STUDIO DI ARCHITETTURA
CLAUDIA PONZIO
ARCHITETTO

COMUNE DI CAMPOROSSO
PROVINCIA DI IMPERIA

S.U.A.P.
IN VARIANTE AL PUC ED AL PTCP INSEDIATIVO PER REALIZZAZIONE STRUTTURA COMMERCIALE

Via Braie, Camporosso, Imperia

ex art.10, L.R.L. 10/2012 *e ss.mm.ii.*

ALLEGATO "vu-06"

RELAZIONE SULLO STATO DEI PARCHEGGI

PUBBLICI E PRIVATI

SUPERFICI A STANDARD

COMPLETA MONETIZZAZIONE

Richiedente:
Dott. Michele MANNINI, in qualità di L.R. Soc. Nashira Capital srl

Progettisti:
Geom. Armando BIASI
Arch. Claudia PONZIO

Imperia 06/02/2024

IL CONTESTO

L'asse di Via Braie costituisce uno dei più importanti ed attivi percorsi viari del Comune di Camporosso da e per Vallecrosia-Bordighera.

Esso si sviluppa parallelamente alla sponda sinistra del Torrente Nervia ed ha, da sempre, rappresentato una percorrenza sulla quale si sono attestati, di volta in volta, gli ingressi ai lotti limitrofi e contermi, da prima di origine e con destinazione d'uso quasi esclusivamente agricola frammista a sporadici episodi di natura residenziale abitativa e, progressivamente, lasciando spazio ad attività di carattere industriale-artigianale e solo più recentemente anche di carattere commerciale.

Nella Relazione Fondativa allegata al PUC, pag.22, per quanto attiene l'analisi del settore "Terziario", si legge:

…omissis…

Il commercio all'ingrosso é anch'esso limitato a poche unità aziendali…omissis…. *Con l'attuazione del piano particolareggiato della zona artigianale-industriale D1 del vigente PRG la cui destinazione urbanistica é stata recentemente estesa anche al commercio si prevede nei prossimi anni un forte potenziamento di questo settore.*

Per quanto attiene le infrastrutture per la mobilità, si legge, in relazione a Strada Comunale di Via Braie e la Strada Provinciale n. 64 (su sponda destra del Torrente Nervia):

…omissis…

Tali strade oltre a supportare il traffico ordinario dei residenti, molti dei quali lavoratori transfrontalieri e quindi soggetti al transito in orari prefissati (mattino e tardo pomeriggio), sono percorse da un maggiore transito veicolare nel periodo estivo in relazione ai flussi turistici che si immettono nella valle.

In base ai criteri di analisi della rete viaria, Via Braie si attesta quale strada di II livello, subito successivo alla strada di Primo Livello individuata nella S.S. 1 – Aurelia.
…omissis…
la via Braie, sulla sponda sinistra del Nervia, che essenzialmente convoglia il volume di traffico proveniente da levante. Tale strada diparte dal nodo viabilistico costituito dall'intersezione della via San Rocco (ultimo tratto della cosidetta via Romana), via De Gasperi e via XXV Aprile e, superato il Ponte dell'Amicizia, confluisce nella strada provinciale n.64. Il tracciato della via Braie ha assunto nel corso degli ultimi anni una sempre maggiore incidenza di traffico sia per i minori tempi di percorrenza verso il levante costiero rispetto alla strada provinciale, sia per la realizzazione di nuovi insediamenti industriali-artigianali, sia per parziali miglioramenti viabilistici.
La strada in esame, originatasi sul sedime di un'antica percorrenza comunale, é attualmente sottoposta ad adeguementi tecnci con aumenti della sezione stradale e riduzione dei raggi di curvatura di alcune curve, oltre alla realizzazione di un marcipiede lungo tutta la percorrenza (già parzialmente realizzato dall'A.C.)
Si rileva comunque che la strada in esame, contraddistInta da strade private che si innestano perpendicolarmente sulla stessa, per i vincoli legati alla edificazione esistente e per le difficoltà espropriative dei terreni agricoli occupati da serre, non potrà subire miglioramenti tali da scongiurare pericoli determinati dal tipo di impianto viabilistico.

IL PRG ed il PPE-D1, IL PUC ed il Distretto "D"

Lo strumento pianificatorio precedente l'attuale PUC vigente, efficace dal ……, era costituita dal PRG approvato con Decreto del Presidente della G.R. n. 294/85.

Nell'ambito del PRG, veniva individuato l'ambito comprensoriale che, con D.C.C. 416/90, diviene oggetto di Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica, P.P.E. zona artigianale – industriale D1, parzialmente anche in Variante allo strumento pianificatorio generale.

Nel PPE D1 rientrano sia le strutture esistenti da potenziare sia quelle di nuovo impianto nonché il tessuto al contorno (strade, verde, parcheggi).

Per quanto attiene le destinazioni d'uso artigianale ed industriale, il PPE D1 del 1992, ai fini della determinazione della superficie a standard, individuati ex art. 5, p.to 2, DM 1444/68, prevedeva che ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento corrispondessero 80 mq di superficie a standard, verde pubblico e parcheggi, di cui almeno la metà a parcheggio escluse le sedi viarie, applicando le regole di calcolo del "commerciale" alle destinazioni d'uso del PPE ovvero "industriale" ed "artigianale", generando una sovradimensionamento non dovuto.

Oltre al parcheggio derivato dall'applicazione del DM 1444/68 le norme prevedevano il reperimento dei parcheggi pertinenziali privati ex art.18 della L.765/67 (c.d. Legge Ponte) ossia almeno 1 mq ogni 10 metri cubi di costruzione, da reperire nelle aree di pertinenza dei fabbricati stessi.

In fase di redazione del PUC, approvato con D.C.C. n.3 del 07/01/2001., il PPE D1, a sua volta in fase di attuazione, viene recepito ed integrato con l'introduzione della previsione di insediamento anche della destinazione d'uso "commerciale", in attuazione della L.R. 19/99 con riferimento alla D.C.R. 29/99 in attuazione della D.Lgs. 114/98.

Per la determinazione della superficie a standard riferito alla destinazione d'uso "commerciale", la descrizione fondativa di PUC, al p.to 2.9 – Urbanistica Commerciale, indica, correttamente, il parametro ex DM 1444/68, art.5, p.to 2 ossia la medesima norma già applicata, erroneamente, per le destinazioni d'uso "industriale" ed "artigianale", congiuntamente ai seguenti parametri, per la definizione dei park perinenziali:

PA standard = dotazioni minime di posti auto;

SP standard = totazioni minime dell'area destinata a parcheggio comprensive delle aree di manovra, come di seguito riportato.

- **ambiti/distretti C3,C4, DR e D, TR1 e TR2**

alimentari: SV < 600 mq.

PA standard = 0,03XSV
SP standard = 0,75XSV

600<SV<1500
SV>1500

PA standard = 0,114 x SV - 36
SP standard = 2,85 x SV - 900

non alimentari:

PA standard = 0,03 x SV
SP standard = 0,75 x SV

- **ambiti BR1, BR2, BR3, BR5, BC1**

alimentari e non alimentari

PA standard = 0,03 x SV
SP standard = 0,75 x SV

Nell'ambito delle previsioni del PPE D1, LE QUANTITA' RISULTANO LE SEGUENTI:

					AREE DA CEDERE A TITOLO DI STANDARD		
lotto	sup. territoriale	sup. fondiaria	sup. coperta	volume	viabilità	verde bordo strada	park e verde attrezzato, pubblici
N.	mq	mq	mq	mc	MQ	MQ	MQ
1	14253	9318	4193	39833	2595	635	1705
2	5524	4144	1865	17714	402	220	758
3	2795	1966	741	7039	300	170	359
4	7347	4893	2202	20919	1279	280	895
5	9042	6210	2795	26553	1346	350	1136
6	4232	2653	1228	11666	934	160	485
7	6278	4342	1940	18430	980	160	796
8	4017	2797	1200	11400	166	0	512
9	1709	1217	494	4693	270	0	222
10	7639	5745	2627	24956	360	0	1051
11	3327	2570	1075	10212	286	0	471
12	18843	14065	5810	54155	2205	0	2573
SOMMANO	**85006**	**59920**	**26170**	**247570**	**11123**	**1975**	**10963**
complessivamente mq					24061		

La superficie ad uso pubblico, da cedere gratuitamente, in caso di completa attuazione di PPE risulta pari a mq 24.061, determinata applicando il parametro di calcolo del "commerciale" anche alle attività "industriali-artigianali".

Lo standard, dovuto ossia cogente, però, secondo DM 1444/68, per la destinazione d'uso originaria del PPE che non prevedeva il "commerciale" ma solo "industriale" ed "artigianale", è costituito da quello calcolato ai sensi dell'art.5, p.to 1 del DM 1444/68 che recita:
nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Considerando la "superficie destinata a tali insediamenti" quella "fondiaria" pari a mq 59.920 lo standard generato, per Legge, risulta essere:
sup. standard effettivamente dovuta mq 59.920 x 10% = mq 5.992,00 < 10.963,00 mq indicati quale park e verde attrezzato.

All'epoca della redazione del PUC, nella Descrizione Fondativa, risultano compiuti tre interventi su dodici così come previsti e dimensionati nel PPE D1, per una superficie di capannoni pari a mq 5272 che, sulla base delle formule di calcolo contenute nel PPE hanno generato una superficie a standard pari a
Mq 5272/100x80 = mq 4.217,60
Superficie che avrebbe già quasi totalmente soddisfatto la dotazione di standard effettivamente dovuta applicando il comma adeguato dell'art.5 del DM 1444/68.

Ad oggi, in base alle informazioni ricavate dall'Ufficio Tecnico, tutto il PPE D1 così come recepito nel PUC e definito quale Distretto di Trasformazione urbana "D" per aree produttive, risulta perfezionato nella sua interezza o quasi, considerando, inoltre, che l'ambito di riferimento, in sede di PUC, è stato ampliato di ulteriori 50.000,00 mq che si sommano a mq 85.006,00.

Per quanto attiene il D, la tabella predisposta da PUC, prevede:
per lo standard industriale ed artigianale la formula: 18% (della sup. di riferimento intesa, verosimilmente, come insediamento complessivo);
per lo standard commerciale il DM 1444/68 ovvero: mq 80/100 mq che si sommano allo standard del PPE.

IN SINTESI: lo standard generato dal Distretto di Trasformazione Urbana per le aree produttive, risulta sovradimensionato rispetto le dotazioni dovute per legge e determinano la presenza di superfici pubbliche (verde attrezzato e parcheggio) sufficienti a coprire e superare le dotazioni previste da Norma.

Altri interventi, di minore rilevanza in termini di entità dimensionale, sono stati attuati in tempi più recenti, tramite SUAP in Variante, realizzando i parcheggi privati pertinenziali e lo standard previsto dal DM 1444/68

anche in posizioni più prossime all'intervento in Progetto, di cui la present eRelazione costituisce parte integrante e sostanziale.

LA DOTAZIONE DE PARCHEGGI PERTINENZIALI ED IL PROGETTO

Per quanto attiene il reperimento dei parcheggi pertinenziali, privati e ad uso esclusivo dell'attività in Progetto, è stata effettuata la doppia verifica, con applicazione delle due metodologie di calcolo:

- ex DCR 31/2014;
- ex artt. 20 e 20.1 delle Norme di C. e C. allegate al PUC vigente.

DCR 31/2012 E DCR 31/2014

- DCR 31/2012 e ss.mm.ii.
- DCR 31/2014 che modifica e rettifica la DCR precedente.

Al Paragrafo 15, così come riportato nella DCR 31/2014, vengono rideterminati i criteri di calcolo per la definizione della superficie a parcheggio per medie strutture di vendita.
La superficie a parcheggio, determinata ai sensi della DCR 31/2014, contempla e contiene sia alla superficie a parcheggio pertinenziale (privato) che le aree dei parcheggi pubblici (standard), concetto riportato nella DCR 31/2012 e non modificato dalla DCR 31/2014.

estratto dcr 31/2014, pg 11:

– la prima riga:

ALIMENTARE	2,5 mq di superficie di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita

è sostituita dalla seguente:

ALIMENTARE	Dai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 800 mq = 1,5 mq di superficie di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita Da 800 fino a 1.500 mq = 2,5 mq di superficie di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita

Il secondo parametro fisico che rientra nel calcolo della superficie a parcheggio (pubblico+privato) è costituito dalla Superficie di Vendita.
La definizione di Superficie di Vendita riportata nella LR 1/2007 e ss.mm.ii. è la seguente:
Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse.

Progetto: Sv ex LR 1/2007 = mq 714,42 (rif. Tav. vu-Arch-03.7)

Determinazione superficie parcheggi: mq 714,42 x 1,5 mq/mq= mq 1.071,63 DA NORMA

PROGETTO:

- Parcheggi realizzati in copertura privati mq 977,00 +
- Parcheggi realizzati piano terra privati mq 360,00 =

SOMMANO mq 1.337,00

Valore di Progetto mq 1.337 > mq 1.071,63 valore da Norma

Per quanto attiene il calcolo dei parcheggi "pubblici e privati" ex DCR 31/2014, si rimanda alla disamina già precedentemente svolta.

PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI da PUC

Per quanto attiene la verifica delle dotazioni previste da PUC come sinteticamente riportato sotto, ex art.20 ed art.20.1:

- Per la **MSV** e **GSV**, per le destinazioni DU3, DU4, DU5, DU6, DU20, DU21, DU26, nuovi interventi all'interno del patrimonio edilizio esistente e/o di nuova costruzione , si assumono i seguenti valori di soglia

- **ambiti/distretti C3,C4, DR e D, TR1 e TR2**

alimentari: SV < 600 mq.

PA standard = 0,03XSV
SP standard = 0,75XSV

600<SV<1500
SV>1500

PA standard = 0,114 x SV - 36
SP standard = 2,85 x SV - 900

b) Dotazioni di area di sosta o di movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci, ad uso esclusivo dell'esercizio commerciale.

L'apertura di nuovi esercizi e/o strutture é vincolata dal PUC alle dotazioni delle quantità minime di spazi per parcheggi relativi alle diversa strutture di vendita
- Per le strutture di vendita con la seguente soglia di superficie:
600≤SV ≤ 2500 mq. **SP mov. ≥ 0,18 x SV + 48 mq.**
Le aree sopradette non possono essere residuali, ma devono avere una forma tale da consentire di poter inscrivere in esse un rettangolo di misura non inferiore a 5 x 10 m
Tale superficie deve essere contigua all'esercizio commerciale ed essere adibita ad uso esclusivo per la sosta e *movimentazione* dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale.

IDENTIFICAZIONE SUPERFICIE DI VENDITA DA PUC

- **Superficie di vendita** (art. 4 Dl.vo 31/03/98 n. 114) di un esercizio commerciale é l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffallatura e simili.
Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione uffici e servizi.

- Al fine di un raccordo tra la regolamentazione commerciale, che definisce la superficie di vendita (come sopra), e la pianificazione urbanistica, si assume la seguente parametrazione:
Superficie di vendita/ superficie lorda di pavimento agibile SV / SLA = 0,83 che si assume come riferimento per ilpresente PUC

Area di vendita = SLA=714,42 mq (rif. Tav. vu-Arch-03.7)

SV/SLA = 0,83 SV = 0,83 x SLA = 0,83 x 714,42 mq = mq 593,00

In Ambito "D", con Superficie di Vendita compresa tra mq 600 e mq 1500, i calcoli sono i seguenti:

PA = 0,114 x 593,00 – 36 = n.ro 32

SP= 2,85 x 593,00 – 900 = mq 798,60 +

SPmov = 0,18 x 593,00 + 48 mq= mq 155,00 =

Sommano mq 953,60

PROGETTO:

Parcheggi realizzati in copertura	privati	mq 977,00 +
Parcheggi realizzati piano terra	privati	mq 360,00 =
SOMMANO		mq 1.337,00

Valore di Progetto mq 1.337 > mq 953,60 valore da Norma di PUC

IN CONCLUSIONE:

Considerando l'asse di Via Braie quale ambito di analisi del caso di specie, non emerge carenza di spazi pubblici attrezzati quali verde e parcheggi derivanti da standard, tali da ingenerare una reale necessità di ulteriori zone a verde ed a parcheggi "fisici" ossia in termini di superfici da cedere.

Il presente Progetto, che prevede lo sviluppo progettuale un intervento "commerciale" di superficie coperta pari a 1200 mq circa, ingenera una superficie a standard pari a 80 mq di superficie a standard ogni 100 mq di edificio, ossia genera una superficie a standard pari a circa mq 960,00 mq può essere verosimilmente monetizzato nella sua interezza avendo già abbondantemente dotato l'areale di influenza, in termini di standard, degli spazi pubblici necessari e sufficienti.

Inoltre, la dotazione dei parcheggi pertinenziali, ad uso privato ed esclusivo dell'Attività in Progetto, risulta abbondantemente superiore a quanto prevedono le norme di riferimento.

In ultimo, ma non in termini di rilevanza, i parcheggi pertinenziali, destinati ai clienti del supermercato vengono completamente assolti in termine di superficie ai sensi della DCR 31/2012 e DCR 31/2014 che definiscono come assolti sia i parcheggi privati sia i parcheggi pubblici.

Tutto quanto sopra illustrato e riportato, costituisce argomento atto ad essere la premessa a supporto dell'accoglimento della proposta della completa monetizzazione della superficie a standard generata dal presente Progetto.

Imperia 06/02/2024

I professionisti

Geom. Armando Biasi

Arch. Claudia Ponzio



