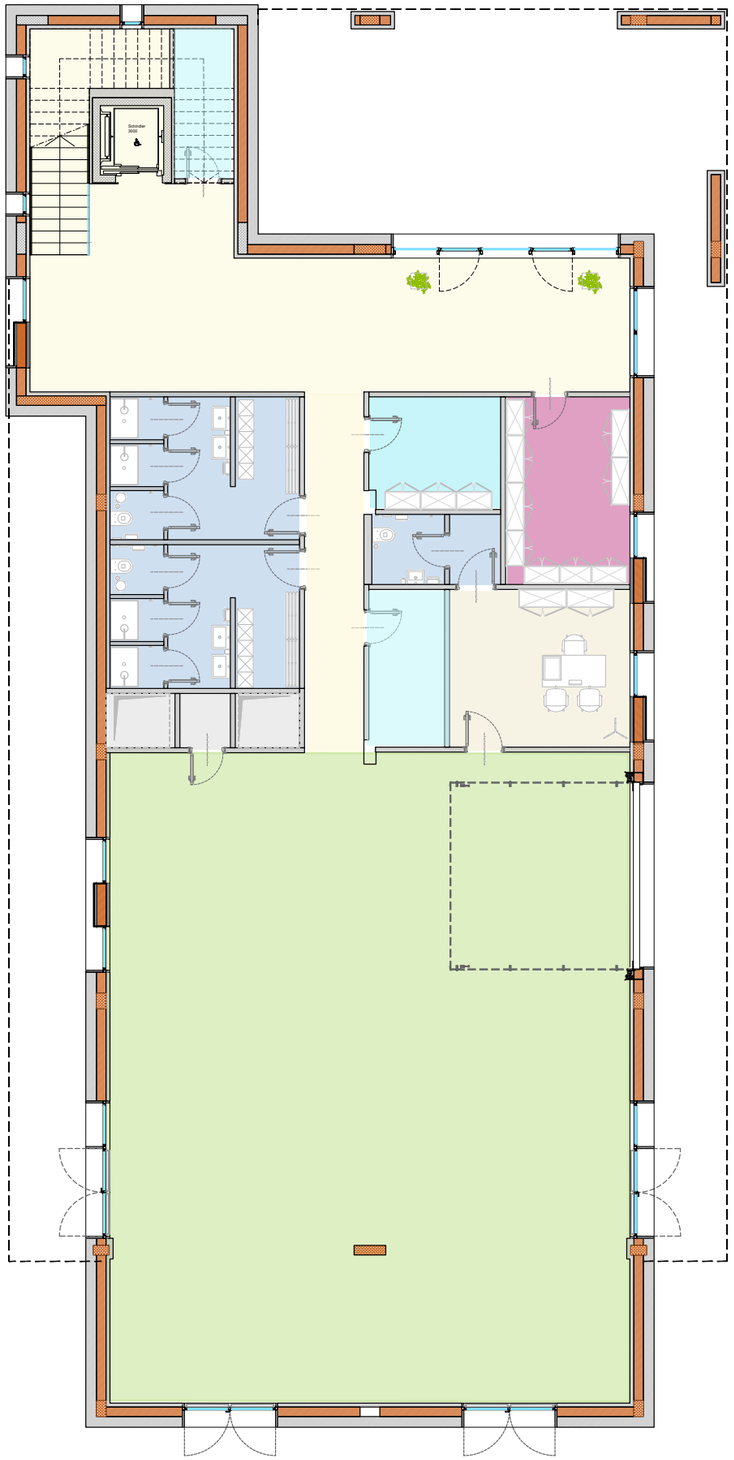
LEGENDA

- perimetro del lotto di proprietà 13.040mq
- nuova recinzione e area di progetto: 12.631mq
- ingressi carrai
- parcheggi esterni n. 5
- parcheggi interni n.48 (2.400mq p.a.+ corselli)
- colonnine rifornimento n.4
- nuova U.t.: S.l.p. 984mq
- edifici esistenti
  B: gruppo di riduzione finale 3
  C: impianto di riduzione intermedio
- Area verde di proprietà: 6.896mq
- Tettoie per stoccaggio rifiuti: 100 mq
- Circolazione e verde: 5.735mq

PROGETTO - **PLANIMETRIA GENERALE**

UT TAGGIA - PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE URBANISTICA

GIUGIARO
ARCHITETTURA



LEGENDA

- spazi connettivi
- uffici chiusi
- uffici open space
- sale riunione
- sala stampanti
- archivio
- depositi
- buvette
- servizi igienici e spogliatoi
- locali pulizie
- locali tecnici
- magazzino

SLP P.T.: 443 mq

SLP: 244 mq MAGAZZINO

SLP: 42.3 mq ARCHIVIO/DEPOSITO

SLP: 44 mq SPOGLIATOI E SERVIZI ANNESSI

SLP: 22 mq UFFICIO MAGAZZINIERE

SLP: 90 mq HALL E CORRIDOIO

PROGETTO NUOVO EDIFICIO- **LAYOUT PIANO TERRA**

UT TAGGIA - PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE URBANISTICA

GIUGIARO
ARCHITETTURA



LEGENDA

- spazi connettivi
- uffici chiusi
- uffici open space
- sale riunione
- sala stampanti
- archivio
- buvette
- servizi igienici e spogliatoi
- locali pulizie/infermeria
- locali tecnici

SLP P. P. : 541 mq

SLP UFFICI: 388 mq OPEN SPACE

SLP BAGNI: 47 mq

SLP DEPOSITI/ARCHIVIO: 55 mq

SLP SPAZI CONNETTIVI: 51 mq

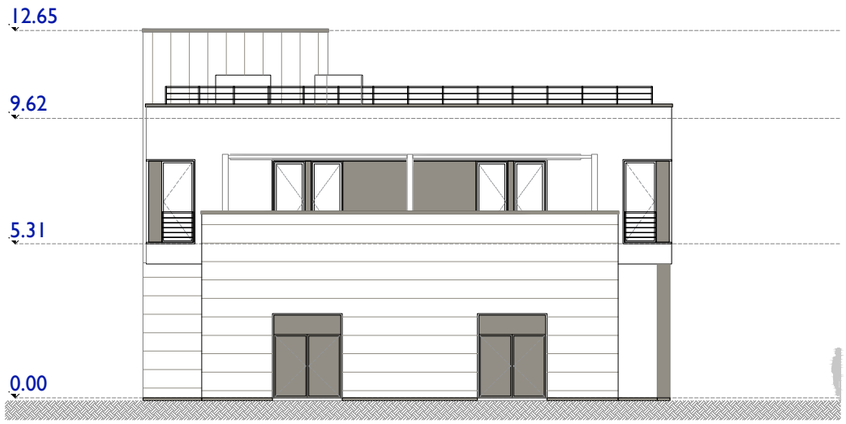
PROGETTO NUOVO EDIFICIO - **LAYOUT PIANO PRIMO**

UT TAGGIA - PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE URBANISTICA

GIUGIARO
ARCHITETTURA



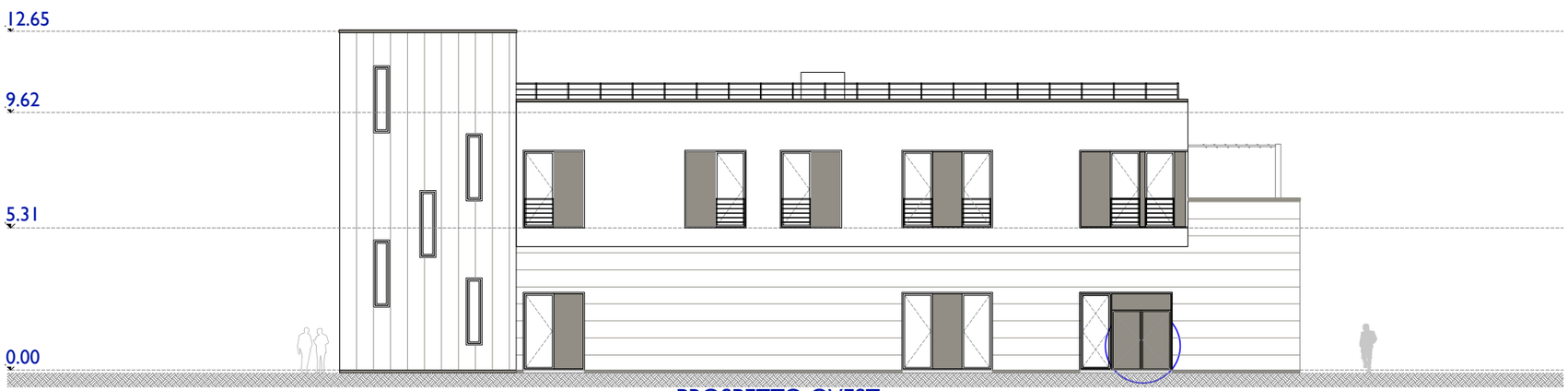
PROSPETTO NORD



PROSPETTO NORD



PROSPETTO EST



PROSPETTO OVEST

PROGETTO NUOVO EDIFICIO - **PROSPETTI**

UT TAGGIA - PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE URBANISTICA

GIUGIARO
ARCHITETTURA



PROGETTO - **CONCEPT ESTERNI**

UT TAGGIA - PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE URBANISTICA

GIUGIARO
ARCHITETTURA



PROGETTO - **CONCEPT ESTERNI**

UT TAGGIA - PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE URBANISTICA

GIUGIARO
ARCHITETTURA



PROGETTO - **CONCEPT ESTERNI**

UT TAGGIA - PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE URBANISTICA

GIUGIARO
ARCHITETTURA



PROGETTO - **CONCEPT ESTERNI**

UT TAGGIA - PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE URBANISTICA

GIUGIARO
ARCHITETTURA



PROGETTO - **CONCEPT ESTERNI**

UT TAGGIA - PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE URBANISTICA

GIUGIARO
ARCHITETTURA



PROGETTO - **CONCEPT ESTERNI**

UT TAGGIA - PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE URBANISTICA

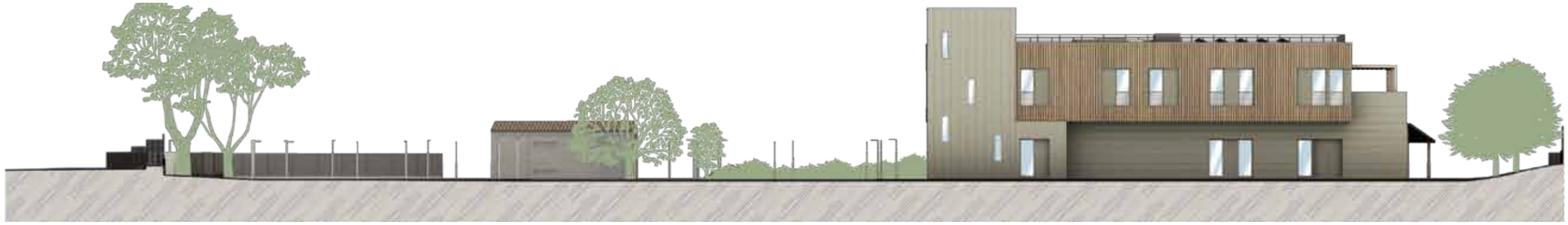
GIUGIARO
ARCHITETTURA



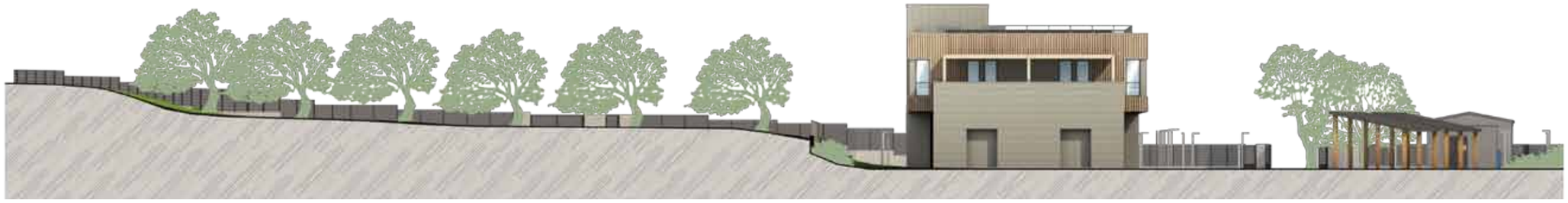
PROSPETTO EST



PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO SUD

PROGETTO - **SEZIONI TERRITORIALI**

UT TAGGIA - PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE URBANISTICA

GIUGIARO
ARCHITETTURA

LA VARIANTE URBANISTICA

GIUGIARO
ARCHITETTURA

ANALISI DEI VINCOLI URBANISTICI IN RELAZIONE AGLI INTERVENTI PREVISTI

STRUMENTO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

P.R.G. E NTA
Approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 555 del 17.05.1985.

REGOLAMENTO EDILIZIO

PUC - adottato mai approvato, **decaduto in data 04/2020**

NORMATIVA ATTUALMENTE IN VIGORE: P.R.G.

ZONE INTERESSATE DAL LOTTO DI INTERVENTO

ZONA SVP Aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo sport (87% del Mapp. 732 e 23% del Mapp. 1285)

ZONA SC Aree destinate ad attrezzature di interesse comune
11% del Mapp. 732 e 67% del Mapp. 1285)

ZONA D2 Produttiva (4% del mapp. 1285).

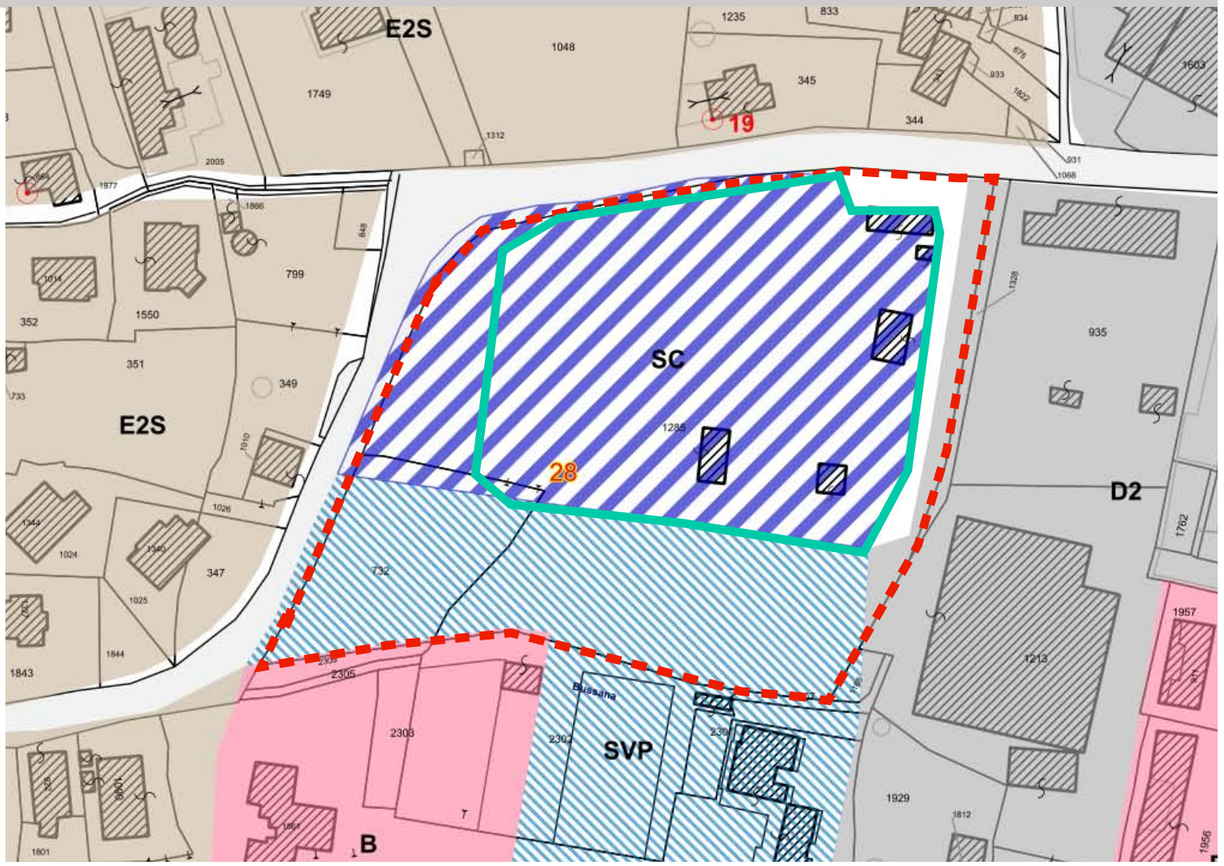
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG

ARTICOLI DI RIFERIMENTO

art. 22 - zona D2 zona produttiva

art. 31- zona SC e zona SVP

D.M. 2.4.1968 lettere b) e lettera c)



Piano Regolatore Generale

Zonizzazione

Zona D1	Zona D2	Zona D3	Zona E
Zona_E1	Zona_E10	Zona_E11	Zona_E12
Zona_E13	Zona_E1s	Zona_E2	Zona_E2s
Zona_E2sni	Zona_E3	Zona_E3s	Zona_E3sgi
Zona_E4s	Zona E7	Zona Fs10a	Zona Fs10b
Zona FS9	Zona IG	Interesse Comune	Zona IT
Zona L1	Parco urbano	Zona S	Zona SC-CC
Zona SCS	Zona SI	Zona SPS	Zona ST
Zona SVPA	Zona T	Verde agricolo con vincolo speciale	Verde agricolo di rispetto ambientale
Verde privato	Verde pubblico	Verde pubblico attrezzato	Zona VP
Zona VRA	Zona A	Zona SVP	Zona SP
Zona SC			

GIUGIARO
ARCHITETTURA

NOTE TECNICHE ATTUATIVE DI RIFERIMENTO PER L'AREA

art. 31 / ZONE DI INTERESSE PUBBLICO

...

Sono da intendersi servizi pubblici anche quelle attrezzature a proprietà e gestione privata riconosciute idonee, purché tramite apposita convenzione stipulata tra i privati ed il Comune, venga ufficialmente riconosciuta e ratificata l'adeguata fruibilità pubblica delle medesime.
E' ammessa la realizzazione di locali adibiti ad abitazione per il personale di custodia delle attrezzature stesse.
Tali zone comprendono:
a) si - aree destinate all'istruzione lett. a) D.M. 2.4.1968;
b) SC - aree destinate ad attrezzature di interesse comune: lett. b) art. 3 D.M. 2.4.68;
c) SVP - aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo sport lett. c) art. 3 D.M. 2.4.68;
d) sp - aree destinate a parcheggi lett. d) art. 3 D.M. 2.4.68;
e) sps - aree destinate a parcheggi in struttura lett. d) art. 3 D.M. 2.4.68;
f) svpa - aree destinate a verde pubblico alberghiero
g) st - servizi tecnologici.

Per tali zone, da attuare tramite concessione edilizia diretta, valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

— aree di cui ai punti a) e b) del comma precedente:
H = m.20,00
Dc = m.5,00
Ds = m.5,00
Df1 = m.12,00
Df2 = m.12,00

— aree di cui
al punto c) del precedente comma:
H = m. 14,50
Dc = m. 5,00
Df1 = m. 12,00
Df2 = m. 12,00
Ds = m. 6,00
Rc = mq/mq. 0,30

Art. 22 - ZONA D2 - PRODUTTIVA

— Modalità di attuazione: Concessione edilizia diretta.

— Parametri:

H (altezza massima dei fronti) = m. 7,50; sono consentite altezze superiori solo per gli impianti tecnologici indispensabili al funzionamento della struttura produttiva.
N (piani fuoriterra) = 2
Dc (distanza dai confini)= m. 6,00
Df1 (distanza minima tra pareti di cui almeno una finestrata) = m. 12,00
Df2 (distanza minima tra pareti non finestrate) = m. 6,00
Ds (distanza minima dalle strade pubbliche) = m. 6,00
Ds1 (distanza minima dalle strade vicinali) = m. 6,00
Rc (rapporto di copertura) = 0,50 mq/mq

Il 10% della superficie di intervento deve essere destinata a spazi pubblici, escluse le sedi viarie.
Lungo le strade, nell'ambito della proprietà, devono essere piantumati alberi di alto fusto in numero minimo di 1 albero, dell'altezza di m. 3,00, ogni m. 6,00.

VINCOLI

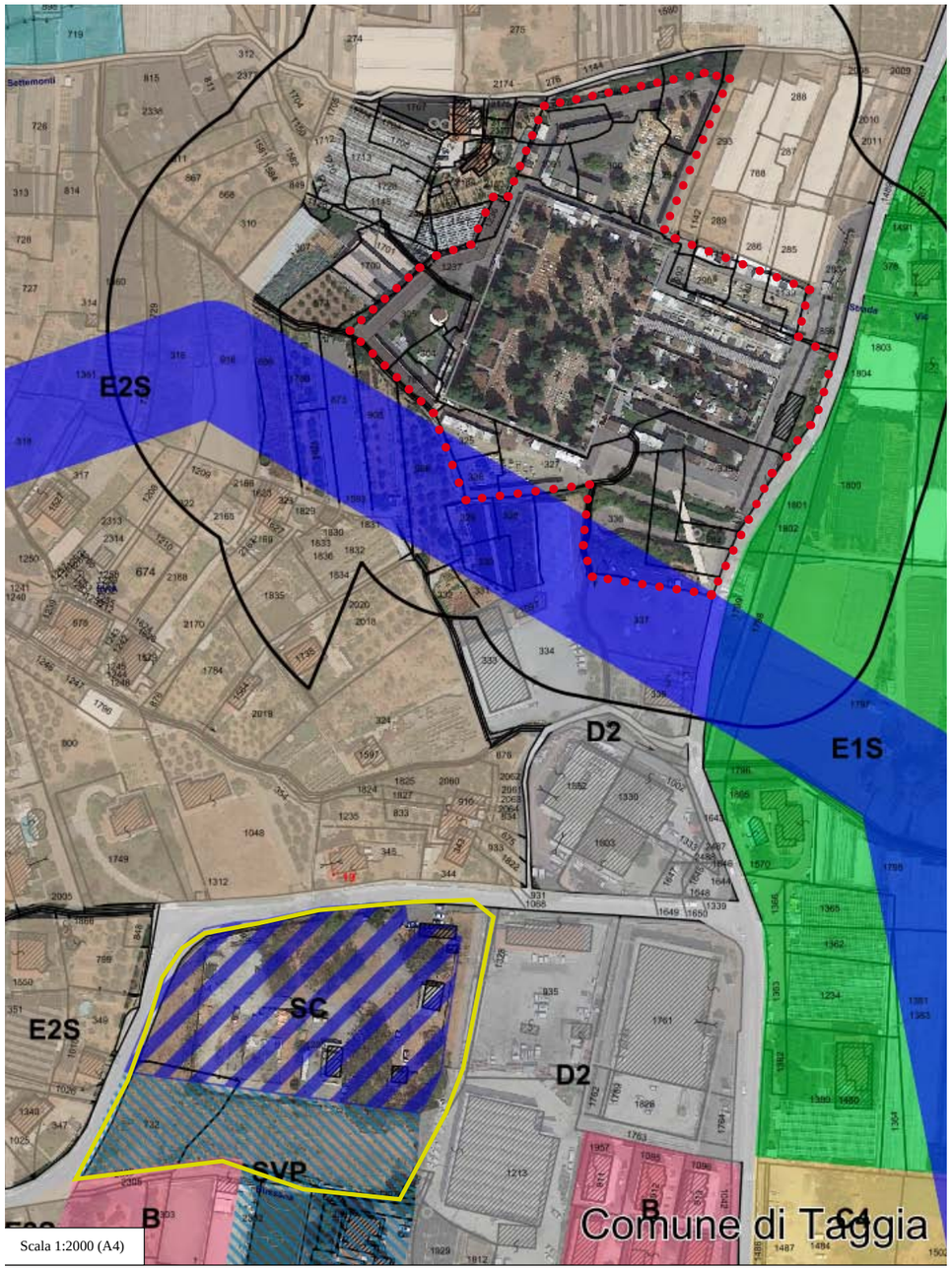
Non risulta nessun vincolo nell-area in oggetto

CONCLUSIONI

L'unico strumento legislativo di riferimento è il P.R.G. vigente, **in cui l'area è classificata in parte come area destinata ad attrezzature di interesse comune ed in parte a verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport** per cui è possibile attuare le prescrizioni specifiche di edificabilità mediante concessione diretta.

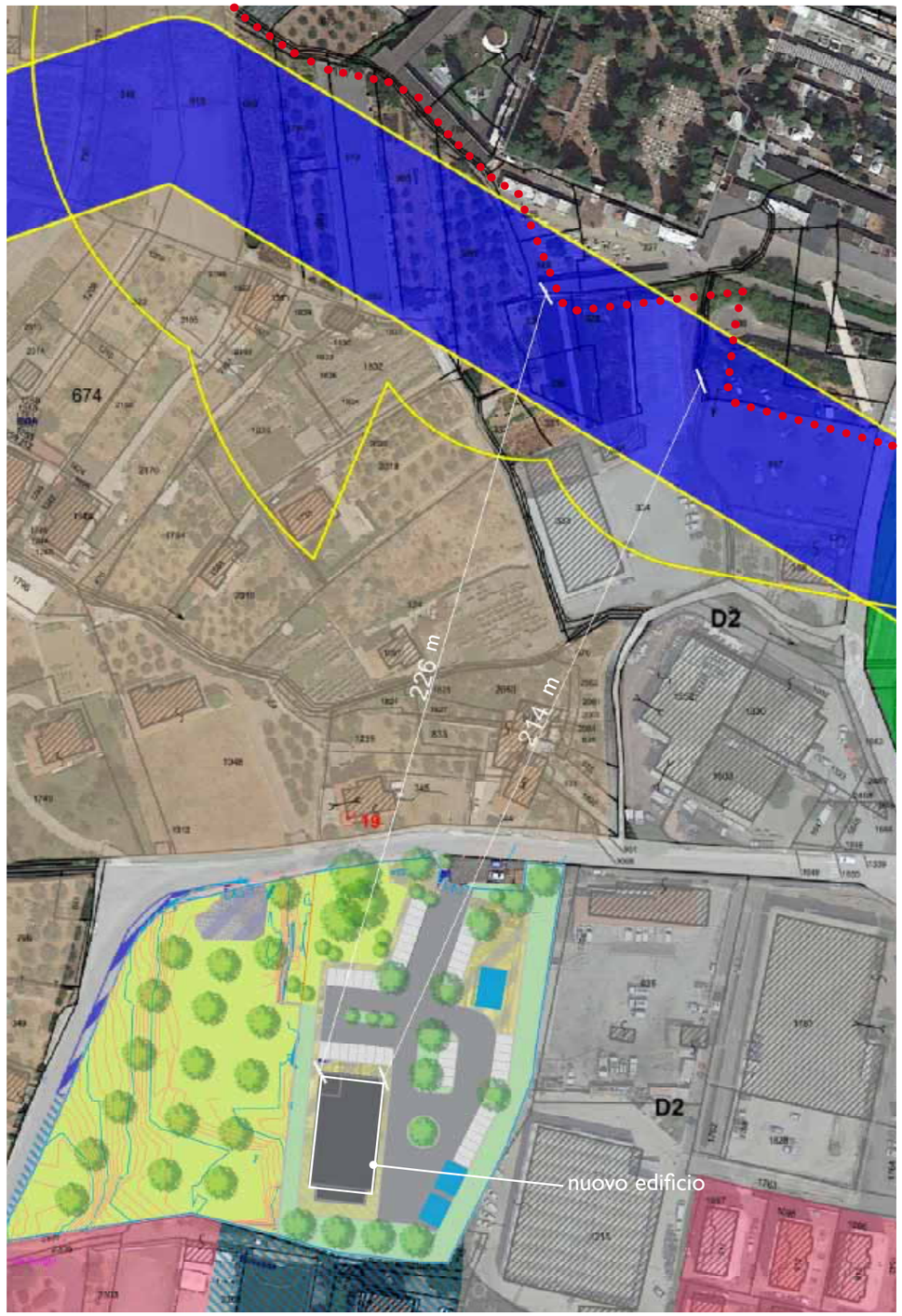
GIUGIARO
ARCHITETTURA

VINCOLO CIMITERIALE - art. 338 R.D. n.1265/1934



Scala 1:2000 (A4)

Vincoli	
Fasce di rispetto	
Fascia di rispetto cimiteriale	Fascia di rispetto dell'elettrodotto Terna
Confini lotto Italgas	Confini impianto cimiteriale (dedottto da satellite)



DISTANZE MINIME DAI VINCOLI

UT TAGGIA - PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE URBANISTICA

GIUGIARO
ARCHITETTURA

PROPOSTA DI VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE

CARTA DI VARIANTE AL PRG E SCHEDA NORMATIVA

ZONA BCt - ZONA DI COMPLETAMENTO per ATTIVITA' TERZIARIE

Uffici Italgas di via Periane 45

Modalità di attuazione: **Diretta(1)**
Interventi -art. 6 a) relativi agli edifici: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 9; 10; 11
Interventi -art. 6 b)relativi alla trasformaizone dei suoli: 1; 2; 4.
Destinazioni d'uso DU (art. 5): nn. 9;14;28
9) uffici privati e studi professionali
14) depositi e magazzini non di vendita
28) impianti tecnologici

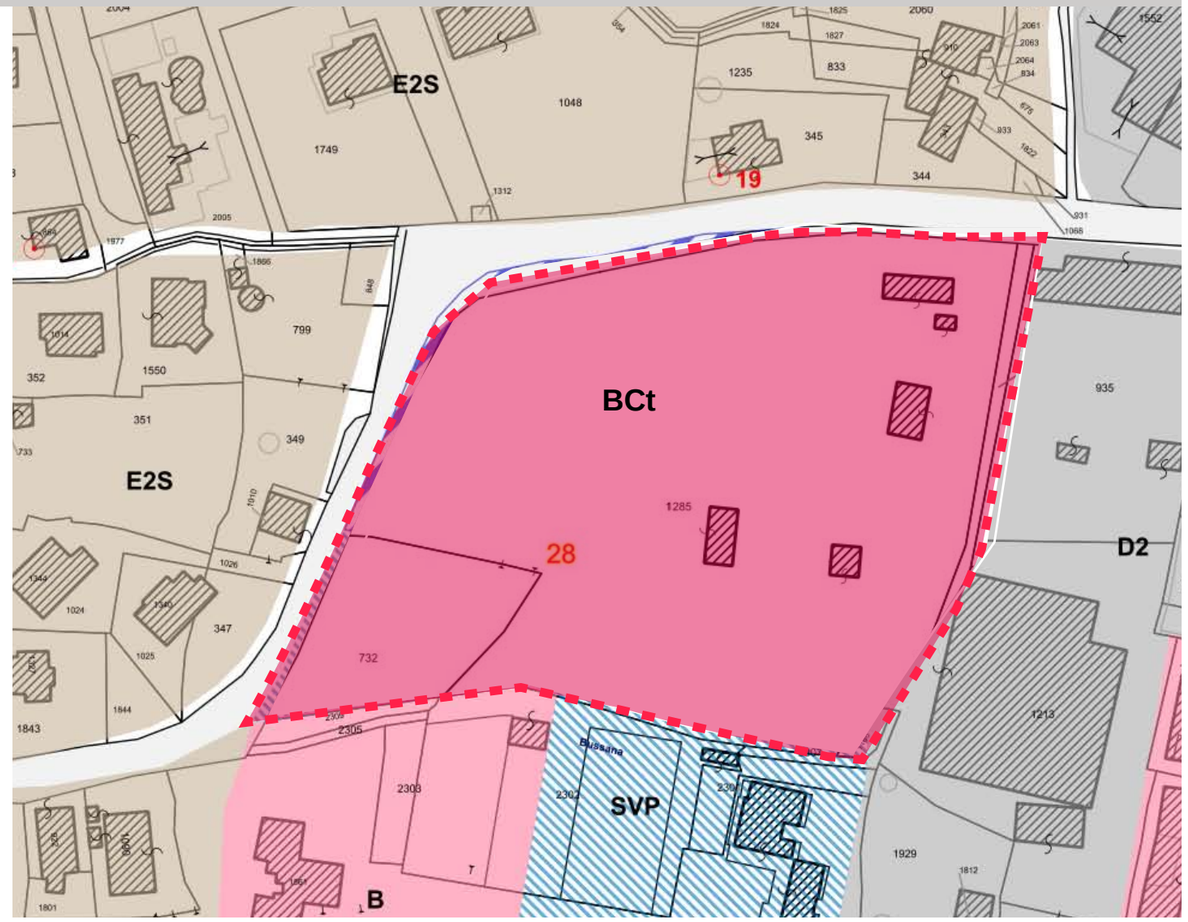
— Parametri:
It (indice di fabbricabilità territoriale)= 0.5 mc/mq
H (altezza massima dei fronti) = m. 15,00;
N (piani fuoriterra) = 3
Dc (distanza dai confini)= m. 6,00
Df1 (distanza minima tra pareti di cui almeno una finestrata) = m. 12,00
Df2 (distanza minima tra pareti non finestrate) = m. 10,00
Ds (distanza minima dalle strade pubbliche) = m. 6,00
Ds1 (distanza minima dalle strade vicinali) = -

E' ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici. I fabbricati tecnici non rientrano nel calcolo degli indici di fabbricabilità. Per quanto non normato dalla presente scheda si segue la disciplina normativa riferita alle zone BC2.

(**1**) A seguito della realizzazione degli interventi previsti, un edificio uffici con annesso deposito dal procedimento di cui alla l.r. 5 aprile 2012 n.10 e s.m.i. (disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello sprotello Unico), gli interventi potranno essere eseguiti in modalità diretta secondo la normativa vigente e nel rispetto dei parametri della presente scheda normativa.

ITER DOCUMENTALE- APPROVATIVO

-Domanda di Permesso di Costruzione tramite richiesta al S.U.A.P.
- Richiesta di ridefinizione della destinazione d'uso del Piano Regolatore
- Integrazione di relazione di assoggettabilità al VAS.



Piano Regolatore Generale

Zonizzazione

	Zona AB		Zona A mista		Area FF.SS.
	Zona A sport		Zona B		Zona BC1
	Zona BC2		Zona BC3		Zona BR2
	Zona BR3		Zona BR7		Zona BR8
	Zona BR9		Zona BR10		Zona BR11
	Zona BR12		Zona BR13		Zona BR14
	Zona BR15		Zona BR18		Zona BR20
	Zona BR25		Zona BR28		Zona BR29
	Zona BR30		Zona BR31		Zona BR32

Zona BCt zona di completamento per attività terziarie (Uffici Italgas)

DESTINAZIONE D'USO TERZIARIO

UT TAGGIA - PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE URBANISTICA

GIUGIARO
ARCHITETTURA



LEGENDA

LOTTO DI PROPRIETA'. 13.040 MQ (ST)

AREA RECINTATA ITALGAS: 12.631 MQ

AREA DI INTERVENTO FUORI RECINZIONE

PROGETTO:

ST: 13.040 mq
SF: 12.631 mq

SC TOT: 875 mq
SC EDIFICIO PRINCIPALE: 621 mq
SC LOCALI TECNICI: 76 mq
SC TETTOIE: 100 mq

SLP TOTALE: 984 mq
SLP UFFICI: 541 mq
SLP MAGAZZINO E SPOGLIATOI: 443 mq

SLP LOCALE ESISTENTE: 76 MQ

VOLUME NUOVI UFFICI: 5.089 mc

VOLUME LOCALE MANTENUTO: 191 mc

ALTEZZA FRONTE: 12,65 mt

PARCHEGGI PERTINENZIALI: 2.393 mq (49 pa)

AREA A VERDE: 8.300 mq

PROGETTO - **CONSISTENZE**

UT TAGGIA - PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE URBANISTICA

GIUGIARO
ARCHITETTURA



LEGENDA

ZONIZZAZIONE BCt
ATTIVITA' A TERZIARIO: ST=13.040 MQ

SF: 12.631 MQ

MARCIAPIEDI E PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE: 409 MQ

PARCHEGGI PUBBLICI SU STRADA: 5 p.a.

PARCHEGGI PERTINENZIALI: 2.393 MQ

STANDARD PUBBLICI IN ZONA BC:

D.M. 2/4/68 n°1444 art. 3: "nei nuovi insediamenti a carattere terziario commerciale la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi =80% Superficie Lorda di Pavimento **a destinazione uffici,** del nuovo intervento.

SLP UFFICI: 541 mq (piano primo)

standard: 541*80%= 432 mq da **MONETIZZARE**

PARCHEGGI PERTINENZIALI:

Legge 24 marzo 1989, n. 122

mq/10mc V costruito: 5.280/10=528mq

parcheggi pertinenziali in progetto: 1125mq>528mq

parcheggi e aree di circolazione: 2.393 mq>528mq

PARAMETRI EDILIZI:

H MASSSIMA FRONTE: 12,65m < 15,00 m

PIANI fuori terra: 3 = 3

DISTANZE DAI CONFINI: > 6 m

VERDE: come da proposta in variante urbanistica

SF=12.631mq

VOLUME TOTALE : 5.280 mc

It=V/SF=5.280mc/12.631mq=**0,41<0.5**

VARIANTE IN ZONA BCt - **PARAMETRI URBANISTICI**

UT TAGGIA - PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE URBANISTICA