

Direzione Provinciale di IMPERIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SANREMO

Data 16/08/2024 Ora 11:20:54

**Ispezione telematica esente per fini
istituzionali**

Ispezione n. T19793 del 16/08/2024

per titolo telematico
Motivazione Altri fini istituzionali
Richiedente NVLFBA

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 8179
Registro Particolare 6926

Data di presentazione 02/08/2024

Documento composto da 53 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-DNTGNN53P06I138H

Firmatario Notaio

Scadenza 22/06/2026

ADEMPIMENTI DI OBBLIGAZIONI ASSUNTE IN CONVENZIONE URBANISTICA DAL SOGGETTO ATTUATORE A FAVORE DEL COMUNE DI TAGGIA.**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno **duemilaventiquattro**, il giorno **ventisei**, del mese di **luglio**, (**26.07.2024**), in Sanremo, in via Roma n. 36, nel mio studio, innanzi a me dott. **Gianni Donetti**, notaio alla residenza di Sanremo, iscritto nel ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Imperia e Sanremo, sono qui comparsi:

la società:

= "**LA FORNACE S.R.L.**", con sede legale in Modena (MO), via Danimarca n. 80, capitale sociale Euro 15.000.000,00, interamente versato, iscritta nel registro delle imprese presso la c.c.i.a.a. di Modena al numero di codice fiscale 01299980084, con identico numero di Partita Iva, numero Rea MO-349684; società soggetta alla direzione e al coordinamento della società CONAD NORD OVEST SOCIETA' COOPERATIVA – PISTOIA; (di seguito "**La Fornace**");

al presente atto rappresentata

dal dott. **Maurizio Maddaloni**, nato a Coreglia Antelminelli il 23 aprile 1963, domiciliato ai fini di questo atto presso la sede sociale, come sopra, in forza di **procura speciale** autenticata dal dott. Lorenzo Zogheri, notaio in Pistoia, in data 24 luglio 2024, repertorio n. 50.554 che, in copia certificata conforme di documento cartaceo a documento informatico, allego al presente atto sotto la lettera "**A**", per formarne parte integrante e sostanziale;

la società:

= "**SAVILLS INVESTMENT MANAGEMENT - SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO - SOCIETÀ PER AZIONI**", ovvero "Savills Investment Management SGR S.p.A." ovvero brevemente "Savills I.M. SGR S.p.A.", con sede legale in Milano, via San Paolo n. 7, capitale sociale Euro 1.500.000,00, interamente versato, iscritta nel registro delle imprese presso la c.c.i.a.a. di Milano Monza Brianza Lodi al numero di codice fiscale 08567741007, con identico numero di Partita Iva, numero Rea MI-1802987; iscritta all'albo delle Società di Gestione del Risparmio al n. 79 sezione gestori di fondi di investimento alternativo di cui all'art. 35 del D.Lgs. n. 58/1998 (di seguito la "**SGR**"); la quale SGR interviene al presente atto quale società di gestione del Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato (FIA Italiano Riservato) denominato "**Mercury Nuovo Tirreno - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato**" (il "**Fondo**");

al presente atto rappresentata

dal dott. **Enrico Maggio**, nato a Milano (MI) l'8 dicembre 1987, domiciliato ai fini di questo atto presso la sede sociale, come sopra, in forza di **procura speciale** autenticata dal dott. Giovanni Ricci, notaio in Milano, in data 22 luglio 2024, repertorio n. 20.028, raccolta n. 12.982, registrata a Milano - DP II il 23 luglio 2024 al n. 74378/1T che, in copia certificata conforme di documento cartaceo a documento informatico trovasi allegata all'atto de me notaio autenticato in data odierna, repertorio n. 58.872, raccolta n. 34.967, in attesa di registrazione e annota-

zione;

da una parte; e dall'altra

l'ente:

= "**COMUNE DI TAGGIA**", con sede in Taggia (IM), nel Palazzo Civico di via San Francesco n. 441, codice fiscale e partita iva 00089460083 (di seguito il "**Comune**");

al presente atto rappresentato dal dott. **Marco Peluso**, nato a Sanremo (IM) il 23 ottobre 1975, domiciliato per la funzione presso e nel Palazzo Comunale, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Patrimonio - Demanio - Politiche Ambientali - Ufficio Centrale di Bacino nominato a tale carica con Decreto Sindacale n. 6 del 29 febbraio 2024 e legittimato a quanto infra, ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali), dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 131 del 25 luglio 2024.

Detti signori componenti,

delle cui identità personali io notaio sono certo,

mi richiedono di ricevere il presente atto, dopo avere preliminarmente richiamati:

1)

la convenzione urbanistica (la "**Convenzione Urbanistica**") a rogito notaio Antonio Acquarone di Taggia in data 28 dicembre 2002, repertorio n. 81.484, raccolta n. 17.087, registrata a Sanremo il 9 gennaio 2003 al n. 81 ed ivi trascritta il 16 gennaio 2003 ai nn. 475/376, sottoscritta da La Fornace (unitamente ai suoi danti causa), quale soggetto attuatore, avente ad oggetto l'attuazione dell'intervento di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica e ambientale del complesso immobiliare denominato "ex Fornaci Bianchi" e aree adiacenti (il "**Complesso Immobiliare**"). In particolare, ai sensi di tale Convenzione, La Fornace, quale soggetto attuatore, si è obbligata, nei confronti del Comune di Taggia, a realizzare a proprie cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

a) strada pubblica di accesso all'area;

b) parcheggio pubblico pluripiano in cemento armato costituito da quattro piani;

c) aree a verde pubblico con piantumazione di essenze tipiche mediterranee nella quantità prescritta dal piano regolatore allora vigente;

d) condotta principale delle acque bianche in sostituzione della preesistente dorsale che attraversa il lotto.

La Fornace, quale soggetto attuatore, si è obbligata, altresì per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere al Comune di Taggia le opere, i manufatti e gli impianti di cui alle lettere a), b) e d) nonché a cedere le relative aree su cui insistono le opere.

La Fornace, quale soggetto attuatore, si è obbligata, altresì per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e ad asservire all'uso pubblico perpetuo le opere, i manufatti e gli impianti di cui alla lettera c) nonché a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse, con assunzione a proprio carico di tutti gli oneri e le spese;

2)

l'atto integrativo e aggiuntivo alla convenzione sopra citata, a rogito del Segretario Comunale Luigi Maurelli in data 13 dicembre 2012, repertorio n. 2020/2012, precisandosi che con tale atto integrativo si prevedeva la realizzazione di interventi in variante di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica della "ex Fornaci Bianchi". Tali interventi consistevano:

- da un lato, nell'adeguamento delle opere di urbanizzazione, con la realizzazione di una strada di collegamento tra l'area della "ex Fornaci Bianchi" e la via San Francesco e di un impianto sportivo natatorio e,
- dall'altro lato, nella realizzazione degli interventi di adeguamento funzionale della nuova galleria pedonale interna al Complesso Immobiliare,

ed erano tutti finalizzati all'accorpamento delle due grandi strutture di vendite individuate come ambito n. 1 e ambito n. 2 nell'originaria Convenzione;

3)

l'atto modificativo all'atto integrativo e aggiuntivo alla convenzione sopra citata, a rogito del Segretario Comunale Luigi Maurelli in data 20 settembre 2016, repertorio n. 2049/2016. Con tale atto modificativo si è proceduto:

- ad integrare e sostituire alcuni degli elaborati che formavano parte integrante e sostanziale del primo atto integrativo;
- a porre a carico di La Fornace l'esecuzione di lavori propedeutici agli allacciamenti ai servizi;

4)

la deliberazione della Giunta Comunale n. 89 dell'11 maggio 2017 per la migliore individuazione catastale del compendio immobiliare cedendo al Comune a vario titolo delle Convenzioni Urbanistiche relative alla zona "T" turistica in zona ex fornace ed aree limitrofe;

5)

la delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 23 maggio 2017 con la quale venne deliberata una sostituzione di standard urbanistico ovvero la cessione della particella 3783 di metri quadrati 246 in sostituzione della cessione della porzione della particella 3115, individuata nella Tavola 5 del Permesso di Costruire n. 8195 del 23 febbraio 2005;

6)

l'atto di vendita a rogito notaio Carlotta Dorina Stella Marchetti di Milano in data 15 dicembre 2021, repertorio n. 7.269, raccolta n. 5.130, trascritto a Sanremo il 27 dicembre 2021 ai nn. 13192/10723, con il quale La Fornace ebbe a cedere parte del Complesso Immobiliare edificato al Fondo Mercury Nuovo Tirreno, il quale ebbe a subentrare in parte degli obblighi e oneri derivanti dalla predetta Convenzione Urbanistica e sue modifiche e integrazioni;

quanto premesso confermato,

i componenti convergono e stipulano quanto in appresso.

Art. 1

La società "**SAVILLS INVESTMENT MANAGEMENT - SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO - SOCIETÀ PER AZIONI**", come sopra rappresentata, intervenuta esclusivamente quale società di gestione del fondo denominato "**Mercury Nuovo Tirreno - Fondo di Investi-**

mento Alternativo Immobiliare Riservato", in adempimento alle obbligazioni nascenti dalla Convenzione Urbanistica e sue modifiche e integrazioni sopra richiamate, come qui ulteriormente modificate:

= a =

cede e trasferisce, senza previsione di corrispettivo e dunque gratuitamente e irrevocabilmente, al "**COMUNE DI TAGGIA**" che, come sopra rappresentato, **accetta e acquisisce gratuitamente**, a mente dell'articolo 2 comma 2 lettere a), b) e d) della sopra richiamata Convenzione Urbanistica del 28 dicembre 2002, il **diritto di proprietà** degli enti immobiliari qui di seguito elencati, siti in **Comune di Taggia**, in provincia di Imperia, in località Arma, in via Privata Roggeri, facenti parte del più ampio Complesso Immobiliare a destinazione prevalentemente commerciale ed aree esterne ad esso, denominato convenzionalmente "**Centro Commerciale La Riviera Shopville**", e precisamente trattasi del parcheggio silos pluripiano, dell'area scoperta sopra la rampa silos, della viabilità e posti auto, censiti nel Catasto dei Fabbricati del predetto Comune con i seguenti identificativi catastali:
Foglio **30**

= particella **304** sub. **164** - via Privata Roggeri snc - Piani S1-T-1-2 cat. D/8 Rendita Euro 54.779,20;

= particella **304** sub. **130** - via Privata Roggeri snc - Piano 2 cat. F/1 consistenza metri quadrati 251;

= particella **304** sub. **74** - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 120;

= particella **304** sub. **77** - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 492;

= particella **3603** - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 67;

= particella **3604** - via Privata Roggeri - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 58;

= particella **3657** - via Beglini snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 364;

= particella **3659** - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 124;

= particella **3660** sub. **1** - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 369;

= particella **3665** - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 128;

= particella **3671** - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 129;

= particella **3673** - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza 230;

= particella **3675** - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 117;

= particella **3676** - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 510;

= particella **3677** - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 233;

= particella **3678** - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 25;

= particella **3686** - via Beglini snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 225;

= particella **3703** - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 53;

= particella **3668** - via Beglini snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 4.309;

= particella **3672** - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 434;

= particella **3790** - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 17;

= particella **3981** (ex 3689) - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 30;

= particella **3982** (ex 3684) - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 403;

= particella **3983** (ex 3117) - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 83;

= particella **3984** (ex 3501) - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 71;

= particella **3985** (ex 3680) - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 302;

= particella **3986** (ex 3605) - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 511;

= particella **3987** (ex 3788) - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 96;

= particella **3988** (ex 3784) - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 191;

= particella **3989** (ex 3606) - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 9;

= particella **3990** (ex 3786) - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 396;

= particella **3991** (ex 3783) - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 246.

E come meglio,
 gli enti che precedono sono individuati, anche al fine dell'elencazione dei loro confini perimetrali, con **colore giallo**, nelle due Tavole denominate Tav. 1 (aree esterne) e Tav. 2 (aree interne) che, in copie fotostatiche, su richiesta dei comparenti, allego al presente atto rispettivamente sotto le lettere "**B**" e "**C**"; il parcheggio silos sub. 164 è altresì individuato, senza colorazione, nella planimetria catastale che, come verificato da me notaio, risulta depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Imperia - che, in copia fotostatica, allego al presente atto sotto la lettera "**D**". SGR, quale società di gestione del Fondo Mercury Nuovo Tirreno, dichiara che i dati catastali sopra citati e la planimetria catastale sopra allegata sono conformi allo stato di fatto del parcheggio silos e alla sua destinazione, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. Preciso io notaio di avere preventivamente individuato la società intestataria catastale e verificato la sua conformità con le risultanze dei Registri Immobiliari;

= b =
asserve all'uso pubblico perpetuo a favore del "COMUNE DI TAG-

GIA" le aree facenti parte del medesimo Complesso Immobiliare, destinate ad aree a verde, strade, parcheggi, marciapiedi e passaggi, censiti nel Catasto dei Fabbricati del predetto Comune con i seguenti identificativi:

Foglio **30**

= particella **304** sub. **75** - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 1.146;

= particella **304** sub. **93** - via Privata Roggeri snc - Piano 1 cat. F/1 consistenza metri quadrati 359;

= particella **304** sub. **127** - via Privata Roggeri snc - Piano 2 cat. F/1 consistenza metri quadrati 115;

= particella **304** sub. **87** - via Privata Roggeri snc - Piano 1 cat. F/1 consistenza metri quadrati 403;

= particella **304** sub. **92** - via Privata Roggeri snc - Piano 1 cat. F/1 consistenza metri quadrati 392;

= particella **304** sub. **94** - via Privata Roggeri snc - Piano 1 cat. F/1 consistenza metri quadrati 138;

= particella **304** sub. **107** - via Privata Roggeri snc - Piano 2 cat. F/1 consistenza metri quadrati 670;

= particella **304** sub. **126** - via Privata Roggeri snc - Piano 2 cat. F/1 consistenza metri quadrati 310;

= particella **304** sub. **100** - via Privata Roggeri snc - Piano 2 cat. F/1 consistenza metri quadrati 149;

= particella **304** sub. **102** - via Privata Roggeri snc - Piano 2 cat. F/1 consistenza metri quadrati 175;

= particella **304** sub. **149** - via Privata Roggeri snc - Piano 2 cat. D/8 Rendita Euro 9.996,00.

E come meglio,

le aree come sopra asservite sono individuate, con **colori verde, grigio e arancio**, nelle due Tavole denominate Tav. 1 (aree esterne) e Tav. 2 (aree interne), sopra allegate.

Art. 2

La società "**LA FORNACE S.R.L.**", come sopra rappresentata, in adempimento alle obbligazioni nascenti dalla Convenzione Urbanistica e sue modifiche e integrazioni sopra richiamate:

= a =

cede e trasferisce senza previsione di corrispettivo e dunque gratuitamente e irrevocabilmente al "**COMUNE DI TAGGIA**" che, come sopra rappresentato, **accetta e acquisisce gratuitamente**, a mente dell'articolo 2 comma 2, lettere a), b) e d) della sopra richiamata Convenzione Urbanistica del 28 dicembre 2002:

= a.1 =

il **diritto di proprietà** della frazione di strada facente parte dello stesso Complesso Immobiliare di cui sopra, censita nel catasto dei fabbricati del suddetto Comune con i seguenti identificativi catastali:

Foglio **30**

= particella **4265** (ex 3387) - via Privata Roggeri snc - Piano T cat. F/1 consistenza metri quadrati 403;

= a.2 =

il **diritto di superficie di fare e mantenere al di sotto del suolo al-**

trui, ai sensi e per gli effetti degli articoli 952 e seguenti e in particolare dell'art. 955 c.c., di durata indeterminata, trasformatosi in **proprietà superficiaria** dopo la costruzione di una porzione di canale ipogeo, per acque bianche e di una condotta per acque nere (di più ampia lunghezza, come precisato in prosieguo), delle seguenti dimensioni: il canale per acque bianche, per il tratto sottostante la strada carrozzabile, è costruito da una tubazione del tipo "ARMCO", in acciaio ondulato, diametro cm 250; la condotta per acque nere di un diametro di cm 50. Il tutto come convenuto e precisato negli atti per notaio Antonio Acquarone, a cui si fa rimando per quanto occorra e comunque per una più dettagliata descrizione, uno in data 13 luglio 2006, repertorio n. 92903/20026 e l'altro in data 22 giugno 2005, repertorio n. 90356/19220, quest'ultimo integrato con ulteriore atto, ricevuto dallo stesso notaio in data 7 ottobre 2022, repertorio n. 108946/28333, tutti richiamati in prosieguo sotto il paragrafo 8.1. Tale **proprietà superficiaria** interessa le aree di proprietà di terzi, censite nel catasto dei terreni dello stesso Comune con i seguenti identificativi:

Foglio **31**

= particella **1357** orto irrig classe 1 are 17,88 R.D. Euro 156,98 R.A. Euro 41,55;

= particella **1884** (ex 1358) orto irrig classe 1 are 19,23 R.D. Euro 168,83 R.A. Euro 44,69;

= particella **1885** (ex 1358) orto irrig classe 1 are 1,43 R.D. Euro 12,56 R.A. Euro 3,32;

= particella **1985** orto ir fi classe 2 are 6,00 R.D. Euro 138,82 R.A. Euro 44,31;

= particella **1987** orto irrig classe 2 are 1,34 R.D. Euro 8,93 R.A. Euro 2,77;

= particella **1989** orto irrig classe 2 are 1,30 R.D. Euro 8,66 R.A. Euro 2,69.

E come meglio,
quanto sopra descritto è individuato, anche al fine dell'elencazione dei confini perimetrali, con **colore bianco e minuscole linee trasversali azzurre** (quanto all'area ceduta in piena proprietà di cui alla lettera a.1) e con **colore azzurro** (quanto alle aree cedute in proprietà superficiaria di cui alla lettera a.2), nella Tav. 1 (aree esterne), sopra allegata.

Art. 3

3.1 Le cessioni che precedono sono comprensive, ciascuna per quanto di competenza, sempre a favore del **COMUNE di TAGGIA**, della **proprietà del canale scolmatore e fognatura nera**, quale opera di urbanizzazione primaria e con carattere di pubblica utilità, che corre in parte sul terreno residuo di proprietà del Fondo Mercury Nuovo Tirreno (colore rosso nella Tav. 1), che resta pertanto gravato da tale servitù passiva per destinazione del padre di famiglia e in parte corre sulle aree scoperte cedute in proprietà al Comune (colore giallo Tav. 1) e in parte sulle aree cedute in diritto di superficie al Comune (colore azzurro Tav. 1). E come meglio, il detto canale scolmatore è quello individuato nella Tav. 1 come "tubazione a correre", con la precisazione che alcune porzioni di esso non sono qui rilevanti e non interessano in

quanto sono sottostanti a strade pubbliche e come tali sono e restano di proprietà pubblica.

3.2 Servitù esistente. Il silos individuato con la particella 304 sub 164 (limitatamente alla porzione al piano secondo), il parcheggio scoperto individuato con la particella 304 sub 149 e la strada individuata con la particella 3657 - (“**i fondi serventi**”) - sono gravati dalla servitù passiva di transito, sia pedonale che carraio - (“**la servitù esistente**”) - a favore del parcheggio individuato con la particella 304 sub 147 stesso foglio 30 e dell'albergo in corso di costruzione individuato con la particella 304 sub 146 - (“**i fondi dominanti**”) - entrambi di proprietà La Fornace, al fine di permettere l'accesso ai parcheggi pertinenziali dell'albergo e all'albergo stesso; servitù costituita nell'atto per notaio Carlotta Dorina Stella Marchetti del 15 dicembre 2021, repertorio n. 7.269/5.130 già richiamato, trascritta a Sanremo il 27 dicembre 2021 ai nn. 13.194/10.725, precisando che la detta servitù è rappresentata con colori blu e rosso nella planimetria allegata a tale atto sotto la lettera “E”.

Rinuncia alla servitù esistente. La Fornace quale titolare dei sopra citati fondi dominanti (particella 304 sub. 146 e sub. 147 foglio 30 C.F. del Comune di Taggia) - al fine di consentire l'adempimento alle obbligazioni nascenti dalla Convenzione Urbanistica e sue modifiche e integrazioni sopra richiamate - con il presente atto, **dichiara di rinunciare così come rinuncia**, senza previsione di corrispettivo e dunque gratuitamente e irrevocabilmente, alla servitù di transito sopra citata e trascritta a Sanremo il 27 dicembre 2021 ai nn. 13.194/10.725. Resta autorizzato il Conservatore dei Registri Immobiliari a procedere alla trascrizione della suddetta rinuncia, manlevando lo stesso da ogni responsabilità al riguardo.

La rinuncia ha effetti immediati; da questo momento cessa, pertanto, il diritto di transito da parte dei citati fondi dominanti sui citati fondi serventi.

Ai fini fiscali, come verrà ribadito in prosieguo, la rinuncia è soggetta a tassazione in misura fissa.

3.3 Il Comune di Taggia riconosce espressamente che, a seguito della sottoscrizione del presente atto, la Convenzione Urbanistica, come successivamente modificata ed integrata, deve ritenersi integralmente adempiuta da parte de La Fornace e di SGR, quale società di gestione del Fondo Mercury Nuovo Tirreno, per quanto di competenza.

3.4 Con riferimento al complesso immobiliare denominato “Centro Commerciale La Riviera Shopville” (ex attività 1 e 2), La Fornace dichiara, e SGR, quale società di gestione del Fondo Mercury Nuovo Tirreno, e il Comune di Taggia prendono atto, per quanto di rispettiva competenza, che, con la sottoscrizione del presente atto, entrambe le condizioni di cui al nullaosta di agibilità prot. n. 27578/05 dell'11 ottobre 2005 si sono avverate.

Art. 4

4.1 Quanto sopra viene ceduto con la trasmissione immediata del dominio e del possesso, come cosa propria, franca e libera da persone, cose, pesi, vincoli, ipoteche (**salvo quanto infra**), trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali, liti in corso, diritti, limitazioni, pretese e prela-

zioni di terzi, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, accessioni, azioni, ragioni, parti comuni, usi e servitù (**salvo quanto infra**), nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui il tutto si trova e così come fino ad ora goduto e posseduto,

con la precisazione

che il subalterno 75 della particella 304 foglio 30 del catasto dei fabbricati ("**il marciapiede a due lati**"), oggetto di asservimento all'uso pubblico da parte di SGR, quale società di gestione del Fondo Mercury Nuovo Tirreno, è gravato da **ipoteca** iscritta nei registri immobiliari di Sanremo in data 27 dicembre 2021 ai nn. 13.195/1.388 e da **cessione di pigioni** trascritta nei medesimi registri immobiliari di Sanremo in data 27 dicembre 2021 ai nn. 13.196/10.726, entrambe a favore di Intesa Sanpaolo Spa; ipoteca e cessione pigioni le cui cancellazioni sono state richieste dalla SGR e per le quali si attende il riscontro di Intesa SanPaolo;

con la precisazione

che le Aree cedute in piena proprietà (**art. 1 lettera = a =**) e le Aree asservite (**art. 1 lettera = b =**) sono state escluse dal perimetro degli originari contratti di locazione ultranovennale (sottoscritti tra "La Fornace" e "Conad Nord Ovest Società Cooperativa" in data 15 dicembre 2021, trascritti a Sanremo il 27 dicembre 2021 ai nn 13.190/10.721 e ai nn. 13.191/10.722), con atti modificativi autenticati da me notaio in data odierna, repertori numeri 58.872 e 58.873, in attesa di essere registrati e annotati e

con la precisazione

che sussiste servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione Spa per lo svolgimento dei suoi compiti istituzionali, per alimentare l'intero Complesso Immobiliare e le aree esterne ad esso, trascritta a Sanremo il 24 agosto 2005 ai nn. 11.794/7019 a carico delle originarie particelle 330, 2920 e 304 di foglio 30.

4.2 Resta inteso tra le Parti che le aree cedute da SGR, quale società di gestione del Fondo Mercury Nuovo Tirreno, vengono trasferite al Comune di Taggia unicamente con le seguenti garanzie:

a) la garanzia di legge per i casi di evizione, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 1488 c.c., essendo tali aree pervenute con atto di compravendita del notaio Carlotta Dorina Stella Marchetti in data 15 dicembre 2021, repertorio n. 7.269, raccolta n. 5.130, trascritto a Sanremo il 27 dicembre 2021 ai nn. 13192/10723, già richiamato nella premessa del presente atto;

b) le dichiarazioni in materia urbanistica e catastale obbligatorie per legge di cui agli artt. 1 e 9 del presente atto;

c) l'assenza di ipoteche sulle aree oggetto di cessione e di asservimento, salvo quanto previsto dal precedente art. 4.1 con riferimento al subalterno 75 della particella 304 foglio 30.

Tali dichiarazioni vengono rilasciate fino alla prima data tra (i) il termine di prescrizione previsto dalla legge per ciascuna di esse e (ii) la data di scadenza o di liquidazione del "Fondo Mercury Nuovo Tirreno".

Art. 5

Le cessioni sono comprensive del diritto di comproprietà su tutti gli eventuali spazi, parti ed enti che per legge devono ritenersi comuni tra

i comproprietari di uno stesso stabile, ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile, nonché su quelli che comuni devono ritenersi per uso, destinazione, consuetudini. Resta, tuttavia, inteso che:

a) eventuali spese relative alle predette parti comuni resteranno a carico dei cedenti *pro quota*;

b) conseguentemente, il Comune di Taggia non subentra, con la sottoscrizione del presente atto, nel "**Regolamento Interno La Riviera Shopville**" del dicembre 2008.

Art. 6

6.1 Trattasi di atto portante trasferimenti e asservimenti **a titolo gratuito**, in esecuzione di obbligazioni assunte in Convenzione Urbanistica dal soggetto attuatore e avente causa nei confronti del Comune di Taggia. Ai soli fini dell'iscrizione del presente atto nel repertorio notarile, le Parti enunciano i seguenti valori simbolici:

- Euro **100,00 (cento virgola zero zero)** per la cessione da SGR, quale società di gestione del Fondo Mercury Nuovo Tirreno;

- Euro **100,00 (cento virgola zero zero)** per l'asservimento da SGR, quale società di gestione del Fondo Mercury Nuovo Tirreno;

- Euro **100,00 (cento virgola zero zero)** per le cessioni da La Fornace.

6.2 Non sussiste presupposto per l'iscrizione di **ipoteca legale**, cui le Parti fanno ugualmente rinuncia, per quanto possa occorrere.

Art. 7

Le Parti, previo richiamo da me notaio effettuato alla responsabilità penale cui possono essere soggette in caso di dichiarazioni false o mendaci, dichiarano e attestano:

a)

= **che** stante la natura gratuita dell'atto, non vi è stata tra le Parti movimentazione in numerario;

b)

= **che** stante la natura gratuita dell'atto, in esecuzione di obbligazione assunta per Convenzione, non si sono avvalse di mediatore immobiliare.

Art. 8

8.1 Quanto oggetto di contratto è pervenuto:

a) a **SGR**, quale società di gestione del "**Fondo Mercury Nuovo Tirreno**", quanto ceduto e asservito, in forza dell'atto a rogito notaio Carlotta Dorina Stella Marchetti di Milano in data 15 dicembre 2021, repertorio n. 7.269, raccolta n. 5.130, trascritto a Sanremo il 27 dicembre 2021 ai nn. 13192/10723, già richiamato nella premessa del presente atto, con il quale ebbe a comprare da "La Fornace";

b) alla "**La Fornace**" quanto ceduto in diritto di superficie-proprietà superficaria, in forza di quattro atti a rogito del giù citato notaio Antonio Acquarone: il primo, in data 22 giugno 2005, repertorio n. 90.356/19.220, registrato a Sanremo l'8 luglio 2005 al n. 3414/1T ed ivi trascritto l'11 luglio 2005 ai nn. 9566/5584; il secondo, in data 13 luglio 2006, repertorio n. 92.903/20.026, registrato a Sanremo il 1 agosto 2006 al n. 4234/1T ed ivi trascritto il 3 agosto 2006 ai nn. 11342/7183; il terzo, in data 4 agosto 2006, repertorio n. 92.999/20.088, trascritto a Sanremo il 23 agosto 2006 ai nn. 12424/7858; il quarto, in data 7 otto-

bre 2022, repertorio n. 108.946/28.333, trascritto a Sanremo il 25 ottobre 2022 ai nn. 11521/9375 e ai nn. 11522/9376;

c) alla “**La Fornace**” quanto ceduto in piena proprietà, in forza di:

- scissione dalla Bianchi Antonio Spa con sede in Taggia c.f. 00131160087, con atto a rogito del più volte citato notaio Antonio Acquarone in data 12 ottobre 2001, repertorio n. 76.190, trascritto a Sanremo il 30 gennaio 2001 ai nn. 9620/7614;

- vendita a rogito stesso notaio Antonio Acquarone in data 27 giugno 2002, repertorio n. 79.334, trascritta a Sanremo l'11 luglio 2002 ai nn. 7089/5464;

- vendita a rogito dott. Antonino Panetta, già notaio in Taggia, in data 2 agosto 2002, repertorio n. 38.947, trascritta a Sanremo il 9 agosto 2002 ai nn. 8564/6627 (precisando che nella nota di trascrizione il codice fiscale della società è stato erroneamente indicato come 01299980004);

- vendita a rogito stesso notaio Antonino Panetta, data 24 ottobre 2002, repertorio n. 39.468, trascritta a Sanremo l'8 novembre 2002 ai nn. 11883/9224;

- vendita a rogito notaio Acquarone Antonio in data 2 novembre 2002, repertorio n. 80.775, trascritta a Sanremo il 28 novembre 2002 ai nn. 12781/9948;

- vendita a rogito notaio Antonio Acquarone in data 2 novembre 2002, repertorio n. 80.777, trascritta a Sanremo il 28 novembre 2002 ai nn. 12782/9949;

- vendita a rogito notaio Antonio Acquarone in data 21 gennaio 2003, repertorio n. 81.756, trascritta a Sanremo il 6 febbraio 2003 ai nn. 1418/1035.

8.2 A detti titoli di provenienza si fa pieno riferimento, anche per eventuali diritti, patti, condizioni, limitazioni e servitù, in essi contenuti o richiamati, che qui si abbiano integralmente trascritti e riportati nonché per le ulteriori provenienze.

Art. 9

9.1 Le società SGR, quale società di gestione del Fondo Mercury Nuovo Tirreno, e La Fornace, come sopra rappresentate, per gli effetti della legge n. **47/1985** e del D.P.R. n. **380/2001**, dichiarano e attestano:

a)

- **che** il Complesso Immobiliare di cui sono parte gli immobili ceduti è stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia prot. 7239/02 dell'8/1/2003 per la realizzazione di risanamento e recupero aree ex Fornace Bianchi per realizzazione polo commerciale e opere pubbliche connesse;

- Permesso di Costruire prot. 24085/04 (P.E. 8195) del 23/2/2005 per volturazione e variante della Concessione edilizia di cui sopra;

- Denuncia Inizio Attività n° 16/2005 prot. 4310 del 15/2/2005 per variante alla realizzazione del canale scolmatore;

- Denuncia di Inizio Attività n° 102/05 del 27/5/2005 per opere interne in variante al PdC 8195/2005;

- Denuncia di Inizio Attività n° 149/05 del 21/7/2005 prot. n° 20827 pure in variante al PdC 8195/2005;

- Denuncia di Inizio Attività n° 150/05 del 21/7/2005 prot. n° 21451 sempre in variante al PdC 8195/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n° 152/05 del 22/7/2005 prot. n° 21451 sempre in variante al PdC 8195/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n° 161/05 del 4/8/2005 prot. n° 22462 sempre in variante alla DIA 16/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n° 179/05 del 8/9/2005 prot. n° 25703 per modifiche al parcheggio esterno;
- Denuncia di Inizio Attività n° 210/05 del 7/10/2005 prot. n° 28577 sempre in variante al PdC 8195/2005 per sistemazione area di sosta provvisoria;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n° 15/12 del 17/5/2012 prot. n° 12292 per rinforzi strutturali;
- Permesso di Costruire n° 8842/2013 del 29/1/2013 prot. 13079/13473 (accorpamento Ipermercato e galleria commerciale in un'unica struttura di tipo Centro Commerciale nonché per la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione di interesse comunale). Sono state rilasciate/attestate le seguenti agibilità:
- Nulla Osta rilasciato dal Comune di Taggia in data 11/10/2005 prot. n° 27578/05.

- **che** sono state regolarmente collaudate le OO.UU. dagli ingg. Antonio Canepa e Sandro Marini unitamente alla soc. "La Fornace srl" e al comune di Taggia in data 13/4/2017, trasmesso all'amm.ne comunale il dì successivo al prot. n° 8559.b);

- **che** nessuna opera soggetta a permesso di costruire in sanatoria è stata posta in essere.

9.2 Le società SGR, quale società di gestione del Fondo Mercury Nuovo Tirreno, e La Fornace, sempre come sopra rappresentate, mi richiedono di allegare al presente atto sotto le lettere "E" e "F" i **due certificati di destinazione urbanistica**, rilasciati dal Comune di Taggia, uno in data 25 marzo 2024, protocollo n. 10411 e uno in data 6 giugno 2024 protocollo n. 19261, dichiarando che da dette date ad oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici concernenti le aree cedute e che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Art. 10

Il presente atto viene registrato e trascritto nei registri immobiliari a spese di La Fornace cui altresì compete l'onorario notarile.

Art. 11

= Richiamato l'articolo 32, comma 2 del D.P.R. 601/73, il presente atto sconta l'imposta di registro in misura fissa (Euro 200,00 per ogni cessione e per l'asservimento) ed è esente dalle imposte ipotecarie e catastali; l'imposta di bollo ammonta ad Euro 230,00.

= La rinuncia alla servitù di cui al paragrafo 3.2, sconta l'imposta di registro in misura fissa.

= Nessun onere, diretto od indiretto, compete e competerà in futuro al Comune.

Art. 12

Tutti gli avvisi e le comunicazioni tra le Parti, previsti o richiesti dal pre-

sente contratto o comunque necessari in relazione ad esso, dovranno essere effettuati per iscritto e comunicati mediante consegna di persona, o lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, ai seguenti indirizzi (ovvero a quegli altri recapiti che dovessero essere successivamente comunicati egualmente per iscritto):

a) Savills Investment Management SGR S.p.A.

Fondo Mercury Nuovo Tirreno
via San Paolo n. 7

20121 Milano

c.a. legale rappresentante

pec: savillsimsgr@legalmail.it

b) quanto alla Fornace S.r.l.

La Fornace s.r.l.

via Danimarca n. 80, (41122) Modena (MO);

c.a. legale rappresentante

pec: lafornace@actalispec.it

c) quanto al Comune di Taggia (IM)

Comune di Taggia

Via San Francesco n. 441, (18018) Taggia (IM);

c.a. Sindaco pro-tempore

pec: comune.taggia.im@certificamail.it.

Tutte le comunicazioni così effettuate si avranno per ricevute dal destinatario: (i) se consegnate di persona, alla data di tale consegna, che dovrà risultare da sottoscrizione per ricevuta; (ii) se spedite per posta o trasmesse a mezzo posta elettronica certificata, alla data risultante dall'avviso di ricevimento della raccomandata di comunicazione o di conferma della consegna del messaggio di posta elettronica certificata.

Art. 13

La SGR sottoscrive il presente contratto in qualità di società di gestione del Fondo Mercury Nuovo Tirreno e pertanto tutti i diritti e gli obblighi previsti nel presente atto saranno a favore e a carico del Fondo Mercury Nuovo Tirreno, con esclusione di responsabilità della suddetta società in proprio per gli obblighi previsti nel presente atto.

Art. 14

Qualsiasi controversia derivante dal presente contratto e/o, comunque, relativa ai rapporti tra le Parti sarà devoluta in via esclusiva al Foro di Imperia, fermi restando gli inderogabili limiti di legge.

Art. 15

Le Parti mi esonerano dal dare lettura degli allegati, dichiarando essere loro noti.

Di questo atto, in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto a mano da me notaio, ho dato lettura alle parti comparenti che lo approvano. Consta di fogli quattro per pagine quattordici.

Sono le ore quindici e quaranta.

Firmato in originale: Maurizio Maddaloni, Enrico Maggio, Marco Peluso, dott. Gianni Donetti notaio, sigillo.

ALLEGATO "A"
Rep 58874
PCC 34969



PROCURA SPECIALE

Il sottoscritto: _____

SABBATINI LUCA, dirigente, nato a Pistoia il 18 luglio 1973, Codice Fiscale SBBLCU73L18G713U, domiciliato per la carica ove appresso, non in proprio ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione, Consigliere Delegato e legale rappresentante della società di nazionalità italiana (la "**Società**"): _____

_____ "**LA FORNACE S.R.L.**", _____

con sede legale in Modena (MO), via Danimarca n. 80, capitale sociale Euro 15.000.000,00, interamente versato, iscritta nel registro delle imprese presso la c.c.i.a.a. di Modena al numero di codice fiscale 01299980084, con identico numero di Partita Iva, numero Rea MO-349684; in forza e in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione della Società in data 26/02/2024; con la presente nomina procuratore speciale il signor: _____

Maddaloni Maurizio, libero professionista, nato a Coreglia Antelminelli (LU) il 23/04/1963, residente in Pistoia (PT), Via Tazzerina e Sardigna n.26 int.2, codice fiscale MDDMRZ63D23C996Y _____

domiciliato per la carica presso la sede della Società (i "**Procuratori**" e singolarmente "il "**Procuratore**"), _____ conferendo _____

al Procuratore, nei limiti di quanto previsto nella deliberazione sopra indicata (facendone piena prova la sottoscrizione da parte dei Procuratori), tutti i poteri necessari per negoziare, sottoscrivere e stipulare, in nome e per conto della Società, i contratti, gli atti e i documenti meglio volti a disciplinare e/o perfezionare, in esecuzione della convenzione urbanistica a rogito notaio Antonio Acquarone di Taggia in data 28 dicembre 2002, repertorio n. 81.484/17.087, trascritta a Sanremo il 16 gennaio 2003 ai nn. 475/376, come successivamente modificata ed integrata, l'operazione (l' "**Operazione**") avente ad oggetto: _____

a) _____

la cessione al Comune di Taggia del **diritto di proprietà** dell'area censita nel Catasto dei Fabbricati del predetto Comune al foglio 30, particella 4265 (ex 3387) e del **diritto di superficie di fare e mantenere al di sotto del suolo altrui**, ai sensi e per gli effetti degli articoli 952 e seguenti e in particolare dell'art. 955 c.c., di durata indeterminata, trasformatosi in **proprietà superficaria**, che interessa le aree censite nel Catasto dei Terreni dello stesso Comune al foglio 31, particelle 1357, 1884 (ex 1358), 1885 (ex 1358), 1985, 1987 e 1989; con la precisazione che la cessione delle suddette aree è comprensiva dei diritti di

proprietà, per quanto di competenza, del canale ipogeo, con funzione di scolmatore e di fognatura nera, quale opera di urbanizzazione primaria e con carattere di pubblica utilità, per la porzione di esso che corre nelle suddette aree.

————— Pertanto, al sopra nominato Procuratore, —————
vengono conferiti tutti i poteri necessari e/o opportuni a sottoscrivere ogni atto, notarile e non notarile, scrittura, documento utile al perfezionamento dell'Operazione, conferendogli ogni più ampio potere per negoziare clausole e condizioni, purché nell'interesse della Società - tra cui la rinuncia, senza previsione di corrispettivo e dunque gratuitamente e irrevocabilmente, con effetti immediati, alla servitù di transito trascritta a Sanremo il 27 dicembre 2021 ai nn. 13.194/10.725, a favore dei fondi dominanti di sua proprietà individuati con la particella 304 sub. 146 e sub. 147 foglio 30 C.F. del Comune di Taggia - autorizzandolo, in particolare, ma non limitatamente, a sottoscrivere per conto e nell'interesse della Società, anche non nel medesimo contesto, ulteriori accordi ancillari, collegati e/o comunque necessari in relazione agli accordi, compresa la rinuncia all'ipoteca legale, se ed in quanto dovuta.

La Società ratifica fin d'ora tutto ciò che il Procuratore farà o si impegnerà a fare nel legittimo esercizio o nella legittima esecuzione dei poteri e delle facoltà contenute nella presente procura e si impegna a tenere il Procuratore indenne e manlevato da ogni responsabilità di qualsiasi natura, in qualsiasi modo derivante dalla esecuzione della presente procura. La presente procura speciale è disciplinata ai sensi della legge italiana.



Repertorio. n. 50.554

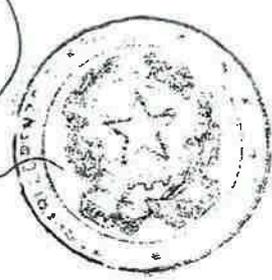
AUTENTICAZIONE DI FIRMA

Certificasi da me sottoscritto dr. Lorenzo Zogheri Notaio in Pistoia, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, che il Signor:

- **SABBATINI LUCA**, dirigente, nato in Pistoia il 18 luglio 1973 e domiciliato per la carica ove appresso; il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante e quindi in nome per conto ed interesse della società "**LA FORNACE S.R.L.**", unipersonale, (soggetta alla direzione e al

coordinamento da parte di CONAD NORD OVEST SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Pistoia, Via Bure Vecchia Nord n. 10, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Pistoia - Prato 01977130473), con sede legale in Modena (MO), Via Danimarca n. 80, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Modena 01299980084, R.E.A. n. MO-349684;

della cui identita' personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, ha sottoscritto l'atto che precede, alla mia presenza, in Pistoia (PT), nel mio studio notarile, Via Filippo Pacini n. 40, il ventiquattro luglio duemilaventiquattro (24.07.2024). -



...ooo000ooo...

Certifico io sottoscritto dr. Lorenzo Zogheri, Notaio in Pistoia, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, che la presente e' copia su supporto informatico conforme all'originale, formato in origine su supporto cartaceo, regolarmente sottoscritto. La presente copia informatica, in formato PDF/A, si compone di numero due documenti informatici associati, il primo contenente la riproduzione dell'immagine del documento cartaceo originale, ed il secondo contenente la presente certificazione di conformita', per complessive numero 4 (quattro) pagine. Si rilascia, con apposizione della firma digitale da parte di me Notaio, ai sensi dell'art. 73 della legge 16 febbraio 1913, n. 89, e dell'art. 22, comma 1, del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82, per gli usi di legge. Pistoia, Via Filippo Pacini n. 40, il giorno ventiquattro luglio duemilaventiquattro (24.07.2024).



-----Certificazione di conformità-----

-----di documento cartaceo a documento informatico-----

----- (art. 23, comma 2-bis, d.lgs 7 marzo 2005, n. 82) -----

Certifico io sottoscritto, dott. **Gianni Donetti**, notaio in Sanremo, iscritto nel ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Imperia e Sanremo, che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composto di numero due pagine su numero quattro facciate, è conforme alla copia autentica, contenuta su supporto informatico e certificata dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia conforme all'originale con firma digitale apposta in data 24 luglio 2024, la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica eSign ove risulta la vigenza (dal 31 agosto 2023 al 31 agosto 2026) del certificato di detta firma digitale di detto notaio, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority 2019. -----

Sanremo, via Roma n. 36, addì 26 luglio 2024. -----



[Handwritten signature]

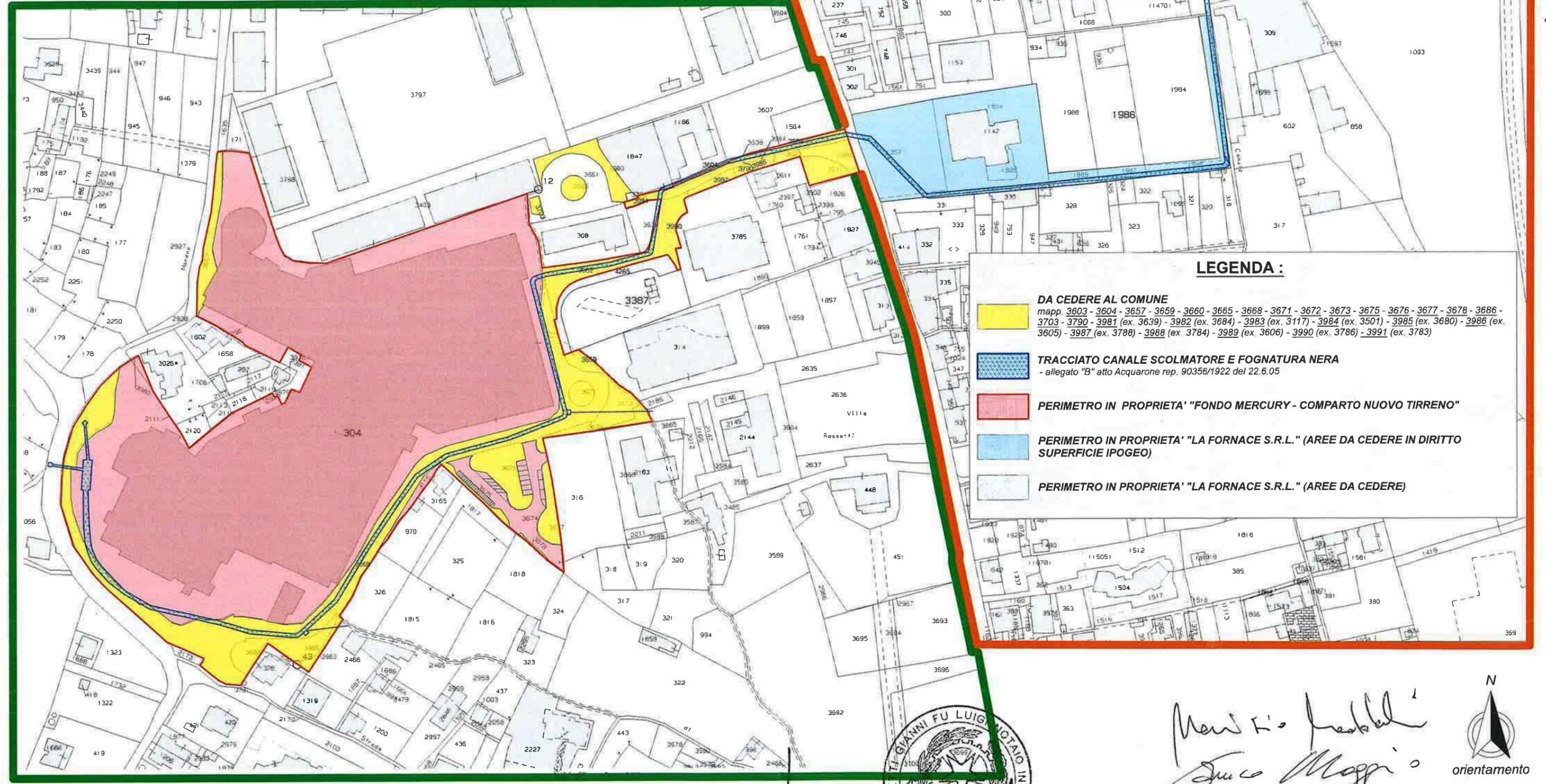


TAV. 1 - AREE ESTERNE

TAGGIA (IM) VIA PRIVATA ROGGERI - ESTRATTI MAPPA CATASTALE
(formato di stampa A/1 - scala 1:1000)

FOGLIO 31

FOGLIO 30



LEGENDA :

- DA CEDERE AL COMUNE**
mapp. 3603 - 3604 - 3657 - 3659 - 3660 - 3665 - 3668 - 3671 - 3672 - 3673 - 3675 - 3676 - 3677 - 3678 - 3686 - 3703 - 3790 - 3981 (ex. 3639) - 3982 (ex. 3684) - 3983 (ex. 3117) - 3984 (ex. 3501) - 3985 (ex. 3680) - 3986 (ex. 3605) - 3987 (ex. 3788) - 3988 (ex. 3784) - 3989 (ex. 3606) - 3990 (ex. 3786) - 3991 (ex. 3783)
- TRACCIATO CANALE SCOLMATORE E FOGNATURA NERA**
- allegato "B" atto Acquarone rep. 90356/1922 del 22.6.05
- PERIMETRO IN PROPRIETA' "FONDO MERCURY - COMPARTO NUOVO TIRRENO"**
- PERIMETRO IN PROPRIETA' "LA FORNACE S.R.L." (AREE DA CEDERE IN DIRITTO SUPERFICIE IPOGEO)**
- PERIMETRO IN PROPRIETA' "LA FORNACE S.R.L." (AREE DA CEDERE)**



Mura

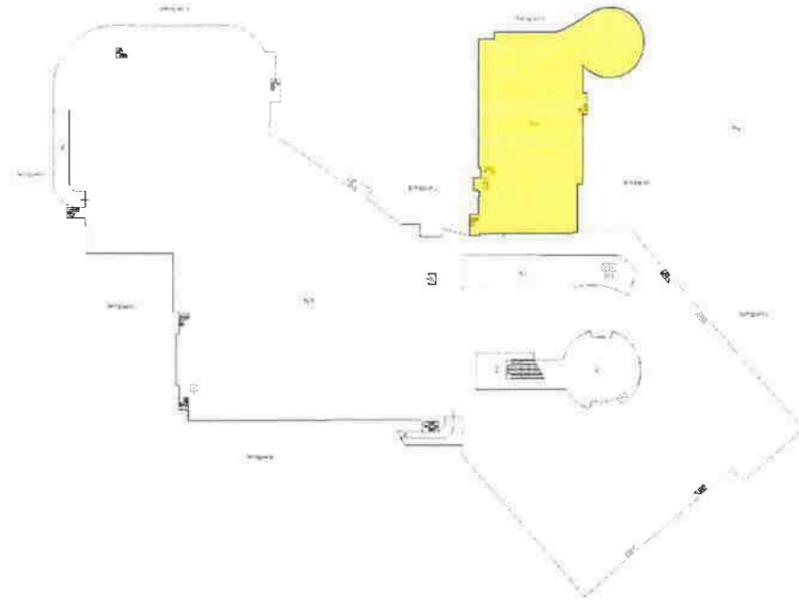
*Mario F. Fabbri
Giuseppe Maggi
Alessandro Felici*



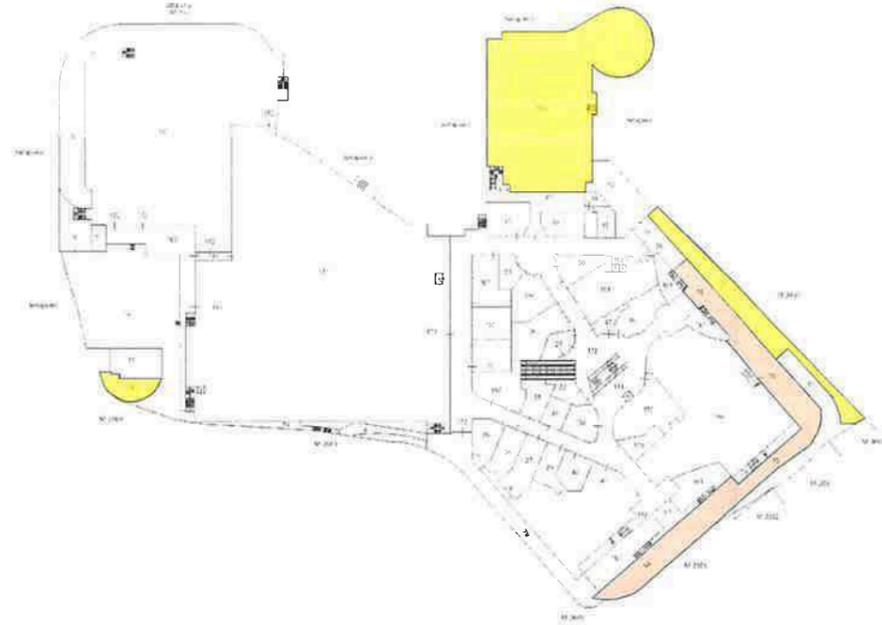
TAV. 2

ALLEGATO C
REP 53874
PRC 34269

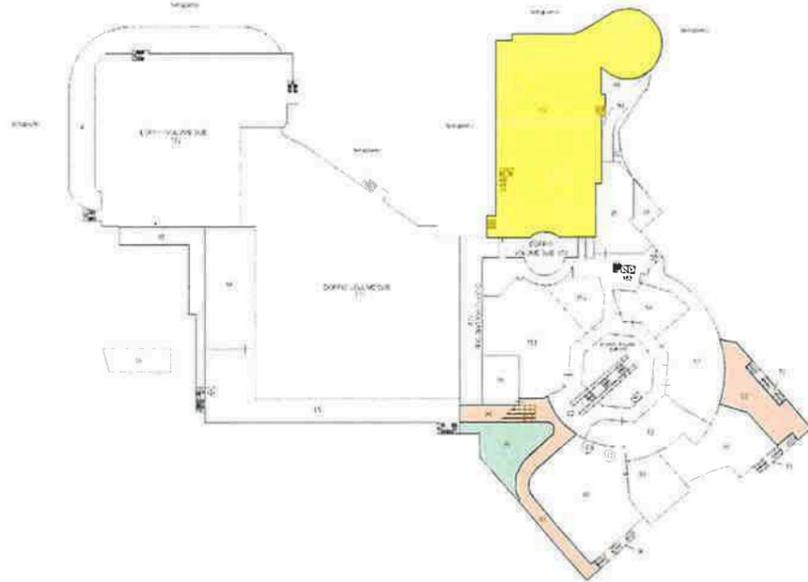
PIANO INTERRATO



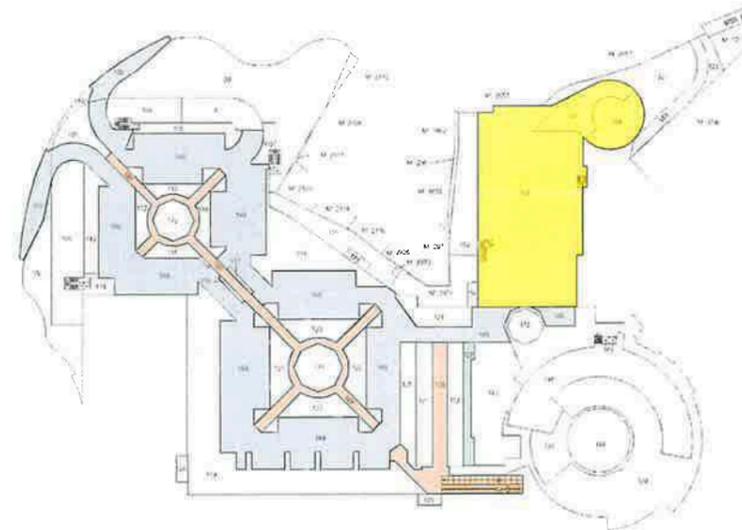
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



LEGENDA

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | strade/parcheggi da asservire all'uso pubblico |  | aiuole da asservire all'uso pubblico (prop. FONDO MERCURY) |
|  | marciapiedi/passaggi da asservire all'uso pubblico |  | aree da cedere al Comune |

NOTE: individuazione consistenze secondo la DGC n. 89 del 11/05/2017

NORD



Orientamento



Manlio Fedato
Giuseppe Moggio

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ALLEGATO "D"
REP 58874
PAC 34969

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Imperia

Dichiarazione protocollo n. IM0064549 del 30/12/2022

Comune di Taggia

Via Privata Roggeri (arma Di Taggia)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 30
Particella: 304
Subalterno: 164

Compilata da:
Maddaloni Maurizio

Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali

Prov. Pistoia

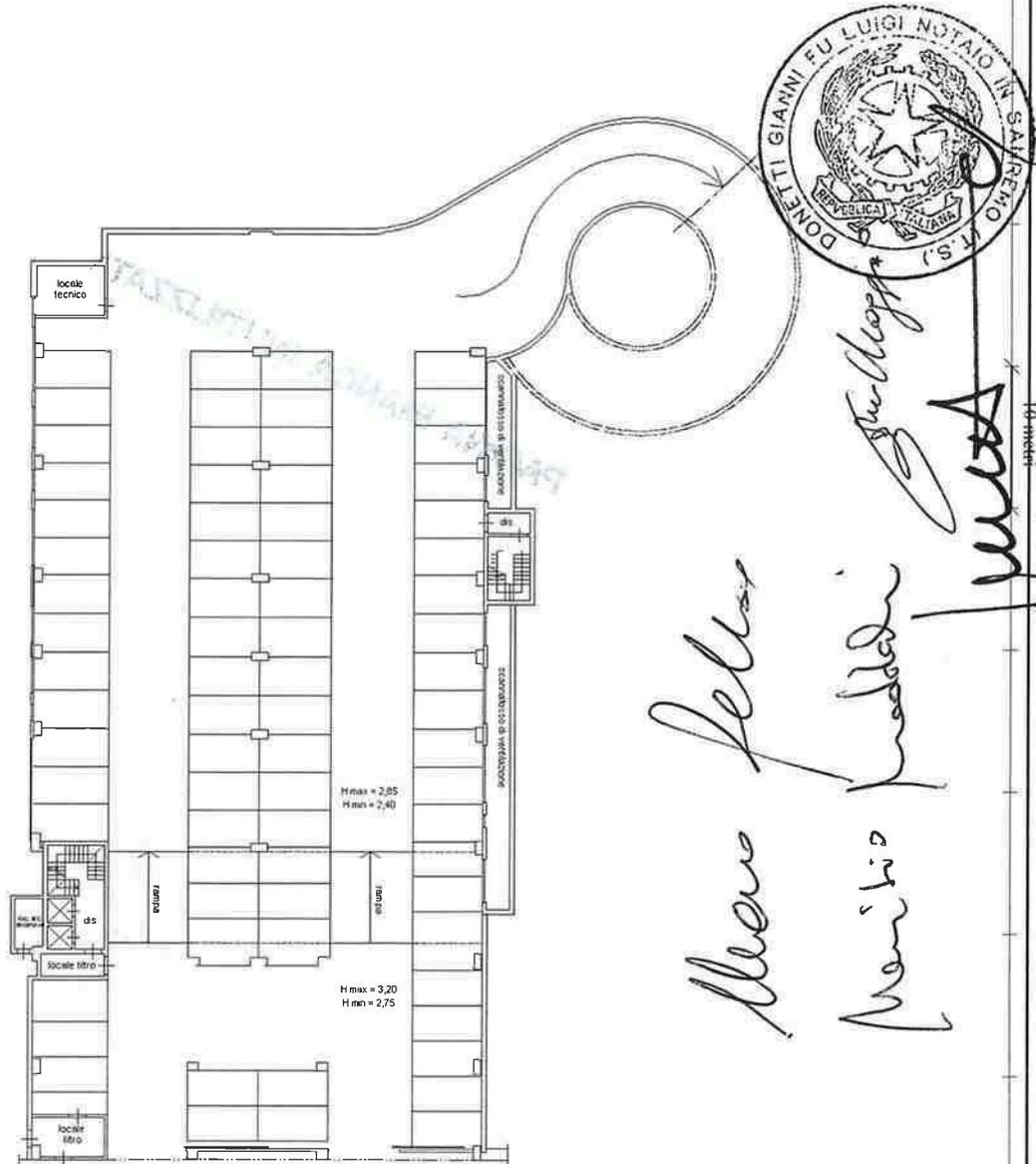
N. 208/B

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANO INTERRATO



Mario Felici
Maurizio Maddaloni

NORD



Orientamento

SCHEDA 1 DI 4

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Imperia

Dichiarazione protocollo n. IM0064549 del 30/12/2022

Comune di Taggia

Via Privata Roggeri (arma Di Taggia)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 304

Subalterno: 164

Compilata da:

Maddaloni Maurizio

Iscritto all'albo:

Dottori Agronomi E Forestali

Prov. Pistoia

N. 208/B

Planimetria

Scheda n. 2

Scala 1:500

PIANO TERRA

altra u.i.u.
M. 304

altra u.i.u.
M. 304

altra u.i.u.
M. 304

altra u.i.u.
M. 304

H min = 2,80
H max = 3,00



Dono Mery
Maddaloni Maurizio

Mario Felis
Maurizio Felis

NORD



Orientamento

SCHEDA 2 DI 4

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Imperia**

Dichiarazione protocollo n. IM0064549 del 30/12/2022

Comune di Taggia

Via Privata Roggeri (arma Di Taggia)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 30
Particella: 304
Subalterno: 164

Compilata da:
Maddaloni Maurizio

Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali

Prov. Pistoia

N. 208/B

Planimetria

Scheda n. 3

Scala 1: 500

PIANO PRIMO

altra u.i.u.
M. 304

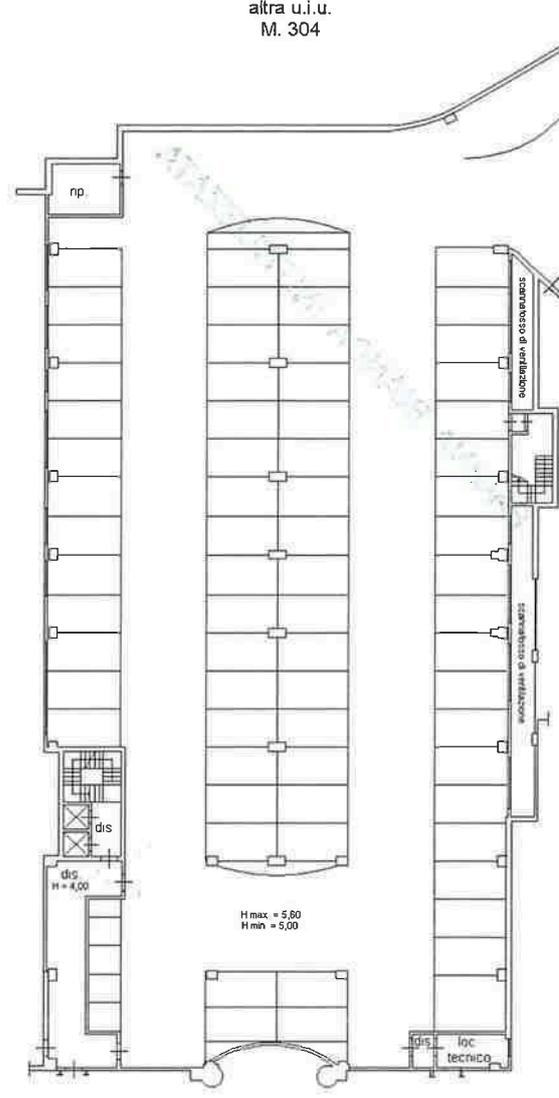
altra u.i.u.
M. 304

altra u.i.u.
M. 304

altra u.i.u.
M. 304



Mario Fedele
Maurizio Maddaloni



NORD



Orientamento

SCHEDA 3 DI 4

Ultima planimetria in atti

Data: 26/04/2024 - n. T164169 - Richiedente: DNTGNN53P061138H

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Imperia

Dichiarazione protocollo n. IM0064549 del 30/12/2022

Comune di Taggia

Via Privata Roggeri (arma Di Taggia)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 304

Subalterno: 164

Compilata da:

Maddaloni Maurizio

Iscritto all'albo:

Dottori Agronomi E Forestali

Prov. Pistoia

N. 208/B

Planimetria

Scheda n. 4

Scala 1:500

PIANO SECONDO

mapp. 3657

altra u.i.u.
M. 304

altra u.i.u.
M. 304

altra u.i.u.
M. 304



Mario Felice

Maurizio Maddaloni

NORD



Orientamento

SCHEDA 4 DI 4

Ultima planimetria in atti



COMUNE di TAGGIA

Provincia di Imperia



ALLEGATO
REP 58874
PRZ 34969

Prot. 10411

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica, ai sensi del 3° Comma dell'art.30 del D.P.R. 06/06/2001, n.380 e succ. modif. ed integr.

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA

Vista la richiesta del Sig. Maddaloni Maurizio, in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà, nato a Coreglia Antelminelli (LU) il 23/04/1963, C.F. MDDMRZ63D23C996Y residente a Pistoia (PT) via N. Tommaseo n° 27, pervenuta in data 01/06/2023 prot. n° 16031;

Vista l'approvazione del Piano Regolatore Generale con D.P.G. n. 555 del 17/05/1985;

Visti gli atti del Piano Urbanistico Comunale adottato in data 25/04/2017 con D.C.C. n. 21/2017;

Constatato che ai sensi dell'art. n. 42 della L.R. 36/1997 sono trascorsi i termini di salvaguardia e pertanto la normativa del P.U.C., comunque sottoindicata, non dovrà intendersi applicata;

CERTIFICA

che i sottoelencati immobili ricadono nelle zone urbanistiche, definite dal PRG, accanto a ciascun mappale indicato:

| Foglio | Mapp. | Zona di P.R.G./P.U.C. | Descrizione |
|--------|-------|-----------------------|--|
| 30 | 304 | DT | Zona Commerciale -Turistico-Ricettiva Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | AR.1 | Ambiti di conservazione e riqualificazione a matrice specialistica Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3672 | DT | Zona Commerciale -Turistico-Ricettiva Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | DT. 2 | Distretti di Trasformazione: Villa Rossat Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3604 | SVP | Zona SVP come da DGR n.374 del 30.03.2012 Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | ACR.24 | Ambiti urbani di conservazione e riqualificazione Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3603 | SVP | Zona SVP come da DGR n.374 del 30.03.2012 Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | DT. 2 | Distretti di Trasformazione: Villa Rossat Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3981 | SVP | Zona SVP come da DGR n.374 del 30.03.2012 Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | ACR.24 | Ambiti urbani di conservazione e riqualificazione Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3982 | SVP | Zona SVP come da DGR n.374 del 30.03.2012 Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | ACR.24 | Ambiti urbani di conservazione e riqualificazione Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3983 | SVP | Zona SVP come da DGR n.374 del 30.03.2012 Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | ACR.9 | Ambiti urbani di conservazione e riqualificazione Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |



COMUNE di TAGGIA

Provincia di Imperia



| | | | |
|----|------|--------------------------|--|
| 30 | 3984 | SVP | Zona SVP come da DGR n.374 del 30.03.2012 Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | DT. 2 | Distretti di Trasformazione: Villa Rossat Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3985 | SVP | Zona SVP come da DGR n.374 del 30.03.2012 Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | DT. 2 | Distretti di Trasformazione: Villa Rossat Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3986 | SVP | Zona SVP come da DGR n.374 del 30.03.2012 Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | DT. 2 | Rete sentieristica Distretti di Trasformazione: Villa Rossat Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3115 | DT | Zona Commerciale -Turistico-Ricettiva Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | DT. 2 | Rete sentieristica Distretti di Trasformazione: Villa Rossat Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3987 | SVP | Zona SVP come da DGR n.374 del 30.03.2012 Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | ACR.24 | Ambiti urbani di conservazione e riqualificazione Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3988 | SVP | Zona SVP come da DGR n.374 del 30.03.2012 Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | DT. 2 | Distretti di Trasformazione: Villa Rossat Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3668 | DT | Zona Commerciale -Turistico-Ricettiva Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | DT. 2 | Rete sentieristica Altra viabilità Distretti di Trasformazione: Villa Rossat Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3989 | SVP | Zona SVP come da DGR n.374 del 30.03.2012 Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | ACR.24 | Ambiti urbani di conservazione e riqualificazione Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3990 | SVP | Zona SVP come da DGR n.374 del 30.03.2012 Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | ACR.24 | Ambiti urbani di conservazione e riqualificazione Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3991 | SVP (parte) T (parte) | Zona di interesse pubblico Zona Turistico-Ricettiva Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | DT. 2 | Distretti di Trasformazione: Villa Rossat Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3657 | DT | Zona Commerciale -Turistico-Ricettiva Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |





COMUNE di TAGGIA

Provincia di Imperia



| | | | |
|----|------|--|--|
| | | AR. 1 | Ambiti di conservazione e riqualificazione a matrice specialistica Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3659 | DT | Zona Commerciale -Turistico-Ricettiva Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | DT. 2 | Rete sentieristica Distretti di Trasformazione: Villa Rossat Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3790 | SVP | Zona SVP come da DGR n.374 del 30.03.2012 Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | ACR.24 | Ambiti urbani di conservazione e riqualificazione Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 31 | 1985 | Tracciati viari | Tracciati viari riportati nelle tavole di P.R.G Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | ACR. 5 | Ambiti urbani di conservazione e riqualificazione Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 31 | 1987 | Tracciati viari | Tracciati viari riportati nelle tavole di P.R.G Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | ACR. 5 | Ambiti urbani di conservazione e riqualificazione Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 31 | 1989 | Tracciati viari | Tracciati viari riportati nelle tavole di P.R.G Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | ACR. 5 | Ambiti urbani di conservazione e riqualificazione Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 31 | 1357 | BC1 (parte) SP (parte) Tracciati viari (parte) | Completamento Zona di interesse pubblico Tracciati viari riportati nelle tavole di P.R.G Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | ACR. 5 | Ambiti urbani di conservazione e riqualificazione Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 31 | 1884 | BC1 (parte) Tracciati viari (parte) | Completamento Tracciati viari riportati nelle tavole di P.R.G Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | ACR. 5 | Ambiti urbani di conservazione e riqualificazione Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 31 | 1885 | BC1 (parte) Tracciati viari (parte) | Completamento Tracciati viari riportati nelle tavole di P.R.G Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | ACR. 5 | Ambiti urbani di conservazione e riqualificazione Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |

LA NORMATIVA DI P.R.G. DELLE ZONE SUDETTE E' INTEGRALMENTE SOTTORIPORTATA.

Art. 5 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso (DU) dei suoli e degli edifici, nonché di parti dei medesimi deve rispettare le prescrizioni delle presenti N.A.. Il cambiamento di destinazione d'uso, anche se non comporta l'esecuzione di opere edilizie, è sottoposto a concessione edilizia. Non può essere rilasciata licenza di agibilità o di abitabilità per costruzioni o parti di esse che presentino destinazioni diverse da quelle previste dalla concessione edilizia. Nell'ambito delle volumetrie esistenti per le porzioni aventi destinazioni incompatibili con quelle prescritte in ogni singola zona, nel caso di mantenimento di dette destinazioni incompatibili, sono ammesse soltanto opere di



COMUNE di TAGGIA

Provincia di Imperia



ordinaria manutenzione e di restauro e risanamento conservativo.

Costituiscono specifiche DU quelle in appresso elencate:

- 1) abitazioni;
- 2) abitazioni connesse alla conduzione agraria dei fondi;
- 3) abitazioni connesse agli impianti artigianali e/o industriali;
- 4) abitazioni stagionali connesse e/o compatibili alla conduzione agraria dei fondi; ricettività agrituristica;
- 5) - 6) aziende ricettive alberghiero alberghiero-residenziali;
- 7) uffici pubblici statali, parastatali, comunali, sedi di istituto di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza;
- 8) attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, ambulatori medici e veterinari, ecc.);
- 9) uffici privati e studi professionali;
- 10) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi), botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuole guida, ecc.);
- 11) botteghe per attività artigianali di servizio (come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc.) ed artistiche con superficie non superiore a mq. 400;
- 12) impianti (stabilimenti e opifici) artigianali, escluse le botteghe; depositi integrati nell'unità produttiva;
- 13) impianti (stabilimenti e opifici) industriali, depositi integrati nell'unità produttiva; servizi aziendali ed interaziendali (mense, infermerie, spogliatoi, ecc.);
- 14) depositi e magazzini non di vendita;
- 15) depositi e magazzini non di vendita ubicati nei locali sotterranei;
- 16) depositi di prodotti petroliferi e infiammabili;
- 17) esercizi commerciali all'ingrosso;
- 18) annessi rustici;
- 19) insediamenti produttivi di tipo agricolo;
- 20) serre;
- 21) serbatoi idrici;
- 22) campeggi o villaggi turistici, aziende ricettive all'aria aperta;
- 23) edifici ed attrezzature private per la cultura, lo spettacolo ed il tempo libero;
- 24) attrezzature per il verde pubblico, il gioco e lo sport;
- 25) attrezzature per la pubblica istruzione: scuole materne, scuole dell'obbligo;
- 26) attrezzature per l'istruzione superiore;
- 27) attrezzature per i servizi generali e collettivi: attrezzature per l'esercizio del culto e delle funzioni connesse, attrezzature destinate alle attività partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative;
- 28) impianti tecnologici: impianti per la produzione e distribuzione energetica, depositi e rimesse di mezzi di trasporto pubblico, impianti di depurazione delle acque, centrali telefoniche ed elettriche, ecc.;
- 29) impianti di distribuzione carburanti;
- 30) edifici e complessi destinati a servizi vari (stazioni ferroviarie, autoporti, ecc.);
- 31) parcheggi;
- 32) autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione;
- 33) attrezzature connesse alla balneazione;
- 34) approdi turistici;
- 35) servizi connessi agli approdi turistici.

Art. 6 – INTERVENTI

Gli interventi sono suddivisi secondo la seguente classificazione:

a) interventi relativi agli edifici

1. nuove costruzioni;
2. ampliamenti;
3. sopraelevazioni;
4. manutenzione ordinaria;
5. manutenzione straordinaria;
6. restauro e risanamento conservativo;
7. ristrutturazione edilizia;
8. ristrutturazione urbanistica;
9. cambiamento della destinazione d'uso;
10. aumento volumetrico;
11. demolizione;

b) interventi relativi alla trasformazione dei suoli

1. sistemazione del terreno a giardino e verde alberato;
2. realizzazione di locali totalmente interrati rispetto al profilo sistemato della sola apertura dell'accesso;
3. costruzione di attrezzature private quali piscine e campi da tennis;
4. miglioramento forestale e cioè l'insieme delle operazioni occorrenti al ripristino ed alla valorizzazione dell'ambiente naturale, mantenendo l'equilibrio delle specie vegetali dominanti;
5. potenziamento forestale e cioè l'insieme delle opere volte sia al miglioramento di cui al precedente punto 4) sia alla conservazione



COMUNE di TAGGIA

Provincia di Imperia



evolutiva delle specie vegetali esistenti;

6. riconversione forestale e cioè l'insieme delle opere volte contemporaneamente sia al miglioramento sia alla sostituzione delle specie forestali esistenti;

7. costruzione di attrezzature sportive;

8. apertura di percorsi escursionistici.

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

— Norme particolari:

In sede di progettazione degli S.U.A., dovrà essere riservata a spazi

ad uso esclusivo degli esercizi alberghieri compresi nella zona T e da

destinarsi a verde ed attrezzato e parcheggi la quantità minima di mq. 15 ogni posto letto; le indicazioni del P.R.G. per le aree a servizi pubblici, da intendersi in aggiunta a quelle destinate all'esclusivo uso alberghiero, sono prescrittive.

ZONA SVP: DGR n. 374 DEL 30.03.2012

Trattasi di zona di interesse pubblico, disciplinata dall'art.31, lettera c, svp, aree destinate a parco, per il gioco e per lo sport.

ZONA DT: COMMERCIALE-TURISTICO-RICETTIVA

— Modalità di attuazione: Concessione edilizia diretta

— Destinazioni d'uso DU (Art. 5):

nn. 5-6: aziende ricettive alberghiere o alberghiero-residenziali;

nn. 8: attività produttive di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, ambulatori medici e veterinari ecc.);

nn. 10: esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi), botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuole guida, ecc.);

nn. 11: botteghe per attività artigianali di servizio (come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc.) ed artistiche con superficie non superiore a mq 400;

nn. 14: depositi e magazzini non di vendita;

nn. 15: depositi e magazzini non di vendita ubicati in locali sotterranei;

nn. 17: esercizi commerciali all'ingrosso;

nn. 21: serbatoi idrici;

nn. 24: attrezzature per il verde pubblico, il gioco e lo sport;

nn. 28: impianti tecnologici (impianti per la produzione e distribuzione energetica, depositi e rimesse di mezzi di trasporto pubblico, impianti di depurazione delle acque, centrali telefoniche ed elettriche, ecc.);

nn. 29: impianti di distribuzione carburanti;

nn. 31: parcheggi;

nn. 32: autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione;

— Interventi (Art. 6):

a) relativi agli edifici: nn. 1; 4; 5; 7; 8; 9; 11;

b) relativi alla trasformazione dei suoli: nn. 1; 2; 3; 7;

— Parametri:

Volumetria realizzabile: come da elaborati di progetto

H = m. 20,00

N = 5

Dc =

Df1 = m. 10,00

Df2 = m. 10,00

Ds = punto c3 Decreto 16/01/1996

La superficie lorda ed il volume lordo massimo edificabile e le singole destinazioni d'uso sono indicati negli atti ed elaborati progettuali e devono intendersi prescrittive.



COMUNE di TAGGIA

Provincia di Imperia



I mappali ricadenti nella zona DT sono interessati da un intervento edilizio conseguente al Permesso di Costruire n.622/03 prot. 7239/02 del 08/01/2003 e relativa Convenzione stipulata in data 28/12/2002, Repertorio n. 81484, Raccolta n. 17087 dal notaio Antonio Acquarone.

Art. 31 - ZONE DI INTERESSE PUBBLICO

In tali zone possono essere previsti esclusivamente gli edifici, le opere e le attrezzature attinenti la specifica destinazione delle singole aree, così come individuate, mediante apposita simbologia, dal P.R.G..

Sono da intendersi servizi pubblici anche quelle attrezzature a proprietà e gestione privata riconosciute idonee, purché tramite apposita convenzione stipulata tra i privati ed il Comune, venga ufficialmente riconosciuta e ratificata l'adeguata fruibilità pubblica delle medesime.

E' ammessa la realizzazione di locali adibiti ad abitazione per il personale di custodia delle attrezzature stesse.

Tali zone comprendono:

- a) si - aree destinate all'istruzione lett. a) D.M. 2.4.1968;
- b) sc - aree destinate ad attrezzature di interesse comune: lett. b) art. 3 D.M. 2.4.68;
- c) svp - aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo sport lett. c) art. 3 D.M. 2.4.68;
- d) sp - aree destinate a parcheggi lett. d) art. 3 D.M. 2.4.68;
- e) sps - aree destinate a parcheggi in struttura lett. d) art. 3 D.M. 2.4.68;
- f) svpa - aree destinate a verde pubblico alberghiero
- g) st - servizi tecnologici.

Per tali zone, da attuare tramite concessione edilizia diretta, valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

— aree di cui ai punti a) e b) del comma precedente:

H = m.20,00

Dc = m.5,00

Ds = m.5,00

Df1 = m.12,00

Df2 = m.12,00

— aree di cui al punto c) del precedente comma:

H = m. 14,50

Dc = m. 5,00

Df1 = m. 12,00

Df2 = m. 12,00

Ds = m. 6,00

Rc = mq/mq. 0,30

— aree di cui ai punti f), g) del precedente comma.

In tali zone, oltre ai normali interventi manutentivi ordinari e straordinari, sono assentibili interventi necessari per mantenere in efficienza gli impianti, nonché per adeguarli al migliore livello tecnologico ed integrarli con nuove opere che consentano una loro razionale utilizzazione.

E' ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto.

Almeno il 50% dell'area oggetto dell'intervento non deve essere interessata da costruzioni emergenti dal terreno sistemato.

— aree di cui al punto e) del precedente comma:

H = m. 12,00

Df1 = m. 10,00

È consentito costruire a confine o in aderenza a fabbricati quando esiste formale accordo fra le parti confinanti.

Nelle zone " spva " debbono essere conservate le alberature esistenti. Qualora eccezionalmente fosse necessario il loro abbattimento, dovranno essere messe a dimora un egual numero di piante della stessa essenza.

Le zone " spva " costituiscono parte integrante delle rispettive strutture ricettivo-alberghiere e debbono essere mantenute in tale destinazione.

Art. 12 - ZONA BC1 - COMPLETAMENTO

— Modalità di attuazione: S.U.A. esteso ad ogni comparto, così come individuato nella tavola B1RL di P.R.G., finalizzato al riassetto urbano del medesimo. L'individuazione delle aree a servizi pubblici, operata dal P.R.G., ha valore prescrittivo; eventuali ulteriori aree a servizi possono essere individuate in sede di S.U.A. di comparto. La nuova edificazione deve rispettare i parametri edilizio-urbanistici specificati nei punti a seguire. Norma transitoria Nelle more dell'approvazione di detti SS.UU.AA. di comparto sono assentibili: a) porzione a nord di Via Levà nuove volumetrie sulla base di un if inferiore o uguale a 1,00 mc/mq., applicabile anche alle aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G. e ricomprese nello stesso comparto, sino al raggiungimento di un if inferiore o uguale a 3,00 mc/mq. sul lotto d'intervento, e nel rispetto dei restanti parametri stabiliti per gli interventi assentibili con SUA. Sono altresì consentite ristrutturazioni delle volumetrie esistenti ed interventi di sistemazione del terreno; b) porzione a sud di Via Levà interventi di ristrutturazione delle volumetrie esistenti e di sistemazione del terreno. — Destinazioni d'uso DU (Art. 5): nn. 1; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 15; 23; 24; 27; 29; 31; 32. — Interventi (Art. 6): a. a. relativi agli edifici: nn. 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; b. b. relativi alla trasformazione dei suoli: nn. 1; 2; 3. — Parametri: It = inferiore o uguale mc/mq. 2,5 H = m. 16,50 N = 5; numero minimo di piani 3 Dc = m. 6,00 o a confine se esiste formale accordo tra le parti confinanti Df1 = m. 12,00 Df2 = m. 10,00 od in aderenza Ds = m. 6,00 fatti salvi particolari allineamenti precostituiti Ds1 = m. 6,00 fatti salvi



COMUNE di TAGGIA

Provincia di Imperia



particolari allineamenti precostituiti — Norme particolari Nelle more dell'approvazione dello S.U.A. di comparto, per i soli fabbricati esistenti, segnalati da apposito simbolo nel P.R.G., è ammessa inoltre, mediante diretta concessione di edificare, la demolizione e ricostruzione con $I_v = 20\%$, nel rispetto di tutti i parametri di zona con la sola esclusione dell' di fabbricabilità. Qualora l'entità delle volumetrie esistenti alla data di approvazione del P.R.G., per quei fabbricati per i quali è prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione di cui al comma precedente comporti un $it > 2,5$ mc/mq., riferito all'intero comparto, in tal caso lo S.U.A. non potrà ipotizzare alcuna nuova volumetria se non conseguente a demolizione. In caso contrario sono consentiti incrementi sino al raggiungimento di detto it . E' fatto obbligo di reperire le quantità minime a parcheggio previste, dal punto 1 dell'Art. 7 delle presenti N.A.

Art. 7 (Norme di carattere generale) - Comma 6

I tracciati viari riportati nelle tavole di P.R.G. sono indicativi, potendo essere variati nei limiti delle fasce di rispetto e ferme restando le distanze delle costruzioni dai cigli stradali così come prescritte dalle presenti N.A. per le singole zone.

SI RIPORTA, INOLTRE, DI SEGUITO LA NORMATIVA DI P.U.C. ADOTTATO IN DATA 25/04/2017 FACENDO PRESENTE CHE LA STESSA AD OGGI RISULTA INAPPLICABILE PER EFFETTO DELLA SOPRAVVENUTA SCADENZA, IN DATA 25/04/2020, DEL PERIODO DI SALVAGUARDIA DI CUI ALL'ART.42 DELLA L.R. 36/1997

Art. 2.5 - Ambiti di conservazione e riqualificazione a matrice specialistica (AR)

1. Descrizione

Si tratta dei tessuti specialistici con destinazioni commerciali, artigianali o turistiche, che costituiscono una grande parte del tessuto edificato di Taggia, comprensivi delle parti tuttora in corso di attuazione in base alle previsioni della strumentazione urbanistica attuativa del PRG. Sono riconducibili a questa categoria i seguenti ambiti: AR1, AR2, AR3, AR4, AR5, AR6.

In particolare si tratta dei seguenti ambiti:

- AR1: dell'ambito edificato di recente realizzazione a destinazione commerciale ed alberghiera.
- AR2: della porzione di tessuto a prevalente destinazione produttiva e commerciale lungo la via di accesso all'autostrada.
- AR3: dell'ambito del litorale destinato a spiagge libere ed in concessione a soggetti privati, comprese porzioni di servizi esistenti.
- AR4: il "parco commerciale" a monte della nuova ferrovia.
- AR5: l'area artigianale in sponda sinistra del torrente Argentina.
- AR6: l'area della discarica di inerti di Colli.

2. Obiettivi

Il PUC persegue per questi ambiti persegue i seguenti obiettivi:

- garantire una accessibilità confortevole, sicura e senza soluzioni di continuità ai servizi di vicinato, a partire da quelli scolari e pre scolari che rappresentano il luogo critico per la costruzione di una identità comunitaria condivisa;
- recuperare gli spazi residuali esistenti, potenzialmente strategici nell'implementare processi di rivitalizzazione dei tessuti oggetto di intervento;
- migliorare la qualità estetica, anche attraverso interventi di riqualificazione energetica ed urbanistica;
- promuovere con adeguati incentivi volumetrici i processi di riqualificazione del patrimonio edilizio che ne migliorino le performances energetiche e che producano spazi residenziali di qualità.

3. Carico insediativo aggiuntivo

Fatto salvo quanto autorizzato o autorizzabile in base alle previsioni di strumenti attuativi approvati alla data di adozione delle presenti norme, il PUC stabilisce un carico aggiuntivo insediativo complessivo per gli ambiti AR di 5.000 mq di S.A. per gli usi non residenziali ammessi negli ambiti stessi, da prevedersi negli interventi di ristrutturazione urbanistica di aree degradate, dismesse, occupate da funzioni incongrue o libere, da individuare e attuare mediante PUO.

AR 1: Ambito commerciale di ponente

Usi ammessi: C1, C2, C3, C4, C7, C8, D1, D2, D3, P4, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S12, S13, S14, S15, T1, T2, T3, T4, T11, Z1, Z3.

Interventi ammessi e modi di attuazione:

- con attuazione edilizia diretta sono ammessi i seguenti tipi di intervento: interventi manutentori (MO, MS), interventi conservativi (RS, RC, RE entro il limite di aumento del 5% della SA), interventi adeguativi (D, SP, PM, RR);
- con attuazione edilizia convenzionata (secondo i criteri indicati all'art. 49 della L.R. n. 36/97) sono ammessi i seguenti tipi di intervento: RE con ampliamento fino ad un massimo del 20% della SA preesistente per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio (riferite a E_{pinv}) col raggiungimento di valori di classe B come definita dall'art. 12 del Regolamento regionale n. 1 del 22/01/2009 innalzabile al 50% per gli edifici a destinazione turistico alberghiera (T1). La convenzione serve ad assicurare la realizzazione degli interventi di miglioramento/ potenziamento delle reti eventualmente necessari per sostenere il complessivo aumento di carico urbanistico;

Parametri edilizi ed urbanistici e modalità di attuazione:

RC: 0,5 mq/mq

H: quella esistente

Dotazioni urbanizzative: Secondo quanto disposto dalle norme relative agli usi.

Disciplina paesistica di livello puntuale del PTCP



COMUNE di TAGGIA

Provincia di Imperia



Si rimanda al fascicolo NCC.3 che ha carattere indicativo e non prescrittivo/vincolante

Art. 2.4 - Ambiti urbani di conservazione e riqualificazione (ACR)

1. Descrizione

Si tratta di porzioni della città consolidata, di tipo diffuso o consolidato, cresciuta in modo anche disorganico nel corso del XIX-XX secolo. Comprende altresì interventi edilizi del XXI secolo realizzati attraverso SUA di iniziativa privata. Gli edifici hanno impianto morfologico abbastanza denso, con una limitata porzione di spazi aperti interstiziali o di margine. Gli ambiti urbani di conservazione e riqualificazione sono individuati dal PUC anche con riguardo alle caratteristiche morfologiche e tipologiche dei tessuti e rappresentato il minimo contesto territoriale di riferimento per eventuali interventi di riqualificazione/densificazione ai sensi del successivo punto 6 del presente articolo. Si tratta in particolare degli ambiti di seguito elencati

- ACR.1: tessuto ottocentesco di Taggia caratterizzato da una densità molto elevata e con edifici caratterizzati anche da altezze superiori alla media cittadina
- ACR.2: si tratta di quello che ormai viene definito "borgo di San Martino" realizzato recentemente ed ancora in fase di completamento.
- ACR.3: si tratta del comparto marginale al centro storico verso Badalucco. È caratterizzato da edifici sparsi, anche aggregati puntualmente, caratterizzato da un corretto rapporto tra spazio non edificato e spazio aperto.
- ACR.4, ACR.5, ACR.6, ACR.24: si tratta delle porzioni di tessuto cresciute senza qualità e con poche regole insediative lungo il tracciato di via S. Francesco che può essere considerata una delle diverse polarità di Taggia.
- ACR.7, ACR.8, ACR.12, ACR.13, ACR.14, ACR.15, ACR.16, ACR.17, ACR.23a/b: analogamente alla via S. Francesco, altro elemento che ha strutturato la crescita abitativa è sicuramente la via Aurelia o l'ambito compreso con la ex linea ferroviaria su cui si sono collocati edifici a "condominio" di dimensioni cospicue caratterizzati da un consumo di suolo notevole. Si tratta di ambiti saturi dal punto di vista urbanistico.
- ACR.10: si tratta di una porzione insediata caratterizzata da edifici costruiti in alternativa al centro storico e caratterizzati da un rapporto adeguato tra spazio edificato e spazio aperto, con altezze non eccessive degli edifici stessi.
- ACR.11 e ACR.22: si tratta della porzione della prima collina di Arma, in cui si sono collocati edifici di media/piccola dimensione grazie alla qualità del rapporto con il mare. In questi contesti prevale un'organizzazione morfologica caratterizzata da un corretto rapporto tra edificato e spazio aperto.
- ACR.18, ACR.19, ACR.21: si tratta di tessuti cresciuti a cavallo dell'ex linea ferroviaria ed in stretto rapporto con il mare. Si tratta di tessuti alquanto saturi e non sempre caratterizzati da qualità architettonica ed estetica del costruito che, in alcuni casi, ha dimensioni notevoli.
- ACR.20: è la porzione di tessuto costruita in epoca recente intorno anche ad edifici pubblici o commerciali, nel tentativo di unire le due polarità di Taggia ed Arma. In questo il tessuto edilizio è misto con usi molteplici. Lo spazio aperto ha comunque una prevalenza sullo spazio edificato o costruito.
- ACR.25: si tratta della porzione di tessuto limitrofa all'emergenza del convento di S. Domenico. Si trovano sia edifici anche utilizzati per altri scopi o privi di qualità edilizia, sia edifici residenziali mono e bifamiliari con un gradevole rapporto con lo spazio aperto ed agricolo circostante.

2. Obiettivi

Il PUC persegue per questi ambiti obiettivi generali di riqualificazione dei tessuti al fine del raggiungimento di una migliore qualità complessiva urbanistica, paesistica e di dotazione dei servizi locali. All'interno di questi tessuti, il PUC persegue anche possibili interventi edilizi puntuali o di rivitalizzazione parziale, sempre nell'obiettivo generale di limitare il consumo di nuovo suolo al di fuori della parte già edificata della città. La disomogeneità delle forme e tipologie, a volte la casualità della disposizione dei manufatti, la permanenza di volumi impropri rappresentano elementi di impoverimento della qualità del tessuto, rispetto ai quali si rende opportuna la prefigurazione di un assetto planivolumetrico, anche significativamente diverso, mediante operazioni di sostituzione e/o inserimento di nuovi volumi finalizzati al riadeguamento complessivo ed alla permeabilità degli spazi aperti (privati e pubblici). Gli interventi di recupero delle singole parti di tessuto dovranno essere finalizzati all'attuazione di tale modello di assetto (Masterplan dell'ambito da sviluppare nel progetto puntuale in fase del Progetto definitivo), che potrà prevedere anche la formazione di crediti edilizi, ove siano necessarie operazioni di diradamento, spendibili in altre zone urbane. Sotto il profilo attuativo andranno promosse opportune manovre di coinvolgimento di istituti qualificati per il reperimento delle risorse finanziarie necessarie per l'attivazione dei processi di riqualificazione (anticipazione dei capitali d'investimento).

3. Carico insediativo aggiuntivo

Fatto salvo quanto autorizzato o autorizzabile in base alle previsioni di strumenti attuativi approvati alla data di adozione delle presenti norme, il PUC stabilisce un carico aggiuntivo insediativo complessivo per gli ambiti ACR di 10.000 mq di S.A. per la funzione abitativa (Uso R1) e 5.000 mq. di S.A. per gli altri usi ammessi negli ambiti, da prevedersi negli interventi di ristrutturazione urbanistica di aree degradate, dismesse, occupate da funzioni incongrue o di aree libere, da individuare e attuare mediante PUO di iniziativa pubblica o privata che deve essere inquadrato entro un Masterplan esteso all'intero ambito interessato da predisporre in sede di formazione del primo PUO interessante l'ambito e da approvarsi in Consiglio Comunale. I PUO assumeranno l'indice di utilizzazione territoriale massimo di 1 mq/mq, dovranno garantire una superficie permeabile non inferiore al 30% della superficie territoriale ed una dotazione arborea di piante ornamentali di alto fusto non inferiore apiante per ha di St. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti una SA superiore a 1500 mq deve essere riservata una quota di SA da destinare a ERS non inferiore al 10% della SA complessiva. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti una SA superiore a 1500 mq deve essere riservata una quota di SA da destinare a funzioni non residenziali non inferiore al 20% della SA complessiva.

4. Usi ammessi



COMUNE di TAGGIA

Provincia di Imperia



in tutti gli ambiti urbani di conservazione e riqualificazione sono ammessi i seguenti usi:

- per funzioni **commerciali**: usi C1, C7, C8; l'uso C2 è consentito solo se previsto dal PUO;
- per funzioni **direzionali**: usi D1, D2, D3 (solo se previsto da un PUO);
- per funzioni **produttive**: uso P4;
- per funzioni **abitative**: usi R1, R2, R3, R4;
- per funzioni di **servizio**: S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S12, S13, S14, S15;
- per funzioni, ricettive, turistiche, ludiche: usi T1, T2, T3, T4, T7, T8 e, solo attuazione edilizia convenzionata, T11 e T12;
- per altre **funzioni**: usi Z1, Z3, Z4.

Non sono ammessi usi residenziali ai piani terra degli edifici individuati con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

5. Classificazione dei tessuti, interventi ammessi e parametri edilizi ed urbanistici

Il PUC riconosce, nelle schede contenute nel fascicolo NCC.3, all'interno degli ambiti urbani di conservazione e riqualificazione immobili di diverse tipologie di tessuto in cui, attraverso le indicazioni contenute nella tabella A delle NCC.3, vengono disciplinate le modalità di intervento.

6. Interventi ammessi e modi di attuazione:

- Con attuazione edilizia diretta sono ammessi i seguenti tipi di intervento: interventi manutentori (MO, MS), interventi conservativi (RS, RC, RE entro il limite di aumento del 5% della SA esistente), interventi adeguativi (D, SP, PM, RR);
- Con attuazione edilizia convenzionata (secondo i criteri indicati all'art. 49 della L.R. n. 36/97) sono ammessi i seguenti tipi di intervento: ampliamento per la produzione di un secondo alloggio negli edifici unifamiliari sino ad un incremento massimo del 100% della SA esistente, RE con ampliamento fino ad un massimo del 20% della SA preesistente per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio (riferite a Epinv) col raggiungimento di valori di classe B come definita dall'art. 12 del Regolamento regionale n. 1 del 22/01/2009 innalzabile al 50% per riqualificazione di edifici a destinazione turistico alberghiera (T1). La convenzione serve ad assicurare la realizzazione degli interventi di miglioramento/potenziamento delle reti eventualmente necessari per sostenere il complessivo aumento di carico urbanistico;

Con PUO sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica entro i limiti e con le modalità di cui al precedente punto 2.

Prescrizioni e vincoli puntuali

In relazione alla approvazione di un piano di valorizzazione delle ex caserme Revelli e alla conseguente opportunità di prevedere interventi di valorizzazione che meglio assicurino la fattibilità delle trasformazioni programmate per il potenziamento del sistema di servizi potrà essere prevista con Variante al PUC (che non rientra nei margini di flessibilità del PUC) l'individuazione di un nuovo Distretto di Trasformazione interno all'ambito dove collocare in forma paesisticamente compatibile i maggiori carichi insediativi eventualmente programmati.

7. Dotazioni urbanizzative

Secondo quanto disposto dalle norme relative agli usi, con possibilità di monetizzazione degli standard, salvo diversa disposizione del PUO.

8. Disciplina paesistica di livello puntuale del PTCP

Si rimanda al fascicolo NCC.3 che ha carattere indicativo e non prescrittivo/vincolante.

Negli ambiti urbani di conservazione e riqualificazione si dovrà operare per la razionalizzazione e la riqualificazione degli spazi aperti, sia pubblici che privati. Gli interventi di riassetto e di recupero dovranno essere finalizzati ad accorpere gli spazi aperti, a metterli in connessione con il tessuto urbano e con il sistema del verde (rete ecologica, verde urbano, territorio rurale), a garantire elevati livelli di fruibilità, a potenziare e riqualificarne le dotazioni vegetazionali. Gli interventi dovranno essere progettati secondo criteri dell'architettura del paesaggio contemporanea, avendo comunque a riferimento gli elementi salienti e la struttura del paesaggio "tradizionale" ligure. Dovranno essere privilegiati interventi che prevedano coperture a verde ("verde pensile")

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica è prescritto:

- Tipologie edilizie e modalità aggregative secondo criteri del Livello Locale del PTCP ed a seguito di lettura paesistica specifica dell'ambito di intervento.
- Valorizzazione e recupero di sub-ambiti significativi dell'assetto insediativo specie per i valori paesistici complessivi derivanti dalle regole di impianto.
- Razionalizzazione e riqualificazione degli spazi aperti e del connettivo urbano, utilizzando le componenti naturalistiche da rinvigorire ed estendere (specialmente quelle legate all'assetto vegetazionale) come gli elementi di maggior ricorrenza e di maggior significato per l'identità dei luoghi.

Il progetto delle opere dovrà a tal scopo:

- enunciare i criteri metodologici adottati;
- verificare la validità delle conseguenti soluzioni architettoniche con disegni particolareggiati di confronto (esistente/progetto).

Nell'enunciazione dei criteri progettuali - che costituisce documentazione tecnica prescrittiva - si devono pertanto esplicitamente valutare gli interventi proposti sotto il profilo dei caratteri linguistici e tipologici assunti come riferimento e sotto il profilo delle relazioni ambientali con il contorno immediato. Ogni progetto dovrà farsi carico di definire le sistemazioni esterne degli spazi liberi e gli elementi di arredo urbano (pavimentazioni esterne, recinzioni, muri di contenimento ecc.) in coerenza con l'assunto che la qualità degli spazi aperti costituisce condizione primaria per il mantenimento del valore paesistico dell'ambito di riferimento.

9. Margini di flessibilità

In sede attuativa (PUO e PCC) sono ammessi margini di flessibilità relativi a modeste rettifiche del perimetro degli ambiti.

Sono da intendersi da ricomprendere nei margini di flessibilità modifiche motivate in sede di progettazione di PUO o PdC, le indicazioni contenute nel fascicolo NCC.3



COMUNE di TAGGIA

Provincia di Imperia



DT 2 | Villa Rossat

Caratterizzazione del distretto

Residenziale prevalente

Articolazione interna del distretto Aree di trasformazione e riqualificazione intensiva

St: 57.500 mq

Aree di trasformazione e riqualificazione diffusa

St: 11.500 mq

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

Carico insediativo aggiuntivo

- Nuova costruzione S.A. 17.600 mq da collocarsi esclusivamente nell'area di concentrazione del carico insediativo come individuata graficamente nella scheda allegata.

Densità territoriale attesa

- Ut 0,31 mq/mq

Usi ammessi • R- Funzione abitativa max 80%. Non è ammesso l'uso R3 – Residenza turistica.

- S – Funzioni di servizio

Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica

cfr. l.r. 3 dicembre 2007, n. 38.

Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo. Titolo V, norme urbanistiche per l'attuazione della programmazione regionale nel settore abitativo.

Capo I, disciplina urbanistica dell'edilizia residenziale sociale (ERS)

- Edilizia in locazione a canone calmierato min 20% della S.A. di R-Funzione abitativa.

Modo di attuazione: PUO

Dotazioni urbane di standard

- Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi;
- realizzazione di un asse stradale (boulevard urbano) nord-sud, come opera di urbanizzazione primaria.

Contributo alla città pubblica

- realizzazione di una scuola primaria e secondaria di primo grado (S.A. 3.700 mq)
- realizzazione di un parco urbano per un estensione di almeno mq 9.500
- realizzazione di aree ad uso pubblico (piazze) nel quadrante nord-est.

Prescrizioni ecologicoambientali

- cfr. VAS
- verifica del rischio idraulico locale ed esecuzione di eventuali opere di mitigazione idraulica;
- razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi;
- realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;
- incremento della permeabilità dei suoli rispetto allo stato attuale;
- adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi).

Disposizioni transitorie

In assenza del PUO gli interventi diretti ammessi sugli edifici esistenti sono quelli manutentori (ordinari, straordinari).

Elementi di approfondimento del PUO

- Il Quadro conoscitivo del PUO dovrà fare riferimento alle schede allegata alle presenti norme di attuazione;
- Il PUO dovrà verificare puntualmente la presenza nel distretto di edifici di valore storico-testimoniale, specificandone le modalità di tutela, salvaguardia, valorizzazione ed integrazione fruitiva e funzionale nello schema di assetto.
- Il PUO dovrà verificare la fattibilità del raggiungimento di uno standard di autoproduzione energetica superiore del 30% alle prescrizioni di legge, perseguendo l'indirizzo alla concentrazione in un'unica unità di intervento edilizio-urbanistica.

Disposizioni per le aree di riqualificazione diffusa

Carico insediativo aggiuntivo

• -----

Densità territoriale attesa

• -----

Usi ammessi • R – funzione abitativa. Non è ammesso l'uso R3 – Residenza turistica.

- T – funzioni ricettive, turistiche, ludiche, solo per gli usi T1 – albergo, T3 – residenza turistica alberghiera;
- S – Funzioni di servizio

Modo di attuazione

- Permesso di costruire convenzionato
- La convenzione attuativa dovrà fare riferimento agli obiettivi generali del distretto di trasformazione e stabilire il concorso degli interventi alla riqualificazione del distretto anche con interventi esterni alla superficie fondiaria interessata.

Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica

• Non richiesta

Dotazioni urbanizzative

- Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi;
- Riqualificazione funzionale ed integrazione delle reti di sottoservizi, riqualificazione fruitiva della viabilità esistente.

Contributo alla città pubblica

- realizzazione di aree ad uso pubblico (piazze) nel quadrante nord-est.





COMUNE di TAGGIA

Provincia di Imperia



Prescrizioni ecologico ambientali

- cfr. VAS
- razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi;
- realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;
- incremento della permeabilità dei suoli;
- adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi).

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Rapporto con la disciplina di livello locale di PTCP

| Assetto | Regime | Previsione |
|----------------|----------|------------|
| insediativo | ID TR-TU | Coerente |
| vegetazionale | COL-IDS | Coerente |
| geomorfologico | MO - B | Coerente |

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

- Salvaguardia del cono visivo della direttrice verso mare di Villa Rossat come rappresentato nella scheda grafica di riferimento;
- Le funzioni commerciali di vicinato e direzionali potranno essere allocate anche nel quadrante nord ed ovest, a supporto del sistema degli spazi pubblici.
- Numero piani massimo ammissibile: R: max 6 piani fuori terra (edificazione densa verticale)
- I parcheggi pertinenziali dovranno essere interrati, fatto salvo eventuali risultanze negative emerse da verifiche di carattere idro-geologico di dettaglio elaborate in sede di redazione del PUO;
- Le coperture degli edifici e di qualsiasi manufatto accessorio dovranno essere orizzontali.

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione diffusa

NORME DI CONGRUENZA

Elementi urbanistici

Viabilità

La riconfigurazione infrastrutturale del distretto si articola attraverso la realizzazione di un boulevard urbano di collegamento nord-sud e la riqualificazione funzionale e dimensionale della viabilità esistente nel quadrante nord.

Rete dei principali percorsi pedonali e ciclopedonali

I principali percorsi pedonali e ciclopedonali dovranno svilupparsi favorendo:

- le connessioni dei nuovi insediamenti ai servizi esistenti e di nuovo impianto previsti nel distretto;
- le relazioni fruibili del sistema urbano esistente e di nuovo impianto con il polo commerciale sovracomunale;
- l'accessibilità del sistema urbano consolidato al parco di nuovo impianto.

Lo schema di assetto dovrà così garantire:

- l'accessibilità sostenibile al centro di Arma;
- la riconversione funzionale delle viabilità esistenti della rete secondaria in un sistema di mobilità dolce e protetta (zona 30 e homezone);
- l'incremento delle connessioni pedonali dell'area di nuovo impianto con il sistema insediativo di Arma, con il polo commerciale sovracomunale ad ovest e gli insediamenti discontinui oggetto di riqualificazione diffusa nell'area nord del distretto;
- la fruibilità ciclopedonale di via San Francesco e della via Aurelia;
- la fruibilità pedonale e ciclabile degli spazi aperti interclusi o di prossimità al sistema insediativo residenziale di nuovo impianto ed esistente.

Accessi veicolari

Gli accessi veicolari alle aree insediate dovranno essere attestati lungo l'asse nord-sud, al fine di ridurre la viabilità carrabile all'interno del distretto e conseguentemente ottimizzare l'organizzazione e la fruizione degli spazi aperti di uso pubblico.

Parcheggi pubblici o di uso pubblico

Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere situate nel quadrante sud del nuovo boulevard urbano, al fine di garantire ampia fruibilità "dolce" delle aree insediate. In particolare dovranno essere favorite, in presenza di rilevanti attrattori di mobilità, soluzioni tecnico-progettuali che consentano di ottimizzare l'uso del suolo, ovvero prevedere parcheggi pubblici interrati, in autosilo, opportunamente integrati nella composizione architettonica dell'edificio e mitigati ambientalmente nel contesto insediativo.

Elementi progettuali

Il tessuto insediativo di nuovo impianto deve garantire un'efficace articolazione insediativa, tipologica e volumetrica, che consenta da un lato di diversificare la percezione dello spazio urbano, valorizzandone le specificità funzionali e fruibili, dall'altro di integrare efficacemente il sistema insediativo esistente e di nuovo impianto, anche attraverso la definizione di tipologie abitative e tecnologie costruttive ecosostenibili, che garantiscano un approccio compositivo coordinato degli interventi sia di nuova costruzione che 54di riqualificazione.

Edificazione densa orizzontale



COMUNE di TAGGIA

Provincia di Imperia



Il quadrante centrale dell'area sottoposta a riqualificazione intensiva è destinato ad ospitare un tessuto insediativo a densità orizzontale (polo scolastico comunale), che si caratterizzi per l'elevata fruibilità ciclopedonale degli spazi aperti pubblici e semipubblici.

Edificato denso verticale

Il quadrante ovest è destinato ad ospitare un nuovo sistema insediativo a densità verticale per funzione residenziale che raccorda, riordinando volumetricamente la scena urbana prospiciente il polo commerciale, il sistema urbano consolidato esistente a sud-ovest ed a nord-est. Analogamente il quadrante nord-est accoglie un sistema insediativo a densità verticale destinato a riconfigurare e riqualificare il fronte edificato occidentale di via San Francesco.

Allineamenti prevalenti

Nell'assetto del nuovo impianto insediativo, dovranno essere salvaguardati e consolidati gli allineamenti prevalenti, ove questi rappresentino un esito di pianificazioni urbanistico-attuative consolidate, salvaguardando contestualmente le rilevanti visuali paesistiche. In particolare: per il sistema insediativo a densità orizzontale, dovrà essere privilegiato l'allineamento al nuovo boulevard urbano, asse fondativo della trasformazione insediativa prevista; per il sistema insediativo a densità verticale dovrà essere privilegiato l'allineamento alla viabilità esistente; per l'impianto del nuovo parco urbano a sud di Villa Rossat dovrà essere salvaguardata la direttrice verso mare.

Direzione della giacitura prevalente degli edifici

La densificazione orizzontale dovrà assumere una direzione di giacitura prevalentemente omogenea, per consolidare la maglia insediativa. Il sistema insediativo a densità verticale dovrà confermare la giacitura prevalente dell'asse stradale, al fine di rafforzare la percezione fruitiva dell'asse viario, ampliando contestualmente la fruibilità delle aree verdi retrostanti il sistema insediato.

Piazze e centralità

L'assetto insediativo del distretto di trasformazione dovrà svilupparsi coordinando e valorizzando le seguenti centralità:

- funzioni scolastiche
 - nuovo parco urbano di Villa Rossat
 - piazze pedonali
 - nuovo boulevard nord-sud
 - villa Rossat
 - piscina comunale
- e le seguenti polarità esterne al distretto:
- polarità commerciale sovracomunale
 - viale delle Palme
 - via San Francesco

Beni culturali

Le azioni di salvaguardia e valorizzazione storico-culturale dell'impianto originario di Villa Rossat e delle relative pertinenze potranno determinare una riconfigurazione dell'assetto insediativo di nuovo impianto, pur sempre confermando il quadro generale degli obiettivi.

Nuovo parco urbano di Villa Rossat

La progettazione del parco urbano di Villa Rossat dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- il nuovo parco completerà il collegamento paesistico-funzionale tra l'area verde esistente del viale delle Palme ed il giardino della Villa, per cui il progetto dovrà considerare compiutamente tutto questo sistema verde, proponendone una complessiva riqualificazione;
- la copertura del suolo dovrà essere caratterizzata da un'equilibrata alternanza tra aree alberate e superfici a prato, con una buona presenza di macchie e siepi arbustive e con eventuale presenza di d'acqua;
- potranno essere previste aree per manifestazioni/spettacoli, chioschi, aree giochi per bambini e ragazzi (area skate), differenziate secondo le età cui sono destinate, campetti sportivi ad uso libero. L'impianto di illuminazione dovrà essere differenziato per zone. L'impianto di irrigazione dovrà essere progettato tenendo conto delle differenti tipologie di verde (prati, alberature, arbusti e siepi, bordure, aiuole) e finalizzato al massimo risparmio idrico.
- le tipologie e le dimensioni d'impianto della vegetazione, il disegno e la scelta delle specie devono contribuire a dare unitarietà all'area; deve essere limitato il numero delle specie (per evitare l'effetto "orto botanico") e devono essere privilegiate, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione;
- il progetto del parco dovrà essere realizzato favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano e puntando al colloquio con il tessuto edilizio circostante.

Grande attenzione andrà posta alle relazioni (paesaggistiche e funzionali) nord-sud, "dalla Villa al mare". Dovrà essere favorita la ricerca di soluzioni formali innovative e caratterizzanti, che siano in grado di dialogare con il sistema paesistico della Villa e delle sue pertinenze;

- il progetto dovrà essere redatto da un tecnico abilitato, con provata esperienza nel settore dell'architettura del paesaggio, scelto attraverso apposita selezione effettuata secondo le modalità definite dalla legislazione vigente in materia di lavori pubblici, preferibilmente attraverso apposito concorso di progettazione.

Fabbricati da demolire

Gli edifici situati negli ambiti di riqualificazione intensiva, non caratterizzati di valore storico-culturale, sono destinati alla demolizione e conseguente recupero della S.A. esistente nel nuovo assetto insediativo previsto.

Regole ambientali





COMUNE di TAGGIA

Provincia di Imperia



Il processo attuativo dovrà garantire:

- un basso grado di impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso di materiali e sistemi costruttivi ad alta permeabilità (es. tetti verdi);
- il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui nel parco;
- la realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;
- elevati standard microclimatici dello spazio urbano, in particolare nel nuovo sistema insediativo;
- la qualità ambientale degli spazi aperti, con particolare riferimento alle aree a verde urbano ed allo spazio pubblico;
- la realizzazione di una rete di teleriscaldamento di quartiere, favorendo processi di micro/cogenerazione o trigenerazione.

Corridoi bio-climatici

Dovranno essere salvaguardati ed incrementati i corridoi bio-climatici potenziali esistenti, ovvero garantite azioni di riqualificazione ed integrazione ambientale delle aree a verde esistenti e di densificazione ambientale dell'asse urbano nord-sud.

Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico

Alberatura della viabilità

Dovrà essere previsto l'impianto di alberature autoctone ad alto fusto sia lungo i fronti dell'asse stradale di nuovo impianto che lungo la rete di mobilità dolce, garantendo sempre un'ottimale ombreggiatura della sezione stradale fruita.

Verde pubblico

Il distretto di trasformazione dovrà garantire, nel suo processo attuativo, la realizzazione di ampie aree verdi di uso

TABELLA DEI VINCOLI PRESENTI

| Foglio | Mapp. | Vincolo ultimi due commi dell'art. 9 della Legge 01/03/1975 n. 47 | Vincolo ambientale ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04 | Vincolo Idrogeologico - R.D. 3267 del 1923 | Zona del P.T.C.P. INSEDIATIVO | Suscettività al dissesto del vigente Piano di Bacino. |
|--------|-------|---|---|--|-----------------------------------|---|
| 30 | 304* | no | no | no | ID TR-TU (parte) IS MA (parte) | Pg0 |
| 30 | 3672 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |
| 30 | 3603 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |
| 30 | 3604 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |
| 30 | 3981 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |
| 30 | 3982 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |
| 30 | 3983 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |
| 30 | 3984 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |
| 30 | 3985 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |



COMUNE di TAGGIA

Provincia di Imperia



| | | | | | | |
|----|--------|----|----|----|-----------------------------------|-----|
| 30 | 3986 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |
| 30 | 3115 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |
| 30 | 3987 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |
| 30 | 3988 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |
| 30 | 3668* | no | no | no | ID TR-TU (parte) IS MA (parte) | Pg0 |
| 30 | 3989 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |
| 30 | 3990 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |
| 30 | 3991 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |
| 30 | 3657* | no | no | no | ID TR-TU (parte) IS MA (parte) | Pg0 |
| 30 | 3659 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |
| 30 | 3790 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |
| 31 | 1985 | no | no | no | ID CO | Pg0 |
| 31 | 1987 | no | no | no | ID CO | Pg0 |
| 31 | 1989 | no | no | no | ID CO | Pg0 |
| 31 | 1357** | no | no | no | ID CO | Pg0 |
| 31 | 1884** | no | no | no | ID CO | Pg0 |
| 31 | 1885** | no | no | no | ID CO | Pg0 |

M.li: F.30 M. 304* - 3657* - 3668*: Strade principali

M.li F. 31 M. 1357** - 1884**- 1885**: Rispetto dell'Acquedotto



COMUNE di TAGGIA

Provincia di Imperia



Si avvisa che, ai sensi dell'art.15 della L. 183/2011, che ha modificato l'art.40 del DPR 445/2000, i CDU sono validi ed utilizzabili solo per rapporto tra privati. Pertanto non possono essere prodotti agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori dei pubblici servizi.

Si rilascia il presente certificato IN BOLLO – assolto con n. 4 marche da bollo da 16.00 € n. 01220513023676 n. 01220513023665 n. 01220513023698 e n. 01220513023687 - per gli usi consentiti dalla legge.

Taggia, li 25/03/2024

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO
UNICO PER L'EDILIZIA
Arch. Giulio marino

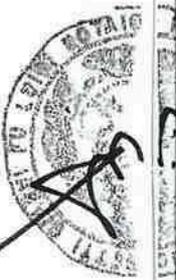
*(Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.
e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)*



AVVISI E INFORMAZIONI

PAGINA BIANCA INUTILIZZATA

[Handwritten signature]



A circular official stamp is partially visible on the right edge of the page. The text within the stamp is partially obscured by the signature and includes the words "PUBBLICA" and "NOTAIO".

-----Certificazione di conformità-----

-----di documento cartaceo a documento informatico-----

----- (art. 23, comma 2-bis, d.lgs 7 marzo 2005, n. 82) -----

Certifico io sottoscritto, dott. **Gianni Donetti**, notaio in Sanremo, iscritto nel ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Imperia e Sanremo, che la presente copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), prot. 10411, datato 25 marzo 2024, redatto su supporto cartaceo, composto da otto pagine per quindici facciate, è conforme all'originale informatico sottoscritto con firma elettronica digitale, in data 25 marzo 2024, dall'arch. Giulio Marino, quale Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Taggia. L'imposta di bollo è già stata assolta con quattro marche da bollo da Euro 16,00 n. 01220513023676, n. 01220513023665, n. 01220513023698 e n. 01220513023687.-----

Certifico, altresì, di avere accertato la validità della suddetta firma digitale mediante il sistema di verifica "eSign", ove risulta la vigenza del certificato di firma, rilasciato da Infocert spa, dal 25 gennaio 2022 al 5 febbraio 2025.-----

Sanremo, via Roma n. 36, addì 6 luglio 2024.-----






COMUNE di TAGGIA

Provincia di Imperia



ALLEGATO "F"
REP 58874
PACC 36969

Prot. 19261

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica, ai sensi del 3° Comma dell'art.30 del D.P.R. 06/06/2001, n.380 e succ. modif. ed integr.

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Vista la richiesta del Sig. Maddaloni Maurizio, in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà, nato a Coreglia Antelminelli (LU) il 23/04/1963, C.F. MDDMRZ63D23C996Y residente a Pistoia (PT) via N. Tommaseo n° 27, pervenuta in data 29/05/2024 prot. n° 18262;

Vista l'approvazione del Piano Regolatore Generale con D.P.G. n. 555 del 17/05/1985;

Visti gli atti del Piano Urbanistico Comunale adottato in data 25/04/2017 con D.C.C. n. 21/2017;

Constatato che ai sensi dell'art. n. 42 della L.R. 36/1997 sono trascorsi i termini di salvaguardia e pertanto la normativa del P.U.C., comunque sottoindicata, non dovrà intendersi applicata;

CERTIFICA

che i sottoelencati immobili ricadono nelle zone urbanistiche, definite dal PRG, accanto a ciascun mappale indicato:

| Foglio | Mapp. | Zona di P.R.G./P.U.C. | Descrizione |
|--------|-------|-----------------------|---|
| 30 | 3660 | DT | Zona Commerciale -Turistico-Ricettiva Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | ACR.24 | Ambiti urbani di conservazione e riqualificazione Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3665 | DT | Zona Commerciale -Turistico-Ricettiva Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | ACR.24 | Ambiti urbani di conservazione e riqualificazione Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3673 | DT | Zona Commerciale -Turistico-Ricettiva Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | DT.2 | Distretti di Trasformazione: Villa Rossat Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3675 | DT | Zona Commerciale -Turistico-Ricettiva Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | DT.2 | Distretti di Trasformazione: Villa Rossat Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3676 | DT | Zona Commerciale -Turistico-Ricettiva Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | DT.2 | Distretti di Trasformazione: Villa Rossat Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3677 | DT | Zona Commerciale -Turistico-Ricettiva Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | DT.2 | Distretti di Trasformazione: Villa Rossat Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3678 | DT | Zona Commerciale -Turistico-Ricettiva Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | DT.2 | Distretti di Trasformazione: Villa Rossat Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della |



COMUNE di TAGGIA

Provincia di Imperia



| | | sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) | |
|----|------|---|---|
| 30 | 3686 | DT | Zona Commerciale -Turistico-Ricettiva Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | ACR.9 | Ambiti urbani di conservazione e riqualificazione Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3703 | DT | Zona Commerciale -Turistico-Ricettiva Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | ACR.24 | Ambiti urbani di conservazione e riqualificazione Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |
| 30 | 3671 | DT | Zona Commerciale -Turistico-Ricettiva Norma ai sensi del P.R.G. vigente. |
| | | DT. 2 | Distretti di Trasformazione: Villa Rossat Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia) |

LA NORMATIVA DI P.R.G. DELLE ZONE SUDETTE E' INTEGRALMENTE SOTTORIPORTATA.

Art. 5 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso (DU) dei suoli e degli edifici, nonché di parti dei medesimi deve rispettare le prescrizioni delle presenti N.A. Il cambiamento di destinazione d'uso, anche se non comporta l'esecuzione di opere edilizie, è sottoposto a concessione edilizia. Non può essere rilasciata licenza di agibilità o di abitabilità per costruzioni o parti di esse che presentino destinazioni incompatibili con quelle previste dalla concessione edilizia. Nell'ambito delle volumetriche esistenti per le porzioni aventi destinazioni incompatibili con quelle prescritte in ogni singola zona, nel caso di mantenimento di dette destinazioni incompatibili, sono ammesse soltanto opere di ordinaria manutenzione e di restauro e risanamento conservativo.

Costituiscono specifiche DU quelle in appresso elencate:

- 1) abitazioni;
- 2) abitazioni connesse alla conduzione agraria dei fondi;
- 3) abitazioni connesse agli impianti artigianali e/o industriali;
- 4) abitazioni stagionali connesse e/o compatibili alla conduzione agraria dei fondi; ricettività agrituristica;
- 5) - 6) aziende ricettive alberghiero-residenziali;
- 7) uffici pubblici statali, parastatali, comunali, sedi di istituto di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza;
- 8) attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, ambulatori medici e veterinari, ecc.);
- 9) uffici privati e studi professionali;
- 10) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi), botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuole guida, ecc.);
- 11) botteghe per attività artigianali di servizio (come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc.) ed artistiche con superficie non superiore a mq. 400;
- 12) impianti (stabilimenti e opifici) artigianali, escluse le botteghe; depositi integrati nell'unità produttiva;
- 13) impianti (stabilimenti e opifici) industriali, depositi integrati nell'unità produttiva; servizi aziendali ed interaziendali (mense, infermerie, spogliatoi, ecc.);
- 14) depositi e magazzini non di vendita;
- 15) depositi e magazzini non di vendita ubicati nei locali sotterranei;
- 16) depositi di prodotti petroliferi e infiammabili;
- 17) esercizi commerciali all'ingrosso;
- 18) annessi rustici;
- 19) insediamenti produttivi di tipo agricolo;
- 20) serre;
- 21) serbatoi idrici;
- 22) campeggi o villaggi turistici, aziende ricettive all'aria aperta;
- 23) edifici ed attrezzature private per la cultura, lo spettacolo ed il tempo libero;
- 24) attrezzature per il verde pubblico, il gioco e lo sport;
- 25) attrezzature per la pubblica istruzione: scuole materne, scuole dell'obbligo;
- 26) attrezzature per l'istruzione superiore;
- 27) attrezzature per i servizi generali e collettivi: attrezzature per l'esercizio del culto e delle funzioni connesse, attrezzature destinate alle attività partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative;
- 28) impianti tecnologici: impianti per la produzione e distribuzione energetica, depositi e rimesse di mezzi di trasporto pubblico, impianti di depurazione delle acque, centrali telefoniche ed elettriche, ecc.;





COMUNE di TAGGIA

Provincia di Imperia



- 29) impianti di distribuzione carburanti;
- 30) edifici e complessi destinati a servizi vari (stazioni ferroviarie, aeroporti, ecc.);
- 31) parcheggi;
- 32) autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione;
- 33) attrezzature connesse alla balneazione;
- 34) approdi turistici;
- 35) servizi connessi agli approdi turistici.

Art. 6 – INTERVENTI

Gli interventi sono suddivisi secondo la seguente classificazione:

a) interventi relativi agli edifici

1. nuove costruzioni;
2. ampliamenti;
3. sopraelevazioni;
4. manutenzione ordinaria;
5. manutenzione straordinaria;
6. restauro e risanamento conservativo;
7. ristrutturazione edilizia;
8. ristrutturazione urbanistica;
9. cambiamento della destinazione d'uso;
10. aumento volumetrico;
11. demolizione;

b) interventi relativi alla trasformazione dei suoli

1. sistemazione del terreno a giardino e verde alberato;
2. realizzazione di locali totalmente interrati rispetto al profilo sistemato della sola apertura dell'accesso;
3. costruzione di attrezzature private quali piscine e campi da tennis;
4. miglioramento forestale e cioè l'insieme delle operazioni occorrenti al ripristino ed alla valorizzazione dell'ambiente naturale, mantenendo l'equilibrio delle specie vegetali dominanti;
5. potenziamento forestale e cioè l'insieme delle opere volte sia al miglioramento di cui al precedente punto 4) sia alla conservazione evolutiva delle specie vegetali esistenti;
6. riconversione forestale e cioè l'insieme delle opere volte contemporaneamente sia al miglioramento sia alla sostituzione delle specie forestali esistenti;
7. costruzione di attrezzature sportive;
8. apertura di percorsi escursionistici.

ZONA DT: COMMERCIALE-TURISTICO-RICETTIVA

— Modalità di attuazione: Concessione edilizia diretta

— Destinazioni d'uso DU (Art. 5):

- nn. 5-6: aziende ricettive alberghiere o alberghiero-residenziali;
- nn. 8: attività produttive di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, ambulatori medici e veterinari ecc.);
- nn. 10: esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi), botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuole guida, ecc.);
- nn. 11: botteghe per attività artigianali di servizio (come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc.) ed artistiche con superficie non superiore a mq 400;
- nn. 14: depositi e magazzini non di vendita;
- nn. 15: depositi e magazzini non di vendita ubicati in locali sotterranei;
- nn. 17: esercizi commerciali all'ingrosso;
- nn. 21: serbatoi idrici;
- nn. 24: attrezzature per il verde pubblico, il gioco e lo sport;
- nn. 28: impianti tecnologici (impianti per la produzione e distribuzione energetica, depositi e rimesse di mezzi di trasporto pubblico, impianti di depurazione delle acque, centrali telefoniche ed elettriche, ecc.);
- nn. 29: impianti di distribuzione carburanti;
- nn. 31: parcheggi;
- nn. 32: autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione;
- Interventi (Art. 6):
- a) relativi agli edifici: nn. 1; 4; 5; 7; 8; 9; 11;
 - b) relativi alla trasformazione dei suoli: nn. 1; 2; 3; 7;

— Parametri:

Volumetria realizzabile: come da elaborati di progetto

H = m. 20,00

N = 5

Dc =

Dfl = m. 10,00



COMUNE di TAGGIA

Provincia di Imperia



Df2 = m. 10,00
Ds = punto c3 Decreto 16/01/1996

La superficie lorda ed il volume lordo massimo edificabile e le singole destinazioni d'uso sono indicati negli atti ed elaborati progettuali e devono intendersi prescrittive.

I mappali ricadenti nella zona DT sono interessati da un intervento edilizio conseguente al Permesso di Costruire n.622/03 prot. 7239/02 del 08/01/2003 e relativa Convenzione stipulata in data 28/12/2002, Repertorio n. 81484, Raccolta n. 17087 dal notaio Antonio Acquarone.

SI RIPORTA, INOLTRE, DI SEGUITO LA NORMATIVA DI P.U.C. ADOTTATO IN DATA 25/04/2017 FACENDO PRESENTE CHE LA STESSA AD OGGI RISULTA INAPPLICABILE PER EFFETTO DELLA SOPRAVVENUTA SCADENZA, IN DATA 25/04/2020, DEL PERIODO DI SALVAGUARDIA DI CUI ALL'ART.42 DELLA L.R. 36/1997

Art. 2.4 - Ambiti urbani di conservazione e riqualificazione (ACR)

1. Descrizione

Si tratta di porzioni della città consolidata, di tipo diffuso o consolidato, cresciuta in modo anche disorganico nel corso del XIX-XX secolo. Comprende altresì interventi edilizi del XXI secolo realizzati attraverso SUA di iniziativa privata. Gli edifici hanno impianto morfologico abbastanza denso, con una limitata porzione di spazi aperti interstiziali o di margine. Gli ambiti urbani di conservazione e riqualificazione sono individuati dal PUC anche con riguardo alle caratteristiche morfologiche e tipologiche dei tessuti e rappresentato il minimo contesto territoriale di riferimento per eventuali interventi di riqualificazione/densificazione ai sensi del successivo punto 6 del presente articolo. Si tratta in particolare degli ambiti di seguito elencati

- ACR.1: tessuto ottocentesco di Taggia caratterizzato da una densità molto elevata e con edifici caratterizzati anche da altezze superiori alla media cittadina
- ACR.2: si tratta di quello che ormai viene definito "borgo di San Martino" realizzato recentemente ed ancora in fase di completamento.
- ACR.3: si tratta del comparto marginale al centro storico verso Badalucco. È caratterizzato da edifici sparsi, anche aggregati puntualmente, caratterizzato da un corretto rapporto tra spazio non edificato e spazio aperto.
- ACR.4, ACR.5, ACR.6, ACR.24: si tratta delle porzioni di tessuto cresciute senza qualità e con poche regole insediative lungo il tracciato di via S. Francesco che può essere considerata una delle diverse polarità di Taggia.
- ACR.7, ACR.8, ACR.12, ACR.13, ACR.14, ACR.15, ACR.16, ACR.17, ACR.23a/b: analogamente alla via S. Francesco, altro elemento che ha strutturato la crescita abitativa è sicuramente la via Aurelia o l'ambito compreso con la ex linea ferroviaria su cui si sono collocati edifici a "condominio" di dimensioni cospicue e caratterizzati da un consumo di suolo notevole. Si tratta di ambiti saturi dal punto di vista urbanistico.
- ACR.10: si tratta di una porzione insediata caratterizzata da edifici costruiti in alternativa al centro storico e caratterizzati da un rapporto adeguato tra spazio edificato e spazio aperto, con altezze non eccessive degli edifici stessi.
- ACR.11 e ACR.22: si tratta della porzione della prima collina di Arma, in cui si sono collocati edifici di media/piccola dimensione grazie alla qualità del rapporto con il mare. In questi contesti prevale un'organizzazione morfologica caratterizzata da un corretto rapporto tra edificato e spazio aperto.
- ACR.18, ACR.19, ACR.21: si tratta di tessuti cresciuti a cavallo dell'ex linea ferroviaria ed in stretto rapporto con il mare. Si tratta di tessuti alquanto saturi e non sempre caratterizzati da qualità architettonica ed estetica del costruito che, in alcuni casi, ha dimensioni notevoli.
- ACR.20: è la porzione di tessuto costruita in epoca recente intorno anche ad edifici pubblici o commerciali, nel tentativo di unire le due polarità di Taggia ed Arma. In questo il tessuto edilizio e misto con usi molteplici. Lo spazio aperto ha comunque una prevalenza sullo spazio edificato o costruito.
- ACR.25: si tratta della porzione di tessuto limitrofa all'emergenza del convento di S. Domenico. Si trovano sia edifici anche utilizzati per altri scopi o privi di qualità edilizia, sia edifici residenziali mono e bifamiliari con un gradevole rapporto con lo spazio aperto ed agricolo circostante.

2. Obiettivi

Il PUC persegue per questi ambiti obiettivi generali di riqualificazione dei tessuti al fine del raggiungimento di una migliore qualità complessiva urbanistica, paesistica e di dotazione dei servizi locali. All'interno di questi tessuti, il PUC persegue anche possibili interventi edilizi puntuali o di rivitalizzazione parziale, sempre nell'obiettivo generale di limitare il consumo di nuovo suolo al di fuori della parte già edificata della città. La disomogeneità delle forme e tipologie, a volte la casualità della disposizione dei manufatti, la permanenza di volumi impropri rappresentano elementi di impoverimento della qualità del tessuto, rispetto ai quali si rende opportuna la prefigurazione di un assetto planivolumetrico, anche significativamente diverso, mediante operazioni di sostituzione e/o inserimento di nuovi volumi finalizzati al riadeguamento complessivo ed alla permeabilità degli spazi aperti (privati e pubblici). Gli interventi di recupero delle singole parti di tessuto dovranno essere finalizzati all'attuazione di tale modello di assetto (Masterplan dell'ambito da sviluppare nel progetto puntuale in fase del Progetto definitivo), che potrà prevedere anche la formazione di crediti edilizi, ove siano necessarie operazioni di diradamento, spendibili in altre zone urbane. Sotto il profilo attuativo andranno promosse opportune manovre di coinvolgimento di istituti qualificati per il reperimento delle risorse finanziarie necessarie per l'attivazione dei processi di riqualificazione (anticipazione dei capitali d'investimento).





3. Carico insediativo aggiuntivo

Fatto salvo quanto autorizzato o autorizzabile in base alle previsioni di strumenti attuativi approvati alla data di adozione delle presenti norme, il PUC stabilisce un carico aggiuntivo insediativo complessivo per gli ambiti ACR di 10.000 mq di S.A. per la funzione abitativa (Uso R1) e 5.000 mq. di S.A. per gli altri usi ammessi negli ambiti, da prevedersi negli interventi di ristrutturazione urbanistica di aree degradate, dismesse, occupate da funzioni incongrue o di aree libere, da individuare e attuare mediante PUO di iniziativa pubblica o privata che deve essere inquadrato entro un Masterplan esteso all'intero ambito interessato da predisporre in sede di formazione del primo PUO interessante l'ambito e da approvarsi in Consiglio Comunale. I PUO assumeranno l'indice di utilizzazione territoriale massimo di 1 mq/mq, dovranno garantire una superficie permeabile non inferiore al 30% della superficie territoriale ed una dotazione arborea di piante ornamentali di alto fusto non inferiore a ...piante per ha di St.

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti una SA superiore a 1500 mq deve essere riservata una quota di SA da destinare a ERS non inferiore al 10% della SA complessiva. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti una SA superiore a 1500 mq deve essere riservata una quota di SA da destinare a funzioni non residenziali non inferiore al 20% della SA complessiva.

4. Usi ammessi

In tutti gli ambiti urbani di conservazione e riqualificazione sono ammessi i seguenti usi:

- per funzioni commerciali: usi C1, C7, C8; l'uso C2 è consentito solo se previsto dal PUO;
- per funzioni direzionali: usi D1, D2, D3 (solo se previsto da un PUO);
- per funzioni produttive: uso P4;
- per funzioni abitative: usi R1, R2, R3, R4;
- per funzioni di servizio: S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S12, S13, S14, S15;
- per funzioni, ricettive, turistiche, ludiche: usi T1, T2, T3, T4, T7, T8 e, solo attuazione edilizia convenzionata, T11 e T12;
- per altre funzioni: usi Z1, Z3, Z4.

Non sono ammessi usi residenziali ai piani terra degli edifici individuati con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

5. Classificazione dei tessuti, interventi ammessi e parametri edilizi ed urbanistici

Il PUC riconosce, nelle schede contenute nel fascicolo NCC.3, all'interno degli ambiti urbani di conservazione e riqualificazione immobili di diverse tipologie di tessuto in cui, attraverso le indicazioni contenute nella tabella A delle NCC.3, vengono disciplinate le modalità di intervento.

6. Interventi ammessi e modi di attuazione:

- Con attuazione edilizia diretta sono ammessi i seguenti tipi di intervento: interventi manutentori (MO, MS), interventi conservativi (RS, RC, RE entro il limite di aumento del 5% della SA esistente), interventi adeguativi (D, SP, PM, RR);
- Con attuazione edilizia convenzionata (secondo i criteri indicati all'art. 49 della L.R. n. 36/97) sono ammessi i seguenti tipi di intervento: ampliamento per la produzione di un secondo alloggio negli edifici unifamiliari sino ad un incremento massimo del 100% della SA esistente, RE con ampliamento fino ad un massimo del 20% della SA preesistente per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio (riferite a E_{pinv}) col raggiungimento di valori di classe B come definita dall'art. 12 del Regolamento regionale n. 1 del 22/01/2009 innalzabile al 50% per riqualificazione di edifici a destinazione turistico alberghiera (T1). La convenzione serve ad assicurare la realizzazione degli interventi di miglioramento/potenziamento delle reti eventualmente necessari per sostenere il complessivo aumento di carico urbanistico;

Con PUO sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica entro i limiti e con le modalità di cui al precedente punto 2.

Prescrizioni e vincoli puntuali

In relazione alla approvazione di un piano di valorizzazione delle ex caserme Revelli e alla conseguente opportunità di prevedere interventi di valorizzazione che meglio assicurino la fattibilità delle trasformazioni programmate per il potenziamento del sistema di servizi potrà essere prevista con Variante al PUC (che non rientra nei margini di flessibilità del PUC) l'individuazione di un nuovo Distretto di Trasformazione interno all'ambito dove collocare in forma paesisticamente compatibile i maggiori carichi insediativi eventualmente programmati.

7. Dotazioni urbanizzative

Secondo quanto disposto dalle norme relative agli usi, con possibilità di monetizzazione degli standard, salvo diversa disposizione dei PUO.

8. Disciplina paesistica di livello puntuale del PTCP

Si rimanda al fascicolo NCC.3 che ha carattere indicativo e non prescrittivo/vincolante.

Negli ambiti urbani di conservazione e riqualificazione si dovrà operare per la razionalizzazione e la riqualificazione degli spazi aperti, sia pubblici che privati. Gli interventi di riassetto e di recupero dovranno essere finalizzati ad accorpare gli spazi aperti, a metterli in connessione con il tessuto urbano e con il sistema del verde (rete ecologica, verde urbano, territorio rurale), a garantire elevati livelli di fruibilità, a potenziare e riqualificarne le dotazioni vegetazionali. Gli interventi dovranno essere progettati secondo criteri dell'architettura del paesaggio contemporanea, avendo comunque a riferimento gli elementi salienti e la struttura del paesaggio "tradizionale" ligure. Dovranno essere privilegiati interventi che prevedano coperture a verde ("verde pensile")

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica è prescritto:

- Tipologie edilizie e modalità aggregative secondo criteri del Livello Locale del PTCP ed a seguito di lettura paesistica specifica dell'ambito di intervento.
- Valorizzazione e recupero di sub-ambiti significativi dell'assetto insediativo specie per i valori paesistici complessivi derivanti dalle regole di impianto.
- Razionalizzazione e riqualificazione degli spazi aperti e del connettivo urbano, utilizzando le componenti naturalistiche da rinvigorire ed estendere (specialmente quelle legate all'assetto vegetazionale) come gli elementi di maggior ricorrenza e di maggior significato per l'identità dei luoghi.

Il progetto delle opere dovrà a tal scopo:



- enunciare i criteri metodologici adottati;
 - verificare la validità delle conseguenti soluzioni architettoniche con disegni particolareggiati di confronto (esistente/progetto).
- Nell'enunciazione dei criteri progettuali - che costituisce documentazione tecnica prescrittiva - si devono pertanto esplicitamente valutare gli interventi proposti sotto il profilo dei caratteri linguistici e tipologici assunti come riferimento e sotto il profilo delle relazioni ambientali con il contorno immediato. Ogni progetto dovrà farsi carico di definire le sistemazioni esterne degli spazi liberi e gli elementi di arredo urbano (pavimentazioni esterne, recinzioni, muri di contenimento ecc.) in coerenza con l'assunto che la qualità degli spazi aperti costituisce condizione primaria per il mantenimento del valore paesistico dell'ambito di riferimento.

9. Margini di flessibilità

In sede attuativa (PUO e PCC) sono ammessi margini di flessibilità relativi a modeste rettifiche del perimetro degli ambiti. Sono da intendersi da ricomprendere nei margini di flessibilità modifiche motivate in sede di progettazione di PUO o PdC, le indicazioni contenute nel fascicolo NCC.3

DT 2 | Villa Rossat

Caratterizzazione del distretto

Residenziale prevalente

Articolazione interna del distretto Aree di trasformazione e riqualificazione intensiva

St: 57.500 mq

Aree di trasformazione e riqualificazione diffusa

St: 11.500 mq

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

Carico insediativo aggiuntivo

- Nuova costruzione S.A. 17.600 mq da collocarsi esclusivamente nell'area di concentrazione del carico insediativo come individuata graficamente nella scheda allegata.

Densità territoriale attesa

- Ut 0,31 mq/mq

Usi ammessi • R – Funzione abitativa max 80%. Non è ammesso l'uso R3 – Residenza turistica.

- S – Funzioni di servizio

Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica

cfr. l.r. 3 dicembre 2007, n. 38.

Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo. Titolo V, norme urbanistiche per l'attuazione della programmazione regionale nel settore abitativo.

Capo I, disciplina urbanistica dell'edilizia residenziale sociale (ERS)

- Edilizia in locazione a canone calmierato min 20% della S.A. di R-Funzione abitativa.

Modo di attuazione: PUO

Dotazioni urbane di standard

- Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi;
- realizzazione di un asse stradale (boulevard urbano) nord-sud, come opera di urbanizzazione primaria.

Contributo alla città pubblica

- realizzazione di una scuola primaria e secondaria di primo grado (S.A. 3.700 mq)
- realizzazione di un parco urbano per un'estensione di almeno mq 9.500
- realizzazione di aree ad uso pubblico (piazze) nel quadrante nord-est.

Prescrizioni ecologicoambientali

- cfr. VAS
- verifica del rischio idraulico locale ed esecuzione di eventuali opere di mitigazione idraulica;
- razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi;
- realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;
- incremento della permeabilità dei suoli rispetto allo stato attuale;
- adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi).

Disposizioni transitorie

In assenza del PUO gli interventi diretti ammessi sugli edifici esistenti sono quelli manutentori (ordinari, straordinari).

Elementi di approfondimento del PUO

- Il Quadro conoscitivo del PUO dovrà fare riferimento alle schede allegata alle presenti norme di attuazione;
- Il PUO dovrà verificare puntualmente la presenza nel distretto di edifici di valore storico-testimoniale, specificandone le modalità di tutela, salvaguardia, valorizzazione ed integrazione fruitiva e funzionale nello schema di assetto.
- Il PUO dovrà verificare la fattibilità del raggiungimento di uno standard di autoproduzione energetica superiore del 30% alle prescrizioni di legge, perseguendo l'indirizzo alla concentrazione in un'unica unità di intervento edilizio-urbanistica.

Disposizioni per le aree di riqualificazione diffusa

Carico insediativo aggiuntivo

- -----

Densità territoriale attesa

- -----

Usi ammessi • R – funzione abitativa. Non è ammesso l'uso R3 – Residenza turistica.

- T – funzioni ricettive, turistiche, ludiche, solo per gli usi T1 – albergo, T3 – residenza turistica alberghiera;





COMUNE di TAGGIA

Provincia di Imperia



- S – Funzioni di servizio

Modo di attuazione • Permisso di costruire convenzionato

- La convenzione attuativa dovrà fare riferimento agli obiettivi generali del distretto di trasformazione e stabilire il concorso degli interventi alla riqualificazione del distretto anche con interventi esterni alla superficie fondiaria interessata.

Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica

- Non richiesta

Dotazioni urbanizzative • Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi;

- Riqualificazione funzionale ed integrazione delle reti di sottoservizi, riqualificazione fruitiva della viabilità esistente.

Contributo alla città pubblica

- realizzazione di aree ad uso pubblico (piazze) nel quadrante nord-est.

Prescrizioni ecologico ambientali

- cfr. VAS
- razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi;
- realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;
- incremento della permeabilità dei suoli;
- adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi).

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Rapporto con la disciplina di livello locale di PTCP

| Assetto | Regime | Previsione |
|----------------|----------|------------|
| insediativo | ID TR-TU | Coerente |
| vegetazionale | COL-IDS | Coerente |
| geomorfologico | MO - B | Coerente |

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

- Salvaguardia del cono visivo della direttrice verso mare di Villa Rossat come rappresentato nella scheda grafica di riferimento;
- Le funzioni commerciali di vicinato e direzionali potranno essere allocate anche nel quadrante nord ed ovest, a supporto del sistema degli spazi pubblici.
- Numero piani massimo ammissibile: R: max 6 piani fuori terra (edificazione densa verticale)
- I parcheggi pertinenziali dovranno essere interrati, fatto salvo eventuali risultanze negative emerse da verifiche di carattere idrogeologico di dettaglio elaborate in sede di redazione del PUO;
- Le coperture degli edifici e di qualsiasi manufatto accessorio dovranno essere orizzontali.

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione diffusa

NORME DI CONGRUENZA

Elementi urbanistici

Viabilità

La riconfigurazione infrastrutturale del distretto si articola attraverso la realizzazione di un boulevard urbano di collegamento nord-sud e la riqualificazione funzionale e dimensionale della viabilità esistente nel quadrante nord.

Rete dei principali percorsi pedonali e ciclopedonali

I principali percorsi pedonali e ciclopedonali dovranno svilupparsi favorendo:

- le connessioni dei nuovi insediamenti ai servizi esistenti e di nuovo impianto previsti nel distretto;
- le relazioni fruitive del sistema urbano esistente e di nuovo impianto con il polo commerciale sovracomunale;
- l'accessibilità del sistema urbano consolidato al parco di nuovo impianto.

Lo schema di assetto dovrà così garantire:

- l'accessibilità sostenibile al centro di Arma;
- la riconversione funzionale delle viabilità esistenti della rete secondaria in un sistema di mobilità dolce e protetta (zona 30 e homezone);
- l'incremento delle connessioni pedonali dell'area di nuovo impianto con il sistema insediativo di Arma, con il polo commerciale sovracomunale ad ovest e gli insediamenti discontinui oggetto di riqualificazione diffusa nell'area nord del distretto;
- la fruibilità ciclopedonale di via San Francesco e della via Aurelia;
- la fruibilità pedonale e ciclabile degli spazi aperti interclusi o di prossimità al sistema insediativo residenziale di nuovo impianto ed esistente.

Accessi veicolari

Gli accessi veicolari alle aree insediate dovranno essere attestati lungo l'asse nord-sud, al fine di ridurre la viabilità carrabile all'interno del distretto e conseguentemente ottimizzare l'organizzazione e la fruizione degli spazi aperti di uso pubblico.

Parcheggi pubblici o di uso pubblico

Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere situate nel quadrante sud del nuovo boulevard urbano, al fine di garantire ampia fruibilità "dolce" delle aree insediate. In particolare dovranno essere favorite, in presenza di rilevanti attrattori di mobilità, soluzioni tecnico-progettuali che consentano di ottimizzare l'uso del suolo, ovvero prevedere parcheggi pubblici interrati, in autosilo, opportunamente integrati nella composizione architettonica dell'edificio e mitigati ambientalmente nel contesto insediativo.



Elementi progettuali

Il tessuto insediativo di nuovo impianto deve garantire un'efficace articolazione insediativa, tipologica e volumetrica, che consenta da un lato di diversificare la percezione dello spazio urbano, valorizzandone le specificità funzionali e fruibili, dall'altro di integrare efficacemente il sistema insediativo esistente e di nuovo impianto, anche attraverso la definizione di tipologie abitative e tecnologie costruttive ecosostenibili, che garantiscano un approccio compositivo coordinato degli interventi sia di nuova costruzione che di riqualificazione.

Edificazione densa orizzontale

Il quadrante centrale dell'area sottoposta a riqualificazione intensiva è destinato ad ospitare un tessuto insediativo a densità orizzontale (polo scolastico comunale), che si caratterizzi per l'elevata fruibilità ciclopedonale degli spazi aperti pubblici e semipubblici.

Edificato denso verticale

Il quadrante ovest è destinato ad ospitare un nuovo sistema insediativo a densità verticale per funzione residenziale che raccorda, riordinando volumetricamente la scena urbana prospiciente il polo commerciale, il sistema urbano consolidato esistente a sud-ovest ed a nord-est. Analogamente il quadrante nord-est accoglie un sistema insediativo a densità verticale destinato a riconfigurare e riqualificare il fronte edificato occidentale di via San Francesco.

Allineamenti prevalenti

Nell'assetto del nuovo impianto insediativo, dovranno essere salvaguardati e consolidati gli allineamenti prevalenti, ove questi rappresentino un esito di pianificazioni urbanistico-attuative consolidate, salvaguardando contestualmente le rilevanti visuali paesistiche. In particolare: per il sistema insediativo a densità orizzontale, dovrà essere privilegiato l'allineamento al nuovo boulevard urbano, asse fondativo della trasformazione insediativa prevista; per il sistema insediativo a densità verticale dovrà essere privilegiato l'allineamento alla viabilità esistente; per l'impianto del nuovo parco urbano a sud di Villa Rossat dovrà essere salvaguardata la direttrice verso mare.

Direzione della giacitura prevalente degli edifici

La densificazione orizzontale dovrà assumere una direzione di giacitura prevalentemente omogenea, per consolidare la maglia insediativa. Il sistema insediativo a densità verticale dovrà confermare la giacitura prevalente dell'asse stradale, al fine di rafforzare la percezione fruitiva dell'asse viario, ampliando contestualmente la fruibilità delle aree verdi retrostanti il sistema insediato.

Piazze e centralità

L'assetto insediativo del distretto di trasformazione dovrà svilupparsi coordinando e valorizzando le seguenti centralità:

- funzioni scolastiche
- nuovo parco urbano di Villa Rossat
- piazze pedonali
- nuovo boulevard nord-sud
- villa Rossat
- piscina comunale

e le seguenti polarità esterne al distretto:

- polarità commerciale sovracomunale
- viale delle Palme
- via San Francesco

Beni culturali

Le azioni di salvaguardia e valorizzazione storico-culturale dell'impianto originario di Villa Rossat e delle relative pertinenze potranno determinare una riconfigurazione dell'assetto insediativo di nuovo impianto, pur sempre confermando il quadro generale degli obiettivi.

Nuovo parco urbano di Villa Rossat

La progettazione del parco urbano di Villa Rossat dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- il nuovo parco completerà il collegamento paesistico-funzionale tra l'area verde esistente del viale delle Palme ed il giardino della Villa, per cui il progetto dovrà considerare compiutamente tutto questo sistema verde, proponendone una complessiva riqualificazione;
- la copertura del suolo dovrà essere caratterizzata da un'equilibrata alternanza tra aree alberate e superfici a prato, con una buona presenza di macchie e siepi arbustive e con eventuale presenza di d'acqua;
- potranno essere previste aree per manifestazioni/spettacoli, chioschi, aree giochi per bambini e ragazzi (area skate), differenziate secondo le età cui sono destinate, campi sportivi ad uso libero. L'impianto di illuminazione dovrà essere differenziato per zone. L'impianto di irrigazione dovrà essere progettato tenendo conto delle differenti tipologie di verde (prati, alberature, arbusti e siepi, bordure, aiuole) e finalizzato al massimo risparmio idrico.
- le tipologie e le dimensioni d'impianto della vegetazione, il disegno e la scelta delle specie devono contribuire a dare unitarietà all'area; deve essere limitato il numero delle specie (per evitare l'effetto "orto botanico") e devono essere privilegiate, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione;
- il progetto del parco dovrà essere realizzato favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano e puntando al colloquio con il tessuto edilizio circostante.





COMUNE di TAGGIA

Provincia di Imperia



Grande attenzione andrà posta alle relazioni (paesaggistiche e funzionali) nord-sud, "dalla Villa al mare". Dovrà essere favorita la ricerca di soluzioni formali innovative e caratterizzanti, che siano in grado di dialogare con il sistema paesistico della Villa e delle sue pertinenze;

- il progetto dovrà essere redatto da un tecnico abilitato, con provata esperienza nel settore dell'architettura del paesaggio, scelto attraverso apposita selezione effettuata secondo le modalità definite dalla legislazione vigente in materia di lavori pubblici, preferibilmente attraverso apposito concorso di progettazione.

Fabbricati da demolire

Gli edifici situati negli ambiti di riqualificazione intensiva, non caratterizzati di valore storico-culturale, sono destinati alla demolizione e conseguente recupero della S.A. esistente nel nuovo assetto insediativo previsto.

Regole ambientali

Il processo attuativo dovrà garantire:

- un basso grado di impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso di materiali e sistemi costruttivi ad alta permeabilità (es. tetti verdi);
- il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui nel parco;
- la realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;
- elevati standard microclimatici dello spazio urbano, in particolare nel nuovo sistema insediativo;
- la qualità ambientale degli spazi aperti, con particolare riferimento alle aree a verde urbano ed allo spazio pubblico;
- la realizzazione di una rete di teleriscaldamento di quartiere, favorendo processi di micro/cogenerazione o trigenerazione.

Corridoi bio-climatici

Dovranno essere salvaguardati ed incrementati i corridoi bio-climatici potenziali esistenti, ovvero garantite azioni di riqualificazione ed integrazione ambientale delle aree a verde esistenti e di densificazione ambientale dell'asse urbano nord-sud.

Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico

Alberatura della viabilità

Dovrà essere previsto l'impianto di alberature autoctone ad alto fusto sia lungo i fronti dell'asse stradale di nuovo impianto che lungo la rete di mobilità dolce, garantendo sempre un'ottimale ombreggiatura della sezione stradale fruita.

Verde pubblico

Il distretto di trasformazione dovrà garantire, nel suo processo attuativo, la realizzazione di ampie aree verdi di uso

TABELLA DEI VINCOLI PRESENTI

| Foglio | Mapp. | Vincolo ultimi due commi dell'art. 9 della Legge 01/03/1975 n. 47 | Vincolo ambientale ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04 | Vincolo Idrogeologico - R.D. 3267 del 1923 | Zona del P.T.C.P. INSEDIATIVO | Suscettività al dissesto del vigente Piano di Bacino. |
|--------|-------|---|---|--|-----------------------------------|---|
| 30 | 3660 | no | no | no | ID TR-TU (parte) IS MA (parte) | Pg0 |
| 30 | 3665 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |
| 30 | 3673 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |
| 30 | 3675 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |
| 30 | 3676 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |
| 30 | 3677 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |



COMUNE di TAGGIA

Provincia di Imperia



| | | | | | | |
|----|------|----|----|----|----------|-----|
| 30 | 3678 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |
| 30 | 3686 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |
| 30 | 3703 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |
| 30 | 3671 | no | no | no | ID TR-TU | Pg0 |

Si avvisa che, ai sensi dell'art.15 della L. 183/2011, che ha modificato l'art.40 del DPR 445/2000, i CDU sono validi ed utilizzabili solo per rapporto tra privati. Pertanto non possono essere prodotti agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori dei pubblici servizi.

Si rilascia il presente certificato IN BOLLO – assolto con n. 3 marche da bollo da 16.00 € n. 012205131836356 n. 01231238957017 e n. 01231238957006 - per gli usi consentiti dalla legge.

Taggia, li 06/06/2024

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO
UNICO PER L'EDILIZIA
Arch. Giulio Marino

(Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005 s.m.l. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)



-----Certificazione di conformità-----

-----di documento cartaceo a documento informatico-----

----- (art. 23, comma 2-bis, d.lgs 7 marzo 2005, n. 82) -----

Certifico io sottoscritto, dott. **Gianni Donetti**, notaio in Sanremo, iscritto nel ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Imperia e Sanremo, che la presente copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), prot. 19261, datato 6 giugno 2024, redatto su supporto cartaceo, composto da cinque pagine per dieci facciate, è conforme all'originale informatico sottoscritto con firma elettronica digitale, in data 6 giugno 2024, dall'arch. Giulio Marino, quale Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Taggia. L'imposta di bollo è già stata assolta con tre marche da bollo da Euro 16,00 n. 012205131836356, n. 01231238957017 e n. 01231238957006.-----

Certifico, altresì, di avere accertato la validità della suddetta firma digitale mediante il sistema di verifica "eSign", ove risulta la vigenza del certificato di firma, rilasciato da Infocert spa, dal 25 gennaio 2022 al 5 febbraio 2025.-----

Sanremo, via Roma n. 36, addì 26 luglio 2024.-----

Certifico io sottoscritto, dott. Gianni Donetti notaio in Sanremo,
che la presente copia, su supporto informatico, è conforme
all'originale su supporto analogico.