

COMUNE DI CERIALE

Provincia di Savona

PERMESSO DI COSTRUIRE

ai sensi dell'art.10 del D.P.R. 380/01
IN VARIANTE AL P.R.G

Istanza per la realizzazione di intervento relativo ad
impianto produttivo a carattere turistico-ricettivo
con procedimento semplificato mediante Conferenza
dei Servizi ai sensi dell'art.18 L.R. 9/99
in località Campore Com. di Ceriale



IL RICHIEDENTE:	Sig. Canale Cesarino	
IL PROGETTISTA:	Arch. Gianfranco e Alberto Moras	
TAVOLA:	Varianti P.R.G.	
DATA:	30 maggio 2014	Modificata

10.1

Proposta Varianti dello Schema di Assetto

Con riferimento al Documento Verifica di Compatibilità tra il progetto per la realizzazione di un parcheggio mezzi pesanti da parte dell'Autostrada dei Fiori Spa e il progetto per la costruzione di un Attrezzatura ricettiva da parte del Sig. Canale Cesarino al fine della definizione dell'iter necessario per consentire l'assentimento delle proposte formulate si rende necessario una Variante al vigente P.R.G. del Comune di Ceriale che preveda:

- A) Lo spostamento del tracciato dell'Aurelia bis
- B) Il cambio di destinazione d'uso da turistico a Area di Sosta Tir per l'area d'intervento della Soc. Autostradale dei Fiori.
- C) La possibilità di intervento con Concessione convenzionata per l'area di proprietà anziché SUA per l'attrezzatura ricettiva.
- D) stralciato
- E) L'edificazione del hotel osserverà i seguenti parametri edilizi:

Indice fondiario	mc/mq	1,25
Sup. proprietà	mq	5.970
Volume previsto	mc	7.462,50
Sup. lorda edificabile	mq	2.487,50
N°dei piani oltre la piastra	n.	3
Distanza dai confini	mt	5

Nei paragrafi che seguono vengono indicate le motivazioni e gli scostamenti rispetto alla attuale Normativa urbanistica del Comune di Ceriale.

P.R.G. Comune di Ceriale

Relazione

La Variante Generale(2001) al P.R.G. ha indicato nella Tavola di Piano un tracciato per la nuova viabilità di scorrimento denominata Aurelia bis.

Tale tracciato ha peraltro un valore indicativo come dichiarato negli stessi elaborati di Piano non essendo stato supportato da più approfonditi studi di carattere esecutivo, in sede di redazione del P.R.G. ne successivamente.

Normativa -

Le destinazioni di zona, per quanto concerne il lato d'intervento sono:

■ area in zona TC6	mq 4.346
■ area Aurelia bis	mq 1.068
■ area in zona agricola	<u>mq 556</u>
Totale	mq 5.970



P.R.G. Comunale
scala 1.2.000

Variante 1 al P.R.G.

Modifica tracciato viabilità Aurelia bis e destinazioni di zona

Relazione

La Variante Generale (2001) al P.R.G. del Comune di Ceriale ha indicato nella Tavola di Piano un tracciato per la nuova viabilità di scorrimento denominata Aurelia bis. Tale tracciato ha peraltro un valore indicativo come dichiarato negli stessi elaborati di Piano.

Il Piano Territoriale di Coordinamento redatto dalla Provincia e approvato prevede un tracciato dell'Aurelia bis adiacente al Sedime Autostradale (Autostrada dei Fiori) come riportato nella tavola estratta dalla Cartografia del P.T.C. Provinciale.

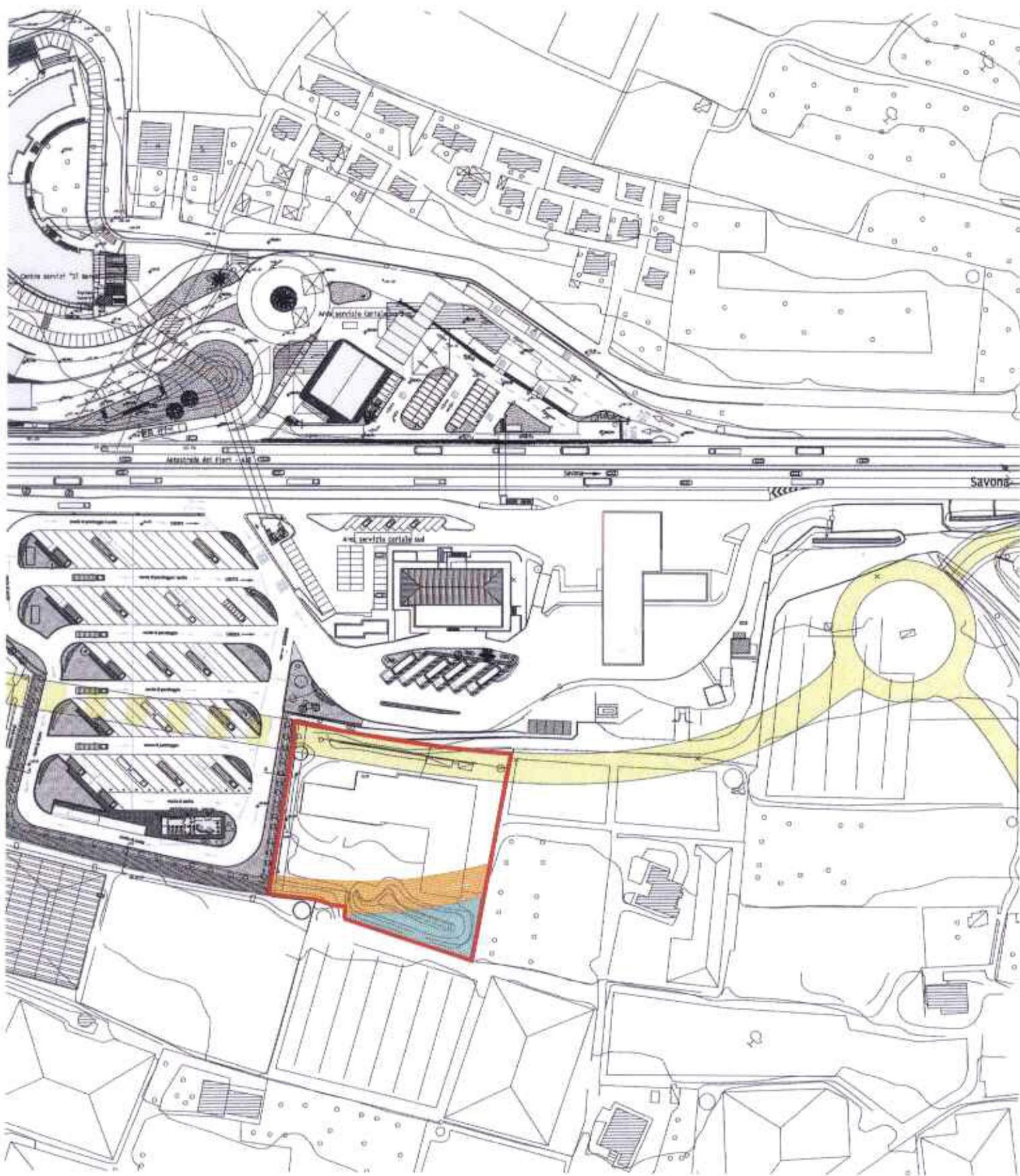
Trattandosi di Piano Sovraordinato rispetto al P.R.G. Comunale le relative previsioni prevalgono sul medesimo.

L'Autostrada dei Fiori in considerazione delle proposte della Regione, dei Comuni di Albenga e Ceriale, nonché dal sig. Canale ha sviluppato uno schema di tracciato, difforme da quello previsto dal P.R.G. Comunale, in adiacenza alla piattaforma dell'Area di Servizio di Ceriale sud dando disponibilità all'attraversamento del nuovo autoparco con l'Aurelia Bis in tunnel.

Normativa -

Le nuove destinazioni di zona sono:

area in zona TC6	mq 3.326
area modifica aurelia bis	mq 1.020
area ex Aurelia bis ora TC6	mq 1.068
area ex agricolo ora TC6	mq 556
Totale	mq 5.970



Variante 1 scala 1.2.000
Modifica tracciato Aurelia bis

P.R.G. Comune di Ceriale - Zona TC6

Relazione

La zona in cui è previsto l'intervento è classificata dal P.R.G. come zona di Espansione.

Caratteristiche

- Si tratta delle zone edificabili (con destinazione sia residenziale, che ricettiva, che produttiva) sulle quali viene progettato il futuro disegno urbano di Ceriale, con le relative aree di asservimento e spazi pubblici a parziale servizio anche degli aggregati edilizi esistenti.

Modalità di attuazione

- Tutti i terreni facenti parte di queste zone, e contraddistinti dagli appositi simboli grafici nelle planimetrie di piano, che non siano di proprietà pubblica o che non siano inedificabili per altre cause (asservimenti ad edifici esistenti od in costruzione o per i quali sia stata rilasciata concessione edilizia, dichiarazione di pubblica utilità o servitù diverse), sono dotati di indice di fabbricalità come da tabella allegata.

- I terreni contraddistinti dalle sigle "CV" e "TC" sono zone edificabili di nuovo impianto: l'urbanizzazione può avvenire per mezzo di S.U.A. di titolo abilitativo convenzionato.

Normativa

L'art.21 delle N.di A. del vigente P.R.G. prevede, per la zona TC6, la destinazione turistico - alberghiera con le seguenti prescrizioni:

indice fondiario:mc/mq 0,50

tipo intervento: S.U.A.

lotto minimo: mq 7.000

Variante 2

Variante all'obbligo di S.U.A. e superficie minima dell'intervento

Relazione

L'intervento in oggetto è già stato inserito in un S.U.A. approvato sia pure oggi scaduto nei termini di validità temporale, S.U.A. che aveva per oggetto l'allora zona T3 del precedente P.R.G. ed era di iniziativa pubblica (Comune di Ceriale).

Tale S.U.A. seppur scaduto temporalmente aveva provveduto a definire indirizzi, parametri e lotti d'intervento e per l'assetto turistico di zona pressapoco coincidente con la TC6 della Variante 2001 al P.R.G. prendendosi anzi carico anche dell'ampliamento dell'area della Stazione di Servizio Autostradale.

Per tutte le ragioni suddette si ritiene non occorrente un nuovo S.U.A. bensì bastevole un Permesso di Costruire eventualmente convenzionato.

Normativa

Il presente intervento si propone in Variante al P.R.G. per quanto concerne il tipo di intervento: Permesso di Costruire anziché S.U.A. e lotto minimo mq 5.970 anziché mq 7.000.

P.R.G. Comune di Ceriale

Relazione

L'art.32 delle N.di A. del vigente P.R.G.(Variante 2001) prevede che i Soggetti Attuatori che intendono procedere all'edificazione nelle zone CV e TC dovranno provvedere all'acquisto dei terreni ricadenti nelle zone destinate ad ospitare attrezzature di interesse pubblico per poi cederli gratuitamente alla Amministrazione Comunale prima del rilascio della Concessione Edilizia.

Normativa

Nel caso in oggetto per quanto riguarda la zona TC6 il Piano stabilisce l'indice fondiario di 0,50 mc/mq costituiti da una quota pari a 0,30 mc/mq utilizzabili in loco e l'altra quota pari a 0,20 mc/mq derivante dal trasferimento di indice da zone a servizi.

Le zone "TC4", "TC6" potranno essere attuate secondo le prescrizioni sulla trasferibilità dell'indice contenute nelle presenti norme di attuazione e nel rispetto dei seguenti parametri:

Altezza massima edifici	m. 9,50
Numero max di piani fuori terra	n. 3
Distanza dai confini	m. 6,00
Distanza dai fabbricati	m. 12,00

Variante 3

Indici e parametri edilizi

Relazione

In relazione ai caratteri dell'intervento e dei vincoli sopravvenuti (tracciato Aurelia bis, attiguo parcheggio camion, difficoltà di reperimento aree a servizi) si applica sulle aree di proprietà l'indice fondiario di mc/mq 1,25 mentre per le aree asservite (vedi documentazione) si applica l'indice di zona del P.R.G. pari a 0,50.

La motivazione di tale previsione è riconducibile ovviamente al fatto che i volumi, della piastra a servizi come indicato anche dal precedente progetto, sarebbero stati realizzati come volumi interrati se non fosse stata prevista la costruzione attigua del terrapieno destinato ad area di Parcheggio Tir, in variante di destinazione d'uso rispetto alla previsione di zona turistica del P.R.G.

Quindi la soluzione adottata si rende necessaria al fine di evitare che la struttura ricettiva rimanga infossata rispetto al terrapieno autostradale.

Cubatura area proprietà	mq	5.970 x 1,25 =	mc	7.462
Cubatura asservita	mq	10.920 x 0,50 =	mc	5.460
Totale volumetria			mc	12.922

così utilizzata

Volumetria Piani Camere	mc	7.396
Volumetria Piastra	mc	5.526
Sup. lorda Piastra	mq	1.842

Normativa

L'edificazione del hotel rispetterà i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Indice di fabbricabilità lotto	mc/mq	1,25
Indice di fabbricabilità area asservita	mc/mq	0,50
Altezza massima	mt	12,50
N° massimo piani	n°	4