COMUNE DI VILLANOVA D'ALBENGA

PROVINCIA di SAVONA

S.U.A. DI INIZIATIVA PUBBLICA DELLA ZONA "DRZ5" individuata con D.C.C. n. 6 del 16/04/2010



Oggetto: STUDIO ORGANICO D'INSIEME (S.O.I.)

elaborato i

data:

Progettista: Dott. Arch. Luigi Muratorio
P. zza Berlinguer 14/6, Albenga
Tel./fax 0182 - 53171

IL SINDACO

Comune di Villanova d'Albenga

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica della zona DRZ5

STUDIO ORGANICO D'INSIEME

Il presente Studio Organico d'Insieme viene redatto in conformità all'art.32 bis delle N.d.A. del vigente P.T.C.P. al fine di fornire specifiche valutazioni del contesto di riferimento territoriale dell'area di intervento del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica comprendente aree di proprietà del Comune di Villanova d'Albenga site in zona "BRZ5", destinata ad insediamenti produttivi, del vigente P.R.G.

Tale zona è costituita dai terreni censiti al N.C.T. di Villanova d'Albenga al foglio n. 5 con i mappali n.433/parte, n.419, n.420, n.421, n.422, n.423, n.424, per una superficie complessiva di mq. 17.407,00.

L'area di intervento dello S.U.A. in progetto è situata in adiacenza alla zona compresa fra il rilevato della Autostrada dei Fiori e l'argine sinistro del Torrente Arroscia che è già stata urbanizzata dagli anni novanta con diversi insediamenti produttivo-commerciali.

Tutta questa fascia di territorio risulta inserita nell'assetto insediativo "IS MO-B" del P.T.C.P. per cui si applica il regime normativo di cui all'art.50 :

1. Tale regime si applica nei casi in cui il carattere sparso dell'insediamento, sia in ragione dei valori intrinseci in esso presenti, sia in relazione con l'assetto più complessivo del territorio, non costituisce un valore meritevole di tutela.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di non contrastare tendenze evolutive che possano dare luogo ad un assetto più strutturato della zona, compatibile con una sua corretta configurazione paesistica e funzionale ad una più efficiente gestione delle risorse.

3. Sono pertanto consentiti quegli interventi che sulla base di uno studio organico d'insieme a contenuto eminentemente paesistico-ambientale (in art. 32bis) determinano l'evoluzione verso un insediamento a carattere diffuso.

Al fine di determinare i caratteri tipologici da assumere come riferimento per la definizione di un nuovo insediamento produttivo coerente con gli obiettivi del regime normativo sopra riportato sono state condotte analisi su un contesto territoriale comprendente sia la zona "IS MO-B" lungo il Torrente Arroscia che la zona industriale a monte del tracciato dell'Autostrada dei Fiori che ricade in regime normativo ID-CO.

Il risultato di tali analisi viene riportato graficamente sulle allegate tavole n.2 "Uso del Suolo" e n.3 "Analisi del tessuto edilizio", di cui si forniscono i seguenti elementi descrittivi.

Analisi dell'Uso del Suolo

L'ambito di indagine è caratterizzato dalla prevalenza di aree produttive e commerciali collegate da una viabilità comunale di servizio interno dotata di spazi attrezzati a parcheggi pubblici. La rete

stradale interna di servizio è stata dimensionata in funzione delle necessità del trasporto pesante delle attività insediate già dalla fine degli anni ottanta e si collega con la strada comunale di Via Martiri, che porta al centro del Comune di Villanova d'Albenga ed alla strada provinciale della Valle Arroscia.

Le aree destinate ad insediamenti produttivi esistenti sono servite direttamente da accessi veicolari posti lungo i tracciati viari pubblici e sono dotate di tutte le reti di urbanizzazione necessarie.

La dimensione delle aree produttive è derivata dalle seguenti diverse funzioni insediate:

- tre lotti con superfici fondiarie di circa mq. 15.000, di cui due destinate ad attività di commercio all'ingrosso ed una alla produzione industriale;
- un insediamento della superficie di circa mq. 35.000 realizzato per ospitare i depositi e gli uffici della "Nord Conad";
- quattro lotti produttivi utilizzati per attività artigianali e terziarie con superfici fondiarie di circa mq.2000-2.500.

L'area oggetto dello S.U.A. di iniziativa pubblica è caratterizzata dalla presenza di depositi recintati per attività artigiane e da due impianti di stoccaggio di gas metano e g.p.l. non più in esercizio da diversi anni.

Le condizioni di sottoutilizzo di tale area hanno determinato uno stato generale di degrado ambientale che contrasta sia con i caratteri naturalistici dell'ambito fluviale del Torrente Arroscia, meritevoli di tutela, che con l'organizzazione complessiva della zona produttiva.

<u>Analisi del Tessuto Edilizio</u>

Sulla tavola n.3 allegata vengono individuati i perimetri degli insediamenti produttivi esistenti, il loro schema organizzativo e le caratteristiche dimensionali degli edifici in rapporto con le superfici dei lotti insediati.

Per quanto riguarda l'impianto dei lotti produttivi esistenti questo si è formato seguendo in buona parte l'attuazione della strumentazione urbanistica generale ed attuativa del Comune di Villanova; ne è derivato uno schema organizzativo regolato dalla realizzazione contestuale di percorsi veicolari e di spazi per il parcheggio pubblico correttamente dimensionati.

Gli edifici produttivi esistenti sono costituiti prevalentemente da corpi di fabbrica destinati a magazzini con struttura prefabbricata dell'altezza variabile da mt.8,50 sino a mt.10,00; sono integrati da parti destinate ad uffici con sviluppo fuori terra sino a mt.12,00 entro cui si possono ritrovare unità abitative collegate con le funzioni insediate nell'edificio principale.

L'area sopra descritta necessita di interventi di riqualificazione ambientale e funzionale per la dismissione degli impianti esistenti, la riconversione di parte della stessa in aree per attività produttive e la realizzazione di un nuovo impianto per lo stoccaggio e la distribuzione del gas G.p.l. che risulti direttamente accessibile dalla viabilità comunale esistente e sia dotato dei requisiti richiesti dalle vigenti normative in materia di sicurezza.

A tal fine si propone una suddivisione della zona in sei lotti, costituenti "unità minime di intervento", di cui cinque destinati all'inserimento di edifici per attività produttive a carattere artigianale, commerciale e funzioni residenziali collegate, ed uno destinato alla riorganizzazione dell'impianto di stoccaggio e commercializzazione di gas G.p.l. già presente.

La dimensione ed il taglio dei lotti derivano dalla applicazione dei limiti di distanza dei nuovi edifici dal tracciato autostradale e dal confine con il torrente Arroscia, dalle distanze previste fra i fabbricati ed i confini interni ai lotti e dalla esigenza di dotare i fabbricati produttivi di aree interne pertinenziali adeguate alle funzioni di servizio a parcheggio privato e movimentazione.

Viene proposta anche la possibile aggregazione dei lotti n.2+3 e n.4+5 al fine di poter corrispondere alle potenziali esigenze insediative di attività produttivo-commerciali di maggiori dimensioni.

Si propone infine la realizzazione di un'area a parco pubblico nella porzione terminale della zona "DRZ5" che corrisponde alla fascia di accesso al Torrente Arroscia; tale dotazione risponde all'esigenza di costituire un elemento di connessione naturalistica all'interno della zona produttiva con funzioni sia di mitigazione ambientale che di servizio di interesse pubblico per la fruizione della zona "PE" fluviale, destinata dal vigente P.R.G. a "parco tematico ecologico-ricreativo".

Al fine di meglio illustrare i contenuti progettuali sopra indicati si riportano in allegato alla presente relazione documentazioni fotografiche e fotomontaggi con l'inserimento degli schemi di assetto insediativo di tipo "A" e di tipo "B" previsti nel progetto dello S.U.A. di iniziativa pubblica della zona DRZ5.

Elenco Elaborati grafici allegati:

Tav. 1 - Assetto insediativo P.T.C.P. su carta tecnica regionale

Tav. 2 - Analisi dell'uso del suolo

Tav. 3 - Analisi del tessuto edilizio

Tav. 4 - Ortofoto dello stato attuale

Tav. 4A –Ortofoto con planivolumetrico assetto insediativo "A"

Tav. 4B –Ortofoto con planivolumetrico assetto insediativo "B"

Tav. 5 – Vista aerea nord dell'area allo stato attuale

Tav. 5A – Fotomontaggio assetto insediativo "A" su vista aerea nord dell'area

Tav. 5B – Fotomontaggio assetto insediativo "B" su vista aerea nord dell'area

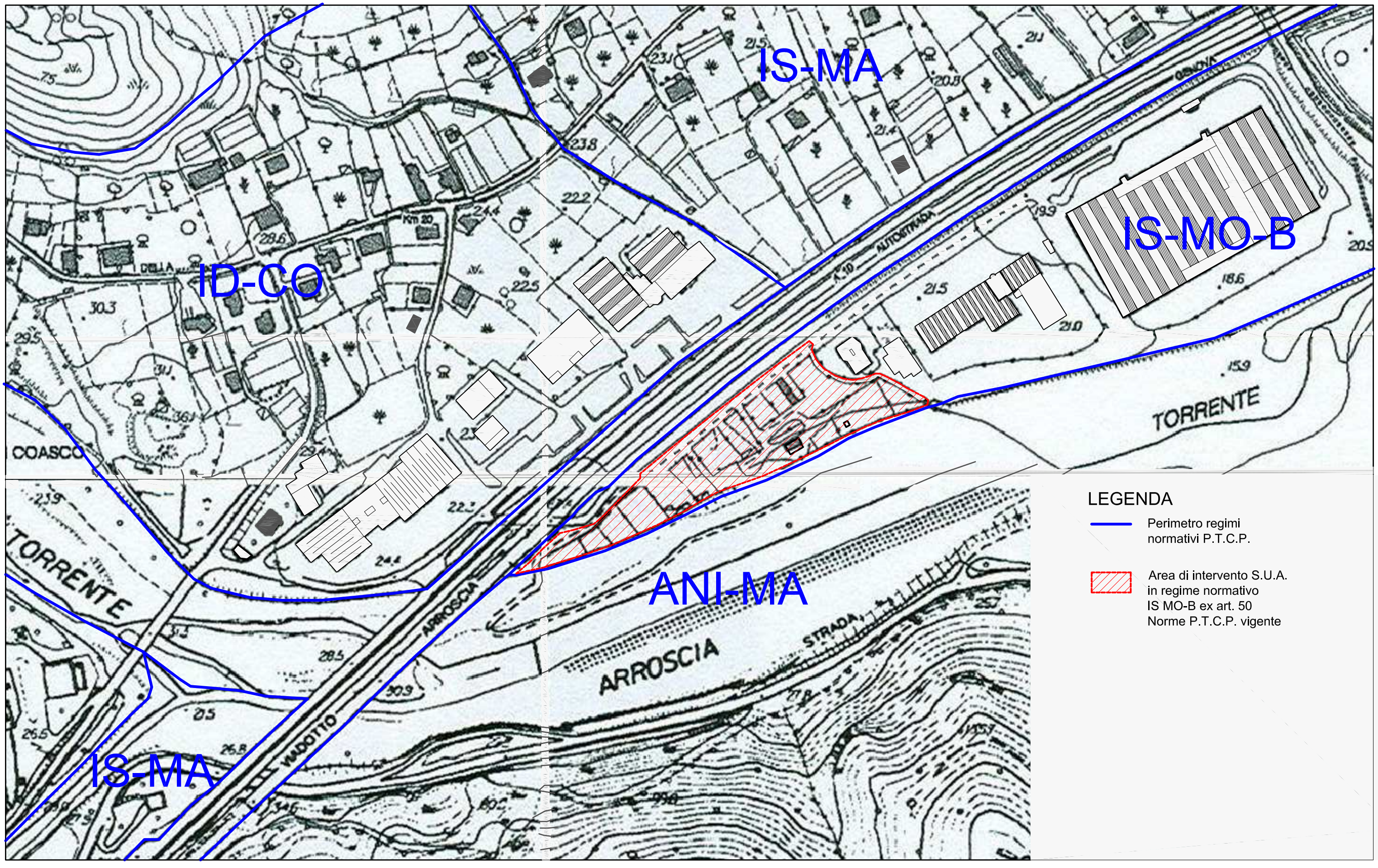
Tav. 6 – Vista aerea sud dell'area allo stato attuale

Tav. 5A – Fotomontaggio assetto insediativo "A" su vista aerea sud dell'area

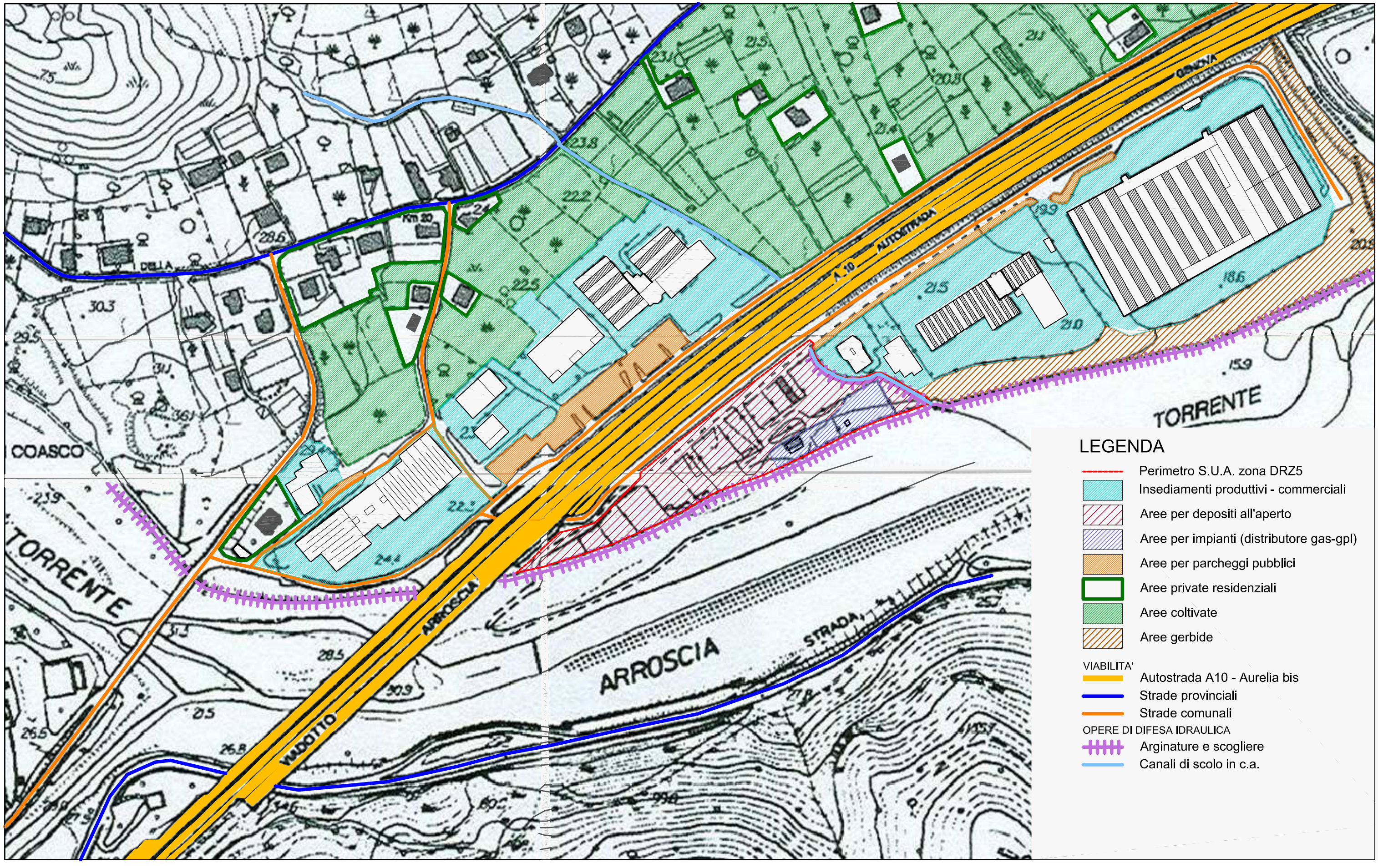
Tav. 5B – Fotomontaggio assetto insediativo "B" su vista aerea sud dell'area

TAV. 1

ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.

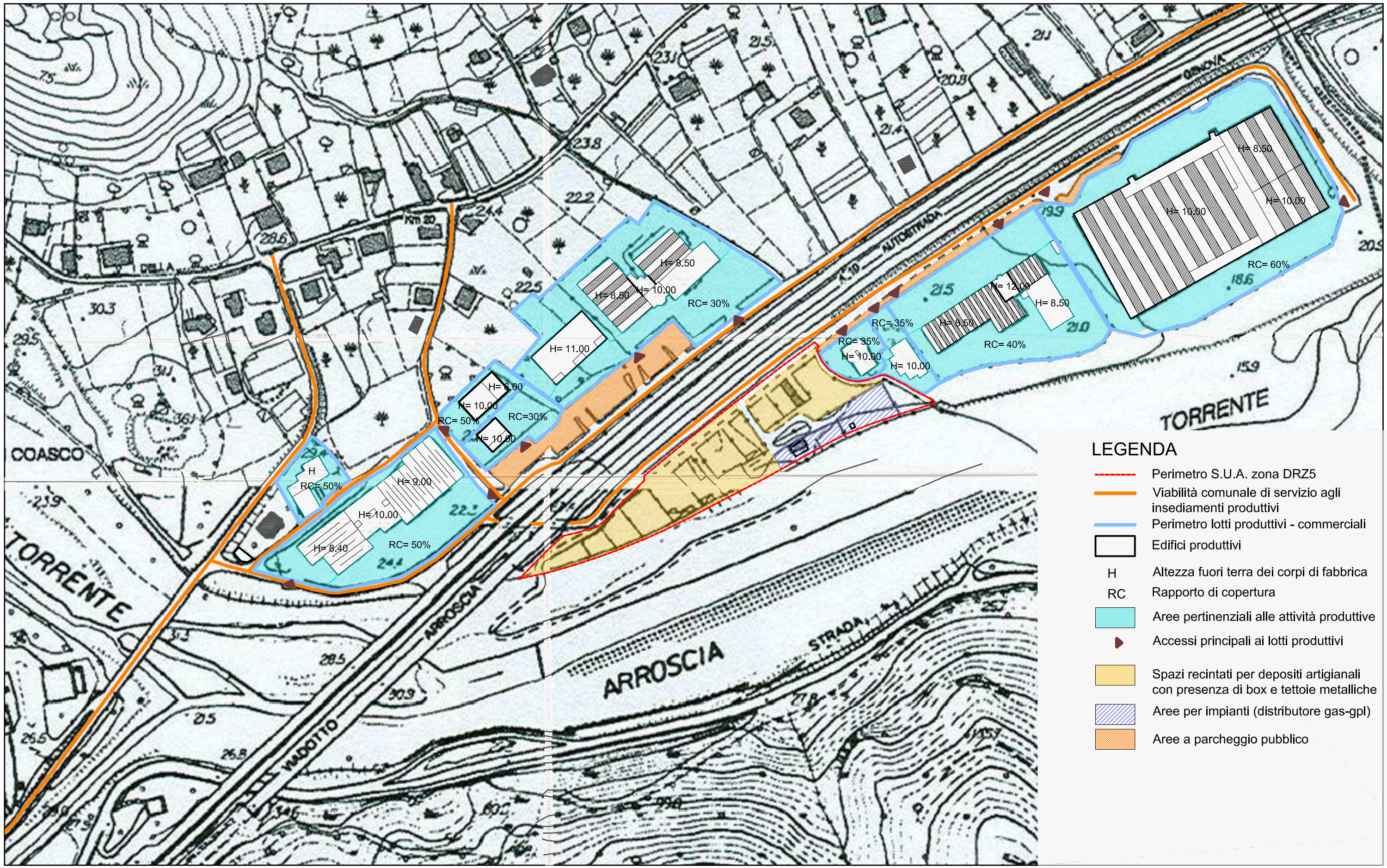


TAV. 2
USO DEL SUOLO



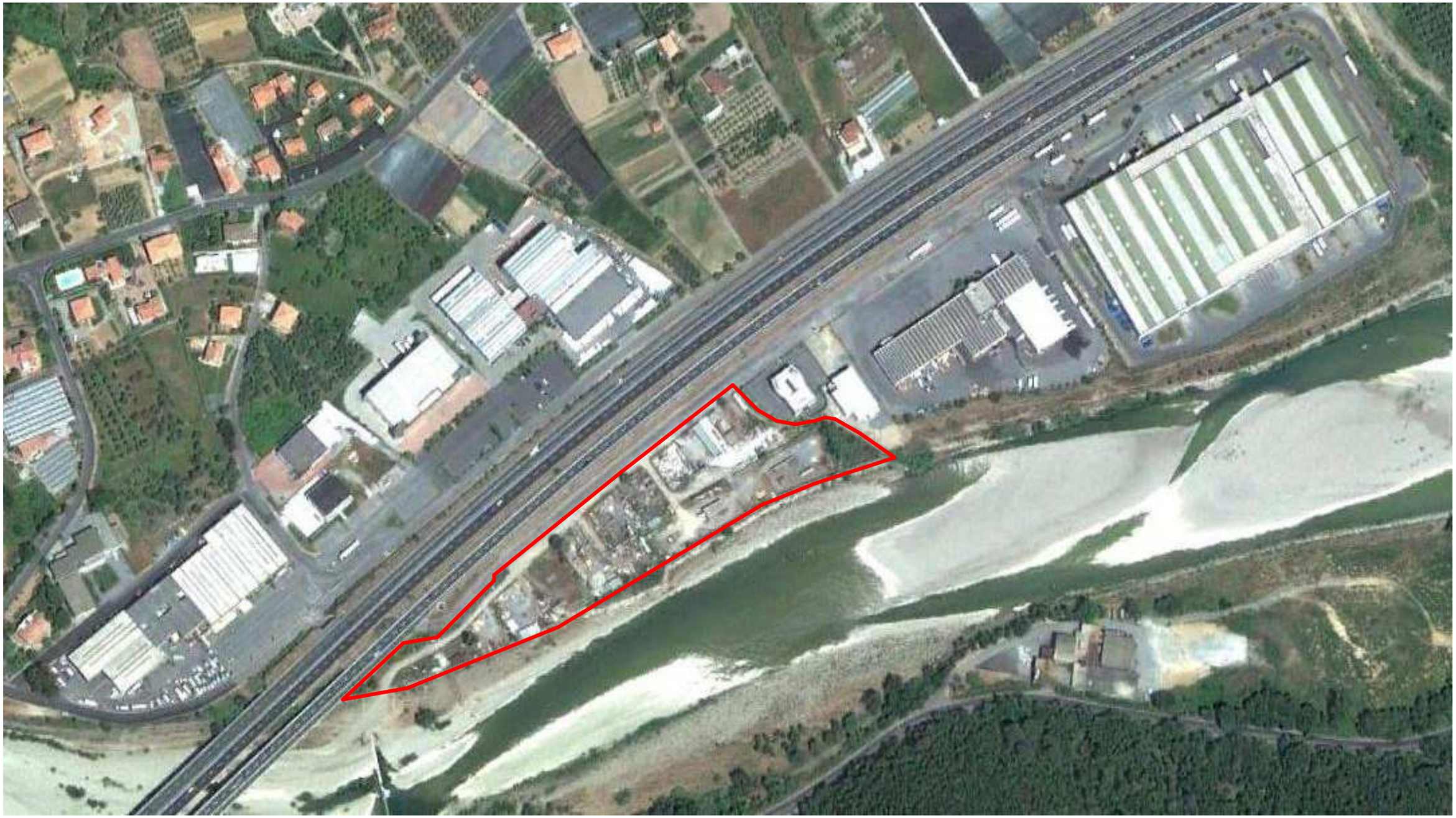
TAV. 3

ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO



LEGENDA

- Perimetro S.U.A. zona DRZ5
- Viabilità comunale di servizio agli insediamenti produttivi
- Perimetro lotti produttivi - commerciali
- Edifici produttivi
- H — Altezza fuori terra dei corpi di fabbrica
- RC — Rapporto di copertura
- Aree pertinenziali alle attività produttive
- Accessi principali ai lotti produttivi
- Spazi recintati per depositi artigianali con presenza di box e tettoie metalliche
- Aree per impianti (distributore gas-gpl)
- Aree a parcheggio pubblico



ORTOFOTO STATO ATTUALE

Perimetro S.U.A. Zona DRZ5



ORTOFOTO CON
PLANIVOLUMETRICO
ASSETTO INSEDIATIVO "A"



ORTOFOTO CON
PLANIVOLUMETRICO
ASSETTO INSEDIATIVO "B"



VISTA AEREA LATO NORD
STATO ATTUALE

TAV. 5A



FOTOMONTAGGIO
VISTA NORD
ASSETTO INSEDIATIVO "A"

TAV. 5B



FOTOMONTAGGIO
VISTA NORD
ASSETTO INSEDIATIVO "B"



VISTA AEREA LATO OVEST
STATO ATTUALE



FOTOMONTAGGIO
VISTA OVEST
ASSETTO INSEDIATIVO "A"



FOTOMONTAGGIO
VISTA OVEST
ASSETTO INSEDIATIVO "B"