COMUNE DI TAGGIA

PROVINCIA DI IMPERIA

COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO
IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE
PER VENDITA E DEPOSITO MERCI SPECIALI
– SHOW ROOM IPERCERAMICA –

TAVOLA

SCALA

UBICAZIONE

Comune di TAGGIA
Via Aurelia Ponente
Foglio 30 Mappali 443-444

DATA

NOV2023

INTEGRAZIONE

PROPRIETA'

IPERCERAMICA S.p.A.
Sede legale, amministrativa e commerciale:
Via Pedemontana, 13
41042 Fiorano Modenese, MO – IT

OGGETTO

RELAZIONE URBANISTICA

PROGETTISTI

Roggeri Arch. Cristina
Via Soleri 21, 18018 Taggia (IM)
tel./fax 0184 462031
cris.roggeri.arch@archiworld.it

Geom.
FALESCHINI Gabriele
www.gf-design.it
GF DESIGN

RIF. CAD:

Conformemente alle leggi vigenti questo documento non può essere copiato, riprodotto o divulgato in Italia e all'Estero senza l'approvazione dei progettisti, cui resta riservato il diritto di perseguire legalmente i trasgressori

1.0 Inquadramento urbanistico:

1.1 Strumentazione di pianificazione ambientale, territoriale ed urbanistica vigenti.

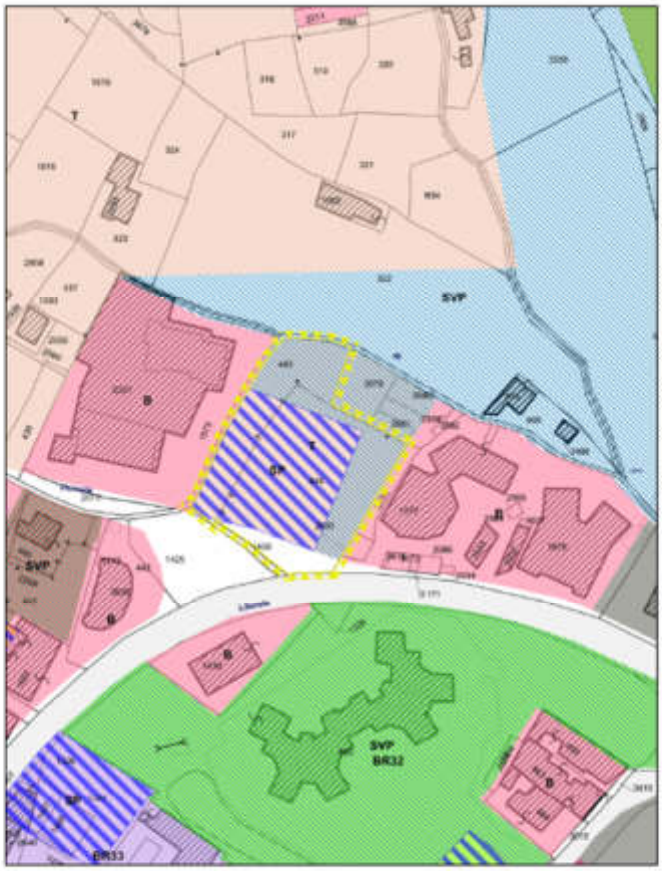
La strumentazione di pianificazione territoriale ed ambientale a livello sovra comunale consistente nel PTCP della Regione Liguria , vigente, classifica l'area in esame come di seguito:

assetto insediativo: IS TR TU ;
assetto geomorfologico: MO B ;
assetto vegetazionale: COL ISS .
L'intervento in progetto si ritiene CONFORME al vigente PTCP.

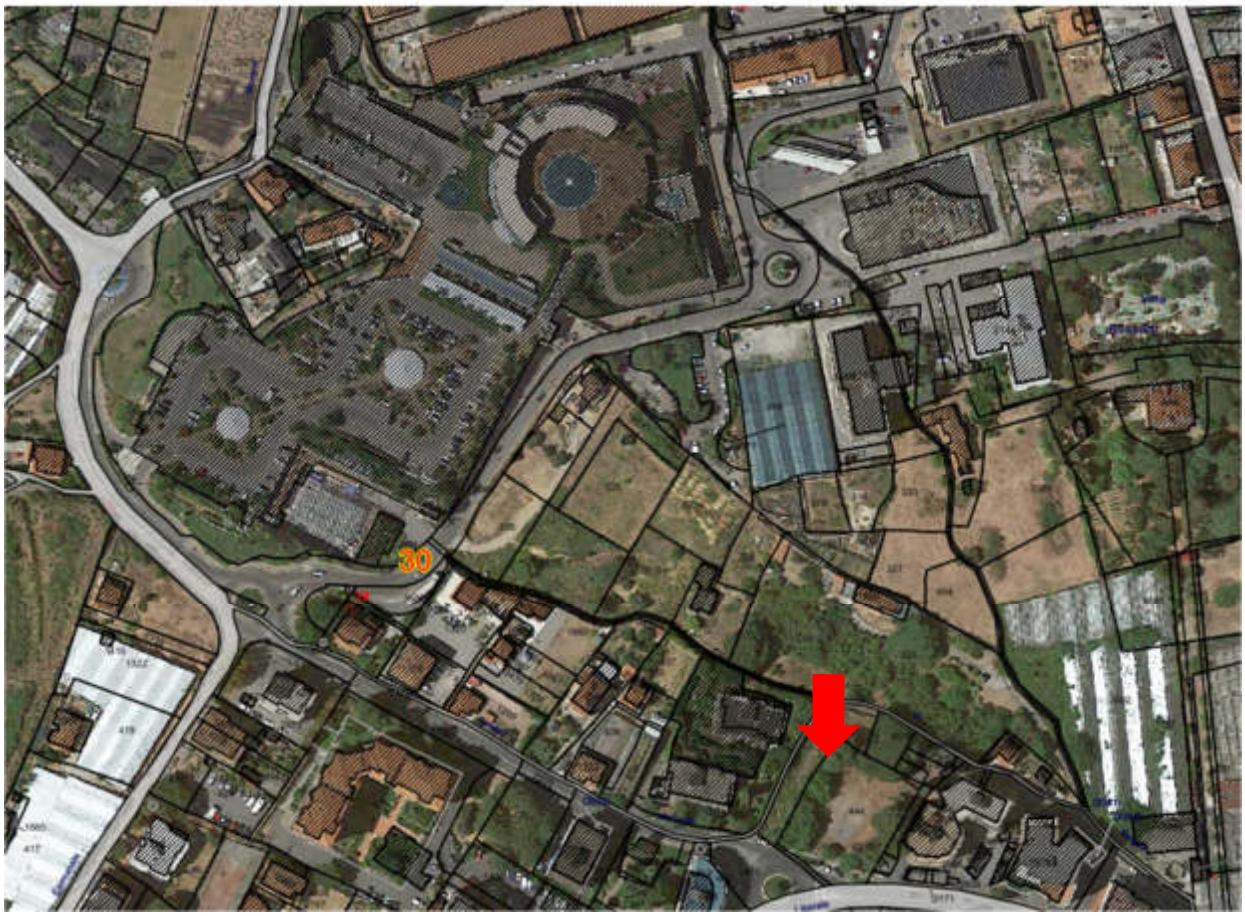
L'area non è soggetta a vincolo ambientale nè è interessata da vincoli imposti dal piano di bacino né da vincolo idrogeologico.

La strumentazione di pianificazione urbanistica a livello comunale, vigente
L'area oggetto di variante è definita dal P.R.G. Vigente come :
Art. 18 - ZONA T - TURISTICO-RICETTIVA —
Modalità di attuazione: Strumenti urbanistici attuativi. —
Destinazioni d'uso DU (Art. 5): nn. 5; 6; 23; 24; 31. —
Interventi (Art. 6): a) relativi agli edifici: nn. 1; 4; 5; 6; 8. b. b. relativi alla trasformazione dei suoli: nn. 1; 2; 3; 7. —
Parametri: Sm = mq. 15.000
It = mc/mq. 0,90
H = m. 20,00 N = 6
Dc = m. 6,00
Df1 = m. 20,00
Df2 = m. 10,00
Ds = m. 8,00 —

In particolare dal 1985 l'area in oggetto è in parte "vincolata" come parcheggio della zona "T" e nominata "SP T" .
Si sottolinea che l'area turistico ricettiva non ha avuto alcuna attuazione ma è stata anzi oggetto di una variante finalizzata all'inserimento della grande struttura di vendita Leclerc/Conad" senza variare le indicazioni di piano per i servizi ad essa legati.
In questo modo è possibile affermare che il lotto in oggetto si inserisce in una la zona che oggi appare totalmente trasformata dal punto di vista urbanistico rispetto alle previsioni del P.R.G. del 1985 risultando di fatto "residuale" della più ampia variante attuata negli anni 2000 (circa) per la costruzione del centro commerciale " La Riviera Shopville" posto immediatamente a monte .



STRALCIO P.R.G. VIGENTE - Zona Turistico-Produttiva



Si vede molto bene il centro commerciale con la nuova viabilità che distribuisce le diverse attività e collega la via Aurelia allo svincolo autostradale a monte

1.2 Variante Proposta.

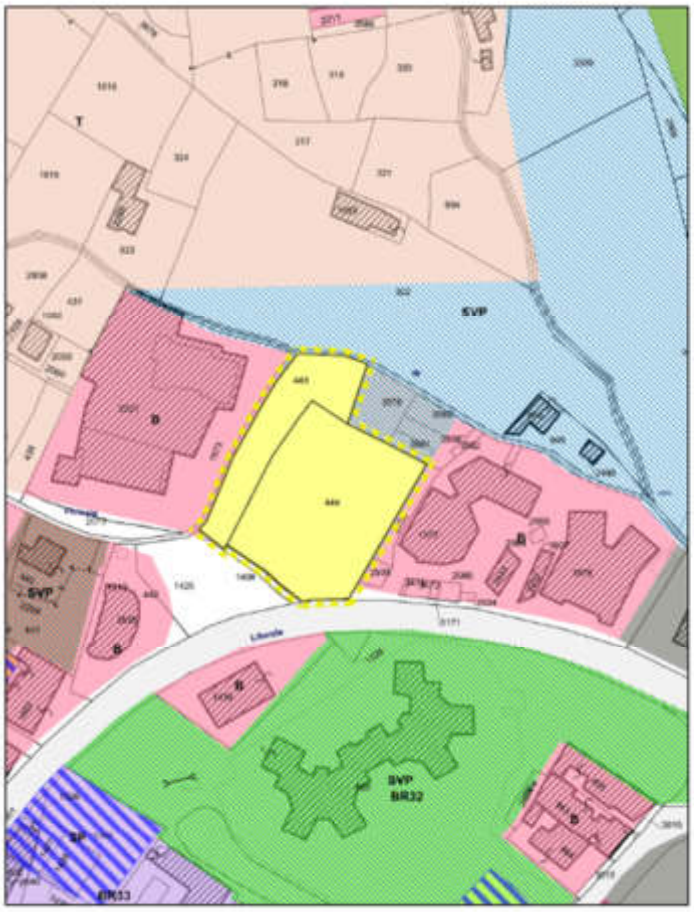
Il lotto interessato dalla variante risulta pari a mq.2458 e comprende i mapp.li 443-444 del F.30 che come si evince dal rilievo eseguito, sono in parte occupati dal sedime stradale.

LA VARIANTE PROPOSTA CLASSIFICA l'area COME UNA ZONA "D – speciale" in quanto destinata ad attività produttive di tipo commerciale

La variante in esame tra la propria origine da un molteplice ordine di motivi:

- creare un'attività produttiva in un'area dove negli ultimi anni si è sviluppata una rete viaria di diretto collegamento con gli assi autostradali e dell'Aurelia bis che ha di fatto mutato sostanzialmente l'attrattività del luogo;
- completare un tessuto edificato , con parametri edilizi molto meno impattanti dell'edificio posto di fronte all'area e denominato "Torri di colombo" e dell'area retrostante destinata a centro commerciale ma comunque all'interno di un tessuto quasi completamente edificato ;
- "sboccare" una situazione di stallo trentennale dovuta al vincolo "decaduto" di area a parcheggio (prescrittivo) per una destinazione d'uso che non piu' attuabile;
- consentire alla società proponente la localizzazione di una nuovo punto vendita come da specifica relazione e piano finanziario che consentono l'auspicabile incremento delle possibilità lavorative sul territorio comunale.

La variante proposta sottende e rispetta i presupposti richiesti dall'art. 8 del DPR 160/2010 per la procedura di variante semplificata, come richiamati dalla L.R. 10/20123 e smi , verificata la mancata individuazione nello strumento urbanistico comunale vigente di aree destinate ad insediamenti produttivi oramai da tempo mancanti .



La variante proposta è puntuale e finalizzata all'avvio della nuova attività produttiva in progetto.

Il progetto proposto costituisce altresì norma urbanistica per il lotto in esame definendo in maniera precisa i parametri edilizi come di seguito specificati e come richiesto dall'art.10 comma 56) della L.R.10/2012 e smi .

I parametri edilizi proposti sono i seguenti:

- superficie lotto mq. 2548;
- mc. totali in progetto mc.3.573,80 (volume ambientale);
- Altezza massima fabbricato fuori terra ml.6.90 (n. Piani 1 più parte dell'interrato) .
- Superficie coperta mq.517,90 pari a 22,28% del lotto;
- Aree viabilità, parcheggi, verde mq.1.413,70 pari al 55,48% del lotto;
- Area viabilità privata mq.616.40
- distanza dai confini ml.5;
- distanza dai fabbricati ml.10,00

2.0 Verifica degli standards urbanistici .

Il fabbricato in oggetto viene destinato a Show Room dell'Impresa Iperceramica S.p.A. Per le particolari caratteristiche delle merci vendute esse vengono classificate, ai sensi della D.G.R. 02/01/2007 e smi come "merci speciali " .

2.1 Parcheggi

I parcheggi ex DGR 31/2012 vengono calcolati in misura di 0.80 mq ogni mq. di Sup.vendita .la Superficie di vendita è pari al 10% dell'effettiva Sup. libera destinata allo Show Romm per cui risultano necessari mq.35.46 di parcheggio pubblico.
Ne vengono reperti mq.202 circa e tra questi n.2 individuati per soggetti con ridotte capacità motorie.

2.2 Aree verdi

Oltre agli standards per parcheggi si determina la quantità di aree verdi Ex D.M. 1444/168 nella misura di 40 mq. ogni 100 di sup.coperta di pavimento del fabbricato assimilando la zona ad una zona "commerciale" per cui sup.area verde = mq.(0.40*517.90)=mq.207.20 da destinare a verde.

Secondo quanto stabilito dai paragrafi relativi agli standards dalla deliberazione G.R. 31/2012 i "parametri di parcheggio sono comprensivi delle aree di parcheggio PERTINENZIALI private DELL'INSEDIAMENTO e delle aree di parcheggio pubbliche" per cui i parcheggi di cui al D.M.1444/1968 vengo "assorbiti" dalla norma regionale .

Le aree a verde reperite sono comunque maggiori di quanto stabilite dal D.M1444/1968 e sono pari a mq.464.90.

Considerata la fruibilità delle aree a standards , periferiche rispetto al centro cittadino, si prevede la totale monetizzazione delle stesse .

Si evidenzia inoltre che circa mq.280 del lotto di proprietà sono già occupati dalla strada attuale

Sommario

1.0 Inquadramento urbanistico: 1
1.1 Strumentazione di pianificazione ambientale, territoriale ed urbanistica vigenti. 1
1.2 Variante Proposta. 3
2.0 Verifica degli standards urbanistici 4
2.1 Parcheggi 4
2.2 Aree verdi 4