committenza :

PUPPO ANTONIO Amministratore Delegato della "ECO.GAS srl"

Riva Ligure (IM) - Via Nino Bixio n.125

PARTITA IVA: 010 439 500 86

Firma .....

COMUNE DI TERZORIO

DATA

RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DI DEPOSITO PER IL RICOVERO DI AUTOMEZZI E DI MATERIALE DELLA DITTA ECO.GAS SRL CON VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DELLA ZONA DI PRGC DA "AGRICOLA" A "PRODUTTIVA" IN REGIONE MORO, CENSITO AL F. 7 MAPP. 1072.

RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

TAVOLA 7

Vers.01- 12/22

Scala: ---

STUDIO TECNICO Geom. CAGNACCI MATTEO

TAGGIA (IM), Viale Mazzini n°45 - Tel. 0184.477365

E-mail: studio.cagnacci@tiscali.it

Cod. Fisc. CGNMTT70T03I138O - P.I.01057490086

Timbro

.....

Timbro comunale

RELAZIONE URBANISTICA

PREMESSA

La presente relazione accompagna l'istanza del Permesso di Costruire per la realizzazione, mediante demolizione e ricostruzione, di deposito per il ricovero di automezzi e materiale della ditta ECO.GAS srl mediante variazione della destinazione della zona di PRG da "Agricola" a "Produttiva", all'interno dell'area della società in Regione Moro.

La pratica viene ripresentata a seguito un un precedente diniego secondo il parere della Giunta Regionale della Regione Liguria, con Atto N° 279-2022 - Seduta N.3727 - del 01/04/2022 - Numero d'Ordine 43 – Prot/2022/263064. Con detto documento si era deliberato il diniego, per le ragioni specificate nella Relazione Istruttoria n. 340 del 17.3.2022 e nella Relazione Tecnica n. 341 del 17.3.2022, riguardante l'approvazione della variante al vigente PRG del Comune di Terzorio per la riclassificazione urbanistica di un'area da zona agricola a zona produttiva, in regione Moro, ai sensi dell'art. 10, comma 5, della l.r. 10/2012 e s.m.; di seguito vengono evidenziati i punti che hanno portato alla delibera.

Per quanto riguarda l'acquisizione dei pareri degli Uffici competenti, la Regione Liguria ha ottenuto le seguenti valutazioni favorevoli, riportate nella Relazione Istruttoria n. 340 del 17/03/2022 e del 24/3/2022:

STUDIO TECNICO
VIALE MAZZINI 45
18018 TAGGIA (IM)
TEL. 0184 477365

- Per quanto riguarda l'aspetto idraulico e geomorfologico, il Settore Assetto del Territorio - di cui si avvale l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale a seguito dell'accordo di avvalimento del 21/02/2022 – non rileva impatti ambientali significativi e negativi che possano derivare dalla variante in oggetto.
- A norma dell'art. 56 bis della l.r. n. 36/1997 e s.m., nell'ambito del presente procedimento è stato espresso parere favorevole ai sensi dell'art.89 DPR 380/2001 e s.m. sulla compatibilità delle previsioni urbanistiche rispetto alle condizioni geomorfologiche del territorio. Tale parere, inoltrato al Comune con nota prot.2022-0228842 del 22/03/2022, pur non rilevando elementi ostativi alla variante in oggetto, evidenzia che "nella fase attuativa della variante, devono essere approfonditi particolarmente gli studi di carattere geologico, geotecnico e sismico locale, tenuto conto dell'appartenenza del Comune di Terzorio alla classe sismica 2 (DGR 216/2017) e dell'appartenenza dell'area in questione a zona di attenzione per faglie attive e capaci. L'ottemperanza a tale prescrizione è demandata al Comune di Terzorio prima del rilascio dei titoli edilizi.".
- Il Dipartimento Ambiente e protezione civile osserva che la variante "comporta potenzialmente maggior consumo di suolo rispetto all'attuale assetto e che dalla documentazione fornita non è noto se l'esigenza di nuovi spazi produttivi potrebbe essere soddisfatta nell'ambito delle aree già destinate dal PRG ad uso produttivo". Ciò premesso, il Dipartimento Ambiente e protezione civile per gli aspetti ambientali di competenza relativi ai comparti rumore,

STUDIO TECNICO
VIALE MAZZINI 45
18018 TAGGIA (IM)
TEL. 0184 477365

qualità dell'aria, ciclo integrato delle risorse idriche non rileva impatti significativi e negativi.

- Il Settore Politiche della Natura e delle Aree Interne, Protette e Marine, Parchi e Biodiversità non rileva potenziali pressioni o minacce e, per la realizzazione delle aree verdi, raccomanda l'utilizzo esclusivo di specie autoctone.

Negli stessi pareri degli Uffici competenti riportate nella Relazione Istruttoria n. 340 del 17/03/2022 e del 24/3/2022, la Regione Liguria ha espresso giudizi ostativi che costituiscono motivi di impedimento all'approvazione della variante di PRG:

- Il Settore Urbanistica evidenzia che "La variante proposta non risulta ammissibile in quanto la stessa non risponde alla condizione pregiudiziale prescritta dall'art. 8, comma 1 del Decreto Legislativo n. 160/2010 per l'approvazione, in applicazione della legislazione regionale, di varianti ai vigenti strumenti urbanistici comunali per l'insediamento di attività produttive. Il Comune di Terzorio infatti, dispone della sottozona agricola E1-P la quale è stata appositamente destinata ad accogliere, "in sostituzione del produttivo agricolo, gli insediamenti produttivi di altri tipi compatibili". Nel caso di specie non sussiste pertanto il requisito di legge di mancata o insufficiente individuazione di aree destinate all'insediamento di impianti produttivi da parte dello strumento urbanistico.

Entrando più nello specifico, nella Relazione Tecnica n. 341 del 17.3.2022 redatta dalla Regione Liguria – Settore Urbanistica, dagli atti si evince la

STUDIO TECNICO
VIALE MAZZINI 45
18018 TAGGIA (IM)
TEL. 0184 477365

presenza di alcune criticità in merito alle urbanizzazioni esistenti, ovvero l'assenza di una connessione alla fognatura comunale (con conseguente necessità di predisposizione di una fossa imhoff e pozzo di svuotamento periodico), nonché l'indicazione di "strada di accesso privata" per il collegamento del lotto alla SP n.49, senza che sia chiarita l'effettiva disponibilità delle aree e il diritto di passaggio per la nuova funzione produttiva richiesta in variante, né certificata l'idoneità della stessa strada (che ad oggi risulta con fondo in terre bianche) a supportare la nuova funzione, ma cosa più fondamentale che la variante non risulta ammissibile in quanto, in primo luogo, in contrasto con la condizione pregiudiziale prescritta dall'art. 8, comma 1, del DPR n. 160/2010 relativamente alla mancata o insufficiente individuazione di aree destinate all'insediamento di impianti produttivi da parte dello strumento urbanistico comunale.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Ubicazione	Provincia di Imperia	
	Regione Moro – 18010 Terzorio	
Catasto	Comune di Terzorio	
	Foglio 7	
	mapp. 1072-231-234	
Zona di PTCP	IS-MA	ass. insediativo
	MO-B	ass. geomorfologico
	COL-IDS-CO	ass. vegetazionale

STUDIO TECNICO
VIALE MAZZINI 45
18018 TAGGIA (IM)
TEL. 0184 477365

Di seguito, oltre a riportare le caratteristiche tipologiche, per quanto sopra indicato si procederà a valutare quanto ha portato al diniego sopra riportato.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

L'area, è situata in Regione Moro a circa 98 m s.l.m. e si trova a circa 450 ml dalla S.P. 49 quindi accessibile, con pochi problemi o impedimenti, da qualsiasi tipo di mezzo di trasporto.

Il deposito delle dimensioni di 16,75 x 9,95 ml per una superficie coperta di circa 166,66 mq, ha una copertura a falde con altezza in gronda di 4,50 ml ed una altezza al colmo di 5,50 ml.

Il fabbricato sarà realizzato con una struttura in profilati metallici e tamponatura con pannelli prefabbricati intonacati e tinteggiati con materiale tradizionale e con l'uso di colorazioni tenui scelte nella gamma delle terre, presenterà due accessi carrabile/pedonale, uno delle dimensioni di 3,00 x 3,00 ml ed uno delle dimensioni di 6,20 x 4,20 sul lato Ovest e due accessi pedonali delle dimensioni di 0,90 x 2,10 ml sul lato Sud.

La realizzazione dell'immobile e della sistemazione esterna avverrà secondo quanto riportato nell'Autorizzazione Paesaggistica n.43/2017 del 18/10/2017.

All'interno dell'immobile verranno realizzate piccole tramezzature per ricavare un locale spogliatoio, i servizi igienici con adeguato antibagno ed un locale destinato ad ufficio. Il resto della struttura, e quindi la parte predominante, verrà adibita ad un ambiente unico per il ricovero dei mezzi della ditta o i materiali

STUDIO TECNICO
VIALE MAZZINI 45
18018 TAGGIA (IM)
TEL. 0184 477365

occorrenti per l'attività.

Prevedendo locali adibiti a servizi igienici verrà predisposta idonea tubazione per le acque nere che saranno convogliate in tubazione e fatte confluire nella vicina condotta fognaria privata.

A monte dell'immobile di proprietà Eco.Gas srl è stata ristrutturata recentemente una costruzione a destinazione residenziale, distinta al NCEU del Comune di Terzorio, foglio 7, mappale 1068. Tale fabbricato, per ottemperare all'adeguamento igienico/sanitario ha realizzato l'allaccio alla fognatura comunale, realizzando una condotta che attraversa longitudinalmente da monte verso valle la strada privata prospiciente il lotto della Eco.Gas.

Essendo questa tubazione nelle immediate vicinanze dell'immobile in oggetto, la proprietà ha un accordo con i proprietari dell'immobile per avere la possibilità di allaccio alla loro condotta, superando così di fatto la problematica legata all'assenza di allaccio dell'immobile alla fognatura.

Oltre alle opere sopra menzionate si provvederà alla corretta messa in opera degli impianti secondo quanto stabilito dalle disposizioni di legge.

La struttura non prevede la presenza permanente e costante di personale all'interno ad eccezione dei manovratori occasionali del mezzi o a personale amministrativo nel locale archivio.

Per quanto riguarda la "strada di accesso privata" all'area oggetto di progettazione, come da tavola grafica "Sistemazione Esterna", il percorso carrabile diparte innanzi tutto dalla biforcazione con la strada provinciale 49

STUDIO TECNICO
VIALE MAZZINI 45
18018 TAGGIA (IM)
TEL. 0184 477365

(evidenziata in rosso) avente pavimentazione in asfalto.

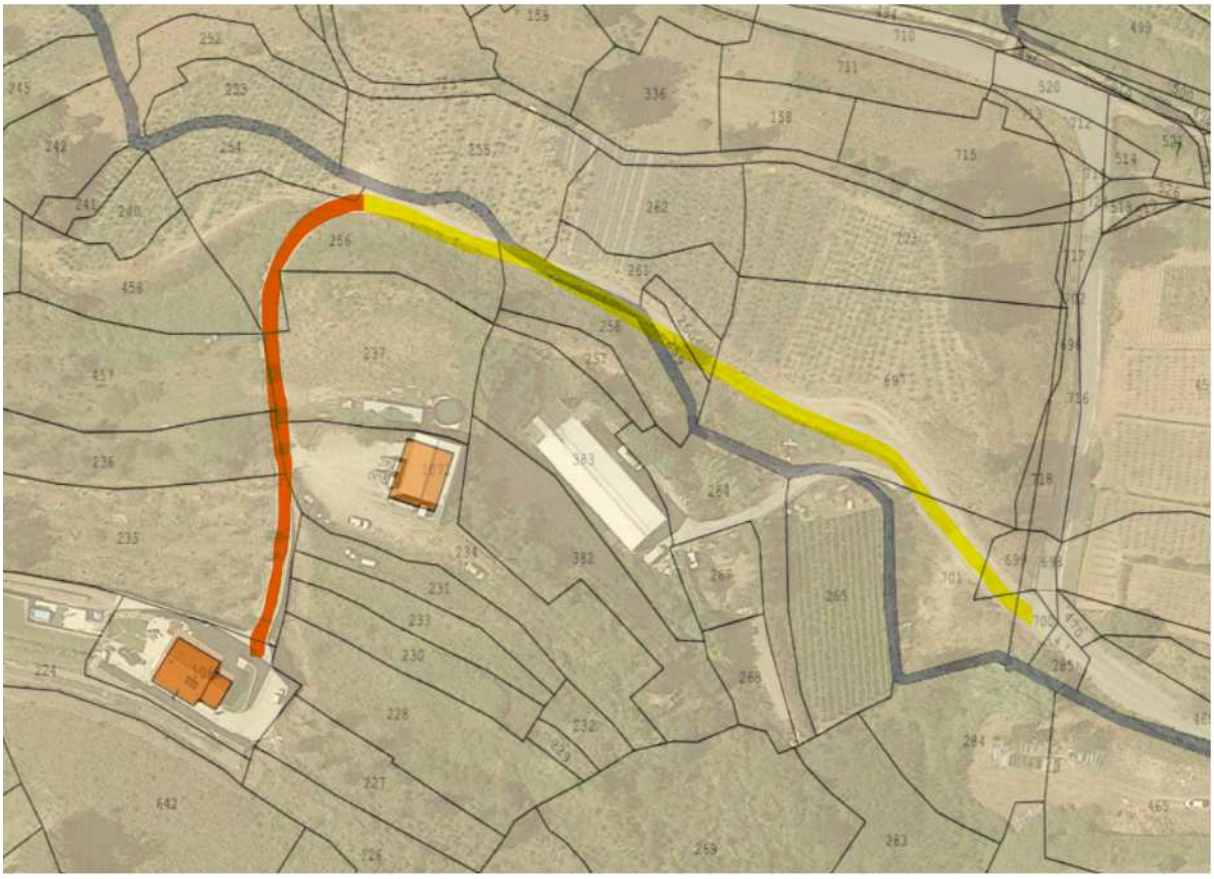
Da questa, si dirama la strada comunale (in colore Verde), con fondo in asfalto e quindi la strada Vicinale dei Mori (in colore azzurro) e poi una strada privata di accesso all'area di progetto (in colore giallo) entrambe con fondo in terre bianche. Si evidenzia che, sebbene l'area sia stata oggetto di ricarico di materiale (proveniente dai cantieri FF.SS) e quindi con modifiche pressoché totali delle precedenti viabilità, il primo tratto dell'odierno sedime stradale, corrisponde, anche se non in modo perfetto, con il sedime catastale della strada Vicinale dei Mori (tratto giallo nell'immagine sottostante), mentre l'ultimo tratto posto sui mappali 256, 458, 237, 457, 234, 236 e 235 è stato realizzato in comunione dai proprietari frontisti, dopo la conclusione degli abbancamenti FF.SS, per poter accedere nuovamente alle loro proprietà (tratto rosso nell'immagine sottostante). Sino ad oggi il passaggio è avvenuto da tutti i proprietari e frontisti in modo pacifico ed incontestato, eseguendo le varie manutenzioni ordinarie e straordinarie di comune accordo. Si evidenzia che sebbene ad oggi non sia mai stato sottoscritto alcun documento, si è comunque disponibili a fornirlo secondo le Vs. eventuali necessità.

Si ricorda che la zona è stata oggetto di profonde trasformazioni in quanto nei primi anni 80 l'area, valutabile in circa 45.000 mq. venne utilizzata come discarica di inerti dell'allora costruenda galleria ferroviaria di Taggia.

Dette aree, e quindi anche quelle ove insistevano e tutt'ora insistono, sia la strada comunale che quella privata, furono oggetto di profondi movimenti di

STUDIO TECNICO
VIALE MAZZINI 45
18018 TAGGIA (IM)
TEL. 0184 477365

terra e quindi con spostamenti e riposizione.



Ancor oggi è possibile, sopratutto con l'ausilio di un semplice programma software del tipo "google Earth", visionare la differenza di colorazione delle terre (smarino) presenti in detta area. A giudizio dei proprietari delle aree, la bonifica definitiva non è mai stata completata o quanto meno conclusa secondo gli auspici prefissati. L'area, grazie all'opera dei proprietari, è stata ripristinata con nuova piantumazione delle coltivazioni preesistenti al riempimento del materiale inerte.

STUDIO TECNICO
VIALE MAZZINI 45
18018 TAGGIA (IM)
TEL. 0184 477365

La ditta, in allora appaltatrice dei lavori della galleria ferroviaria, al termine degli scavi aveva unicamente completato il ripristino delle viabilità. In particolar modo eseguì la sede viaria comunale che fu ricostruita ed ampliata secondo nuovi e migliorativi raggi di curvatura. Questo avvenne principalmente per favorire il transito dei mezzi in fase di scarico. Infatti, l'attuale sedime stradale catastale, come già sopra menzionato, non è perfettamente corrispondente alla situazione della viabilità odierna.

Per quanto riguarda in ultimo la viabilità privata, questa venne, come già detto, ripristinata al termine del cantiere. Il fondo venne eseguito in terre bianche, utilizzando appunto le parti di smarino di galleria, che permetteva ed ancor oggi permette, un agevole deflusso delle acque meteoriche. La larghezza è straordinariamente (trovandoci in Liguria) ampia, oltre 5 ml. Ovviamente detta larghezza è dovuta appunto alle modifiche delle quote dovute all'abbancamento di materiale che ha di fatto creato un altopiano ove precedentemente vi era una scarpata con muretti a secco e piccole fasce.

Da quanto visibile in loco, la strada ha quindi ulteriore possibilità di allargamento in quanto i terreni circostanti non sono utilizzati dall'epoca del riempimento essendo incolti.

In ultimo, la pendenza del tracciato privato è praticamente pianeggiante ad eccezione degli ultimi ml.22, nel quale è presente una rampa di raccordo tra la viabilità e il terreno del richiedente il progetto.

Il sedime così come in oggi visibile appare comunque solido è stabile,

STUDIO TECNICO
VIALE MAZZINI 45
18018 TAGGIA (IM)
TEL. 0184 477365

permettendo quindi il transito di mezzi leggeri e pesanti che vi transitano e potenzialmente potrebbero insistervi anche alla luce della nuova destinazione.
Si evidenzia in ultimo che la possibilità di posizionamento di nuove attività potrebbe dare nuova linfa all'area con possibilità di recupero dopo lustri di abbandono.
Essendo tale richiesta prevedere il cambio di destinazione della zona di PRG da "Agricola" a "Produttiva" con conseguente cambio dei parametri edilizi come meglio specificato nelle "Norme P.R.G. proposte" e nell'elaborato grafico posti qui di seguito, si vuole di seguito precisare come mai sembra necessario il cambio.
Da una analisi della zona PRG, si è riscontrata l'effettiva presenza di una zona produttiva denominata come "E1-P" – Produttiva. Questa è posta prossima al luogo d'intervento della ditta Eco.gas srl. Di seguito per una celere interpretazione dei luoghi si è redatto un elaborato grafico in cui si evidenziano e si descrivono i vari lotti ricadenti in detta zona denominata produttiva.
Si specifica che detta zona nasce successivamente alla prima presentazione del PRG, ma poi approvata contestualmente all'approvazione del definitivo strumento urbanistico avvenuto il 18/09/89.
In tale zona lo strumento urbanistico ipotizzava e pianificava uno sviluppo produttivo dell'area. Nonostante i buoni propositi e soprattutto le ampie possibilità edificatorie, i proprietari dei terreni ricadenti in tale zona, hanno comunque preferito non cedere i propri immobili e continuare principalmente le

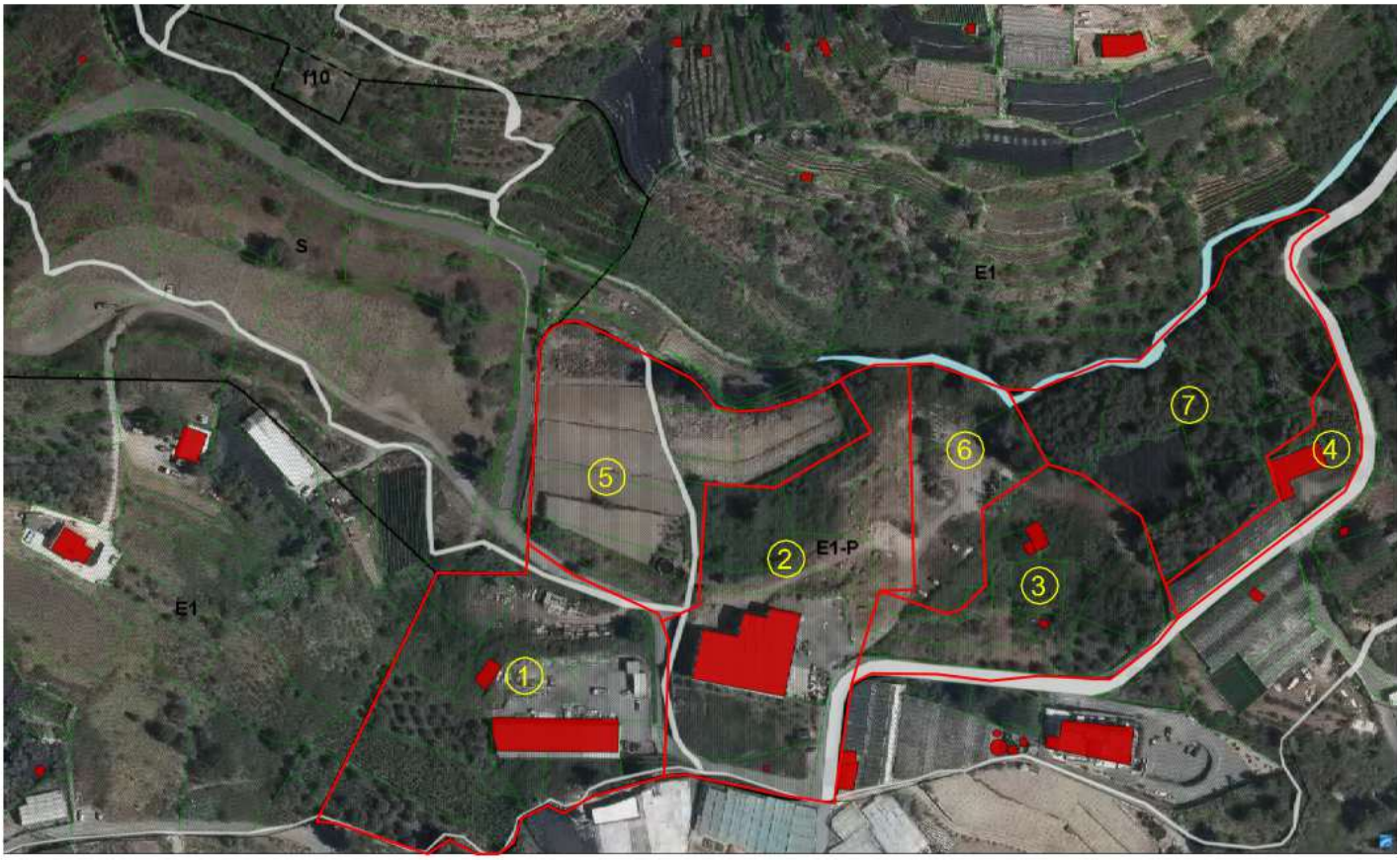
STUDIO TECNICO
VIALE MAZZINI 45
18018 TAGGIA (IM)
TEL. 0184 477365

coltivazioni floricole in allora presenti. Di fatto la zona non ha avuto lo sviluppo pronosticato dal piano e quindi alla data odierna la situazione dell'unica zona produttiva del comune di Terzorio è la seguente:

- zona 1 – lotto già occupato da attività produttiva;
- zona 2 – lotto già occupato da attività produttiva di proprietà del Comune di Terzorio concesso in locazione ad Amaie Energia in qualità di pubblico interesse alla comunità;
- zona 3 – lotto, contraddistinto da più mappali e quindi molto frazionato, e di proprietà di più proprietari; questi interpellati non hanno dimostrato intenzione a cedere il terreno;
- zona 4 – lotto con fabbricato utilizzato a destinazione magazzino, corte annessa e serra agricola quindi non intenzionati a cedere la proprietà;
- zona 5 – lotto coltivato direttamente dalla proprietà quale attività agricola;
- zona 6 – lotto attualmente in via di trasformazione da parte della proprietà, quale futura attività agricola;
- zona 7 – lotto intercluso dalle zone (4) e (3) che presenta grosse problematiche in quanto trattasi di terreno completamente a fasce coltivate ad olivi che fungono anche da ombreggiamento per coltivazioni di ruscus, inoltre l'unico accesso che avviene dalla strada provinciale ha un gravoso dislivello, quindi poco utilizzabile, ma cosa ancor peggiore è che trattasi di un appezzamento molto frazionato e con più proprietari. Per dette motivazioni e dai contatti avviati con le proprietà, pare che non sia possibile riuscire ad ottenere una superficie

STUDIO TECNICO
VIALE MAZZINI 45
18018 TAGGIA (IM)
TEL. 0184 477365

accettabile e contigua per poterlo sfruttare quale attività produttiva.



Da tali valutazioni si desumerebbe che le condizioni citate nell'art. 8, comma 1, del DPR n. 160/2010 relativamente alla mancata o insufficiente individuazione di aree destinate all'insediamento di impianti produttivi da parte dello strumento urbanistico comunale è pienamente confermato quindi si ricadrebbe nella situazione in cui l'individuazione delle aree produttive risultano insufficienti e fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato potrebbe richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi

STUDIO TECNICO
VIALE MAZZINI 45
18018 TAGGIA (IM)
TEL. 0184 477365

di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica, per richiedere la variante al PRG per la riclassificazione urbanistica di un'area da zona agricola a zona produttiva, in regione Moro, ai sensi dell'art. 10, comma 5, della l.r. 10/2012 e s.m..

Di seguito, elaborato grafico riassuntivo della zona Agricola e della variante denominata come "Produttiva".

STUDIO TECNICO
VIALE MAZZINI 45
18018 TAGGIA (IM)
TEL. 0184 477365

“NORME SPECIALI”
P.R.G. COMUNE DI TERZORIO

	Art.24 PRG – Zone Agricole (E)	Zona “Produttiva”
Modalità di attuazione	Concessione Edilizia diretta	Permesso di Costruire diretto
Destinazioni d’uso DU	* abitazione del proprietario e del conduttore del fondo; * fabbricati per il ricovero del bestiame; * fabbricati per il ricovero e la conservazione dei prodotti; * fabbricati per il ricovero degli attrezzi, veicoli e macchinari; *impianti tecnologici funzionalmente connessi all’esercizio delle attività agricole e serre; * esercizio di campeggi organizzati e regolarmente autorizzati secondo le prescrizioni: * serre.	* ufficio, spogliatoio, magazzinaggio, rimessaggio, attività produttiva, locale deposito * parcheggi pertinenziali.
Interventi	a) relativi agli edifici: * nuove costruzioni; * ampliamenti per adeguamento igienico-edilizio con volume non superiore al 20% di quello preesistente; * manutenzione ordinaria; * manutenzione straordinaria; * restauro e risanamento conservativo; * ristrutturazione e sostituzione edilizia. b) relativi alla trasformazione dei suoli: * sistemazione del terreno; * bonifica fondiaria; * movimenti terra.	a) relativi agli edifici: * nuove costruzioni; * ampliamenti; * manutenzione ordinaria; * manutenzione straordinaria; * restauro e risanamento conservativo; * ristrutturazione edilizia; * cambiamento della destinazione d’uso; * demolizione. b) relativi alla trasformazione dei suoli: * sistemazione del terreno; * realizzazione di locali totalmente interrati rispetto al profilo sistemato della sola apertura dell’accesso.

Parametri	H = m. 8,00; N = 2 Dc/Ds = m. 5,00 Df = m. 10,00 If = 0,07 mc/mq (60% residenziale) Volume edificabile max = 600 mc	H = m. 5,00; N = 2 Dc/Ds = m. 1,50 Df = m. 10,00 Rc = 0,05 mq/mq Superficie edificabile max = 167 mq Volume edificabile max = 834 mc

LEGENDA:
H = Altezza massima all'estradosso dell'ultimo solaio piano o alla linea di gronda quando questa sia a quota superiore
N = Numero dei piani
Dc = Distanza dai confini
Ds = Distanza dal ciglio strada
Df = Distanza dai fabbricati
If = Indice di fabbricabilità
Rc = Rapporto di copertura