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-03"
RELAZIONE GENERALE
e
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

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

Progettisti:
Geom. Armando BIASI
Arch. Claudia PONZIO

Imperia 06/02/2024

DATI DELL’IMMOBILE:

Terreno sito in Via Braie, Comune di Camporosso, Provincia di Imperia

CATASTO: Camporosso, Fg 16, Mappali: 1481, 1262, 1263, 1265, 1264

PUC VIGENTE: zona Ef1 (proposta di Variante: Ambito Dh)

PTCP Insediativo: IS MA (proposta di Variante: IS MO B)

Superficie Oggetto di intervento mq 4.686,00 (sup. catastale).

DATI DEI RICHIEDENTI:

Dott. Michele Mannini, in qualità di L.R. della Soc. Nashira Capital srl, con sede in Milano, Via Porlezza 8, 20123, p.iva 12467490962.

DATI DEI PROGETTISTI

Geometra Armando Biasi, nato a Bordighera il 22/06/1973, c.f. BSI RND 73H22 A984D, con studio professionale in Via Don Bosco 73, Vallecrosia, Iscritto nel Collegio Geometri della provincia di Imperia al numero 1353;

Architetto Claudia Ponzio, nata ad Imperia il 28/01/1970, c.f. PNZ CLD 7068 E 290G, ed ivi residente in Via G. Carducci n.7, con studio professionale in Via G. Strafforello 14, Imperia, p.iva 01201270087, iscritta all’Ordine Architetti PPC di Imperia al n.325;

Oggetto dell’Intervento:

Il Progetto prevede la realizzazione di un intervento con destinazione d’uso commerciale (supermercato) di media struttura e sistemazioni al contorno.

Esso risulta essere in Variante al PUC Vigente ed al PTCP Assetto Insediativo.

L’istanza viene depositata presso lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) operante presso il Comune di Camporosso, ai sensi dell’art.10 (Procedimento Unico) della L.R. n.10/2012 e ss.mm.ii. con indizione di Conferenza dei Servizi ex artt. 14 e segg. della L.241/90 e ss.mm.ii..

La Proprietà riveste anche il ruolo di Richiedente.

Dati generali dell’Intervento a Progetto:

La superficie dell’edifico (escluse le pensiline, tettoie e locali tecnici e sistemi di risalita pedonali e rampa carrabile per la porzione non utilizzabile in intradosso) è pari a mq 1.212,19 mq lordi (tav. 03.8), realizzati in un lotto di superficie complessiva pari a mq 4.686,00 (superficie catastale).

Il lotto di intervento si trova in fregio a Via Braie, lato ovest, su sponda sinistra del Torrente Nervia.

Per gli aspetti geologici ed idraulici, si rimanda al Rapporto Preliminare allegato all’Istanza nonché alle Relazioni Specialistiche allegate al Progetto.

L’edificio è realizzato ad un solo piano (piano terra) in struttura prefabbricata (c.a.p.).

La copertura risulta adibita a parcheggio pertinenziale privato.

All’interno della struttura si trovano gli ambienti destinati alla vendita e quelli di servizio (laboratori, depositi e magazzini, servizi).

Il contorno, rivolto verso nord, non risulta interessato da alcun tipo di edificazione, data la presenza di vincolo di inedificabilità assoluta ai sensi delle PdB vigente, per una profondità di 20,00 ml a partire dalla struttura spondale del canale idraulico che si sviluppa lungo il confine nord del lotto di intervento.

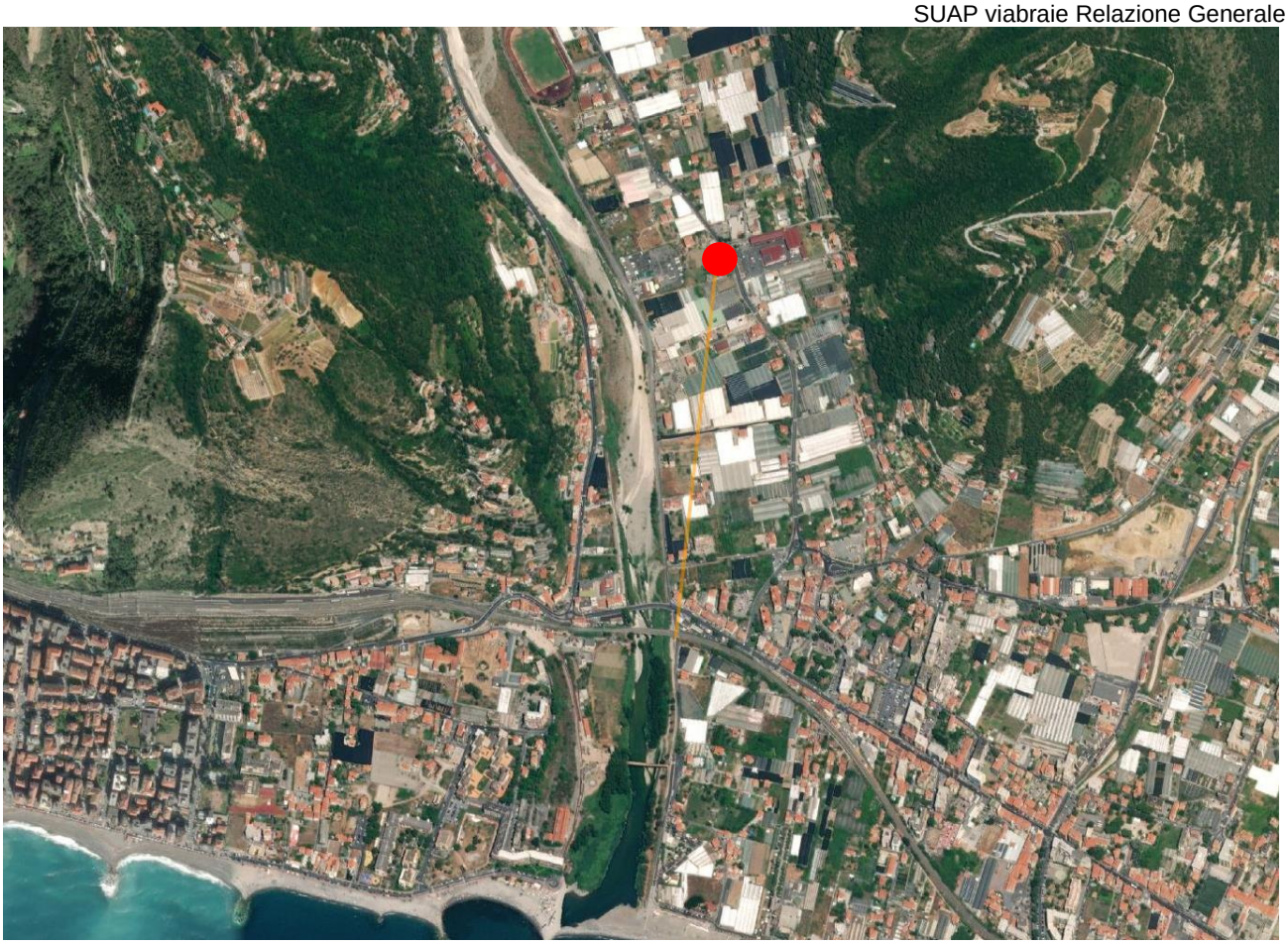
Su tale porzione, si prevede un intervento di livellamento morfologico del terreno, contenuto nell’altezza massima di 50 cm (tav.04)

Il Progetto non prevede alcuna realizzazione di opera pubblica a scomputo oneri.

Data l’impossibilità di recuperare superficie da cedere, il Progetto prevede la completa monetizzazione della superficie a standard pubblico (DM 1444/68) generato.

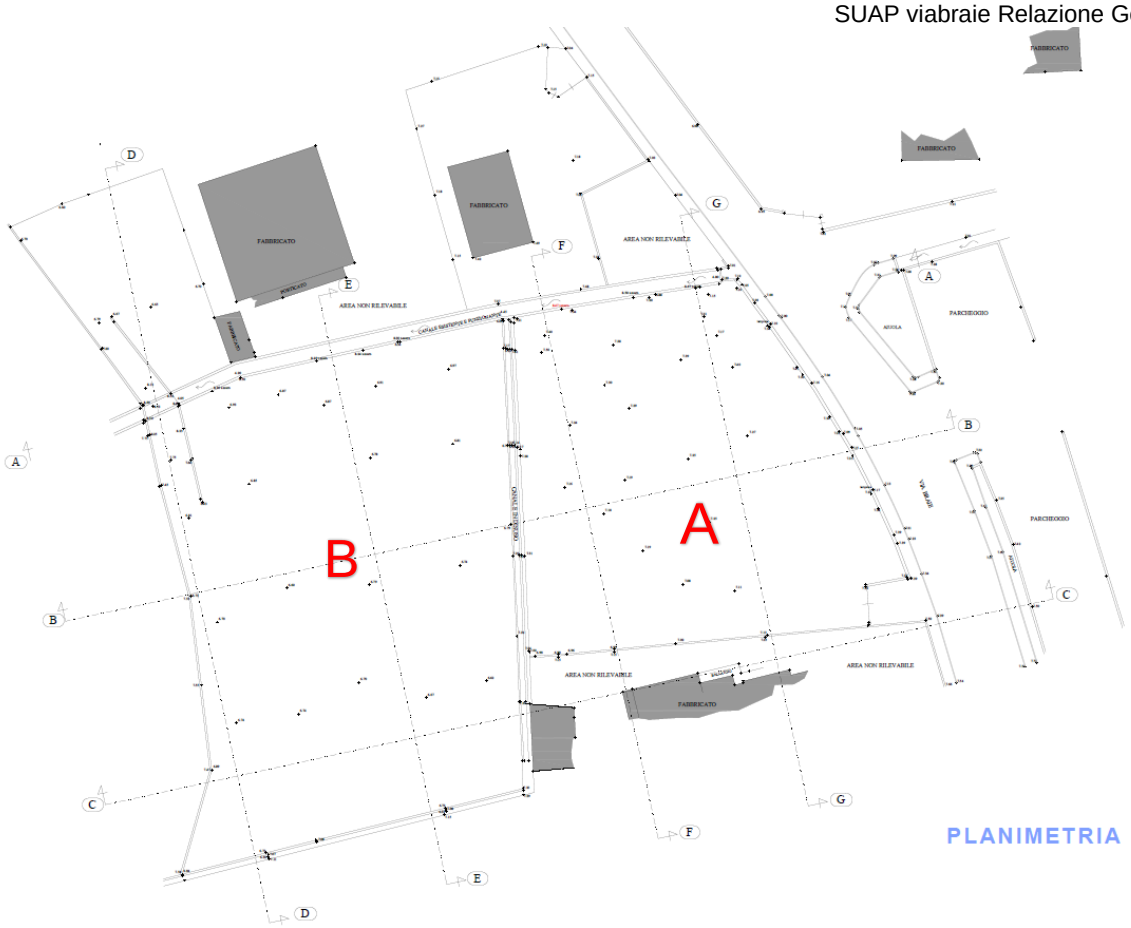
LO STATO ATTUALE

L’intervento si concentra all’interno di un lotto in fregio a Via Braie, sponda sinistra Torrente Nervia, a circa 700 metri in linea d’aria dall’Aurelia S.S.1., posto a 20,00 ml di distanza dal canale idraulico esistente, contenuto in Fascia “C” di Piano di Bacino.



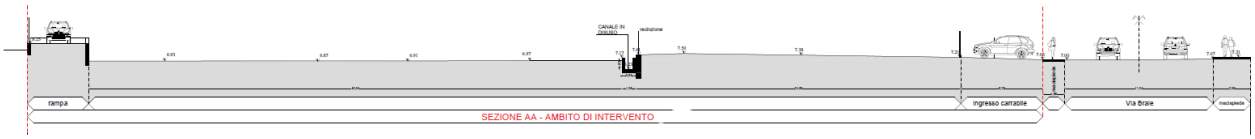
La superficie del lotto di intervento è pari a mq 4686 (superficie catastale) e si trova ubicato nel territorio Comunale di Camporosso, in provincia di Imperia.

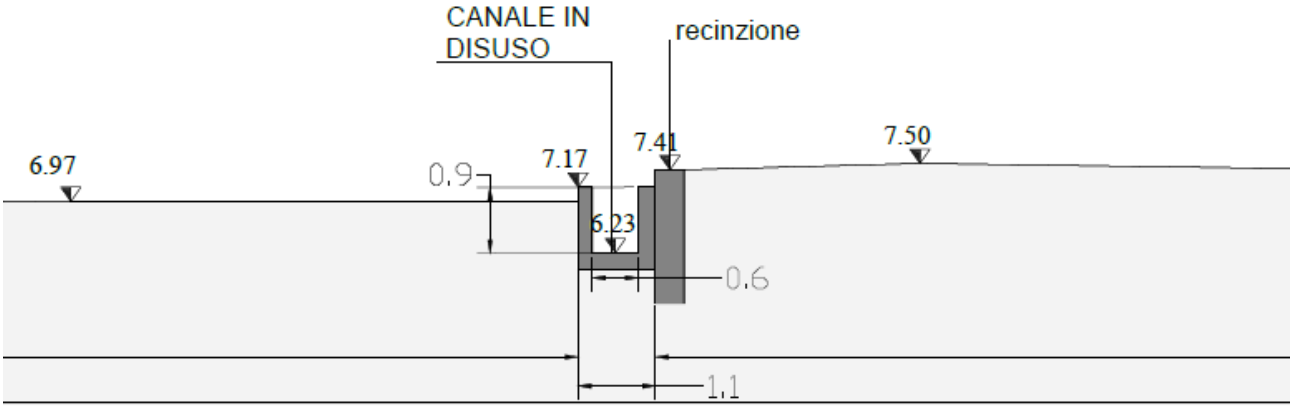
Il terreno, privo di fabbricati, è costituito da due porzioni distinte, poste a quote differenti l’una dall’altra e separate, in direzione nord-sud, da un vecchio canale in disuso.



PLANIMETRIA - sc 1:200

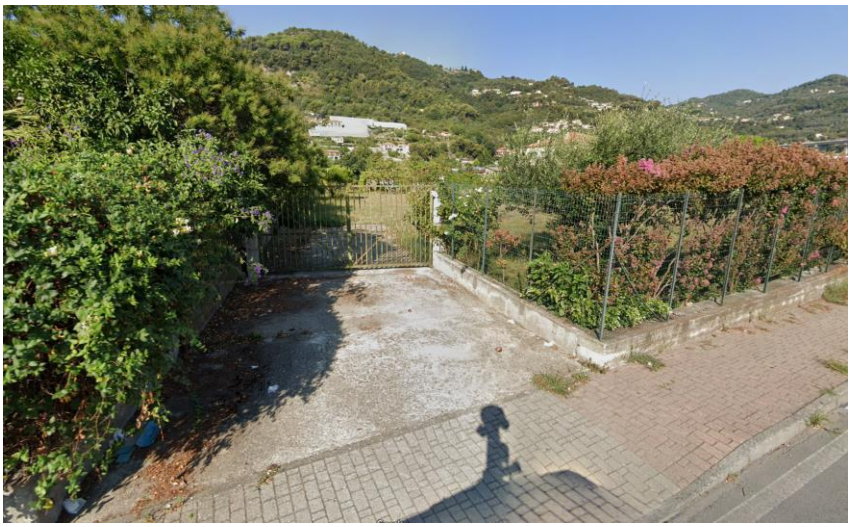
La porzione delimitata ad est da Via Braie e ad ovest dal nuovo canale (A), risulta in pendenza costante verso via Braie con dislivello massimo di 50 cm, mentre la porzione di terreno delimitato ad est dal canale ed a ovest dal confine catastale (B), quasi completamente in piano, è posta a circa 50 cm al di sotto della porzione est del lotto.






Vista del lotto verso nord

L’accessibilità al lotto avviene da Via Braie sulla quale si attesta l’ingresso al lotto dotato di cancello metallico, ad uso anche carrabile.



accesso carrabile - accesso nord

Il confine est del lotto risulta in fregio al marciapiede esistente ed è delimitato da un cordolo in muratura di altezza pari a circa 50 cm, con soprastante recinzione in rete metallica verde e siepe retrostante.



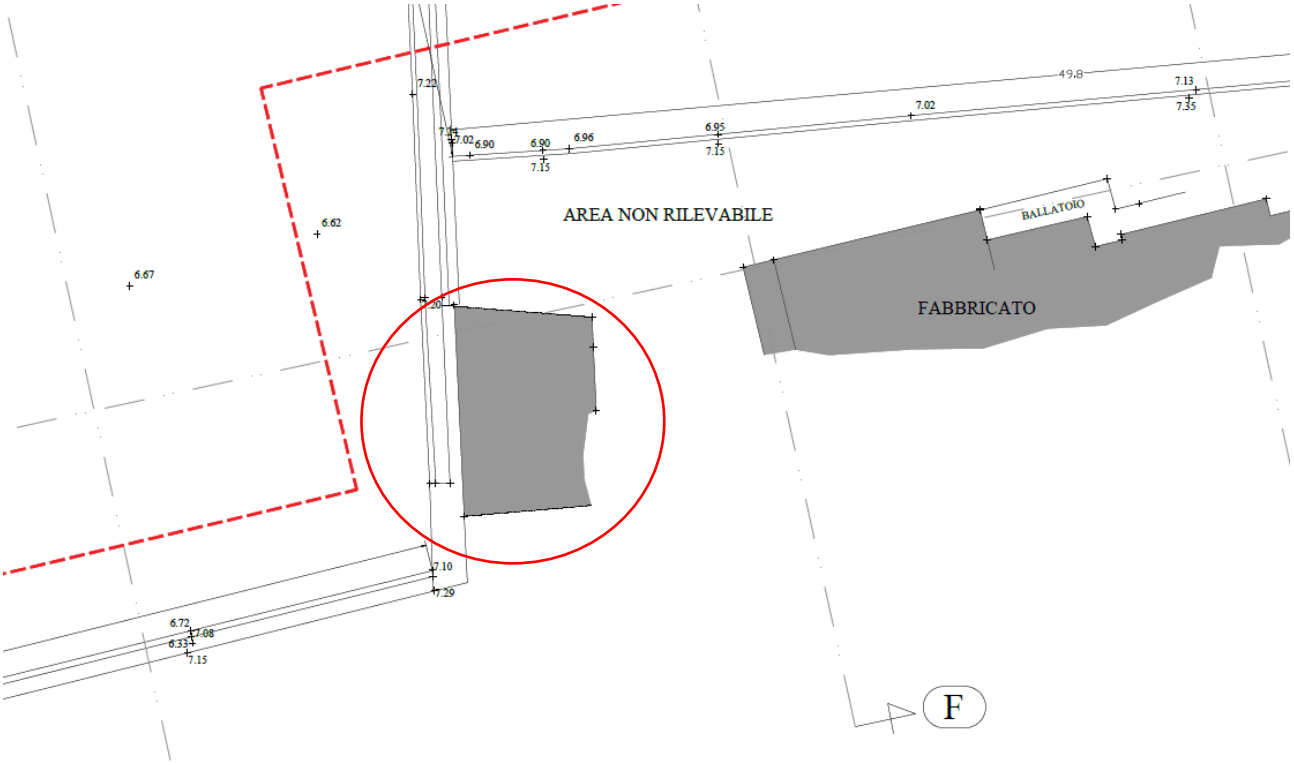
Marciapiede esistente dotato di guard rail

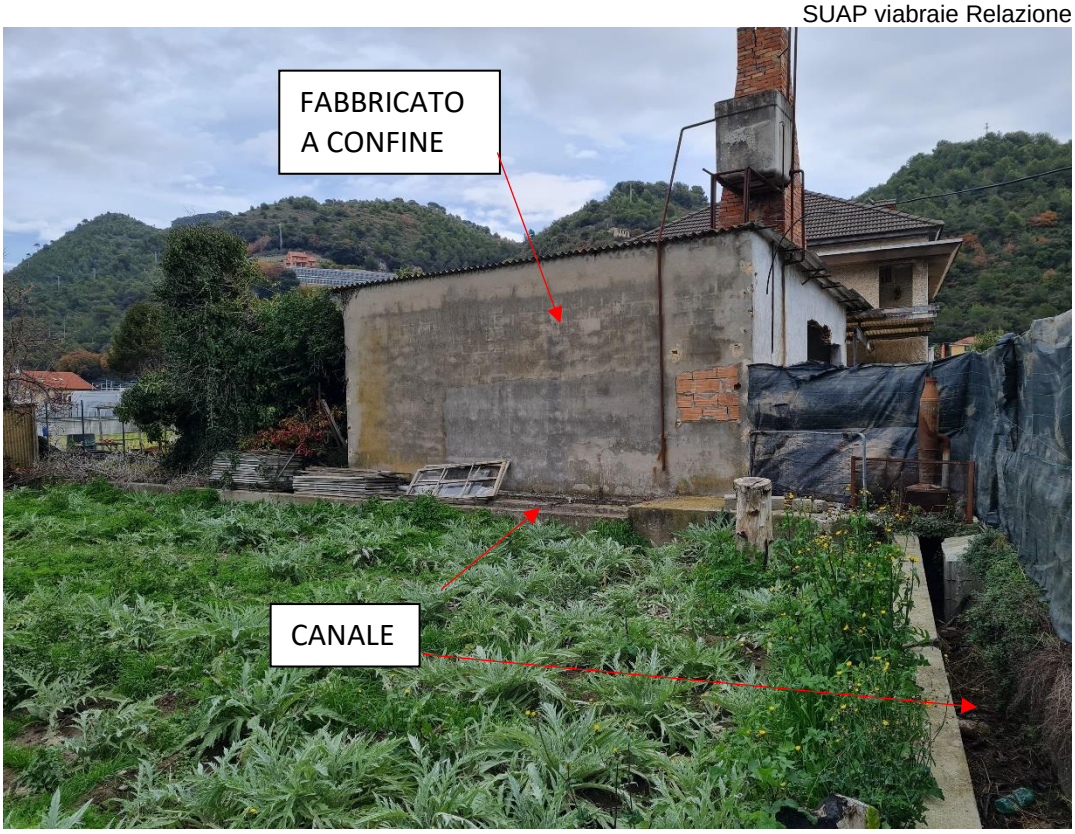
Il marciapiede, pavimentato con masselli autobloccanti di larghezza costante pari a ml 1,50 c.a, è dotato di guard-rail in metallo lungo il bordo strada. La quota del marciapiede, rispetto la strada pubblica posta a circa 10 cm al di sopra di quest’ultima, si abbassa a quota strada in corrispondenza dell’accesso dotato di cancello. Le due quote vengono raccordate da tratti di marciapiede in rampa.

Il marciapiede è stato realizzato dal Comune di Camporosso, su proprietà Privata, a seguito di accordo tra le parti: il Privato ha concesso il diritto di “uso pubblico” riservandosi il titolo di proprietà (mapp. 1263 e 1265); a seguito dell’accordo stipulato, il Comune ha dato corso ai lavori e compiuto l’opera.

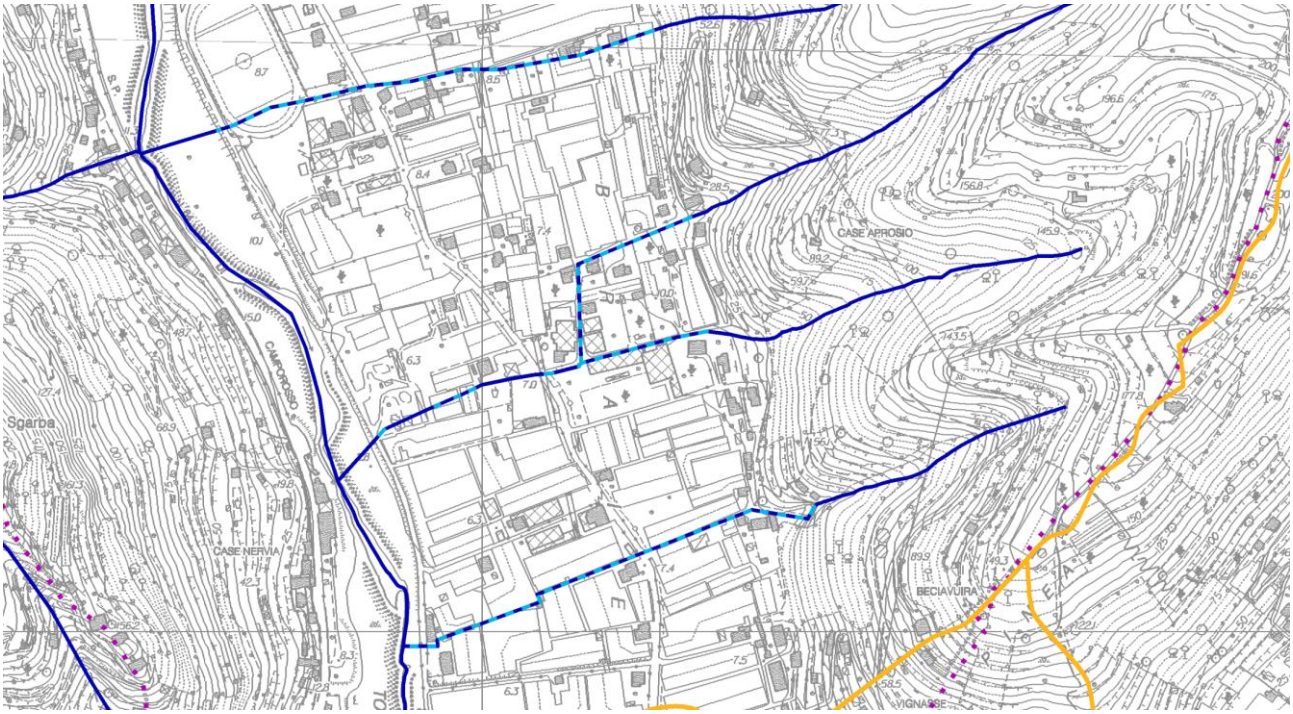
CONFINI DEL LOTTO DI INTERVENTO

Il lotto confina a sud con un ambito residenziale dal quale risulta separato da una recinzione metallica. Una porzione di fabbricato della Ditta confinante, costituisce limite di proprietà.





Nella suriportata fotografia si nota una porzione del canale storico, ormai in disuso e rimosso anche dalla cartografia ufficiale inerente il Reticolo Idrografico Regionale, che percorre il lotto di intervento da nord a sud, da confine a confine, per piegare, a sud, di circa 100° in direzione Torrente Nervia (ovest); quest’ultimo tratto costituisce il confine sud del lotto di intervento.

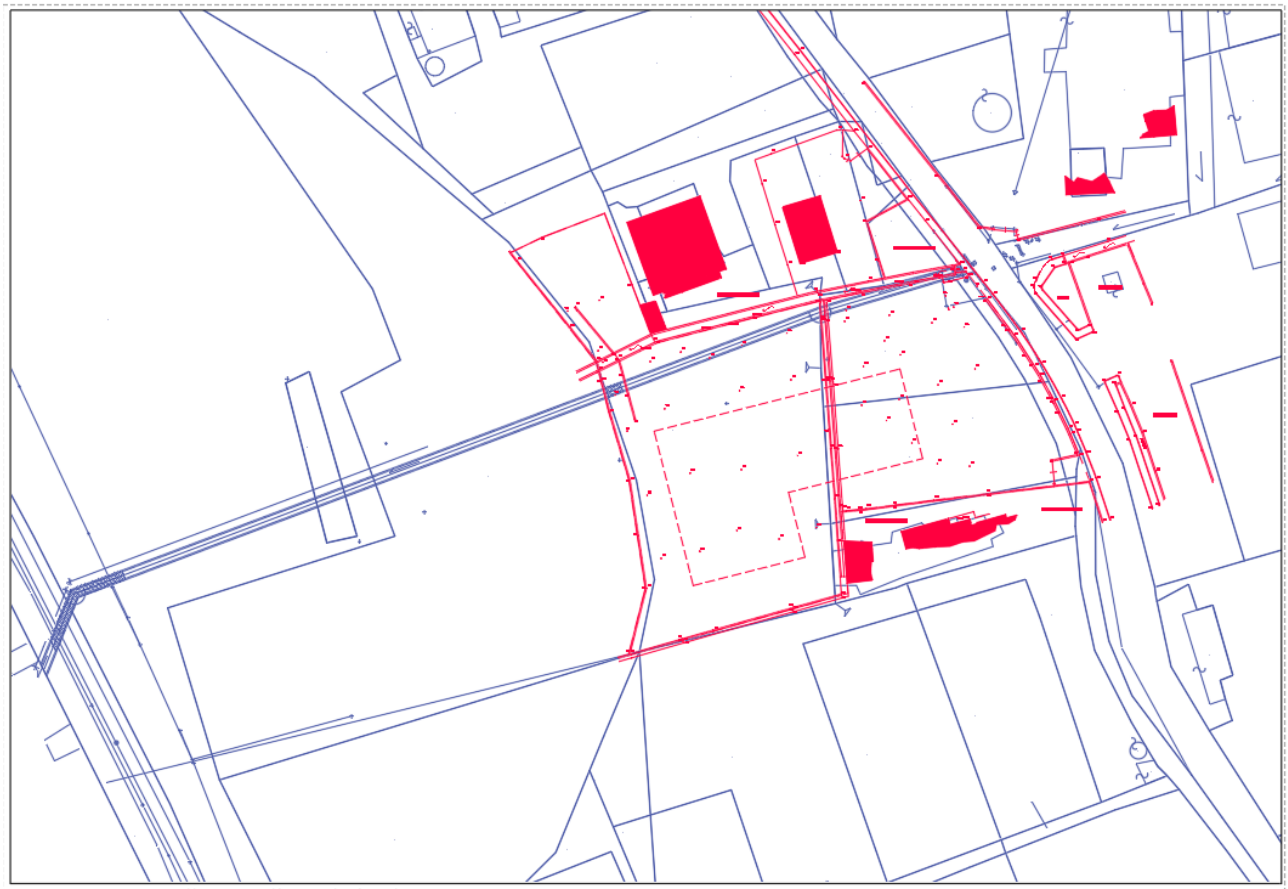


Il confine nord risulta costituito, anche fisicamente, dal nuovo canale idraulico, realizzato a seguito di intervento da parte dell’allora Amministrazione Provinciale.

L’opera è stata realizzata nel 2010 a seguito degli eventi di calamità naturale accorsi nel 2006 al fine di attuare il Piano di messa in sicurezza delle OO.PP. conseguente all’inondazione del sedime di Via Braie da Rio dei Zanum e altre Vie – Int. 146-IM, su progetto dell’Ing. M. Pellegrino.

L’opera idraulica, riscontrabile sulle tavole di progetto, risulta essere stata realizzata in posizione planimetrica leggermente differente rispetto quanto rilevato: traslato a nord e leggermente ruotato per arrivare in tangenza il più possibile alla linea di confine catastale.

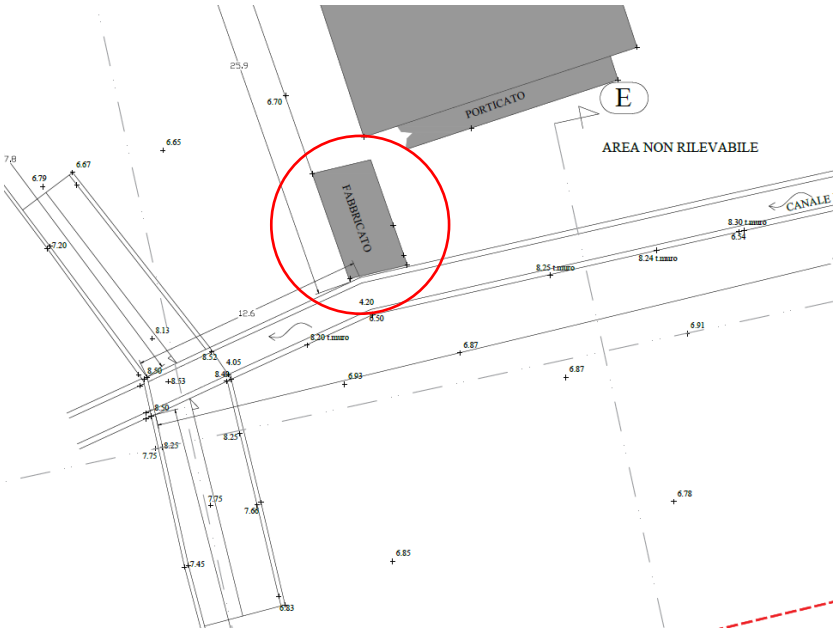
La sovrapposizione tra lo stato rilevato in data 2021 e la tavola di progetto dell’opera idraulica (tra tutte le sovrapposizioni, quella più verosimile), parrebbe indicare che il canale sia stato realizzato in maniera differente dallo stato a Progetto.



raffronto Rilievo dicembre 2021 e Progetto Esecutivo - sc 1:1000

Il canale risulta essere a cielo aperto lungo tutto il tratto che da Via Braie, ad est, si dirige verso ovest, eccetto l’ultima porzione che insiste sul lotto di intervento dove il canale è stato tombinato al fine di mantenere una continuità fisica tra la porzione a sud del lotto di intervento e la piccola propaggine a pianta emirettangolare posta a nord, in capo alla stessa Proprietà.

Sul confine nord si attesta il secondo piccolo manufatto, di altra Proprietà, realizzata a confine, costituito da un locale attrezzi, come sotto riportato.



Il confine ovest, lato Torrente Nervia, separa il lotto d’intervento dalla limitrofa struttura turistico ricettiva all’aria aperta, delimitata da una recinzione metallica su cordolo in calcestruzzo.

L’ambito oggetto di intervento risulta una zona urbanizzata e dotata dei sottoservizi necessari al proprio sviluppo in termini di edificazione.

Il lotto è privo di alberature ad alto fusto

IL PROGETTO URBANISTICO ED AMBIENTALE

Il primo passaggio progettuale consiste nel Progetto di Variante Urbanistica e di PTCP Assetto Insediativo.

L’attuale destinazione d’uso di Piano Vigente (P.U.C.) è quella agricola, uso in parte anche praticato dagli attuali proprietari, nella porzione ovest del terreno; la porzione ad est del canale e delimitata da Via Braie risulta incolta.

Pertanto, volendo realizzare una struttura Commerciale (supermercato) si è resa necessaria l’implementazione della Variante Urbanistica per il passaggio da zona “agricola” a zona “produttiva”, nello specifico, “commerciale”.

Il Comune di Camporosso è dotato del Distretto di Trasformazione D in sponda sinistra del Nervia, in attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica che ha individuato 5 sub-distretti produttivi (da Db a Dg) in parte già realizzati.

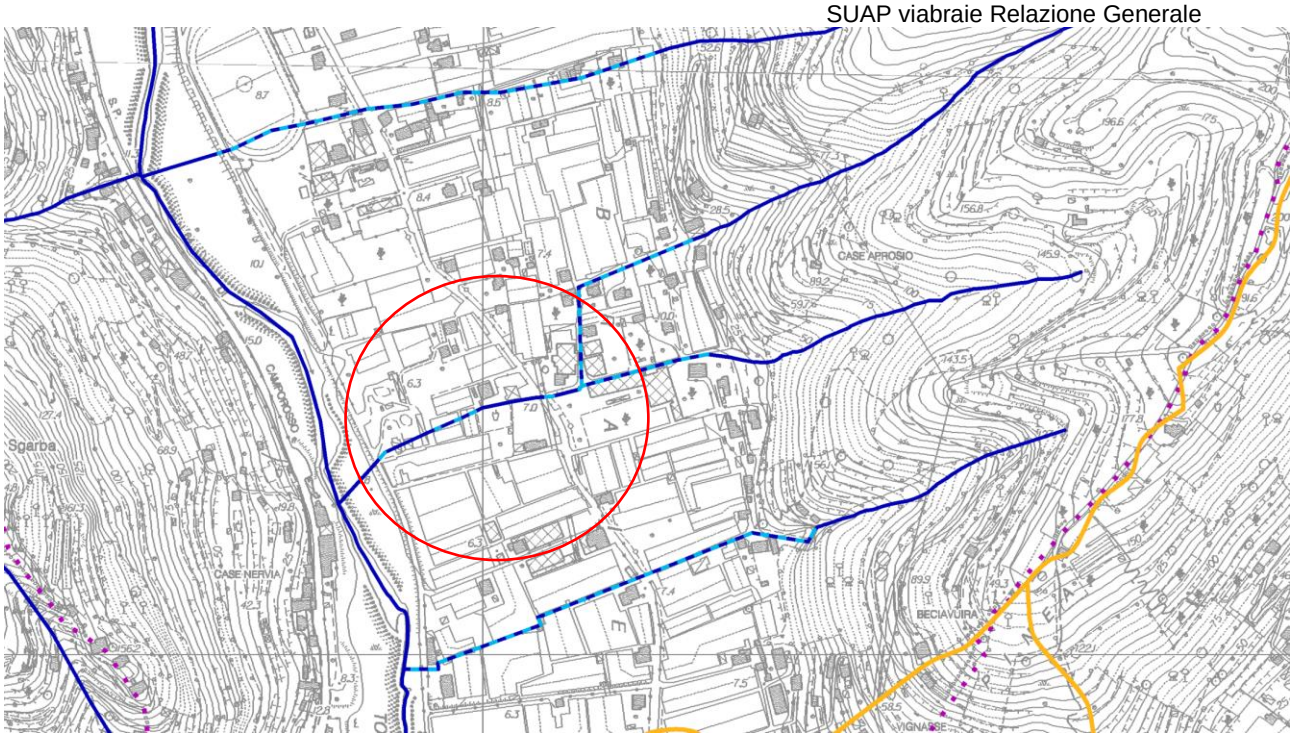
La presente progettazione di variante urbanistica, pertanto, si configura in continuità con la politica di sviluppo del territorio comunale in ambito produttivo.

Accanto al profilo urbanistico è stato affrontato il profilo paesaggistico: l’ambito oggetto di intervento è stato classificato ai sensi del PTCP Insediativo vigente, come ambito IS MA; classificazione che, per quanto riportato nella Relazione Fondativa allegata al vigente P.U.C. risulta suscettibile di variazione in altro regime normativo più adeguato e rispondente alla realtà dello stato del territorio.

Il Progetto in Variante cartografica di PTCP ass. insediativo, in recepimento anche di quanto sopra, propone la declinazione dell’ambito in zona IS MO B, sostituendo il regime di Mantenimento con il regime di Modificabilità.

Il terzo argomento significativo, a fini propedeutici per la progettualità edilizia, è rappresentato dal Reticolo Idrografico e dalla situazione idraulica in atto.

Come anticipato sopra e rimandando al Capitolo Canale Tematico “Acqua” per una più diffusa trattazione dell’argomento, sinteticamente si fa presente che a seguito del nuovo canale idraulico realizzato nel 2010 il vecchio canale irriguo è stato dismesso e cancellato dalla cartografia del ritolo idrografico (2024).



L’adeguamento e l’aggiornamento del Reticolo Idrografico determina l’apposizione del vincolo di inedificabilità assoluta per una fascia di profondità pari a 20 metri dalle sponde del nuovo canale idraulico, sia verso monte che verso valle.

Lungo il nuovo canale idraulico si attesta una Fascia A* ai sensi del PdB vigente contenuta e circondata dalla Fascia C, dove si sviluppa il Progetto.



IL PROGETTO ARCHITETTONICO

Il Progetto architettonico interessa parte dell’ambito di rilievo perimetrato in rosso e precisamente la parte a sud, esterna alla fascia di inedificabilità assoluta per vincolo idraulico, in Fascia C di PdB.





L’intervento si sostanzializza nella realizzazione di una struttura in c.a.p., travi e pilastri su plinti, copertura in tegoli orizzontali e pannelli perimetrali di tamponamento con struttore di fondazioni su plinti.

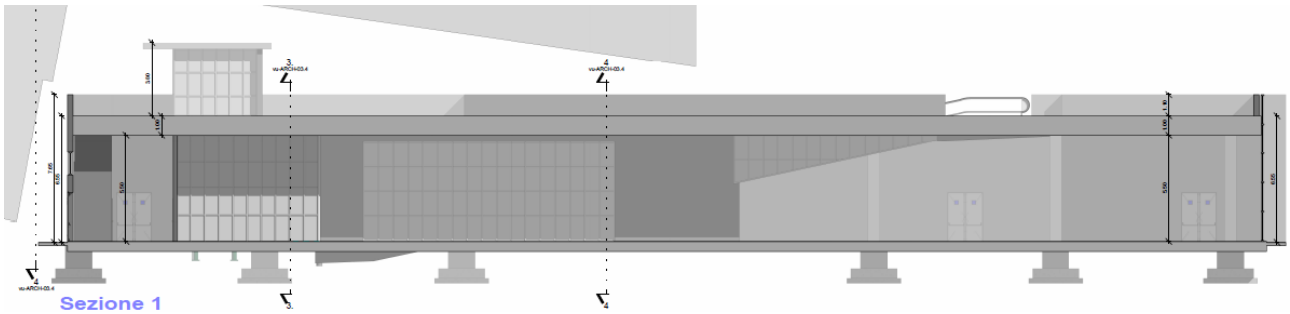
LE DIMENSIONI DELL’EDIFICIO

Impronta planimetrica del capannone, inclusa porzione di sottorampe fino ad H netta ml 3.00: mq 1.212,00 c.a

Impronta planimetrica della struttura, inclusa la rampa carrabile quale accesso alla quota parcheggio ed il ramblè: mq 1.715,00 c.a

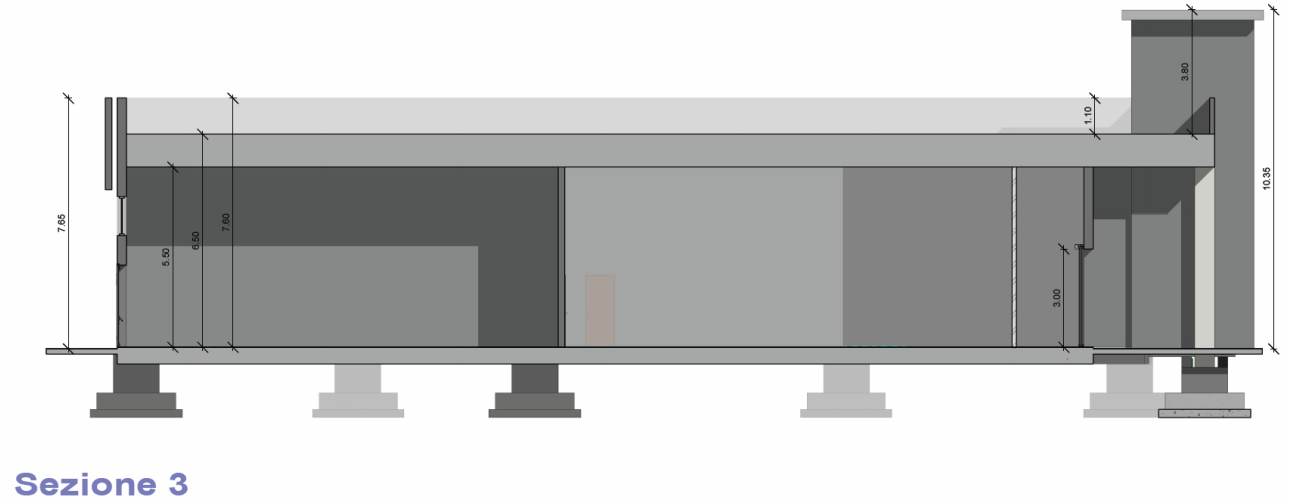
- Di cui, al netto della muratura perimetrale:
- Superficie di vendita incluso forno: mq 712,90 c.a
- Avancassa: mq 31,60 c.a
- Bussola di ingresso: mq 35,40 c.a
- Macelleria: mq 67,90 c.a
- Superficie ad uso magazzino: mq 196,70,00 c.a
- Servizi mq 111,90 c.a

- Quota di spiccato: ml +7.30 (h= 0.00 ml)
- Quota pavimento interno: ml +7.35 (h=0.05 ml)
- Quota Estradosso copertura piana: ml +13.85 (h= 6.50 ml)

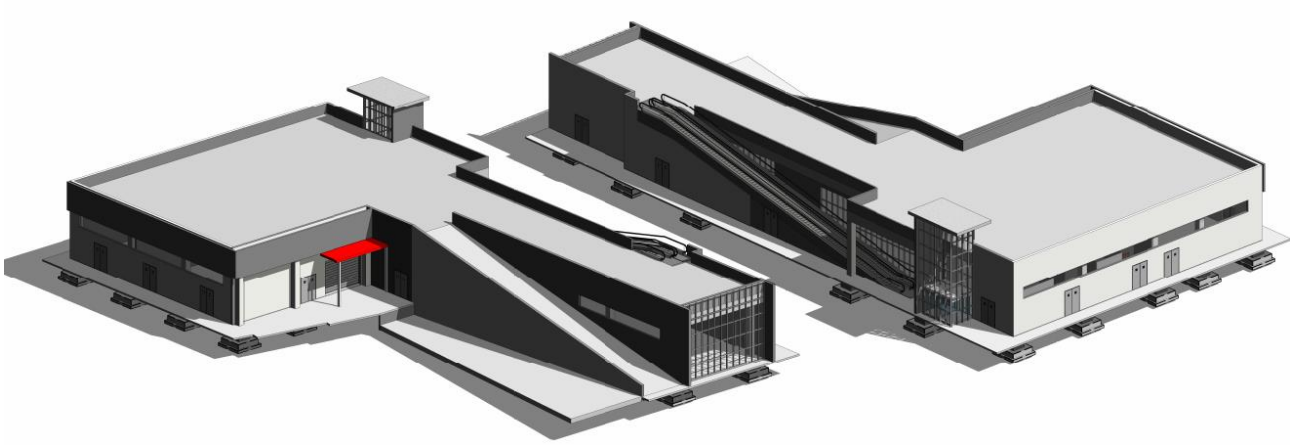


Altezza lorda prevalente: ml 6,50 (da quota di spiccato ad estradosso copertura)

Volume complessivo: mq 1.212 x 6,50 ml = 7.878 mc c.a



Sezione 3



L’edificio è ad un solo piano con pianta ad “L”: corpo principale con asse est-ovest e corpo di fabbrica minore, posto sul lato sud, anch’esso orientato con asse longitudinale est-ovest.

Lo spazio esterno presenta un unico livello posto a quota 7.30 ml.





VISTA D’INSIEME



FRONTE PRINCIPALE SU VIA BRAIE



VISTA DEL FRONTE PRINCIPALE E DELLA PORZIONE DI INTERVENTO SOGGETTA A VINCOLO DI INEDIFICABILITA’ ASSOLUTA (20 ml)



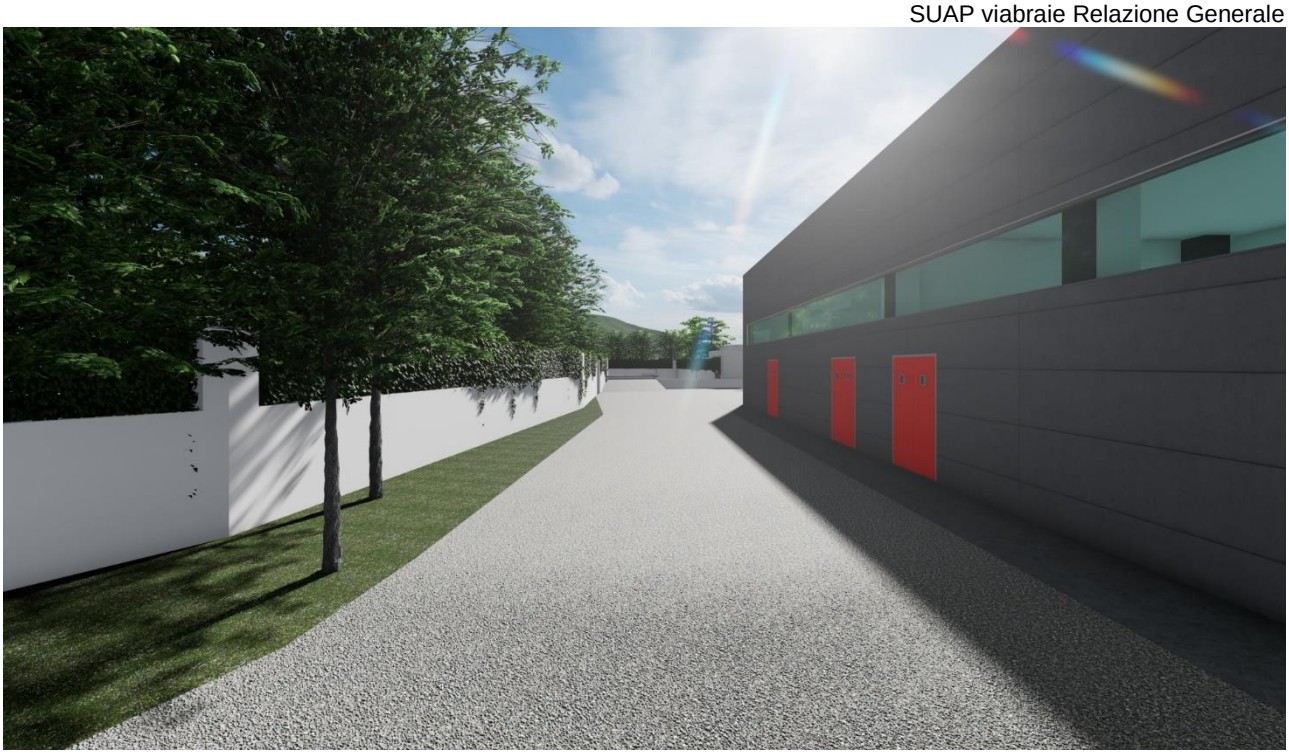
VISTA ASSONOMETRICA DELLA COPERTURA E DEI FRONTI EST (principale) E SUD CON RAMPA CARRABILE DI ACCESSO ALLA COPERTURA E RAMBLE’ DI CARICO/SCARICO



VISTA DEL FRONTE NORD, CON INGRESSO E PERCORSI VERTICALI PEDONALI



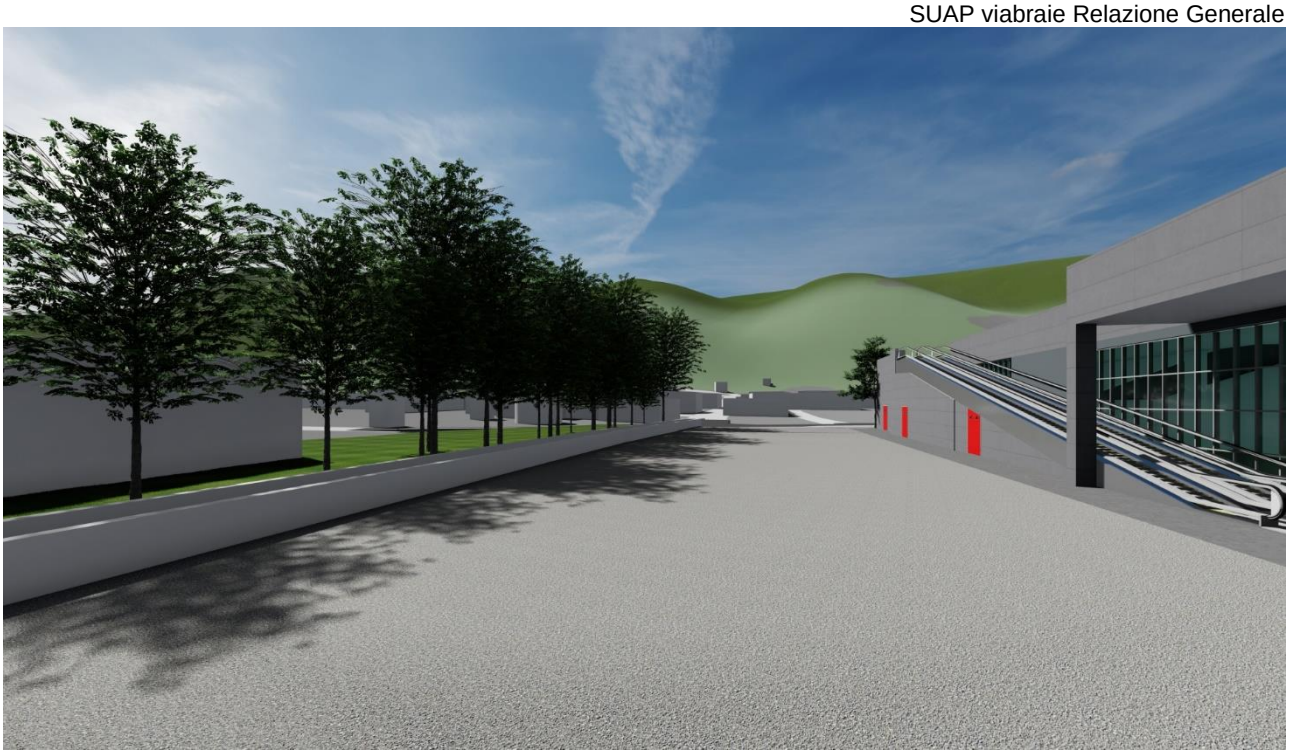
IL CONFINE OVEST, VERSO IL FIUME, ZONA DI PARCHEGGIO



IL CONFINE OVEST



IL RAMBLE’ A CONFINE SUD

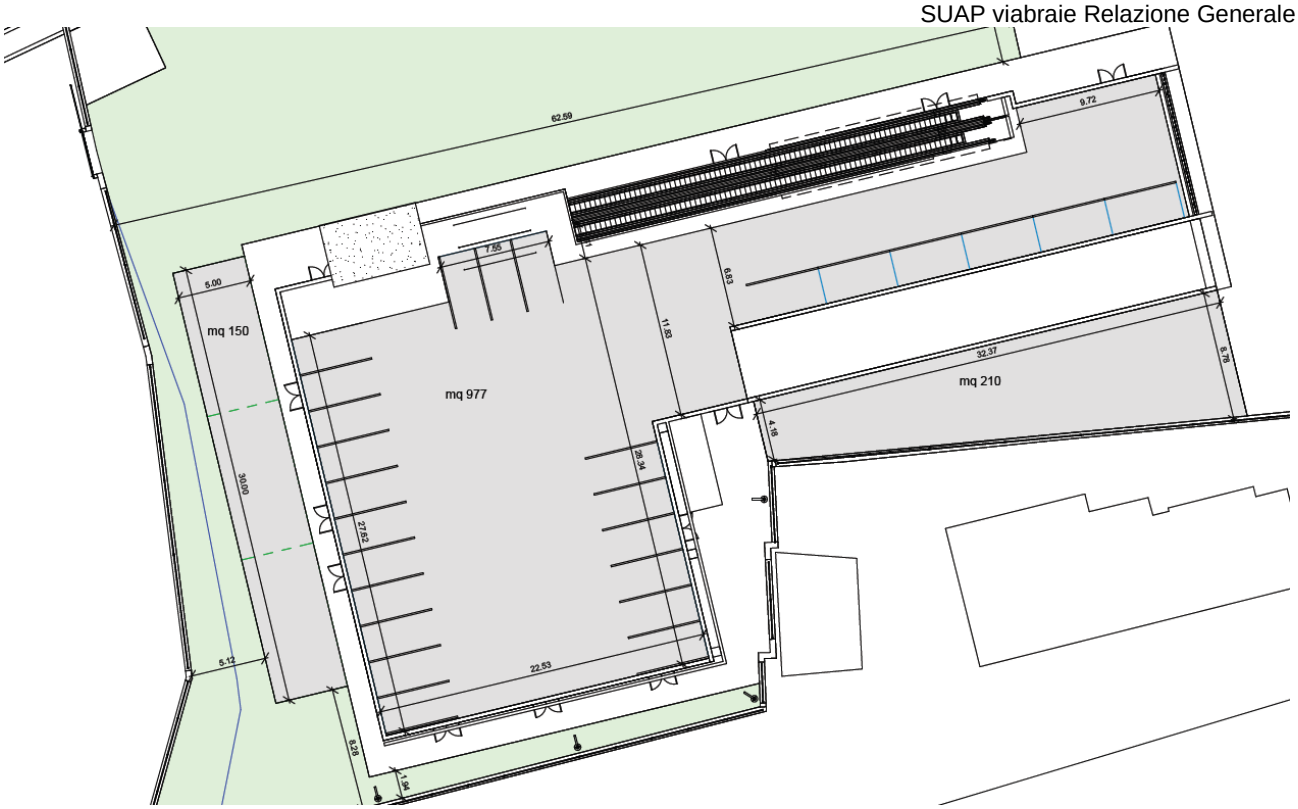


L’AMBITO SOGGETTO A VINCOLO IDRAULICO

INGRESSO DA VIA PUBBLICA E SPAZI PER LA SOSTA DELLE AUTOVETTURE

L’accesso alla struttura commerciale avviene da Via Braie: tutto il confine est del terreno risulta in tangenza alla Pubblica Via: tale fronte risulta essere scevro da elementi di delimitazione e chiusura.

Il sedime della Pubblica Via viene separato dalla proprietà privata solo dalla porzione, anch’essa pubblica, deputata al transito pedonale ed identificata dalla segnaletica orizzontale (striscie bianche). L’attuale marciapiede, a monte ed a valle del varco costituito dalla larghezza del lotto di intervento, viene raccordato alla quota di campagna mediante due rampe di pendenza pari a 8%.



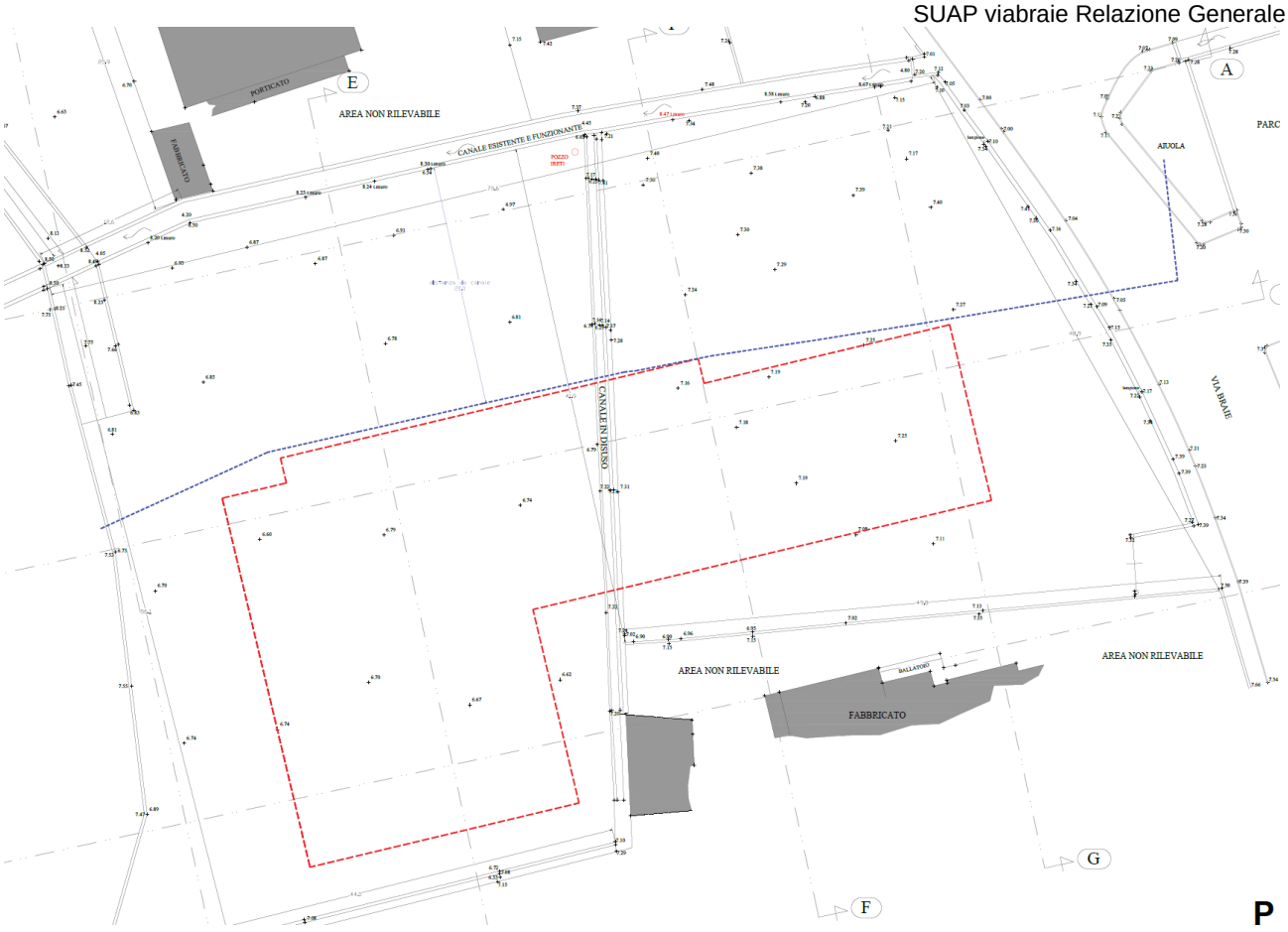
Lo spazio esterno deputato a parcheggio si localizza a quota copertura, alla quale si accede mediante rampa carrabile a doppio senso di marcia con pendenza massima 20%.

A quota di campagna, trova realizzazione, lungo il fronte ovest del capannone, la zona a parcheggio merci (mq 150,00).

Sul lato sud del capannone, viene realizzato il ramblè con accesso ad automezzi pesanti, atti all’approvvigionamento del supermercato, a -1.20 ml dalla quota di spiccato pari a +7.30: la rampa svolge funzione di parcheggio merci (mq 210,00) che si aggiunge alla superficie lato ovest.

SPAZIO ESTERNO E FASCIA DI INEDIFICABILITA’

Nella fascia di lunghezza pari al confine nord del lotto di intervento e per una profondità di 20,00 ml, viene identificata la fascia inedificabile, non interessata da alcuna nuova edificazione e lasciata a disposizione per gli interventi di manutenzione al canale idraulico ed al pozzo IRETI, ivi presente.



RECINZIONE E CANCELLI CARRABILI

Il progetto prevede la realizzazione, lungo tre dei quattro lati a confine dell’intervento, di una recinzione metallica posta su muretto in calcestruzzo leggermente armato.

Il fronte tangente a Via Braie non prevede recinzione.

IMPIANTI E LOCALI TECNICI ESTERNI

Il lotto, per la parte oggetto di intervento, risulta interessato da illuminazione parte su pali parte a parete di altezze adeguate e dotata di schermatura.

In aderenza al prospetto sud trova localizzazione lo spazio confinato delle macchine esterne adibite alla climatizzazione della struttura ed il ramblè di carico-scarico.

A quota copertura, verranno installati le batterie di pannelli fotovoltaici e solare-termici adibiti all’alimentazione della struttura, montati su strutture metalliche a pensilina.

ISOLA ECOLOGICA

In posizione sud-est si prevede la realizzazione di un’isola ecologica a servizio della struttura, facilmente raggiungibili da parte degli operatori ecologici addetti al prelievo e smaltimento dei rifiuti prodotti dall’attività.

L’isola ecologica viene confinata e racchiusa da una paratia a pannelli metallici di altezza pari a circa 2,00 ml.

TETTOIA E PENSILINE

In corrispondenza del ramblè sud, si trova la tettoia in struttura metallica, a protezione della zona di carico-scarico in testa al ramblè.

LE ACQUE PIOVANE

Il Progetto prevede la raccolta e la captazione delle acque piovane intercettate dalla copertura del capannone.

Le “acque di dilavamento”, saranno trattate mediante sistema di prima pioggia ed eventualmente anche di seconda pioggia, dotato di disoleatore.

Le acque così trattate verranno introdotte nel circuito idro-sanitario ed impiegate per lo scarico dei wc.

IL VERDE

Tutta la parte inclusa nella fascia di inedificabilità potrà risultare inerbita.

Si prevede un filare di alberature in fregio alla superficie pavimentata del fronte nord, con funzione di mitigazione dell’inserimento della struttura.

LO SPAZIO INTERNO

La struttura è distinta in due ambiti primari: la zona vendita e lo spazio dedicato a deposito e locali accessori.

Allo spazio di vendita si accede attraverso la bussola di ingresso e l’ambito avancasse, situate entrambi sul confine nord del fabbricato, arrivando dai percorsi vericali che adducono in coperura.

La postazione delle casse prevede quattro addetti.

La struttura prevede il locale laboratorio macelleria diviso dalla zona retro bake-off dalla cella frigo carni bianche, cella passante. La cela frigo carni rosse, risulta separta da quella delle carni bianche.

La zona vendite è scandita degli allestimenti per l’esposizione dei prodotti e dai necessari corridoi per il passaggio dei clienti e le operazioni degli addetti.

Nel corpo di fabbrica posto a sud si trovano concentrati i locali di servizio:

- il magazzino dove si trovano le celle B.T: e T.N., il locale carica batteria dei muletti ed il volume che racchiude il locale tecnico antincendio, con ingresso diretto verso l’esterno;
- gli spogliatoi separati per genere;
- i servizi igienici (wc ed antiwc) per gli addetti, distinti per genere e quello per persone diversamente abili;
- un locale comune collegato ad un locale privato;
- il locale sicurezza;
- il locale quadri;
- il volume del locale tecnico LAS, direttamente collegato con l’esterno.

Numerosi varchi di accesso agli spazi tecnici si attestano sui fronti est, sud ed ovest oltre a finestrature a nastro per una adeguata illuminazione-aerazione dei locali.

LA COMPAGINE LAVORATIVA

Gli addetti alla conduzione dell’attività sono complessivamente 19 unità, non sempre contemporaneamente presenti.

Il totale degli addetti è suddiviso come segue:

- addetti supermercato (vendita): in totale 12 (dodici) di cui 5 (cinque) contestualmente presenti.
- addetti ai reparti (lavorazioni): 7 addetti di cui contestualmente presenti 4 (quattro), due impiegati in macelleria e due impiegati nel laboratorio gastronomia.

IMPIEGO UTENZE

L’intervento necessita di utenza ENEL per la fornitura di energia elettrica per una potenza impiegata pari a 135 Kw, dedicata all’attività commerciale interna.

Si prevede l’allaccio a fognatura comunale ed all’acquedotto pubblico, nonché l’uso del servizio di smaltimento dei rifiuti organici e del vetro.

APPROVVIGIONAMENTO E MOVIMENTAZIONE MERCI

Per mantenere il livello ottimale del servizio ed offrire ai Clienti la qualità necessaria, il supermercato viene approvvigionato ogni giorno.

L’approvvigionamento avviene tramite l’arrivo di 3 automezzi del tipo bilico, al giorno.

RIFIUTI PRODOTTI

Il punto vendita necessita di un’isola ecologica costituita da 4 bidoni di indifferenziata di capienza pari a 240 lt e2 bidoni per i rifiuti organici.

Altri materiali quali plastica e carta/cartoni vengono smaltiti direttamente dall’Azienda con mezzi propri e portati in piattaforma.

VINCOLO IDRAULICO E RIPERCUSSIONI IN TERMINI PROGETTUALI

Il lotto di intervento risulta interessato per circa il 35% della superficie catastale (nonché superficie fondiaria), da vincolo di inedificabilità assoluta di natura idraulica, generato dalla presenza di un canale idraulico che corre lungo tutto il confine nord del lotto, taglia il lotto stesso nella parte ovest e termina in corrispondenza del Torrente Nervia.

A monte ed a valle del canale, per una profondità di ml 20,00 a partire dalla faccia esterna dei muri di spalla del canale, vige l’inedificabilità assoluta con il divieto di realizzare qualsiati tipo di intervento di nuova edificazione.

L’edificio in Progetto è stato posizionato all’esterno di tale fascia che si prevede sgombera da manufatti e con superficie in terra vegetale e ghiaia.

La fascia di inedificabilità è interessata a:

- interventi di adeguamento morfologico con livellamento del terreno per determinare un’unica quota di campagna di Progetto (7.30 ml), ottenuta con sterri/riporti contenuti nel valore di norma (+/- 50 cm), conforme alle Norme di PdB;
- pavimentazione con masselli autobloccanti permeabile, per una fascia di profondità di circa 3,00 ml lungo il prospetto nord dell’edificio per generare una superficie calpestabile adeguata allo spostamento degli addetti ai lavori, che presuppone l’Autorizzazione da parte dell’Ente preposto (Regione Liguria – Difesa del Suolo).
- Messa dimora di essenze arboree i fini paesaggistici ed ambientali.

Si evidenzia che i suindicati interventi non precludono la possibilità di attività di manutenzione del canale, né pregiudicano l'eventuale ulteriore modifica del canale stesso.

La presenza del vincolo di inedificabilità assoluta genera, inoltre, un’ulteriore condizione limitativa di Progetto: l’impossibilità di avere a disposizione superfici interne al lotto privato di intervento da cedere a titolo di standard pubblico, in assolvimento di quanto disposto dal DM 1444/68.

Il lotto di intervento deve, necessariamente, essere completamente disponibile ai fini dell’intervento privato in Progetto che necessita di spazi e destinazioni d’uso dimensionati all’uopo: in tema di superficie a parcheggio, infatti, il regime vincolistico di cui sopra, determina l’inevitabile realizzazione dei parcheggi privati in copertura ad uso dei Clienti, lasciando a disposizione dei mezzi di approvvigionamento del supermercato 360 mq di parcheggio disponibile a quota piano terra: 150 mq posizionati ad ovest del capannone e 210 mq lungo il ramblè di carico-scarico merci.

La quantità di superficie a parcheggio privato di Progetto, pari circa a 977,00 mq in copertura e 360 a quota di campagna, complessivamente mq 1.337,00, è sensibilmente superiore alla quantità di superficie che Norma (DCR 31/2014) prevederebbe in termini di superficie a parcheggio “*privato e pubblico*” (mq 1.071,63).

Il raffronto tra Progetto e Norma per quanto attiene la superficie determinata ex DM 1444/68 determina la necessaria applicazione dell’istituto della monetizzazione.

Il DM 1444/68 vorrebbe che in termini di superficie da cedere ad uso pubblico fossero previsti circa 978,00 mq di cui 489,00 circa da adibire a superficie parcamento ed altrettanti da destinare a verde pubblico attrezzato.

L’impossibilità di sottrarre ulteriore superficie ai fini dell’intervento privato che si andrebbe a sommare alla superficie reale ma di fatto inutilizzabile per vincolo idraulico, ingenera la necessità della richiesta della completa monetizzazione della stessa, come di seguito determinato.

DM 1444/68 - SUPERFICIE A STANDARD GENERATO: VALORI DI LEGGE E DI PROGETTO, MONETIZZAZIONE

La superficie a standard generato ai sensi del DM 1444/68, art.5, p.to 2, viene come di seguito determinata:

80 mq sup. a standard/100 mq superficie lorda di pavimento

di cui almeno il 50% a destinazione d’uso parcheggio (parcamento) escluse sedi viarie.

Superficie lorda di pavimento a Progetto: mq 1.212.19(tav.03.8)

Mq (1.212.19/100) x 80 = mq 969,75 valore da norma

- Mq 484,87 parcamento
- Mq 484,87 verde

Superficie Standard a Progetto = 0,00 mq

In sintesi:	standard complessivo dovuto	mq 969,75 (norma)
	Standard realizzato a Progetto	mq 0,00
Superficie a standard da monetizzare:		mq 969,75

Importo Monetizzazione: €/mq 182,00 x 969,75 mq = € 176.494,50

DETERMINAZIONE SUPERFICIE UTILE (S.U.) AI FINI ONERI

La Superficie Utile viene determinata ai sensi della L.25/95 e ss.mm.ii. così come modificata ai sensi della definizione riportata nel R.E.T. in vigore dal 2017.

SU= superficie interna al netto dei muri perimetrali, delle tramezze, dei divisori, delle soglie, degli sguinci finestre.

In questa sede la S.U. viene determinata escludendo solo la muratura perimetrale: in sede di progetto definitivo ai fini della CdS essa sarà determinata in maniera più precisa.

Ai sensi dell’art.7, p.to 2 della L.R. 25/95 e ss.mm.ii., si richiede la distinzione tra superficie ad uso commerciale (vendita) e superficie destinata a locali quali magazzini, laboratori, depositi, servizi, e/o similari.

SUPERFICIE COMMERCIALE A BASE DI CALCOLO (tav. 03.11):

- superficie destinata alla vendita — mq 712,90
- servizi igienici — mq 15,00 da realizzare in zona “5”
- avancasse — mq 31,60

sommano — mq 759,50

SUPERFICIE MAGAZZINO/DEPOSITO A BASE DI CALCOLO:

altre superfici (magazzini e similari) — mq 196,7+96,90+67,9+35,40= 396,90

Calcolo OCE:

Superficie Commerciale mq 759,00

Tariffa “commerciale” €/mq 206,00

di cui:

€/mq 48,00 a titolo di “costo di costruzione,” sempre dovuto (A)

€/mq 119,00 a titolo di “interesse esclusivo dell’operatore”, sempre scomputabile (B1)

€/mq 40,00 a titolo di “interesse generale” scomputabile sotto condizione (B2)

mq 759 x 206,00 €/mq = **€ 156.457,00** importo OCE complessivo “vendita”

Superficie “magazzino” mq 396,90

Tariffa “magazzino”: €/mq 59,00

di cui:

€/mq 59,00 a titolo di “costo di costruzione,” sempre dovuto (A)

€/mq 100% a titolo di “interesse esclusivo dell’operatore”, sempre scomputabile (B1)

€/mq 0% a titolo di “interesse generale” scomputabile sotto condizione (B2)

mq 396,90 x 59,00 €/mq = **€ 23.417,10** importo OCE complessivo “magazzino”

Oneri Concessori complessivi dovuti € 179.874,10

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Superficie oggetto di calcolo del valore del Contributo Straordinario per variante al PUC:

Superficie lotto di intervento:	mq 4.686,00 -
Superficie soggetta a calcolo Contr. Straord.:	mq 4.686,00

VMAanteV

Determinazione del valore della superficie ad uso privato prima della Variante:

destinazione d’uso “agricola”

valore medio di mercato	€/mq 100,00
mq 4.686,00 x €/mq 100,00 =	€ 385.528,00
sommano	**€ 468.600,00**

VMApostV

Determinazione del valore della superficie ad uso privato dopo la Variante:

destinazione d’uso “produttiva/commerciale”

valore medio di mercato	€/mq 210,00
mq 4.686,00 x €/mq 210,00 =	€ 809.608,80
sommano	**€ 984.060,00**

(VMApostV-VMAanteV)/2= valore Contributo Straordinario Dovuto

€ 984.060,00 – 468.600,00€ = € 515.460,00 x 50% = **€ 257.730,00**

DETERMINAZIONE PARAMETRI PROGETTUALI

DCR 31/2014 - PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI E PARCHEGGI PUBBLICI (standard)

Per la determinazione della dotazione di legge dei parcheggi pertinenziali, la norma di riferimento è costituita da:

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 si riferisce 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.

– 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

estratto dcr 31/2014, pg 11

Il secondo parametro fisico che rientra nel calcolo della superficie a parcheggio (pubblico+privato) è costituito dalla **Superficie di Vendita** diversa dalla Superficie di vendita presa a riferimento per il calcolo degli Oneri Concessori.

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** (tav. 03.7)

Determinazione 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

RAFFRONTO TRA PROGETTO ED NTA DEL PUC VIGENTE

RAPPORTO DI COPERTURA (ex art.60, NTA PUC vigente)

Valore di Norma: max 45% del lotto di intervento (Sup. Fond.)
Sf = Superficie lotto di intervento = superficie catastale
Superficie coperta= superficie impermeabilizzata incluso ramblè (tav. 03.10):
Superficie coperta a Progetto: mq 1.715,50
Superficie Fondiaria: mq 4.686,00

RC di Progetto: mq (1.715,50/4.686,00) x 100 = 36.61% < 45% di Norma

ALTEZZA EDIFICIO
Altezza massima da Norma : ml 9,50
Altezza massima di Progetto (da quota campagna ad estradosso coperura): ml 6,60

VOLUME EDIFICIO (tav.03.8)
Superficie utilizzabile mq 1.212,19 x 6,50 ml = mc 7.879,23
Le porzioni dell’edificio sottostanti rampe (pedonali e carrabili) e di altezza inferiore all’altezza prevalente della struttura, sono di esigua dimensione. Per tale considerazione l’altezza presa a base di calcolo per la determinazione del Volume rilevante ai fini urbanistici viene omogeneizzata a 6,50 ml costante.

VERDE E PARK PRIVATO su Sf : 10% della SUP. FONDIARIA:
sup. fondiaria Sf: mq 4.686,00
rapporto di legge 10% x mq 4.686,00 = mq 468,60

Progetto: superficie a park: mq 1.337,00 > 468,60 di Legge
Progetto: superficie inerbita (tav. 03.10): mq 1.956,30 > 468,60 di Legge

PERMEABILITA’ DEL SUOLO
Parametro di Norma art.60 NTA del PUC vigente: 40%
Valore da Norma mq 4.686,00 x 40% = mq 1.874,40 superficie da lasciare permeabile

Superficie impermeabilizzata di Progetto mq 1.715,50
Superficie permabile di Progetto: mq 4.686,00 – 1.715,50 mq = mq 2.970,50 > 1.874,40 mq

PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI da PUC

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

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 (tav.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

Imperia, 06/02/2024

I professionisti

Geom. Armando Biasi
Arch. Claudia Ponzio



