EGIDIO
GAZZOLO
ARCHITETTURA
INTEGRATE
INGEGNERIA

Prot.:100625/AP
L:\(.VAL) Cambio uso terreno agricolo Andora\Titoli Autorizzativi\PDC e AUA\RelaTecn_PdC_AUA_03_VAL.doc

COMUNE DI ANDORA (SV)

VIA MERULA
NUOVO CENTRO DI STOCCAGGIO RIFIUTI

RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

RELAZIONE TECNICA

Genova, 10 giugno 2025
Sostituisce la Relazione datata 05/05/2025

Egidio Gazzolo
P.zza Brignole, 2/8
16122 Genova
P.Iva 01473620993
www.egidiogazzolo.it
studio@egidiogazzolo.it
Tel +39.010.98.68.016
Fax +39.010.98.68.017

COMMITTENTE:

Mario Valle
via Merula, 23
17051 Andora (SV)
C.F.: VLL MRA 71B23 A145L

……

PROGETTISTA:

ARCH. EGIDIO GAZZOLO
Piazza Brignole 2/8
16122 Genova
P.I.: 01473620993

Arch. E. Gazzolo
Albo Archh. Genova
n. 1646

……

RESPONSABILE COMMESSA: Arch. Alessandro Pozzi

COLLABORATORI:

1 Premessa..... 6
2 Normativa di riferimento 6
2.1 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO (estratti) 6
2.1.1 Schede Ambiti Territoriali – Ambito Territoriale n° 28 Valle Merula..... 6
2.1.2 Norme di Attuazione: 9
2.1.2.1 Assetto insediativo 9
2.2 PIANO DI BACINO STRALCIO SUL RISCHIO IDROGEOLOGICO (ai sensi dell'art.1, comma 1, del D.L. 180/1998 convertito in L. 267/1998) (estratti) 10
2.2.1 Suscettività al dissesto..... 10
2.2.2 Fasce di inondabilità 11
2.3 PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)..... 14
3 Relazione progettuale..... 18
3.1 Intervento in zona sottoposta a vincolo cimiteriale 18
3.2 Relazione descrittiva per la gestione delle acque di prima pioggia 18
4 PARAMETRI URBANISTICI..... 20
5 STANDARD URBANISTICI..... 20
6 ALLEGATI..... 20
6.1 Documentazione tecnica..... 20
6.2 Elaborati grafici 21

1 Premessa

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo centro di stoccaggio rifiuti per la raccolta di materiale proveniente da demolizioni edili nonché di residui derivati dallo sfalcio di piante e arbusti.

Parte dell'area sarà destinata, in oltre, al deposito temporaneo di scarrabili ad uso della stessa ditta.

Il terreno risulta censito al N.C.T. del Comune di Andora al Foglio 38, mappali n° 463 e 471.

2 Normativa di riferimento

2.1 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO (estratti)

L'area oggetto di intervento è situata nell'ambito territoriale n° 28 – Valle Merula.

- P.T.C.P. insediativo: IS-MA;

2.1.1 Schede Ambiti Territoriali – Ambito Territoriale n° 28 Valle Merula

CARATTERI GENERALI DEL PAESAGGIO

Morfologia: Sistema vallivo torrentizio, delimitato da versanti quasi omogenei con energia di rilievo abbastanza contenuta, tipica di formazioni sedimentarie fly-scioidi, ad alta componente argillitica.

Vegetazione e colture: La vegetazione arbustiva, composta da elementi della macchia mediterranea, caratterizza il passaggio di Capo di Mele e parte del versante meridionale dei crinali compresi tra Bric Alpicella e il monte Pagiassa. Percorrendo invece la valle del Merula si incontrano vaste aree di fondovalle ad oliveto alternate a frutteti. L'oliveto terrazzato ricopre anche vaste superfici dell'alta valle con prevalenza nei versanti rivolti a meridione. Ampie fasce di vegetazione arborea, sia termofila che mesofita, corrono in continuità lungo tutto il versante destro del bacino di valle, con interruzione in corrispondenza dei più alti crinali occidentali, caratterizzati da praterie montane, arbusteti e lembi di pinete a pino nero, di rimboschimento.

Insediamenti: Tutta la pianura marittima di Andora e gran parte dei versanti collinari lungo la costa, sia verso Capo Mele che verso Cervo, risultano occupati da un insediamento aggregato a matrice turistica, realizzato in questi ultimi anni con sviluppo irregolare, alta densità edilizia, tessuti discontinui ed eterogenei. Procedendo verso l'interno, l'intero ambito vallivo su entrambi i versanti appare invece scarsamente insediato con localizzazioni nei settori baricentrici alle aree rurali e nei territori più pianeggianti. I massimi di densità riguardano la parte più elevata del bacino nel suo versante sinistro rivolto a meridione dove si trovano anche alcune strutture aggregate come Testico, Canneto e Bossaneto. Per quanto riguarda le emergenze storico-archeologiche risultane presenti in questo ambito: insediamenti religiosi medievali lungo l'antico tracciato dell'Aurelia; la morfologia residuale di insediamento arroccato medievale con eccezionale conservazione della

chiesa e del castello ad Andora; torri di avvistamento marittimo post-medievale.

SINTESI: Mentre nella dinamica dei paesaggi rurali interni, risultano in parte anticipate le estese forme monoculturali ad oliveto delle valli imperiesi (coltivazioni estese su entrambi i versanti di valle), sul mare si radicalizza invece quel consumo rapido e generalizzato del territorio costiero che ha determinato la formazione di una delle meno qualificate strutture turistiche della Liguria. La sostanziale mancanza di organizzazione urbana e di stratificazione storica nel costruito, differenzia questo settore marittimo dalle più complesse immagini di "città" dell'ambito limitrofo (Laigueglia, Alassio) consentendo ancora oggi di valutare, nei suoi margini inedificati, le originarie continuità rurali esistenti tra la piana marittima e le aree interne.

INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE

Assetto insediativo

CONSOLIDAMENTO - L'indirizzo trova motivazioni diverse di applicazione nei due sub-ambiti caratterizzanti l'unità paesistica della vallata. Nella fascia costiera, sistematicamente edificata in questi ultimi anni, a fronte di un assetto territoriale insufficientemente caratterizzato sotto ogni punto di vista, si impone la necessità di intervenire con azioni mirate al conseguimento di una migliore qualità dell'ambiente urbano e a una più definita identità di valori paesistici nelle interrelazioni tra dimensione marittima, strutture insediative preesistenti, paesaggio agrario ed emergenze morfologiche. Nella vallata interna fino alle più alte quote l'indirizzo del consolidamento conferma invece la presenza di un assetto territoriale complessivamente equilibrato sotto il profilo paesistico, dove permangono tuttavia margini di intervento ammissibili per azioni integrate alla tradizionale struttura del paesaggio agrario; ci si riferisce in particolare all'opportunità di ridurre la pressione turistica sulla fascia costiera offrendo alternative concrete anche di tipo residenziale (recupero delle preesistenze).

Assetto geomorfologico

MODIFICABILITÀ - Il quadro di limitati valori geomorfologici, ed un insieme già profondamente insediato, consente un ampio margine di intervento, pur raccomandando una particolare cura nel recupero e nell'inserimento di eventuali nuovi interventi.

Assetto vegetazionale

CONSOLIDAMENTO-MODIFICABILITA - L'estensione dei boschi risulta disomogenea e nel complesso ai limiti della sufficienza. Appare opportuna un'espansione su aree marginali, in zone arbustate e aree prative.

Necessario un miglioramento qualitativo anche mediante interventi innovativi sulla composizione delle essenze. Le praterie abbastanza estese in quota, sono nel complesso povere di specie buone foraggere, anche perché danneggiate da ripetuti incendi; la loro estensione è da ridurre, nel rispetto delle tendenze evolutive in atto, che si concretano in un ritorno della vegetazione legnosa.

AZIONI PROPOSTE - Il rapido consumo del paesaggio marittimo costiero, attuato con interventi massicci e di scarsa qualità sia urbana che

architettonica, suggerisce di finalizzare le azioni proposte al riequilibro territoriale nelle caratteristiche di fruizione paesistica dell'ambito.

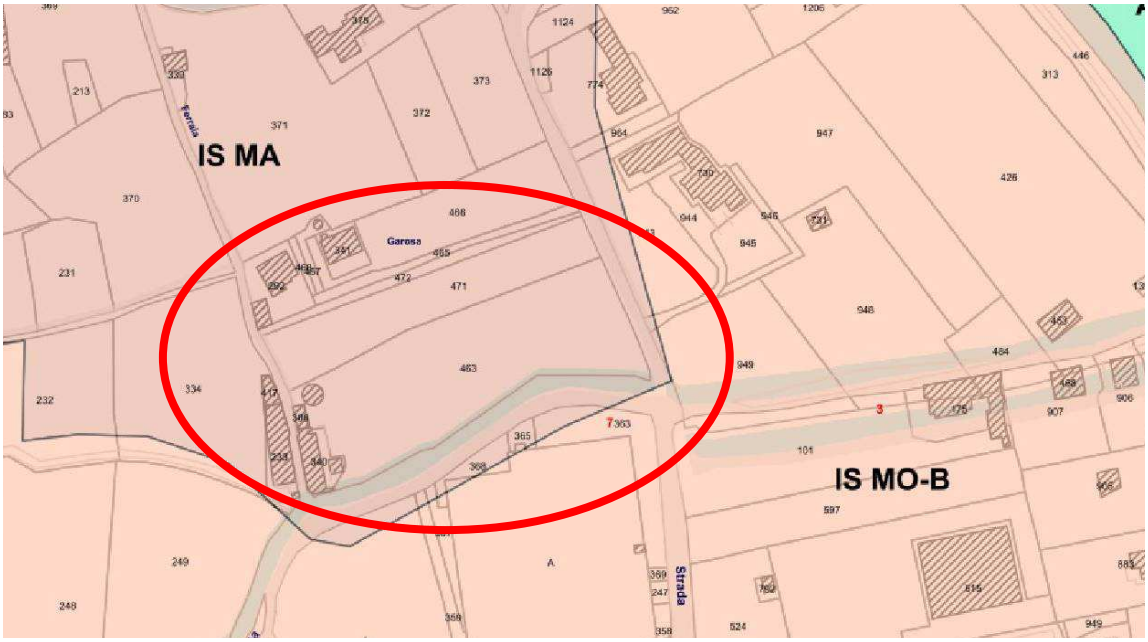
Per questo motivo si prevede di mantenere con opportuni interventi l'interesse alla frequentazione delle seguenti direttrici di lettura e conoscenza attiva del paesaggio:
- percorrenze pedonali o per escursioni a cavallo lungo il corso del Merula, dalla foce dell'area di Stellanello dove l'itinerario potrebbe quindi proseguire in una comunicazione intervalliva di notevole valore storico-etnografico, estesa alle valli Lerone, Arroscia e Pennavaira;
- riapertura del tracciato e segnalazione con opportune strutture di servizio di un itinerario escursionistico di lunga percorrenza esteso dal mare, sul crinale destro della valle, fino a congiungersi nei pressi del passo di Teglia con la grande direttrice diagonale (IE.3) proveniente da Briga per Pieve di Teco in provincia di Imperia;
- riconnessione pedonale, in una breve percorrenza di notevole valore storico-etnografico, di alcuni tratti tutt'ora leggibili della strada consolare romana interessanti le localizzazioni medioevali: della chiesa di S. Giovanni, con il ponte e il castello di Andora e quindi di Colla Micheri in direzione di Laigueglia.

Quest'ultimo percorso in corrispondenza di Colla Micheri incrocia un altro itinerario escursionistico segnalato di lunga percorrenza esteso da Capo Mele ad Albenga per i medi crinali dell'anfiteatro marittimo di Laigueglia ed Alassio.

Per quanto riguarda la localizzazione di nuove aree attrezzate di interesse paesistico le azioni proposte prevedono:
- la formazione di un polo di servizio per gli itinerari descritti nei pressi del ponte medievale di S. Giovanni di Andora comprendente un campeggio con accessibilità veicolare e un'area attrezzata limitrofa per attività ricreative;
- la sistemazione nella media vallata presse Conna di un complesso di servizi destinati alle attività sportive all'aperto di interesse paesistico.

2.1.2 Norme di Attuazione:

2.1.2.1 Assetto insediativo



Estratto della cartografia tratto da Visualizzatore Tecnico https://andora.istanze-online.it/gisclient/template/gisclient/?mapset=andora_pubblica

Sotto il profilo del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, assetto insediativo l'area ricade in zona IS-MA Insediamenti Sparsi - Regime normativa di MANTENIMENTO.

Il P.T.C.P. si esprime al riguardo nel modo seguente:

(art. 49) Insediamenti Sparsi – Regime normativo di MANTENIMENTO - ID-MA:

1. *Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, sempreché questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso*
2. *L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno*
3. *Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.*

2.2 PIANO DI BACINO STRALCIO SUL RISCHIO IDROGEOLOGICO (ai sensi dell'art.1, comma 1, del D.L. 180/1998 convertito in L. 267/1998) (estratti)

2.2.1 Suscettività al dissesto

Dalle Norme di Attuazione del Piano di Bacino si estrae la definizione di Suscettività al dissesto bassa (Pg1): aree, in cui sono presenti elementi geomorfologici e di uso del suolo caratterizzati da una bassa incidenza sulla instabilità.

Art.16.4 - Aree a diversa suscettività al dissesto

Nelle aree a suscettività al dissesto media (Pg2), bassa (Pg1) e molto bassa (Pg0) si demanda ai Comuni, nell'ambito della normativa geologica di attuazione degli strumenti urbanistici o in occasione dell'approvazione sotto il profilo urbanistico-edilizio di nuovi interventi insediativi e infrastrutturali, la definizione della disciplina specifica di dette aree, attraverso indagini specifiche, che tengano conto del relativo grado di suscettività al dissesto.

Tali indagini devono essere volte a definire gli elementi che determinano il livello di pericolosità, ad individuare le modalità tecnico-esecutive dell'intervento, nonché ad attestare che gli stessi non aggravino le condizioni di stabilità del versante.

Carta della suscettività al dissesto dei versanti: bassa (Pg1)



Estratto della cartografia tratto da Visualizzatore Tecnico https://andora.istanze-online.it/gisclient/template/gisclient/?mapset=andora_pubblica

2.2.2 Fasce di inondabilità

Art. 15 - Fasce di inondabilità

1. Nelle fasce di inondabilità di cui alla lett. a), comma 2, dell'art. 12, vigono le seguenti norme. Resta fermo che qualsiasi intervento realizzato nelle aree inondabili non deve pregiudicare la sistemazione idraulica definitiva del corso d'acqua, aumentare la pericolosità di inondazione ed il rischio connesso, sia localmente, sia a monte e a valle, costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque di piena, ridurre significativamente la capacità di invaso delle aree stesse.
2. Nella fascia A, fermo restando che gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente non devono comunque aumentarne la vulnerabilità rispetto ad eventi alluvionali, anche attraverso l'assunzione di misure e accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'allegato 5, e non devono comportare cambi di destinazione d'uso, che aumentino il carico insediativo anche temporaneo, non sono consentiti:
   a) interventi di nuova edificazione, di ampliamento dei manufatti esistenti, e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di restauro o risanamento conservativo, come definito dalla lett. c), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78. Sono fatti salvi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definita dalla lett. d), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78 ricadenti negli ambiti di tessuto urbano consolidato o da completare mediante interventi di integrazione urbanistico-edilizia sempre all'interno di ambiti già edificati e purché risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile previste nel Piano stesso e nei piani comunali di protezione civile; è ammessa, in tale ipotesi, anche l'effettuazione di interventi di recupero dei sottotetti, omologati alla ristrutturazione edilizia dalla legge regionale n. 24 del 2001, al sussistere di tutte le condizioni legittimanti di cui alla medesima legge. Nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione deve essere assicurata la riduzione della vulnerabilità dell'edificio, anche attraverso la messa in opera di tutti gli accorgimenti e le misure finalizzate a tutelare la pubblica incolumità, fatto salvo il rispetto delle condizioni previste per procedere ad interventi di ristrutturazione edilizia di cui sopra;
   b) l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone, salvi gli interventi inseriti nell'ambito di parchi urbani o di aree di verde attrezzato, come individuati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, i cui progetti prevedano l'assunzione delle azioni e delle misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile, purché corredati da parere positivo della Provincia;
   c) la realizzazione di nuove infrastrutture non inquadrabili tra le opere di attraversamento, fatti salvi gli interventi necessari ai fini della tutela della pubblica incolumità e quelli relativi a nuove infrastrutture pubbliche connesse alla mobilità, previo parere favorevole della Provincia, purché progettate sulla base di uno specifico studio di

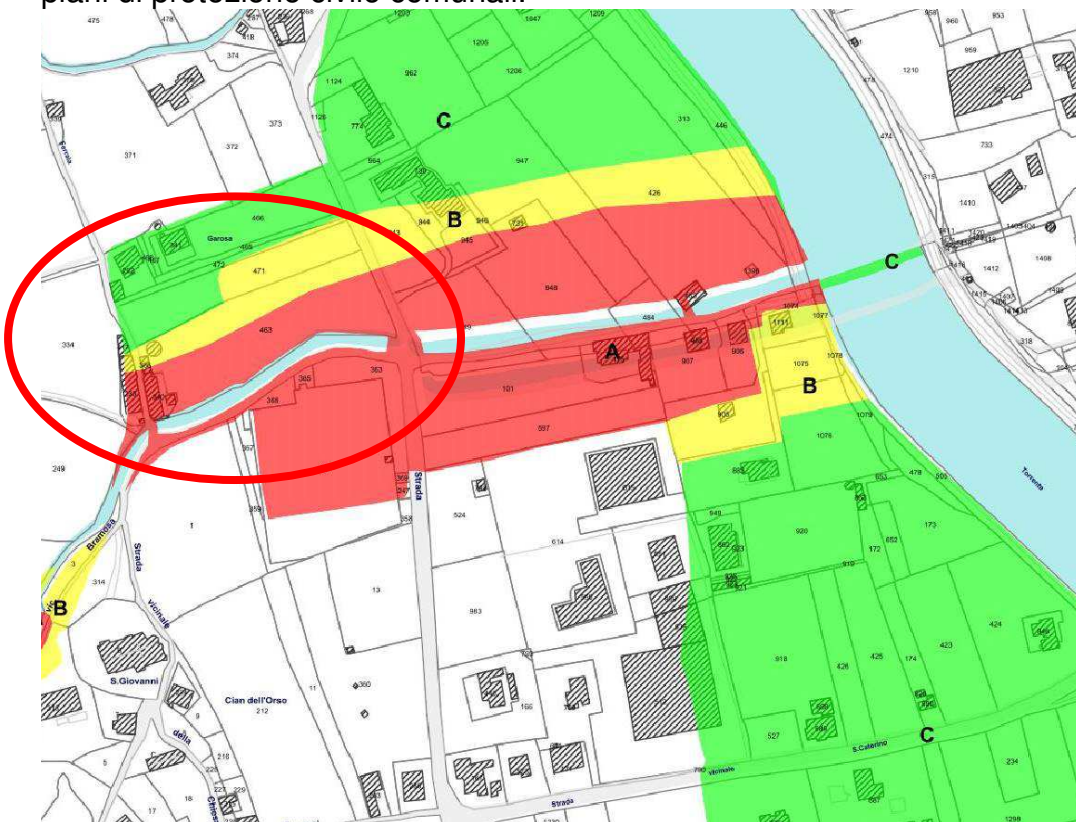
compatibilità idraulica, non aumentino le condizioni di rischio, e risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile. Tale studio di compatibilità idraulica è finalizzato a valutare se l'intervento è compatibile con le condizioni dell'area, in termini di pericolosità e di rischio. Lo stesso deve essere basato su uno studio idraulico di dettaglio redatto in conformità dell'allegato 3 alla normativa tipo di cui al D.G.R. 357/2001, che permetta la valutazione delle conseguenze in termini idraulico-ambientali della realizzazione dell'opera per un tratto significativo del corso d'acqua. La tipologia e le caratteristiche progettuali dell'opera stessa devono essere individuati sulla base del suddetto studio idraulico, al fine di minimizzare il rischio connesso in tutte le aree interessate e di individuare tutti gli accorgimenti costruttivi e le misure necessarie per la tutela della pubblica incolumità.

d) d) interventi di manutenzione, ampliamento o ristrutturazione di infrastrutture pubbliche connesse alla mobilità esistenti, fatti salvi quelli che non aumentano le condizioni di rischio, ed in relazione ai quali risultano assunte le azioni e misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile.

3. Nella fascia B non sono consentiti:
   a) gli interventi di nuova edificazione nonché di ristrutturazione urbanistica, come definita dalla lett. e), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78, salvi i casi in cui gli stessi siano corredati da parere favorevole della Provincia, ricadano in contesti di tessuto urbano consolidato, o da completare mediante interventi di integrazione urbanistico-edilizia sempre all'interno di ambiti già edificati, e interessino aree individuate a minor pericolosità in relazione a modesti tiranti idrici e a ridotte velocità di scorrimento, e purché prevedano le opportune misure od accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'allegato 5, e risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile;
   b) interventi di ampliamento dei manufatti esistenti e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di restauro o risanamento conservativo, come definito dalla lett. c), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78, fatti salvi gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definita dalla lett. d), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78, purché non aumentino la vulnerabilità degli edifici stessi rispetto ad eventi alluvionali, anche attraverso l'assunzione di misure e di accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'allegato 5, e purché risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile;
   c) gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture connesse alla mobilità non inquadrabili tra le opere di attraversamento, salvi quelli progettati sulla base di uno specifico studio di compatibilità idraulica (i cui contenuti corrispondano a quanto previsto al precedente punto 2, lett. c), che non aumentino le condizioni di rischio ed in relazione ai

quali risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile.

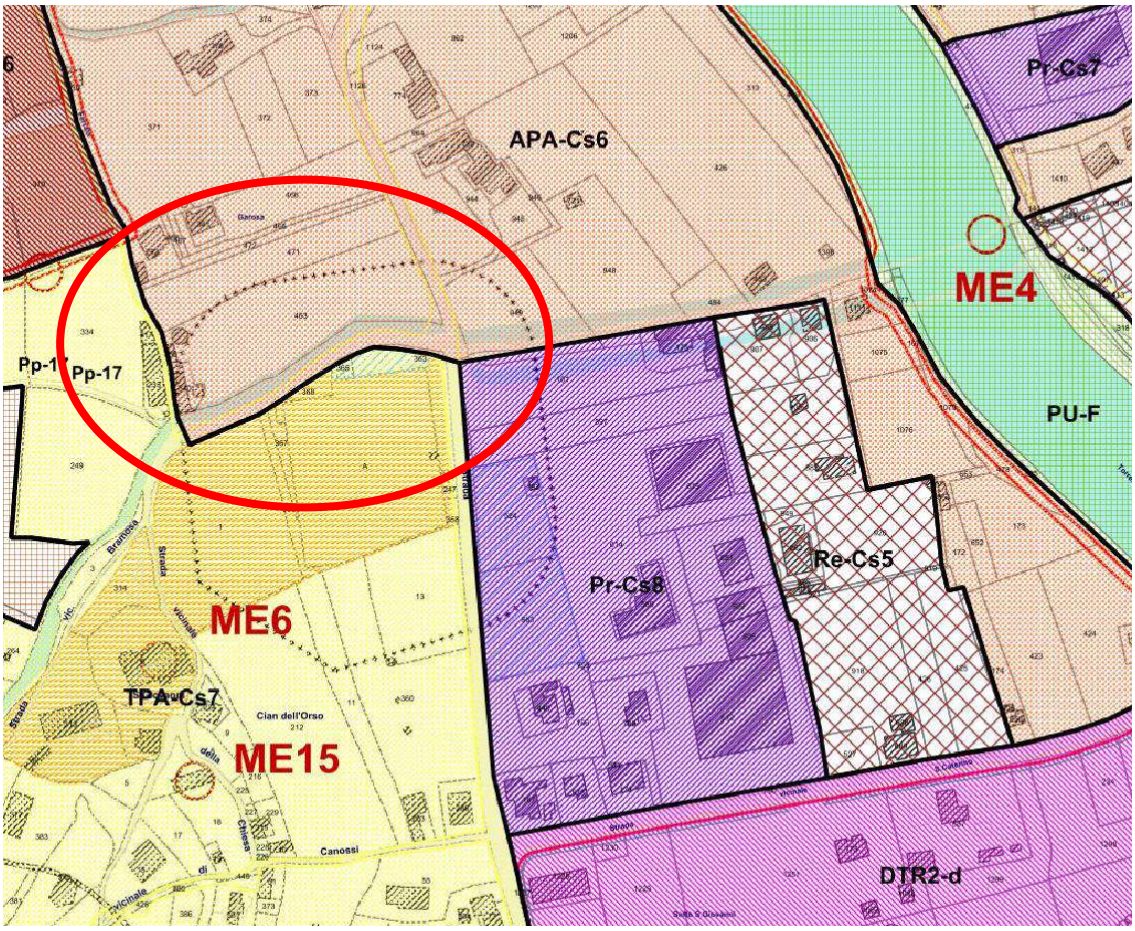
4. Nella fascia C è consentito ogni tipo di intervento purché realizzato con tipologie costruttive finalizzate alla riduzione della vulnerabilità delle opere e, quindi, del rischio per la pubblica incolumità, e coerenti con le azioni e misure di protezione civile previste dal presente Piano e dai piani di protezione civile comunali.



2.3 PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

Norme di Conformità e di Congruenza

L'area di intervento si trova nella zonizzazione denominata come APA-Cs6.
Per tali ambiti il P.U.C. definisce:



"Art. 11 Aree di produzione agricola di consolidamento "APA-Cs"

Le aree di produzione agricola rappresentano le porzioni di territorio ancora utilizzate prevalentemente a fini agricoli anche di tipo intensivo. Tali aree, assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968, sono classificate come ambiti di conservazione e riqualificazione ed in esse sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio, nuove edificazioni residenziali e manufatti tecnici di dimensioni commisurate alla specifica e documentata attività agricola svolta nel fondo.

I tipi di interventi ammessi sono di seguito elencati.

a) edifici esistenti alla data della delibera di adozione dell'aggiornamento vigente: sono ammessi gli interventi sino sostituzione edilizia come definiti dalle vigenti N.U.G. a condizione che:

- *gli ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq. e non*

superino il 5% per la superficie agibile eccedente; per ampliamenti maggiori di quelli assentibili per adeguamento igienico – funzionale e fino al raggiungimento di una SA massima complessiva di 240 mq, è necessario l'asservimento, anche in lotti non contigui, purché all'interno dello stesso ambito APA.

Il cambio di destinazione d'uso dei manufatti agricoli non residenziali, esistenti alla data dell'adozione del PUC preliminare, è ammesso nel rispetto del successivo art. 16 (piani aziendali), dell'art. 8 delle Norme Urbanistiche Generali e nei limiti del 70% della loro superficie agibile. In tal caso è consentita la realizzazione di una sola unità abitativa con SA minima di 45 mq e massima di 80 mq. e/o l'ampliamento di quella esistente fino ad un massimo di SA di mq 80,00.

I contributi di costruzione da pagare sono pari a quelli previsti per la nuova costruzione ai sensi della L.R. 25/95 e successivi provvedimenti alternativi.

Negli ambiti "APA-Cs" è ammessa la realizzazione di pertinenze nel disposto dell'art. 5.26 delle Norme Urbanistiche Generali.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 delle Norme Urbanistiche Generali nel rispetto di quanto previsto al successivo art. 16 (piano aziendale).

b) *nuove costruzioni per edifici residenziali o per manufatti produttivi strettamente connessi all'attività agricola, con i seguenti parametri:*

Apa-Cs	Indice utilizzazione insediativa	Rapp. Di copertura R.C. m^2/m^2	Sup. min.Sm m^2	Hf m	Piani N	distanze	Note / prescrizioni
Residenze	0,015		5.000	8,5	2(1)	Art. 6 N.U.G.	(1) Oltre sottotetto abitabile SA: max 150 mq/per edificio Ampliamenti esistente +10% fino a 100 mq e +5% oltre i 100 mq. Oltre tali limiti, fino a 240 mq SA max. complessiva, ampliamenti con applicazione indice
Man. Prod		0,05	5.000	4,5		Art. 6 N.U.G.	La compatibilità dei manufatti produttivi deve risultare da specifico piano aziendale allegato. Il lotto minimo può coincidere con quello della residenza
Serre		0,4	3.000	6(2)		L.R. 17/1976	Per gli impianti serricoli il titolo abilitativo deve essere ottenuto mediante permesso di costruire (2) altezza misurata alla gronda
Vol. Tecnici		5.000				20 m dalle costruzioni	Un volume tecnico per ciascun lotto minimo Vedi art. 5.21 delle N.U.G

È ammessa la realizzazione di volumi afferenti le attività agricole di cui all'art.2.23 delle N.U.G. con il limite di un manufatto per ciascun lotto di terreno. Tutte le nuove costruzioni che comportino destinazioni d'uso di tipo residenziale sono assoggettate all'obbligo di permesso di costruire convenzionato, corredato da piani o programmi aziendali allegati alla convenzione, nei quali dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa:

a) l'esercizio effettivo, anche part-time ovvero a titolo non professionale, dell'attività agricola e/o agrituristica;
b) la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
c) le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio;
d) le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti; I manufatti produttivi devono essere asserviti come pertinenza dell'azienda agricola; tale vincolo dovrà risultare da apposito atto di asservimento.

È ammesso l'asservimento anche in lotti non contigui purché all'interno dello stesso ambito APA.
Nelle zone agricole è ammessa l'apertura di nuove strade di tipo interpoderale sia di servizio alle residenze. Le strade private in ambito agricolo non possono avere larghezza superiore a m. 4,50 ed i muri di contenimento a monte o a valle non possono avere altezza maggiore di m 3,00.

L'intervento proposto prevede la Variante dell'attuale P.U.C. trasformando l'ambito da APA-Cs a Pr-Co.
Le norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. dispongono, all'art. 10.2, per tali zone:

Negli ambiti produttivi di nuovo impianto contraddistinti con la sigla "Co" sono ammessi interventi sia come ampliamento di strutture produttive esistenti, sia per nuove realizzazioni. In tali ambiti, fatte salve ulteriori specificazioni contenute nelle schede normative, sono ammesse strutture produttive per piccola e media impresa artigianale, compresi laboratori, uffici, spazi espositivi, attività commerciali (esclusa la grande distribuzione), depositi funzionali all'attività svolta, impianti di distribuzione carburante ecc. All'interno della S.C. (superficie coperta) realizzabile in base al rapporto di copertura attribuito a ciascun subambito, è possibile ricavare ulteriori superfici soppalcate da destinare ad uffici e servizi igienici e tecnici in misura non superiore al 50% della S.C. complessivamente realizzabile o realizzata. È inoltre possibile ricavare, anche in edificio separato ed in aggiunta alla superficie coperta massima realizzabile nel lotto di intervento, superfici residenziali da destinare ad alloggio per il custode o il conduttore dell'azienda nella misura massima di 100 mq. di S.A. per ogni azienda con almeno 400 mq. di Sc. All'esterno dei manufatti produttivi esistenti o in progetto è possibile ricavare tettoie per lo stoccaggio dei materiali entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C.

Manufatti produttivi Pr-Co	Rapp. Di copertura R.C. m^2/m^2	Sup. min.Sm m^2	Hf m	Piani N	distanze	Note / prescrizioni
	0,42 (1)	1.000	10,00	1	Art. 6 N.U.G.	(1) soppalco interno max 50% della S.C. tettoie esterne entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C.
Manufatti produttivi Pr-Co1	0,24 (1)	1.000	7,5	1	Art. 6 N.U.G.	(1) soppalco interno max 50% della S.C. tettoie esterne entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C. Dovranno essere individuati in sedi progettazione accorgimenti atti ad attenuare l'impatto paesaggistico anche con soluzioni che prevedano il parziale interramento dei nuovi volumi. Dovranno inoltre essere individuate superfici libere vegetate, idonee alla predisposizione di schermature arboree intorno al perimetro dei lotti, il mantenimento di una fascia di rispetto ripale lungo fiume e l'uso di strutture tradizionali e non prefabbricate.
Manufatti produttivi Pr-Co10	0,30 (1)	1.000	10,00)	1	Art. 6 N.U.G.	(1) soppalco interno max 50% della S.C. tettoie esterne entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C.
Manufatti produttivi Pr-Co11	0,12 (1)	1.000	6,00	1	Art. 6 N.U.G.	(1) tettoie esterne entro il rapporto di copertura consentito ed in misura non superiore al 25% della S.C.

Per edifici residenziali esistenti alla data della delibera di adozione dell'aggiornamento vigente nei sub-ambiti Pr-Cs e Pr-Co sono ammessi sino ristrutturazione urbanistica come definiti dalle vigenti N.U.G. a condizione che:

- *gli ampliamenti per adeguamento igienico e funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della S.A. esistente per gli interventi con S.A. inferiore ai 100 mq. e non superino il 5% per la superficie agibile eccedente; inoltre il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti.*

Per gli edifici produttivi esistenti nei sub-ambiti Pr-Cs e Pr-Co sono ammessi interventi sino sostituzione edilizia come definiti dalle vigenti N.U.G. delle Norme Urbanistiche Generali.

Per tutti gli ambiti Pr-Cs e Pr-Co gli interventi che comportano nuove superfici coperte (S.C.) devono essere attuati attraverso Permesso di costruire Convenzionato. L'attuazione dell'ambito Pr-Co1 è sottoposta

a P.U.O. unitario. In linea di massima le aree destinate a standard dovranno essere reperite lungo l'argine del Merula o lungo la viabilità principale.

3 Relazione progettuale

L'intervento in oggetto prevede la realizzazione di un nuovo centro di stoccaggio di rifiuti provenienti da demolizioni edilizie nonché dallo sfalcio di piante ed arbusti.
A tal fine si prevede la realizzazione di uno spazio coperto per il deposito di tali materiali, la posa di manufatto prefabbricato ad uso ufficio con annesso servizio igienico e la posa di manufatto costituito da elementi metallici ad arco e copertura in materiale plastico ad uso deposito.
Nell'ambito dell'area in oggetto si prevede, inoltre, l'utilizzo di una porzione per la sosta momentanea di scarrabili legati all'attività di trasporto ci cose per conto terzi effettuati dalla stessa ditta proponente.
L'area di sosta degli scarrabili sarà mantenuta nello stato attuale senza pavimentazioni mentre in prossimità della struttura dove è previsto lo stoccaggio dei rifiuti sopra citati si prevede la realizzazione di una pavimentazione in battuto di cemento che garantisca, con i dovuti accorgimenti, la raccolta delle acque attraverso un sistema di prima pioggia che sarà collegato alla raccolta acque meteoriche già esistente.
Il servizio igienico interno al volume prefabbricato sarà invece collegato alla rete fognaria anch'essa già esistente.
L'area oggetto di intervento ricade oggi in area di produzione agricola ai sensi del P.U.C. vigente e se ne chiede la trasformazione in area produttiva.

3.1 Intervento in zona sottoposta a vincolo cimiteriale

Nella porzione di area ricadente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale l'intervento non prevede la realizzazione di nessun manufatto edilizio. Tali aree non saranno pavimentate e saranno utilizzate se non per la sola movimentazione degli scarrabili.

3.2 Relazione descrittiva per la gestione delle acque di prima pioggia

L'area impermeabilizzata di pertinenza dell'attività ove è necessario gestire le acque di prima pioggia avrà una superficie di circa 350 mq (area impermeabilizzata scoperta);
Le acque piovane ricadenti sulle restanti aree non impermeabilizzate (2.780 mq) non saranno soggette a contaminazione e potranno essere assorbite dal terreno senza dover essere raccolte e convogliate all'impianto e/o scaricate in corpo idrico superficiale;
Il piazzale impermeabilizzato sarà confinato con cordoli in gomma di altezza pari a 2 cm e le pendenze convoglieranno le acque piovane verso una griglia centrale (40 cm x 2.000 cm) collegata ad un pozzetto ove è uno scolmatore statico di separazione delle acque di prima pioggia dalle acque di seconda pioggia;
Le acque di prima pioggia saranno convogliate ad una vasca di accumulo avente volume utile di circa 1750 lt. Quando la vasca di accumulo della prima

pioggia è riempita, un'apposita valvola a galleggiante posizionata all'ingresso, provvede alla chiusura in entrata, e lo scarico in eccesso, ossia l'acqua di seconda pioggia, viene fatto defluire grazie al pozzetto scolmatore nella conduttura di By-Pass. Tale acqua di seconda pioggia defluirà tramite apposita condotta nel rio san Giovanni che corre adiacente al lato sud dell'insediamento.
Le acque di prima pioggia immagazzinate, invece, verranno trattenute nella vasca di prima pioggia per massimo 48 ore. Trascorso questo periodo, la pompa presente nel serbatoio si metterà in funzione e rilancerà, a portata costante (1,5 lt/s), il volume d'acqua accumulato, al sistema di depurazione composto da un dissabbiatore e da un deoliatore con filtro a coalescenza.
Qui le sostanze pesanti (sabbie, limo, sassolini, …) e quelle galleggianti non emulsionate (oli, grassi, idrocarburi…) verranno separate dal refluo che, passando attraverso il pozzetto per i prelievi fiscali, sarà scaricato nella fognatura che corre lungo il rio San Giovanni.
L'impianto di trattamento (deoliatore) è stato progettato per essere impiegato per depurare acque reflue provenienti da attività lavorative che producono inquinanti specifici come torbidità, materiali in sospensione e sedimentabili, COD, tensioattivi, ecc. Il sistema di trattamento, come da scheda tecnica del costruttore, allegata, sarà composto di:

- Pozzetto scolmatore
- Serbatoio di accumulo
- Deoliatore con filtro a coalescenza
- Pozzetto prelievi fiscali

L'impianto verrà sottoposto a manutenzione ordinaria come descritto dal manuale d'uso e manutenzione redatto dal costruttore.

4 PARAMETRI URBANISTICI

L'intervento in progetto prevede:

Superficie ambito/lotto di intervento:	mq	3.130,00;
Superficie Coperta	mq	342,12;
R.C.	mq/mq	0,11;

Il rapporto di copertura (R.C.) risulta inferiore a quello previsto dagli ulteriori ambiti Pr-Co previsti dal P.U.C.

5 STANDARD URBANISTICI

L'art. 11 delle Norme Urbanistiche Generali del P.U.C. stabilisce che per le aree a destinazione Produttiva (Pr Attività Produttive) debbano essere reperiti i seguenti spazi minimi per Standard Urbanistici:

- 15% della S.A. per parcheggi;
- 10% della S.A. per Verde attrezzato, Gioco e Sport.

La S.A. in progetto risulta essere pari a 334,37 mq così come da Tav. n° 11.
Da tale dato si evince che:

- la superficie da destinarsi a parcheggio pubblico è pari a mq 50,15;
- la superficie da destinarsi a Verde, Gioco e Sport è pari a mq 33.43;

L'area di proprietà esterna a quella da destinarsi all'attività produttiva risulta essere pressoché completamente ricadente in fascia di C di inondabilità del Piano di Bacino, nonché in fascia di rispetto cimiteriale.
Si evidenzia, inoltre, che a contorno dell'area di intervento sono già presenti spazi a parcheggio pubblico, anche in prossimità di altre attività produttive.
Vista la situazione esistente si ritiene più opportuna, e si richiede, la monetizzazione degli standard.

6 ALLEGATI

Alla richiesta di P.d.C. (ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 380/2001) viene allegata la seguente documentazione che ne costituisce parte integrante.

6.1 Documentazione tecnica

- Relazione Tecnica del 10/06/2025;
- Relazione fotografica del 18/02/2025;
- Relazione geologica del 02/2025;
- Relazione previsionale di clima e impatto acustico del 16/02/2024;
- Relazione tecnica descrittiva dell'impianto del 05/2025
- Dichiarazione affidamento/accettazione incarico D.T. del 22/04/2025;
- Dichiarazione in merito al rischio incidenti rilevanti del 22/04/2025;
- Domanda di Autorizzazione impianti di smaltimento e di recupero rifiuti del 22/04/2025;

  Piano di prevenzione e gestione acque prima pioggia del 10/06/2025;
- Scheda Ambito Produttivo "VALLE" Pr-Co 12
- Rapporto Preliminare VAS del 10/04/2025;

- Visura camerale ditta Valle Mario del 11/01/2025;
- Visura immobile Fg.38, mapp.le 471 del 08/05/2024;
- Visura immobile Fg.38, mapp.le 463 del 08/05/2024;
- Dichiarazione in merito al pagamento delle prestazioni professionali del 18/02/2025;
- Lettera incarico professionale del 18/02/2025;
- Procura speciale per sottoscrizione e presentazione
- Modello ISTAT del 19/02/2025;

6.2 Elaborati grafici

Tav. n° 1.	Inquadramento cartografico	del	02/02/2025;
Tav. n° 2.	Planimetria - Stato attuale	del	02/02/2025;
Tav. n° 3.	Distanze e fasce di rispetto	del	02/02/2025;
Tav. n° 4.	Piano di Bacino	del	02/02/2025;
Tav. n° 5. quater	Pianta piano terra – Progetto	del	10/06/2025;
Tav. n° 6. quater	Pianta copertura – Progetto	del	10/06/2025;
Tav. n° 7.	Pianta copertura – Confronto	del	02/02/2025;
Tav. n° 8. bis	Rete raccolta acque meteoriche e fognatura	del	09/05/2025;
Tav. n° 9. bis	Sezioni - Stato attuale, progetto	del	02/04/2025;
Tav. n° 10.bis	Superfici Oneri	del	07/05/2025;
Tav. n° 11.	Superficie Agibile-Area Stoccaggio	del	10/06/2025;
Tav. n° 12.	Prospetti stato di progetto	del	10/06/2025;
Tav. n° 13.	Sezione CC’ - Stato attuale, progetto	del	10/06/2025;