COMUNE DI CASARZA LIGURE

PROVINCIA DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Variante al Piano Urbanistico Comunale

ai sensi dell'art. 40 L.U.R. n. 36 del 4/9/1997 e ss.mm.ii.

il sindaco

Dott. Giovanni Stagnaro

R.U.P.
Responsabile Area Tecnica
geom.Franco Segale

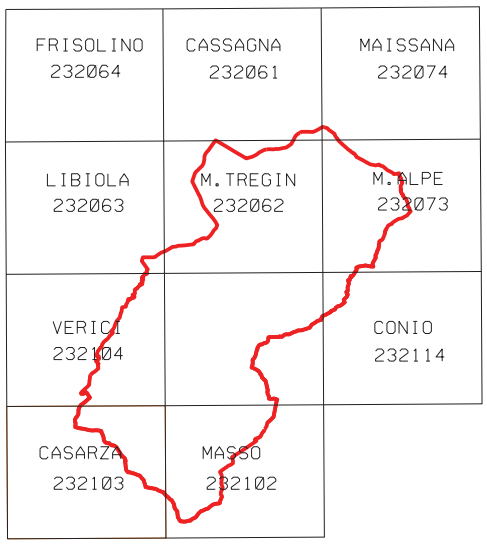
Tecnico incaricato
arch.pian. Luigi Sgueglia

OGGETTO :

Studi Propedeutici

Relazione Fondativa

QUADRO D' UNIONE FOGLI 5000



IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

dott. pian.terr. Luigi Sgueglia
via Giuseppe Piemonte 5 83100 Avellino (AV)
cell.3477831707
mail: luigisgueglia82@gmail.com
pec: luigi.sgueglia1982pec.it

Sommario

0. Premessa 4

1 .Introduzione 5

2. Inquadramento dell'iniziativa 9

2.1. Stato dei fatti 9

3.3 Descrizione preliminare della proposta 10

2.2 Inquadramento Urbanisistico 11

2.2. Rapporto con i principali piani sovraordinati 21

2.2.1. Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) 21

2.2.2. Piano Territoriale Di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova (P.T.C.cm) 22

2.2.3. Piano Territoriale Di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) 25

3. Problematiche ambientali, vulnerabilità del territorio, aspetti socio-economici, congruenza con i piani sovraordinati e elementi per la definizione della disciplina urbanistica edilizia 32

3.1 Grado di suscettività al dissesto del territorio con riferimento ai profili geologici, geomorfologici, idrogeologici e la pericolosità, sotto il profilo idraulico 32

3.2 Grado di vulnerabilità del territorio, con riferimento alle risorse idriche ed ai profili paesistici, ambientali, storico-archeologici, climatici, naturalistici, agroforestali ed infrastrutturali, nonché i vincoli operanti sul territorio 32

3.3. Le esigenze di natura economico-sociale in relazione alle preminenti vocazioni del territorio e le conseguenti prospettive di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di eventuale trasformazione 36

3.4. La congruenza fra le condizioni territoriali esistenti e le previsioni di assetto ipotizzate e la compatibilità con le indicazioni contenute nei piani territoriali di livello sovra comunale 37

3.5 Gli elementi rilevanti da considerare nelle diverse parti del territorio per la definizione della disciplina urbanistico-edilizia anche sotto il profilo paesaggistico e per l'individuazione degli edifici di valore architettonico e di quelli meritevoli di riqualificazione. 37

4. Aggiornamento del P.U.C. e variante al Piano territoriale di coordinamento paesistico a livello comunale nonché alle Norme di Verifica e congruenza. 38

5. L'ipotesi di proposta proposta progettuale per il dislocamento dell'attività produttiva 49

5.1. Localizzazione 49

5.2. Ipotesi Progettuale 50

5.2.1. Accesso al sito 50

5.2.2. Articolazione dell'attività 50

0. Premessa

Con determina del Responsabile dell'Area Tecnica, in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 56 in data 1/8/2018 e firma del Disciplinare d'Incarico tra parte del Comune di Casarza Ligure e l'architetto Luigi Sgueglia di Avellino si dava incarico di formulare una proposta di aggiornamento del vigente Piano Urbanistico Comunale con modifica anche della perimetrazione a livello comunale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico secondo i dettami della Legge Urbanistica Regionale Liguria n. L.R.36/97 e ss.mm.ii. e coordinata procedura di Valutazione Ambientale Strategica ex Legge 32/2012 e ss.mm.ii.

1 .Introduzione

L'area in oggetto di aggiornamento è una porzione di territorio nella frazione di Borgonasco, nel distretto industriale, compresa tra la strada di Bargone ad ovest, l'"Ecocentro" a nord, il Torrente Bargonasco ad est ed i fabbricati produttivi esistenti a sud, sino all'accesso su Via Farina.

E' subito emerso sia da parte del Dirigente, del Sindaco e degli Assessori all'Urbanistica e Lavori Pubblici nonché Ambiente la volontà di attuare un programma d riqualificazione di questa porzione di città un tempo anche attiva produttivamente in una sua parte e dai forti connotati ambientali, messi però in serio rischio dalle malattie che hanno colpito i Pini Marittimi e dall'incuria che sta soffocando la vegetazione naturale per lo più sclerofila, nonché da evidenti fragilità idrogeologiche.

Non da meno negli anni passati ci erano già stati tentativi di dislocare impianti produttivi in tale area, impianti incompatibili per la salute e l'ambiente nella loro ubicazione attuale, che però si erano scontrati con le restrittive norme urbanistiche vigenti che non consentono nuove attività e con la conformazione del lotto produttivo che non è certamente idonea nella forma all'installazione di nuove attività.

Di contro l'Amministrazione Comunale e il progettista si trovavano anche in accordo su instaurare una forma di partecipazione dei proprietari e della cittadinanza al processo urbanistico di revisione che si stava mettendo in atto che si è concretizzato in una Manifestazione d'Interesse per l'insediamento di attività produttive che è stata pubblicata all'albo pretorio sino al 31 agosto e cui tutti potevano partecipare. (che si allega in fondo alla presente).

A tale Manifestazione ha risposto il proprietario dell'aria interessato a dislocare in loco una sua attività.

Appare sin da subito come tale revisione urbanistica rivesta per il Comune di Casarza Ligure una triplice valenza strategica:

- Recupero e rigenerazione ambientale della zona del compendio
- Recupero industriale della zona del compendio
- Delocalizzazione di impianti produttivi in località inidonee

Un programma quindi complesso ma che nel tempo potrà rivestire un ruolo di rigenerazione per l'intero sistema cittadino.

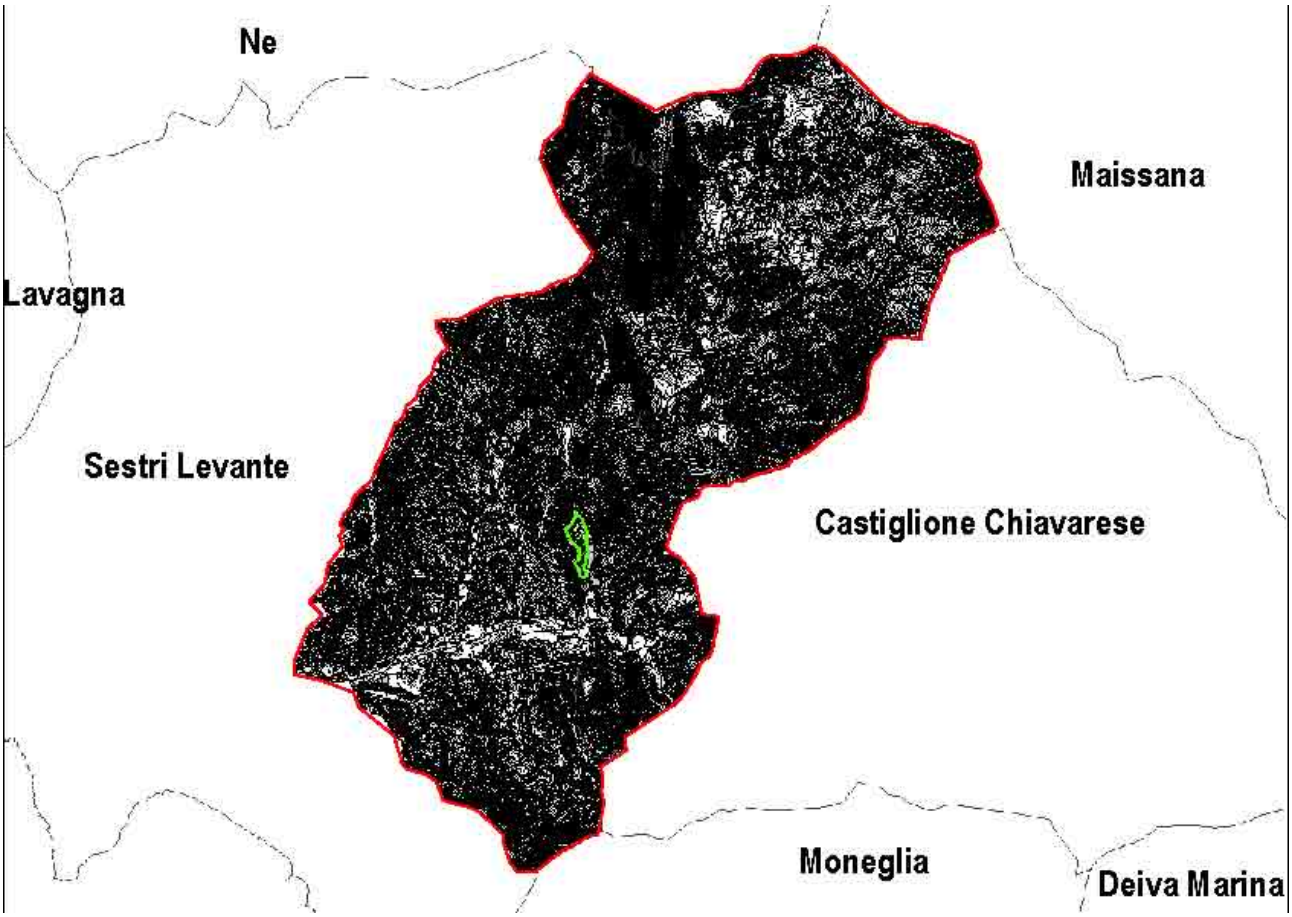


Immagine del compendio nel territorio comunale su CTR

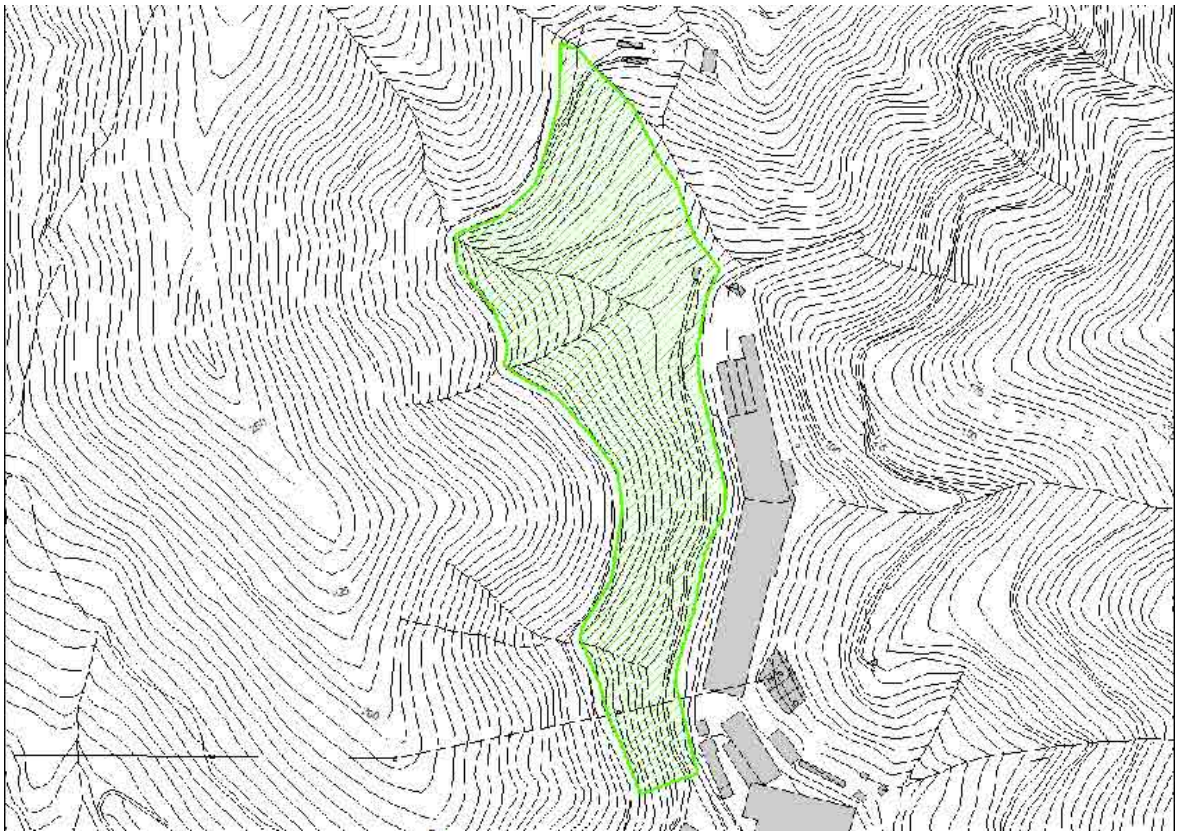


Immagine del compendio su CTR

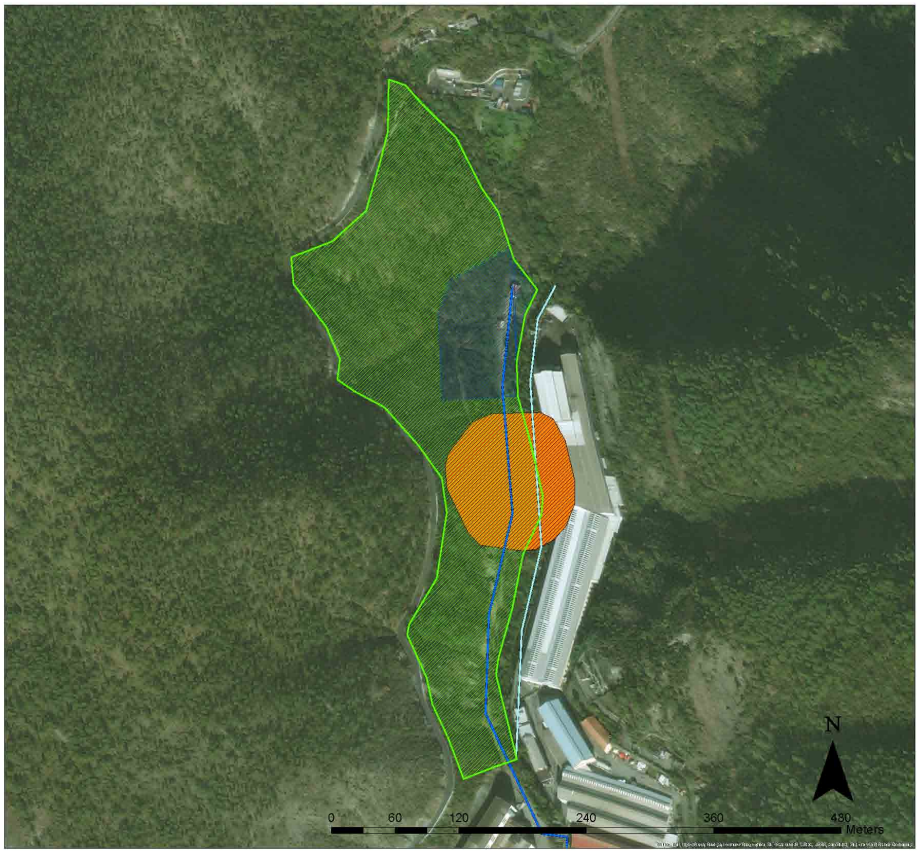


Immagine del compendio su ortofoto

Legenda

- Area oggetto di Variante
- Riqualificazione viabilità
- Riqualificazione sponde e valloni
- Insediamento produttivo
- Riqualificazione ambientale
- Messa in sicurezza frana

L'amministrazione comunale intende procedere al ridisegno urbanistico dell'intera area attraverso processi perequativi per una sua riqualificazione ambientale e produttiva che comportano variante lieve al PTCPaesisitico e al PUC trasformando l'area in un distretto di trasformazione



2. Inquadramento dell'iniziativa

2.1. Stato dei fatti

L'area in cui è previsto l'intervento di aggiornamento del P.U.C. è sita in località Bargonasco, comune di Casarza Ligure. E' un'area parzialmente boscata nella valle del torrente Bargonasco, soggetta ad oggi ad un progressivo degrado delle essenze d'alto fusto, dovuto all'attecchimento di tipologie di parassiti che nel corso degli ultimi anni hanno comportato un impoverimento del sito interessato dal progetto. L'appezzamento di terreno che si vorrebbe modificare nella sua destinazione d'uso per renderlo utile ad attività produttive era utilizzato come area di stoccaggio e riciclo materiali ferrosi. (ad oggi l'attività di cui sopra è stata dismessa ed il sito bonificato).

L'areale sub pianeggiante che si vorrebbe mutare di destinazione veniva anticamente utilizzato dallo stabilimento della Società Elettro Metallurgica Italiana e come stoccaggio del minerale di rame e manganese estratti dalle miniere di Libiola per poi essere trasferito e lavorato nello stabilimento situato in sponda sinistra del torrente dalla Società Ligure Ramifera- Gardella e C." Precedentemente all'acquisto da parte della Lusardi Calcestruzzi slr il sito è stato utilizzato come area di stoccaggio e riciclo di materiali ferrosi e deposito temporaneo di una ditta edile, attività ora dimesse.

Il contesto si distingue per la presenza nell'intorno di attività produttive consolidate e localizzate in edifici contraddistinti da tratti architettonici tipiche dell'edilizia industriale. Fra le ditte attualmente in zona le principali sono la Mares (attrezzatura subacqua); IML SPA (raccoderia meccanica), Sistema srl (manufatti in materiale plastico) che ne fanno un vero distretto industriale.

A monte del sito ove ove previsto l'aggiornament, a confine con la proprietà, è presente il centro di raccolta Ecocentro di Bargone (loc. Gallinaria) che svolge il servizio di raccolta differenziata rifiuti a livello comprensoriale.

Sul sito è ubicata un'antica costruzione in muratura che sarà destinata ad accogliere gli uffici ed i servizi igienici.

La restante area su cui è prevista la mutazione del PTCPaesistico e l'aggiornamento del P.U.C. non andrà ad interferire con l'attività agricola poiché non è presente alcuna attività di produzione agricola. Si tratta piuttosto di un'area che potrebbe evolvere in una situazione di degrado urbanistico e paesaggistico. La qualità dello strato arboreo è insoddisfacente; la vegetazione d'alto fusto sta andando in progressivo degrado per la presenza di parassiti che nel corso degli ultimi anni decimato le conifere termofile presenti. L'innestarsi di vegetazione infestante arbustiva e rampicate (rovi, edere, clematidi ecc.) và a contrastare con il naturale dinamismo della vegetazione autoctona. Tali fattori che vanno a costituire un ecosistema vulnerabile da incendi o fitopatie e pertanto inidoneo a garantire nel tempo la stabilità del terreno, specie per le porzioni caratterizzate da accentuati pendii.

Nella zona in cui si intende estendere l'area suscettibile di modifica del PTCPaesistico saranno inoltre abbattute le piante malate (Pini Marittimi), saranno rimossi i tronchi e le piante schiantate a terra; si provvederà a liberare il suolo dalle specie infestanti ed invasive (rovi, felci ecc.) lasciando che si affermino le nuove piante di leccio, roverella, corbezzolo e arbusti tipici della macchia mediterranea.

Inoltre nell'area è insistente una vasta area classificata a PG3 a pericolo elevato dal Piano di Bacino, probabilmente una ex cava di materiali rocciosi, che andrebbe messa in sicurezza.

Non dà meno tutta l'area è caratterizzata dalla presenza delle cosidette "pietre verdi" materiali basilici contenenti fibre di amianto, per cui si rende necessario ricoprire con uno strato terroso le rocce.

Proprio per queste ragioni l'A.C. è orientata a modificare il perimetro del Piano Paesistico e instaurare una distratto di trasformazione che sarebbe poi soggetto a Piano Urbanistico Operativo con Convenzione con il Comune ed ulteriori confronti con Regione e Provincia per verificare che tutto quanto stabilito in sede di Valutazione Ambientale Strategica sia effettuato, stabilendo oltretutto il progetto, le modalità e il dimensionamento dello stesso.

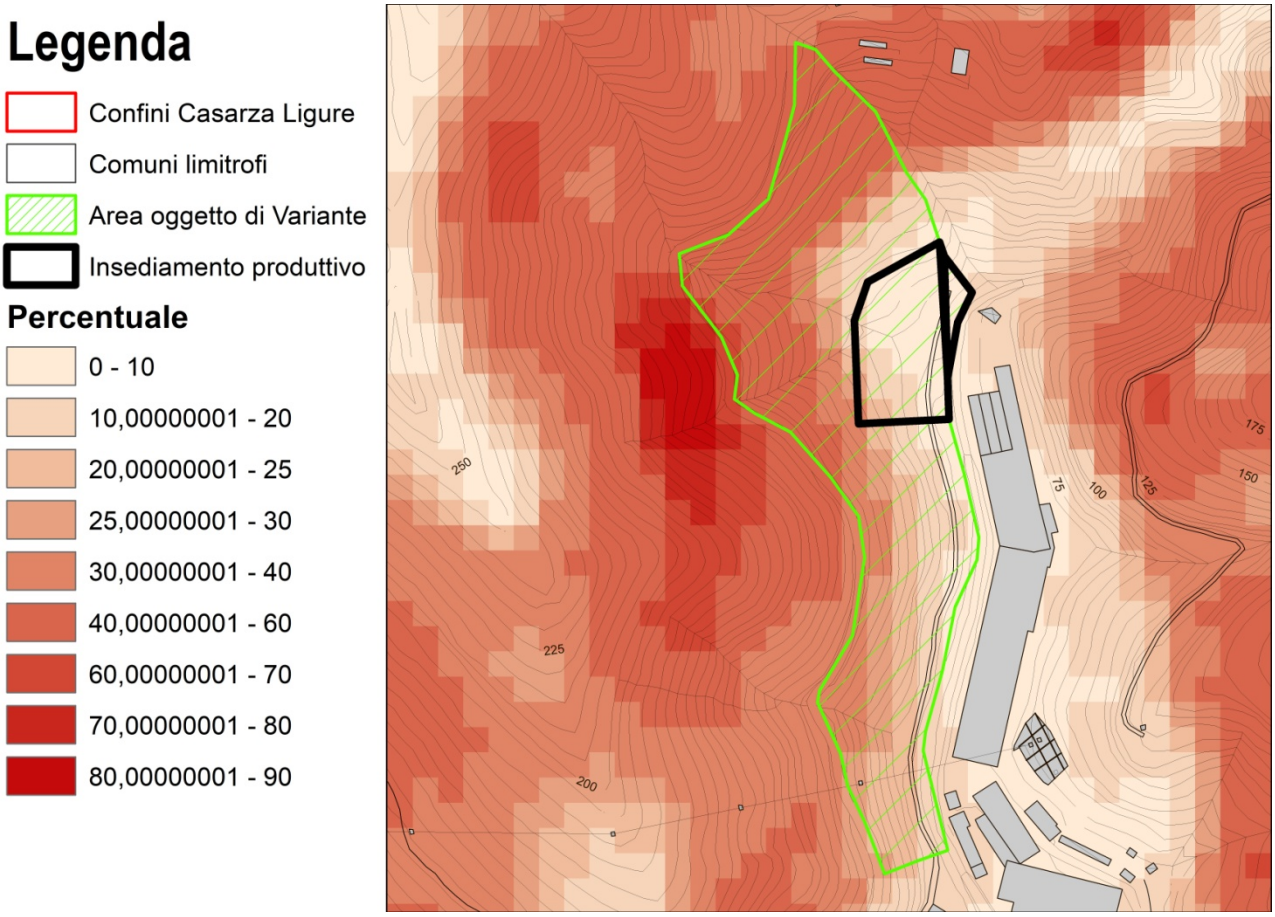


Immagine relativa all'acclività dei suoli realizzata su base DEM20 in cui si mostra la pendenza non superiore al 10%

3.3 Descrizione preliminare della proposta

2.2 Inquadramento Urbanisistico

Indicazioni del Piano Urbanistico Comunale di Casarza Ligure

B.U.R.L. 12.11.2008 (ultimo aggiornamento atto n°2995 del 30.05.2008 area 5 Provincia di Genova)

L'area d'intervento individuata per la localizzazione dell'insediamento produttivo ricade nelle seguenti zone urbanistiche:
- (AC-AP) Ambiti di Conservazione degli Impianti produttivi Organizzati di Recente

- (FP) Zona per parcheggi a raso - circa 1400 mq.

- (TNI) Ambito di Conservazione dei Territori Non Insediabili

Pertanto si riporta di seguito la definizione delle Norme Attuative di Piano in merito alla zonizzazione di cui sopra.

La maggior parte dell'area da destinare ad attività produttive ricade in zona AC – AP (Ambiti di Conservazione degli Impianti produttivi Organizzati di Recente).

Tuttavia parte dell'insediamento produttivo in previsione di realizzazione riguarda anche la zona FP (Parcheggi a raso) per mq. 1400, e, per una parte, la zona TNI (Ambiti di Conservazione dei Territori Non Insediabili).

Da un'attenta analisi territoriale del sito, in relazione al contesto periurbano limitrofo e a quello urbano di Casarza si può constatare che l'area in cui si prevedono parcheggi pubblici non è legata organicamente ad attività commerciali (es. panifici, market, negozi, etc.), spazi pubblici o luoghi potenzialmente fruibili dalla popolazione del comune.

Si sottolinea, inoltre, che parte dell'intervento interessata una parte della zona urbanistica TNI all'interno della quale non sarebbe prevista alcun tipo di edificazione.

Dalle Norme di Conformità e Congruenza si evince:

ART. 29 AMBITI DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI PRODUTTIVI ORGANIZZATI RECENTI (AC-AP)

1. Definizione

Gli ambiti corrispondono alla edificazione di tipo produttiva realizzata in epoca recenti, in genere mediante gli SS.UU.AA. previsti dalla previgente disciplina.

In ragione della raggiunta compiutezza di impianto tale ambito è da considerarsi ad ogni effetto saturo nei confronti di significativi nuovi carichi urbanistici aggiuntivi .

2. Destinazioni d'uso ammissibili.

Nell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

funzioni del connettivo urbano connesse e derivanti dalla presenza di attività produttive

attività produttive,

sistema dei servizi collettivi e degli impianti tecnologici.

Attività di distribuzione in conformità con quanto indicato dalla disciplina del commercio esclusivamente relativamente ad esercizi non alimentari nei limiti di mq. 300 di superficie di vendita, finalizzati alla vendita dei soli prodotti derivati o connessi alla tipologia dalla produzione .

3. Indice di utilizzazione insediativa

L'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di indice di utilizzazione per nuova edificazione, che non costituisca ampliamento di attività esistenti, nei limiti disposti dal successivo punto.

4. Interventi sugli edifici esistenti

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia limitatamente agli interventi volti a migliorare i caratteri distributivi interni agli edifici , in assenza di variazione di destinazione d'uso , se non per attribuire alla funzione d'uso principale superfici già ad essa pertinenti o accessorie.

È ammessa in un organico disegno che non alteri i caratteri stilistici e compositivi dei fabbricati esistenti, a fini esclusivamente connessi all'attività di produzione , la realizzazione di tettoie nei limiti del 50% della superficie libera esistente .

nel rispetto delle stereometrie degli edifici è possibile articolare la SA secondo le esigenze produttive e funzionali delle aziende insediate. La maggiore dotazione di parcheggi pertinenziali conseguente resta stabilita in 1/8 della nuova superficie realizzata.

sugli edifici esistenti all'interno dell'ambito in cui il piano inferiore fosse posto a quota inferiore di oltre 2 m. rispetto al piano stradale principale in corrispondenza è ammessa la realizzazione di un piano aggiuntivo , avente identica SA dell'ultimo piano esistente all'epoca di adozione delle presenti norme .

al servizio dell'attività aziendale attestata da vincolo registrato nei registri immobiliari per aziende aventi una superficie di solaio coperto di almeno mq. 1000, è ammessa la formazione di una unità abitativa conseguita attraverso la conversione di superfici esistenti, limitatamente ad una sola unità abitativa avente S.A. max mq. 80

5. Incremento unità produttive .

Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità produttive , per ogni nuova unità aggiunta eccedente la prima dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima pari a ¼ della superficie della nuova unità ricavata pertinenziale ad essa . Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001.

6. Parcheggi ed altri volumi interrati.

Nell'ambito è ammessa la formazione i autoparcheggi interrati e di altri volumi pertinenziali alla produzione all'interno della originaria sistemazione del suolo .

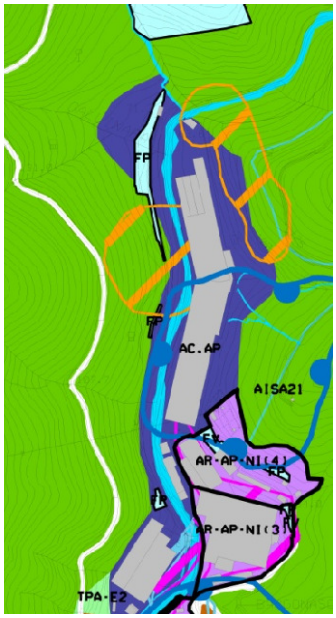
Il rilascio della concessione per la formazione di autoparcheggi interrati di capienza superiore a 6 P.M. è subordinato alla produzione di un analitico studio di verifica sulla sostenibilità dell'impianto in relazione alle problematiche di accesso e di uscita verso la viabilità principale.

La realizzazione di volumi interrati non aventi funzione tale da costituire S.A. a è ammessa esclusivamente sotto le seguenti condizioni:

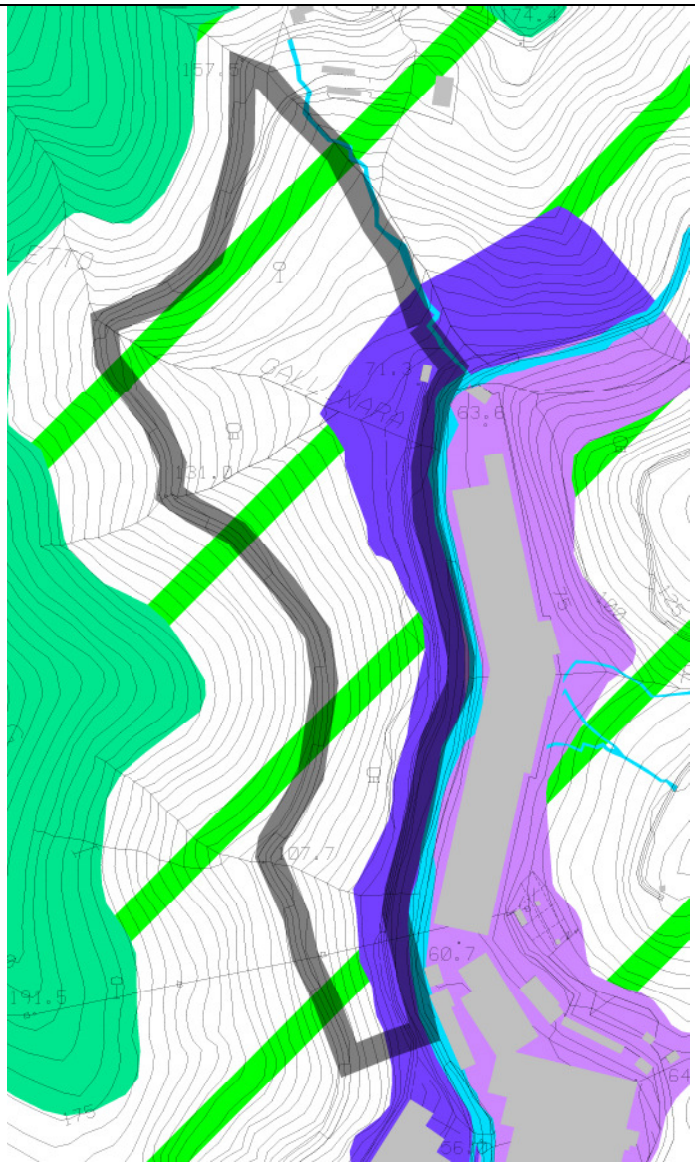
- la superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 2/3 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà.
- Ai fini del raggiungimento di tale limite debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nel distacco.

Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2.25; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori.

Dal quale è possibile evincere che l'area è considerata satura e non suscettibile di nuovi insediamenti produttivi.



E’ possibile però notare che nel precedente strumento urbanistico l’area era caratterizzata da completamento urbanistico.





Ed era anche più vasta dell'attuale, comprendendo parte del PTCPaesistico che si vorrebbe mutare.

ART. 37 AMBITO DI CONSERVAZIONE DEI TERRITORI NON INSEDIABILI (TNI)

1. Definizione

Corrisponde ai territori non insediati o insediati in termini del tutto occasionali o sporadici, caratterizzati dalla dominante presenza di boschi o di praterie, in cui risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto, con salvaguardia e valorizzazione del quadro paesistico ed ambientale presente, anche ai fini della fruizione turistica leggera itinerante.

Gli interventi sia di nuova edificazione ammessi esclusivamente al fine di favorire l'utilizzo economico delle risorse presenti, che sul patrimonio edificato non possono incrementare in termini significativi il carico insediativo di tipo abitativo eventualmente esistente all'atto dell'adozione delle presenti Norme.

2. Destinazioni d'uso ammissibili.

In via generale sull'intero patrimonio edilizio esistente è prescritta la conferma della destinazione d'uso dominante presente al momento dell'adozione delle presenti Norme.

Per destinazione d'uso dominante si intende quella prevalente in termini di impegno di superficie di solaio nella costruzione.

Ove non sussista al momento alcuna destinazione, ai fabbricati esistenti in sede di intervento deve essere assegnata preferibilmente una destinazione funzionale alla manutenzione o all'utilizzo economico della risorsa forestale o comunque agraria, con ammissibilità di attribuzione di nuova destinazione abitativa limitata esclusivamente a casi sporadici, contigui agli insediamenti già esistenti. È invece sempre ammessa la destinazione d'uso a servizi collettivi di pubblico uso, protezione ambientale e per il sostegno alle attività turistiche escursionistiche anche nella forma di pubblici esercizi.

3. Indice di Utilizzazione Insediativa

L'Indice applicabili sulle superfici libere è utilizzabile esclusivamente per la funzione d'uso di sostegno alle attività agricole con esclusione della residenza.

4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

4.1 Disposizioni generali

È consentito il recupero dei fabbricati esistenti con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione. È altresì consentita la sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti aventi destinazione di servizio alle attività silvopastorali, o di supporto alla fruizione escursionistica, allorché le strutture attuali presentino situazioni di dissesto statico incompatibili con il recupero, o siano realizzate con materiali e tipologie non congrui con la tradizione locale.

Gli interventi ammessi sono soggetti alle specificazioni ed alle limitazioni che seguono:

- sugli edifici esistenti aventi prevalente destinazione abitativa è ammesso una tantum un intervento di incremento della S.A. esistente per il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie o funzionali sino ad un massimo del 10% della S.A. preesistente con un minimo sempre consentito di mq 9 e comunque a condizione del non incremento oltre la stessa percentuale del volume v.p.p. (V) originario con un massimo non valicabile di mc. 35, senza necessità di asservimento; negli stessi edifici, in alternativa all'incremento volumetrico è ammesso convertire alla destinazione abitativa la Superficie Agibile (S.A.) avente all'atto dell'adozione del Piano destinazione accessoria.
- La conversione alla destinazione abitativa di interi edifici non aventi tale destinazione è consentita esclusivamente laddove l'edificio non ricada entro la disciplina ANI-MA del P.T.C.P., la somma della S.A. e della SLA esistenti sia maggiore di mq. 70 e l'intero edificio sia ricompreso entro una fascia di spessore m. 30 dai fili esterni della carreggiata stradale pubblica o di uso pubblico.
- la conversione ad attività agrituristiche è ammessa limitatamente ad unità minime di intervento costituite da almeno mq. 120 di superficie agibile (S.A.).
- tutti gli interventi di recupero edilizio dovranno garantire la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti in conformità a quanto disposto nella sezione della disciplina paesistica.
- non è in ogni caso ammessa la integrale sostituzione edilizia di fabbricati se non motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale, o dalla accertata incongruità delle strutture rispetto ai modelli tipologici tradizionali, restando fermo l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona e propri della tradizione costruttiva rurale locale.
- tutti gli interventi ammessi comportanti incremento volumetrico non dovranno comportare la elevazione dell'altezza massima preesistente di oltre m. 0,80 e non potranno produrre distanze dai confini, dagli altri fabbricati e dalle strade carrabili minori di m. 10, fatte salve distanze minori preesistenti.

5. Volumi interrati.

La realizzazione di volumi agibili interrati isolati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti la significativa modificazione della morfologia preesistente sotto le seguenti condizioni:

La superficie interrata dovrà avere esclusiva destinazione a supporto delle attività agricole o pertinenziale nei confronti di altre attività già presenti nello stesso fondo contiguo di proprietà.

La superficie agibile del vano interrato non potrà eccedere i mq. 15 e la sua altezza interna non potrà eccedere i m. 2.25 salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per impianti e simili)

La realizzazione di box per parcheggio di autovetture posti completamente in interrato rispetto alla sistemazione preesistente è ammessa esclusivamente per un massimo di mq. 30 per ogni unità immobiliare abitativa presente all'interno dello stesso lotto contiguo di proprietà a cui il box dovrà essere asservito pertinenzialmente.

La realizzazione di volumi interrati resta condizionata alla salvaguardia della vegetazione di alto fusto eventualmente presente.

6. Sistemazione degli spazi scoperti.

Le superfici scoperte debbono essere conservate nell'originario assetto boscato ove preesistente.

Fatti salvi gli interventi progettati e condotti direttamente dagli Enti Pubblici la formazione di nuove superfici scoperte pavimentate destinate al parcheggio veicolare privato è ammessa per superfici contenute di servizio alla unità immobiliare abitativa presente ed in ogni caso in termini tali da non richiedere la riduzione di vegetazione d'alto fusto.

Nel caso di interventi comportanti la nuova costruzione od il rifacimento di contenimenti è prescritta l'adozione di tecniche proprie della tradizione locale, con l'esclusione in ogni caso di paramenti lasciati visti in calcestruzzo.

Nelle radure prive di vegetazione d'alto fusto è ammessa la formazione di piccole tettoie in legno, eventualmente munite di semplici e leggeri tamponamenti laterali in legno, della superficie massima di mq. 6, esclusivamente finalizzate al riparo dei prodotti agricoli.

7. Nuovi fabbricati produttivi - Parametri edilizi – Asservimenti.

È consentita la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso esclusivamente produttivo, per la conservazione, valorizzazione e sviluppo del patrimonio boschivo e l'attività pastorale, , le funzioni accessorie alle attività escursionistiche, con esclusione comunque della residenza, nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)		0,001 mq./mq.
RV max		4.0

altezza massima (H max)		2,80 m.
distanza dalle strade pubbliche carrabili DS		6.00 m
distanza dai confini DC		6,00 m
distanza dalle costruzioni D		12,00 m

Le aree comprese nella zona potranno asservirsi per interventi localizzati nella zona stessa, e distanti non oltre 500 m dal limite del lotto contiguo entro cui **è compresa** la nuova edificazione.

8. Modalità di attuazione delle previsioni.

I nuovi fabbricati ad uso produttivo non potranno essere posti in aderenza a costruzioni preesistenti a carattere abitativo.

Tutti gli interventi ammessi saranno assentiti con titolo abilitativo diretta

Per gli interventi comportanti la realizzazione di strutture edificate per il sostegno dell'attività escursionistica è in facoltà dell'Amministrazione subordinare il rilascio del titolo abilitativo alla preventiva sottoscrizione da parte del soggetto attuatore di apposito atto d'obbligo con il quale lo stesso assume impegno a conservare l'uso previsto per un periodo non inferiore ai 20 anni.

9. Viabilità.

Sulla viabilità carrabile esistente all'atto dell'adozione del Piano sono ammessi interventi di manutenzione e di conservazione, ivi inclusi limitati interventi di adeguamento della carreggiata volti al raggiungimento di un calibro sino a m. 3.

Gli interventi comportanti integrazione della viabilità esistente, modifiche dal tracciato, o incremento del calibro della carreggiata oltre i m. 3 sono ammessi esclusivamente ove condotti direttamente dagli Enti Pubblici o dal C.F.S. previo inserimento in progetti d'insieme, estesi ad aste significative di collegamento, e sottoposti a dettagliata verifica sugli effetti indotti sul quadro paesistico e sull'ambiente.

La formazione di nuovi parcheggi pubblici lungo la viabilità esistente per superfici maggiori di mq. 50 è subordinata ala predisposizione di appropriato studio di inserimento ambientale che dovrà obbligatoriamente prevedere la nuova piantumazione di alberature d'alto fusto di attenuazione Dell'impatto visuale nella misura minima di una essenza per ogni 20 mq. di superficie destinata alla sosta.

La realizzazione di rampe o raccordi di tipo privato è ammessa sulla base di apposito Studio Organico di Insieme in relazione all'obbiettivo del minimo impatto ambientale, e della massima aderenza alla morfologia preesistente del suolo.

Il progetto di dette rampe dovrà prevedere l'accurata regimentazione delle acque e la loro conduzione a deflusso entro scoli esistenti, l'adozione di pavimentazioni permeabili, calibro utile della carreggiata non superiore a m. 3.00, individuazione di protezioni vegetali atte ad attenuare la visibilità panoramica dei manufatti.

Le percorrenze pedonali potranno essere oggetto di intervento di recupero e di restauro, con l'impiego di tipologie di pavimentazione e di materiali pienamente coerenti con la tradizione locale.

10. Rapporti con le disposizioni del pSIC

All'interno delle porzioni di ambiti che sono assoggettate alla disciplina di cui al D.G.R. n° 646 del 08 giugno 2001 (siti di interesse comunitario SIC) sono da considerarsi qui esplicitamente richiamati i contenuti disciplinari ricavabili dall'art. 15 delle presenti Norme .

11. Zona per parcheggi a raso (FP).

Le aree comprese nella zona sono destinate integralmente alla sistemazione di superfici di parcheggio pubblico per gli autoveicoli a livello delle contigue sedi stradali, e delle connesse strutture per l'esercizio del parcheggio (arredi, servizi).

2.2. Rapporto con i principali piani sovraordinati

2.2.1. Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

La Regione Liguria stava predisponendo il Piano Territorale Regionale. Con Deliberazione n.1579 del 22 dicembre 2011 la Giunta Regionale aveva approvato il Documento Preliminare del progetto di PTR, avviando così il procedimento di adozione del suo più importante strumento di pianificazione, secondo una modalità di confronto "aperta e partecipata" con gli Enti Territoriali.

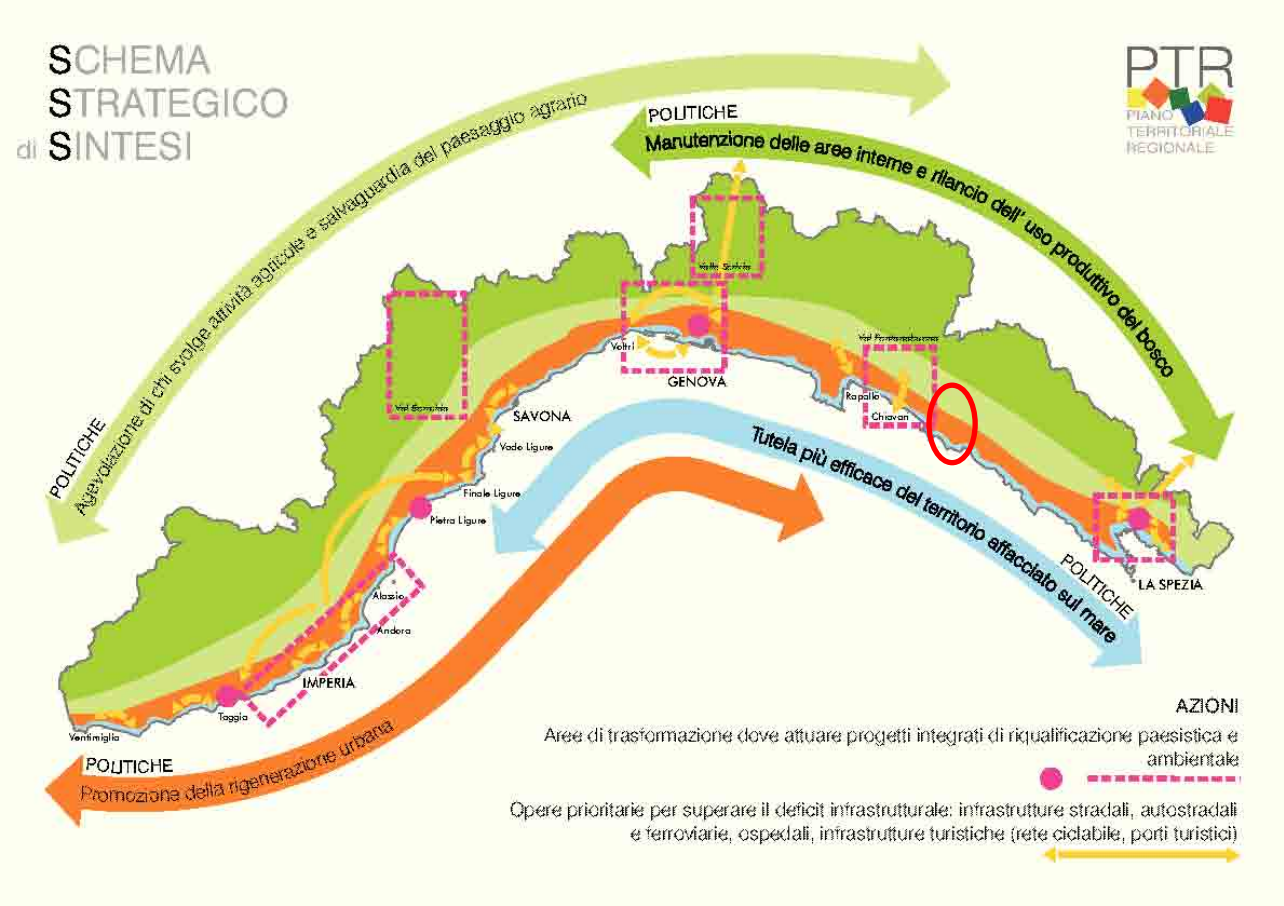
Con questa modalità venivano elaborati e condivisi documenti di lavoro, sia di inquadramento territoriale, sia di proposta assetto del territorio.

Il percorso di approvazione del Piano territoriale regionale è stato però sospeso.

Solo con l'approvazione di nuovi atti da parte della Giunta Regionale, ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale n.36/1997 come modificata dalla legge regionale n.11/2015, potrà essere intrapreso un nuovo progetto di Piano e avviato un nuovo procedimento di approvazione.

In allegato vengono riportati, come documentazione tecnica **priva di qualsiasi efficacia giuridica**, gli elaborati che componevano il Progetto di Piano aggiornato al 14 novembre 2014.

A solo titolo esemplificativo si propone l'immagine dello schema strategico che motivava il piano che pone Casarza Ligure tra l'area di Rigenerazione Urbana e Valorizzazione del Territorio agricolo.



2.2.2. Piano Territoriale Di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova (P.T.C.cm)

Con la Deliberazione n. 7 del 15/02/2012 il Consiglio Provinciale ha preso atto della conclusione del progetto PTCp2020, ai fini della formazione del Piano Territoriale Regionale e dell'indirizzo e del coordinamento delle attività dei Comuni.

Il PTCp 2020 costituisce la coerente e compiuta attuazione del percorso di revisione del Piano provinciale promosso con la DCP 4/2011 e fornisce gli elementi conoscitivi, i metodi e gli strumenti necessari per offrire alla comunità provinciale un valido riferimento per le politiche di gestione del territorio nel prossimo decennio e, pur non assumendo gli effetti formali e giuridici di cui alla L.R. 36/1997, può essere comunque utilizzato da parte delle strutture provinciali per l'espressione di analisi e contributi in merito alle dinamiche che si producono nei diversi ambiti provinciali.

Il quadro legislativo definito dal D. L. 201/2011, come convertito con L.214/2011, ha determinato, infatti, una nuova situazione relativa all'attribuzione delle funzioni della pianificazione ai diversi livelli istituzionali che, pur prevedendo per la Provincia compiti di indirizzo e coordinamento delle attività dei Comuni, non consente attualmente di procedere alla formale adozione della variante come previsto dalla vigente legge regionale 36/1977 e s.m.i.

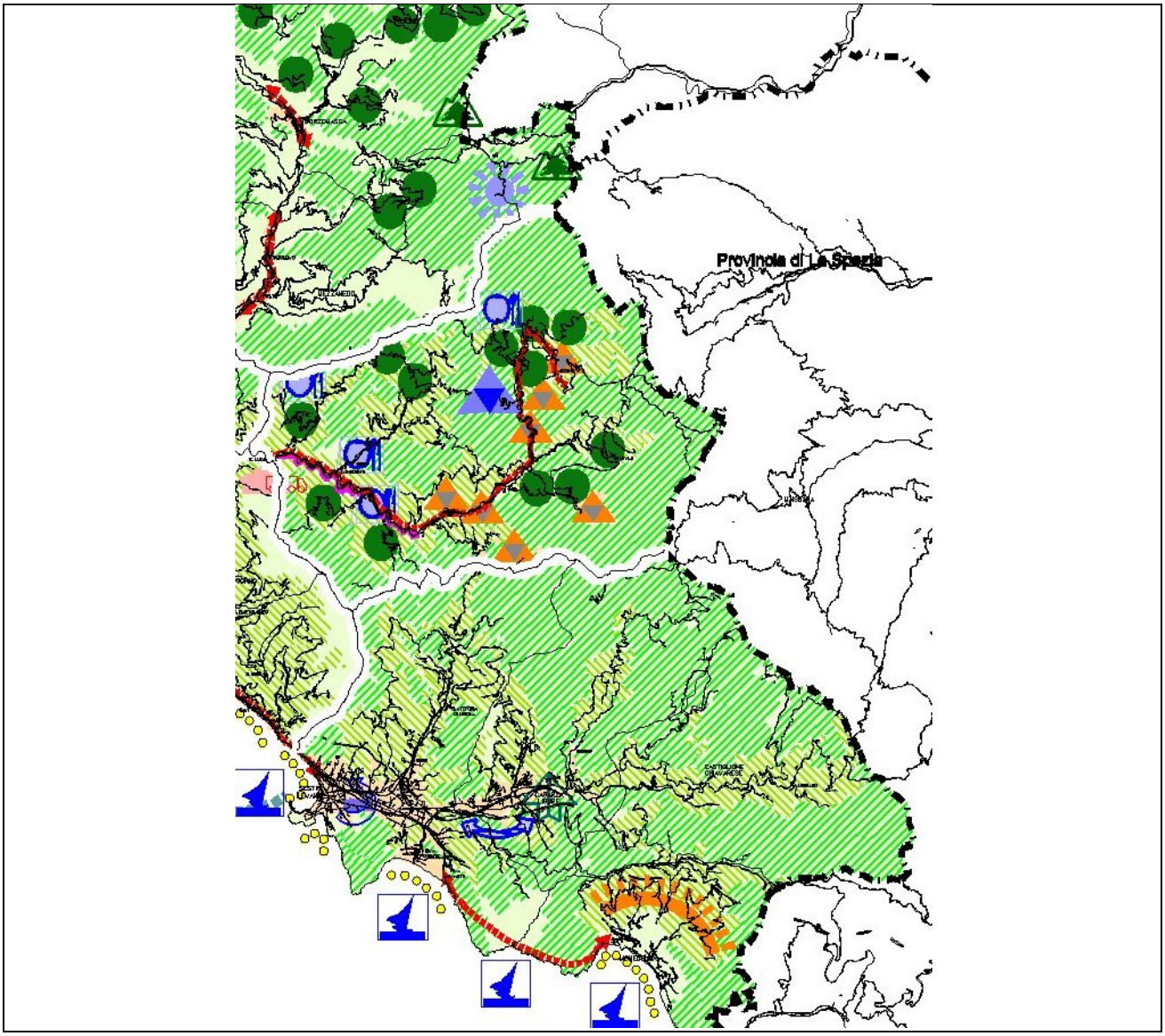
Il progetto di PTCp 2020 è un contributo propositivo ai fini del percorso di cooperazione per la formazione del PTR della Regione Liguria, da valutarsi in sede di Commissione di lavoro Regione / Province. Con la DCM 14/2015 sono state approvate le Linee guida per la predisposizione del Piano territoriale generale della Città metropolitana di Genova. Il

documento individua “dieci idee” per disegnare il futuro e rafforzare l’identità della città metropolitana, per conseguire obiettivi di sviluppo equilibrato e sostenibile dell’intera area.

Il documento è stato presentato, nel giugno 2015, in appositi incontri sul territorio della Città metropolitana, nelle aree del genovesato, **del Tigullio** e delle valli interne.

La suddivisione in ambiti territoriale è stata individuata con il progetto PTCp2020 e può essere riproposta: Riviera a ponente, Stura, Area centrale genovese, Scrivia, Trebbia, Paradiso, Riviera del Tigullio, Fontanabuona, Aveto-Graveglia-Sturla.

Casarza Ligure si trova nell’Ambito Tigullio 2.1 Valle del Petronio.



GRADO DI STABILITA' AMBIENTALE E SUSCETTIVITA' ALLE TRASFORMAZIONI

Legenda :

SUSCETTIVITA' ALLE TRASFORMAZIONI

Bassa suscettività alle trasformazioni

Alta suscettività alle trasformazioni

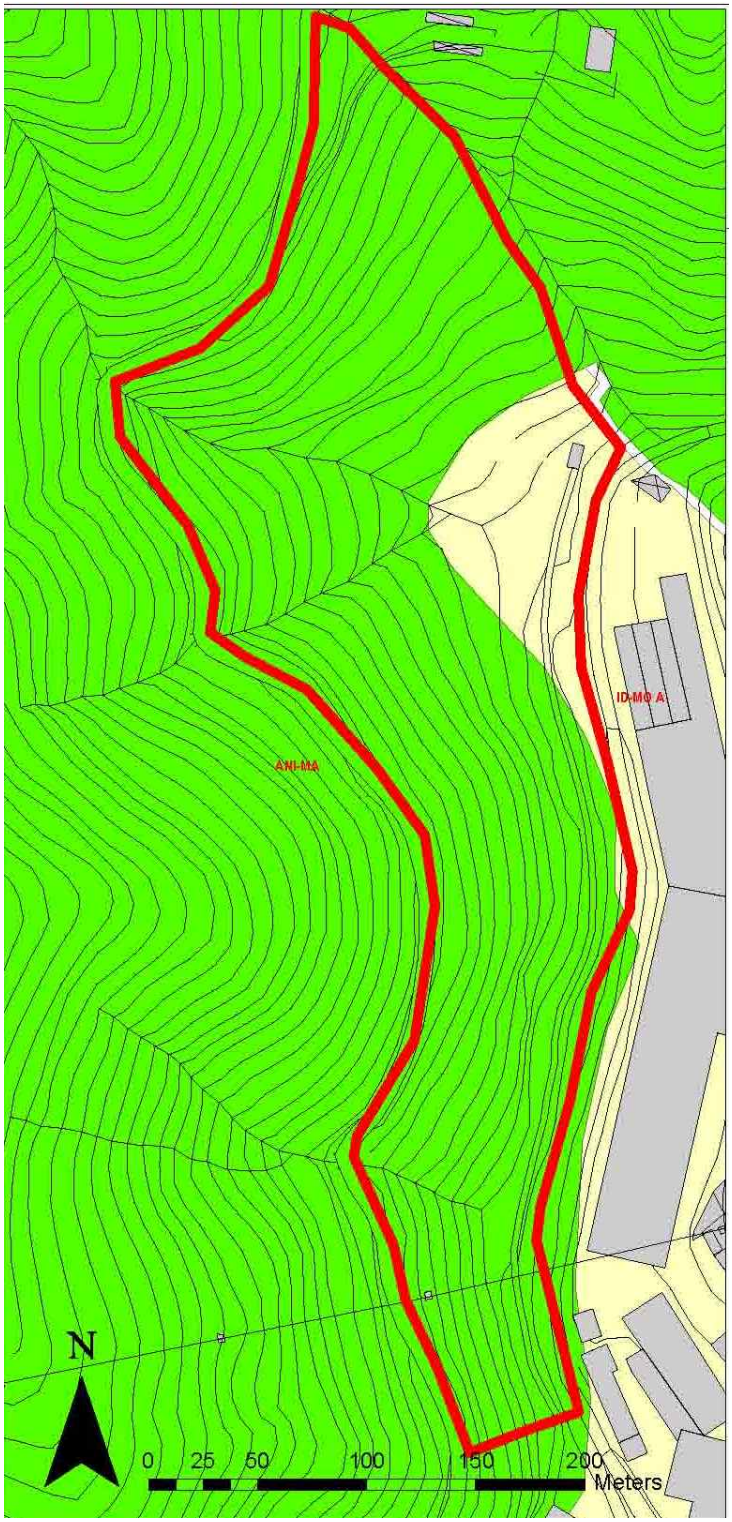
La legenda relativa ai seguenti elementi di valutazione è contenuta nelle singole schede riferite ai diversi Ambiti Territoriali (Cap.7 della Descrizione Fondativa) :

VALORI E CRISI CHE COINVOLGONO UNITARIAMENTE L'AMBITO TERRITORIALE
(Indicatori di stato)

VERIFICA DELLE POLITICHE IN ATTO DOVE ESISTONO PIANI E PROGRAMMI DEFINITI PER LA RIQUALIFICAZIONE/TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO
(Indicatori di risposta)

AZIONI IN CONTROTENDENZA RISPETTO AL GRADO DI SUSCETTIVITA' ALLE TRASFORMAZIONI DELL'AMBITO
(Indicatori di pressione)

2.2.3. Piano Territoriale Di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.)



Per quanto riguarda l'aspetto insediativo l'area si trova:

ASSETTO INSEDIATIVO : IS-MO-A e ANI.MA

Art. 46

Insediamenti Diffusi

Regime normativo di MODIFICABILITA di tipo A (ID-MO-A)

1. Tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale.

3. Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma dei suo carattere diffuso.

Art. 52

Aree Non Insediate - Regime normativo di MANTENIMENTO (ANI-MA)

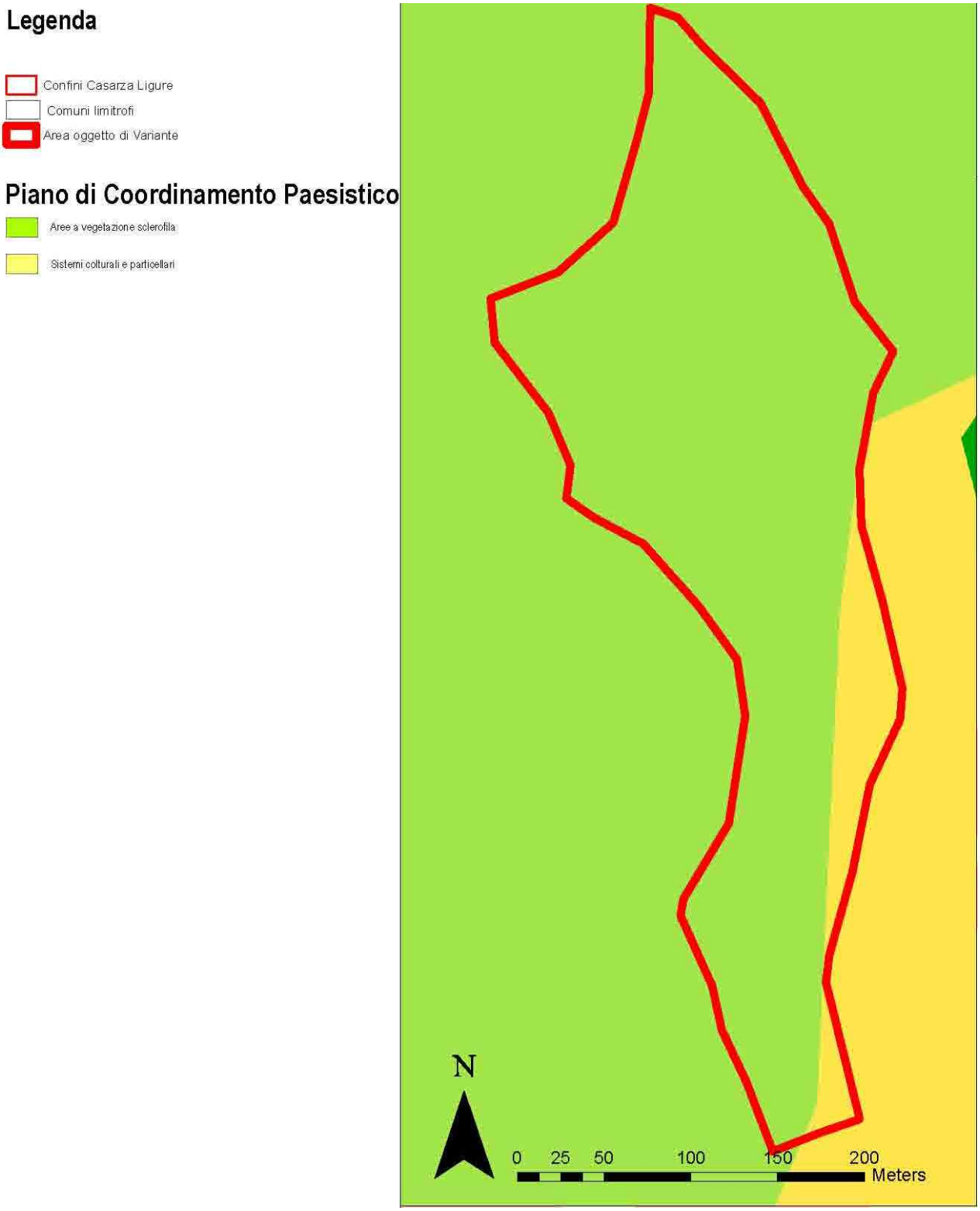
1. Tale regime si applica nei casi in cui, pur in presenza di valori naturalistici elevati o comunque significativi, si ritiene che modeste alterazioni dell'attuale assetto dei territorio non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale.

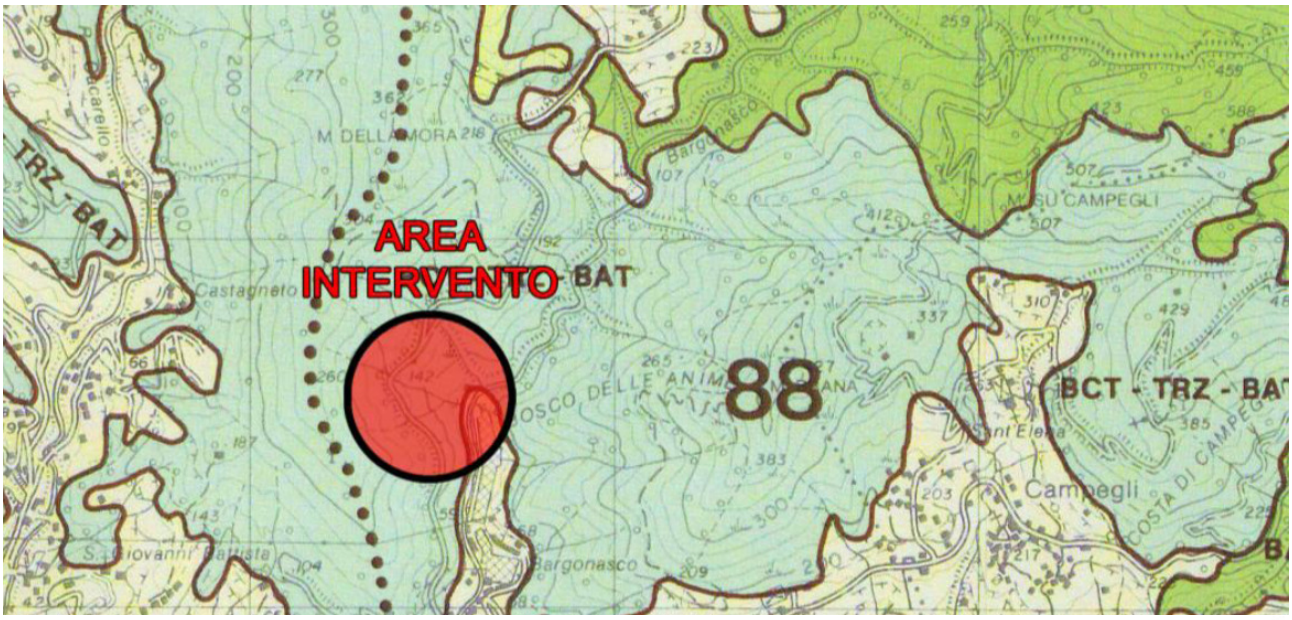
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione collettiva dei territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti.

3. Non è pertanto consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, ne costruire nuovi edifici, attrezzature ed impianti ad eccezione degli interventi specificamente volti al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, purché non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi.

3. bis Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano nei confronti delle parti di territorio da includersi, mediante apposite leggi regionali, nei sistemi di aree di interesse naturalistico-ambientale, per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 2 delle NORME Di ATTUAZIONE APPLICABILI NELLE AREE PROTETTE costituenti l'allegato B alla l.r. 9 aprile 1985 n. 16.

ASSETTO VEGETAZIONALE : BTC-TRZ-BAT





COMPONENTI / REGIMI NORMATIVI		Colture		Bosco di angiosperme		Bosco di conifere				Zone miste
		COL		BA		BC		PR		—
		Insediamenti sparsi serre	Insediamenti diffusi serre	Termofile	Mesofile	Termofile	Mesofile	Termofila	Mesofila	/
		COL ISS	COL IDS	BAT	BAM	BCT	BCM	PRT	PRM	/
CONSERVAZIONE	CE	—	—	CE						
MANTENIMENTO	MA	COL ISS	—	—	—	BCT MA	BCM MA	PR-MA		BAT,BCT MA
								—	PRM MA	
CONSOLIDAMENTO	CO	—	COL IDS	BA-CO		BCT CO	BCM CO	—	—	BAT,BCT CO
				BAM CO	BAT CO					BCM,BAM CO
				BA (VRI)-CO						
MODIFICABILITA'	MO	—	—			BCT MO-BAT	BCM MO-BAM	—	—	—
TRASFORMAZIONE	TRZ					BCT TRZ BAT	BCM TRZ BAM	PR-TRZ-BA		PR,BC TRZ-BA
								PRT-TRZ BA	PRM-TRZ BAM	PRT,BCT TRZ-BAT
								PRT-TRZ BAT	PRM-TRZ BAM BCM	
								PRT-TRZ-BAM		PRT,BC TRZ-BA

BAT - BOSCO DI ANGIOSPERME TERMOFILE: leccio, roverella, orniello

BCT - BOSCO DI CONIFERE TERMOFILE: pinastro, pino d'Aleppo, pino domestico

BAM - BOSCO DI ANGIOSPERME MESOFILE: carpino nero, orniello, ciliegio, noce, castagno, maggiociondolo, aceri, rovere, cerro, sorbo montano, frassino maggiore, salicone, pioppo tremulo, maggiociondolo alpino, sorbo degli uccellatori, betulle, faggio

BCM - BOSCO DI CONIFERE MESOFILE: pino silvestre, tasso, abete bianco

VRI - VEGETAZIONE RIPARIA: ontano nero, salici, pioppo bianco

N.B. - Le specie indicate nella presente legenda individuano i boschi cui tendere, non le essenze da impiegare direttamente nei rimboschimenti L'impiego localizzato di esemplari di specie consolidatrici (robinia, ontano napoletano) o di conifere a rapido accrescimento (pino strobo, abete di Douglas), nell'ambito dei piani di assestamento forestale, deve essere definito a livello non locale ma puntuale.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ASSETTO VEGETAZIONALE

Sezione I - Disposizioni generali - Art. 69

Regimi normativi

1. Le indicazioni di cui all'art. 5 assumono, a seconda delle diverse finalità perseguite dal Piano per l'assetto vegetazionale delle singole parti dei territorio regionale, la denominazione di "Conservazione", "Mantenimento", "Consolidamento", "Modificabilità" e "Trasformazione".

2. Tali indicazioni investono le componenti del paesaggio costituite dai boschi e dalle praterie.

3. Le norme dei presente Capo non operano nei confronti delle aree interessate dalla presenza di colture agricole, anche se attualmente dismesse, ed incluse nelle parti di territorio classificate come boschi e praterie, ma non indicate nella cartografia di Piano relativa all'assetto vegetazionale. Tali aree sono assoggettate alla disciplina di cui agli artt. 58 e 60.

3. bis I Piani di assestamento e di utilizzazione dei patrimonio silvo-pastorale previsti dall'art. 8 della legge regionale 16 aprile 1984 n. 22 e successive modificazioni e integrazioni, costituiscono applicazione delle norme dei presente capo.

Art. 74

Regime normativo di TRASFORMAZIONE (TRZ)

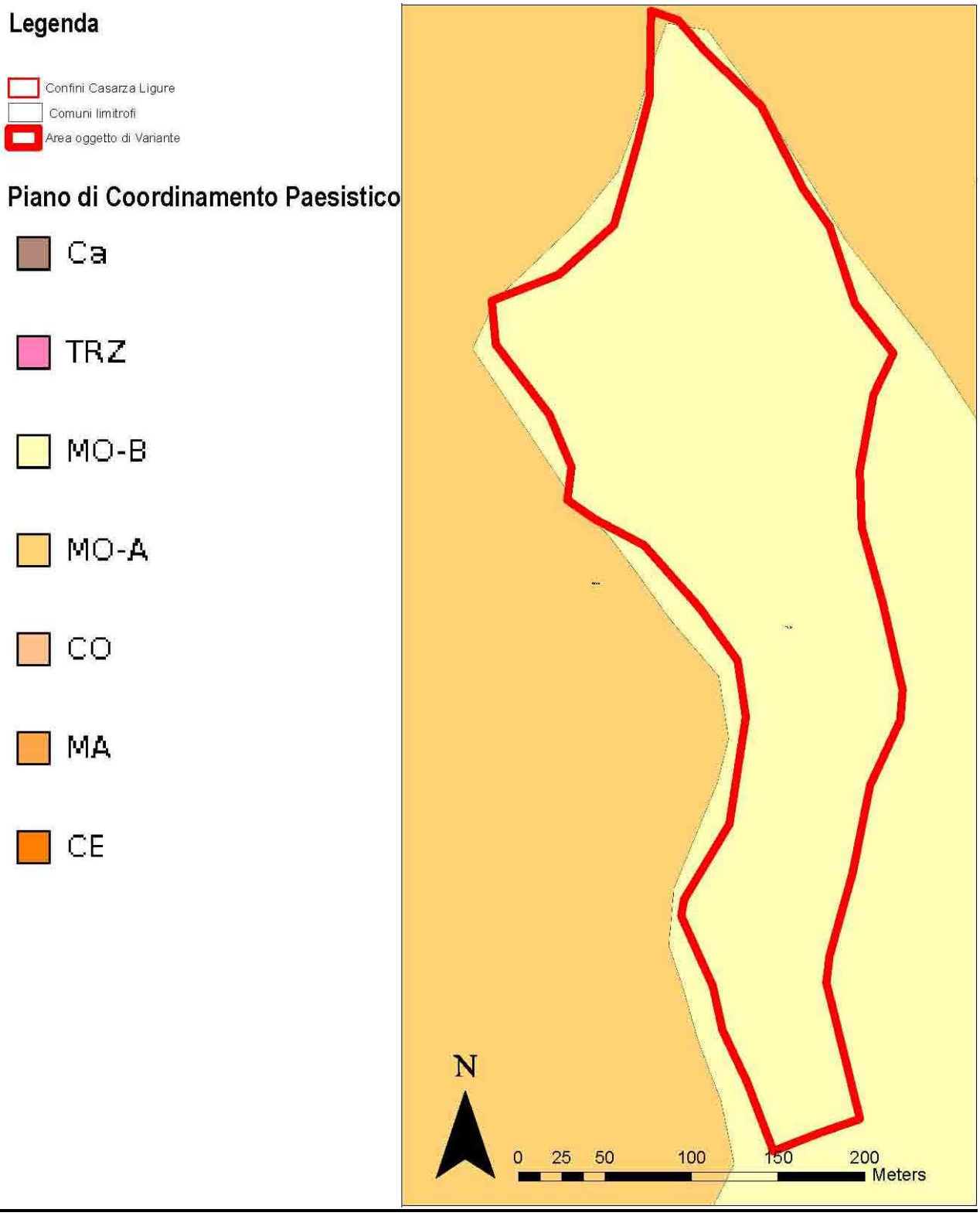
1. Tale regime si applica nelle parti del territorio totalmente o parzialmente boscate nelle quali le condizioni dello strato arboreo sono insoddisfacenti a causa della dominanza di essenze che contrastano il naturale dinamismo della vegetazione autoctona, costituendo in particolare ecosistemi vulnerabili da incendi o fitopatie, e pertanto inidonei a garantire nel tempo la stabilità dei terreni in forte pendio.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di determinare la graduale sostituzione, nello spazio e/o nel tempo, dello strato arboreo esistente con specie idonee sotto il profilo ecologico.

3. Gli interventi necessari per il conseguimento dell'obiettivo sopra indicato saranno determinati, sulla base delle indicazioni contenute nella cartografia di Piano, in sede di formazione degli specifici Piani o Programmi di Settore ovvero in sede di definizione delle indicazioni di livello puntuale di cui all'articolo 7.

4. In assenza dei Piani o dei Programmi previsti dal comma precedente sono consentiti interventi di diradamento selettivo all'interno delle pinete termofile e mesofile e delle abetaie mesofile, semprechè sussistano condizioni di contenuta acclività dei suoli, nonché interventi di taglio degli eventuali lembi di castagneto da frutto maturo.

ASSETTO GEOMORFOLOGICO : MO-B



Art. 67 - Regime normativo di MODIFICABILITA' di tipo B (MO-B)

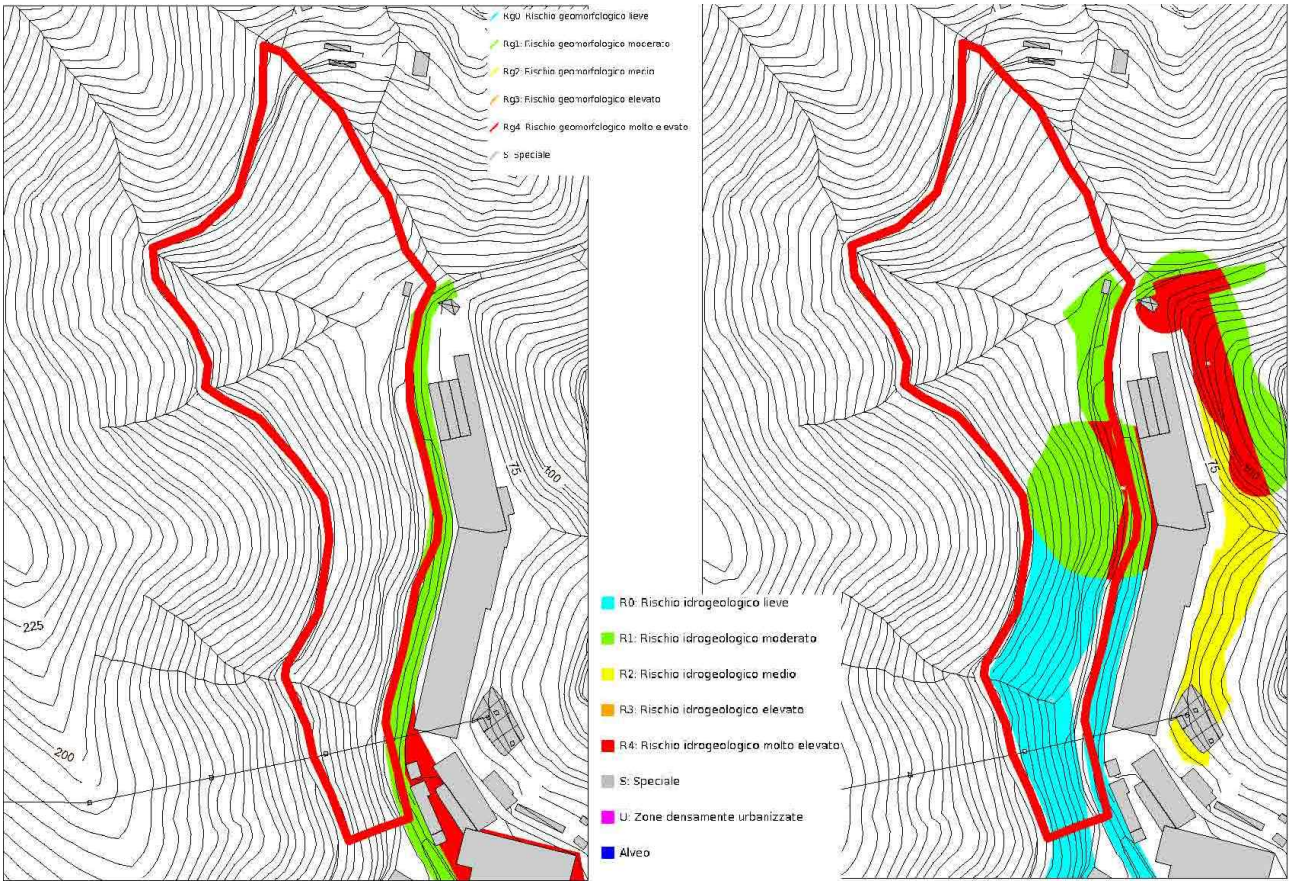
1. Tale regime si applica in tutte le parti dei territorio non assoggettate ai regimi normativi di cui ai restanti articoli della presente Sezione.

2. Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

3. Problematiche ambientali, vulnerabilità del territorio, aspetti socio-economici, congruenza con i piani sovraordinati e elementi per la definizione della disciplina urbanistica edilizia

3.1 Grado di suscettività al dissesto del territorio con riferimento ai profili geologici, geomorfologici, idrogeologici e la pericolosità, sotto il profilo idraulico

Carta del Piano d'ambito di Bacino



La carta mostra come vi sia un rischio geomorfologico anche elevato in alcune aree che andrebbe certamente studiato e ripristinato con opportuni interventi di riduzione del rischio. Opportunità che si presenterebbe con l'aggiornamento del P.U.C. e la sua riqualificazione sia ambientale che in ottica produttiva.

3.2 Grado di vulnerabilità del territorio, con riferimento alle risorse idriche ed ai profili paesistici, ambientali, storico-archeologici, climatici, naturalistici, agroforestali ed infrastrutturali, nonché i vincoli operanti sul territorio

Sul territorio attualmente sono operanti i seguenti vincoli:

VINCOLI E CAUTELE:

Tutela monumenti (D. Lgs. 490/1999) – non presente

Protezione bellezze naturali (D. Lgs. 490/1999) – non

PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (Art. 142 D.Lgs n°42/2004) presente

Disciplina del Piano di Bacino (Pg3, R1)

Altro : PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (Art. 142 D.Lgs n°42/2004) LR. 4/99 – Bellezze panoramiche

PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (Art. 142 D.Lgs n°42/2004)

Aree boscate

Il territorio non presenta vulnerabilità dal punto di vista idrico, inoltre l'intervento consentirebbe una manutenzione del Rio Gallinaro che si immette nel Torrente Borgonasco e una eventuale pulizia e interventi di ingegneria naturalistica sulle sponde dello stesso. Non sono presenti sorgenti. L'intervento seguirebbe tutte le disposizione del D.Lgs 196/2006 e ss.mm.ii. per la mitigazione degli impatti sulle acque superficiali e sotterranee come sarà meglio illustrato nel Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica.

Dal punto di vista storico-archeologico in sede di Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica sarà consigliato uno studio archeologico dell'area, soprattutto della porzione destinata ad attività produttive.

Non si rilevano particolari problematiche climatiche, mentre il Rapporto Ambientale dovrà prevedere opportune opere di mitigazione per l'abbattimento non solo degli inquinanti atmosferici ma anche delle eventuali polveri che potrebbero sollevarsi dalle lavorazioni nonché dagli eventuali depositi.

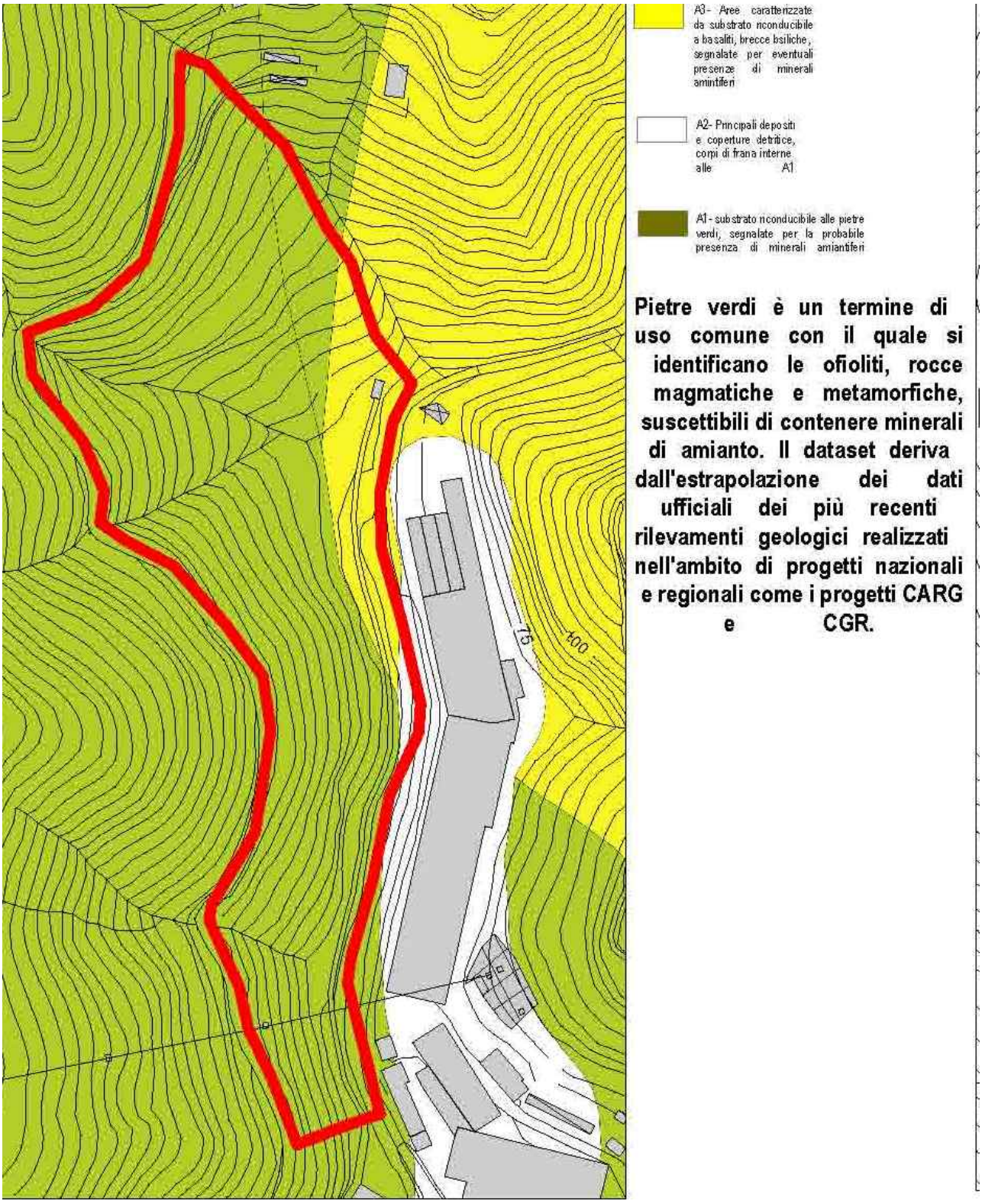
E' problematica invece la presenza delle cosidette "pietre verdi" contenenti fibre di amianto.

Che esige un accurata preparazione degli addetti ai lavori di cantiere.

L'intervento invece coprendo il substrato roccioso potrebbe risultare positivo in tal senso.

Per la zona di riqualificazione ambientale bisognerà prestare molta cura a non far venire a contatto gli addetti con tali pericolose rocce ed un eventuale sua disposizione per fruizione pubblica dovrà attentamente valutare la mitigazione degli impatti.

Dal punto di vista infrastrutturale l'area rappresenta già un distretto industriale con la ubicazione di diverse attività produttive, si dovrebbe adeguare il percorso in terra abbattuta già esistente con la zona produttiva e programmare una adeguata programmazione dei flussi in entrata ed uscita dal luogo, possibilmente attraverso degli impianti semaforici che consentano il passaggio alternato in entrata ed uscita degli automezzi verso via Farina e la SP153 dei Cento Colli evitando incroci.



Le problematiche ambientali che riguardano lo stato ambientale, naturalistico e vegetazionali sono diverse come riassunto nelle immagini seguenti:

Territorio antropizzato

Pini Marittimi visibilmente affetti da malattia da abbattere per evitare contagio

Vegetazione sclerofila, pini, corbezzoli, roveri visibilmente soffocata da piante infestanti da risanare

Vegetazione sclerofila in ripresa

Territorio antropizzato





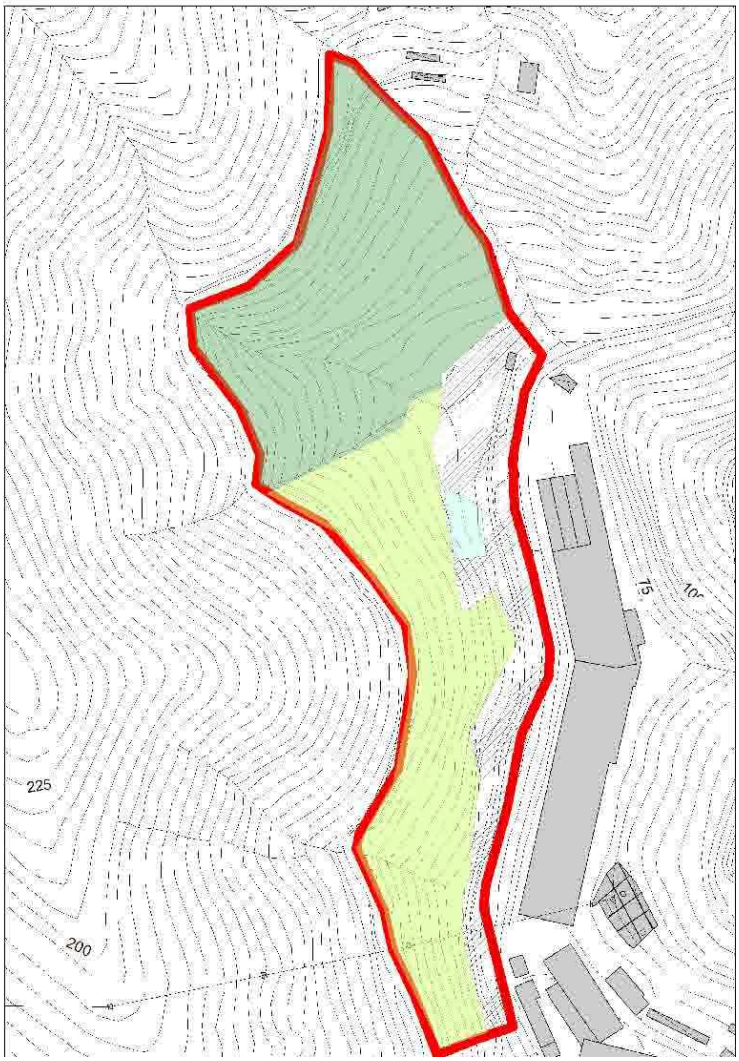




Pini marittini ammalati







Ambiente di piante sclerofile da risanare





Vegetazione in ripresa





Certamente una riqualificazione ambienalte in seguito ad aggiornamento del P.U.C. potrebbe risolvere le diverse problematiche riscontrate soprattutto riguardanti il pessimo stato della vegetazione sclerofila di Pini Marittimi che andrebbero abbattuti per non compromettere le aree in ripresa dalla malattia che le ha colpite.

3.3. Le esigenze di natura economico-sociale in relazione alle preminenti vocazioni del territorio e le conseguenti prospettive di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di eventuale trasformazione

La proposta di delocalizzazione è quello di un impianto che opera da tempo nel settore locale della produzione di calcestruzzo e nel riciclaggio di materiali inerti provenienti da demolizioni edilizie, oltre che nella realizzazione di elementi prefabbricati in cls; ha un organico di circa una ventina di unità, centrale di betonaggio automatizzata, mezzi operativi costituiti da varie autobetoniere, alcune munite di pompa, impianto mobile di frantumazione e vagliatura, ruspe, camion, bobcat, escavatori ed altro.

E' attualmente ubicata in un'area -in affitto-, posta in prossimità dei nuclei abitati di Battilana e della Gea; dispone pure di un fabbricato industriale –sempre in affitto- per il ricovero dei mezzi e per gli uffici.

Nell'ottica di risolvere problemi legati all'inserimento ambientale ed alla promiscuità con le zone abitate, da tempo sofferenti in quanto disturbate dall'attività lavorativa dalla ditta, oltreché per reperire un'ubicazione stabile, di proprietà, in posizione decentrata e confacente l'attività, la ditta Lusardi Calcestruzzi ha recentemente acquistato un ampio appezzamento di terreno al fine di trasferirne la propria sede operativa.

Certamente l'intervento avrebbe una ricaduta non solo economica con la prosecuzione di un'attività che impegna diversa lavoratori, ma avrebbe il duplice vantaggio sociale di dislocare un impianto da una zona inidonea alla salute umana,e riqualificherebbe un'area già destinata ad attività produttiva nel passato e posta in un distretto industriale.

3.4. La congruenza fra le condizioni territoriali esistenti e le previsioni di assetto ipotizzate e la compatibilità con le indicazioni contenute nei piani territoriali di livello sovra comunale

La proposta è congruente con la pianificazione sovra comunale come precedentemente illustrato e tutte le possibili interferenze con la pianificazione sovraordinata sarà attentantemente esaminata in sede di Rapporto Ambientale per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

3.5 Gli elementi rilevanti da considerare nelle diverse parti del territorio per la definizione della disciplina urbanistico-edilizia anche sotto il profilo paesaggistico e per l'individuazione degli edifici di valore architettonico e di quelli meritevoli di riqualificazione.

L'area ove ricade l'intervento edilizio è sita in località Bargonasco, comune di Casarza Ligure. Trattasi di un'area parzialmente boscata nella valle del torrente Bargonasco, soggetta ad oggi ad un progressivo degrado delle essenze d'alto fusto, dovuto all'attecchimento di tipologie di parassiti che nel corso degli ultimi anni hanno comportato un impoverimento del sito interessato dal progetto. L'appezzamento di terreno su cui insiste l'intervento era utilizzato come area di stoccaggio e riciclo materiali ferrosi. (ad oggi l'attività di cui sopra è stata dismessa ed il sito bonificato).

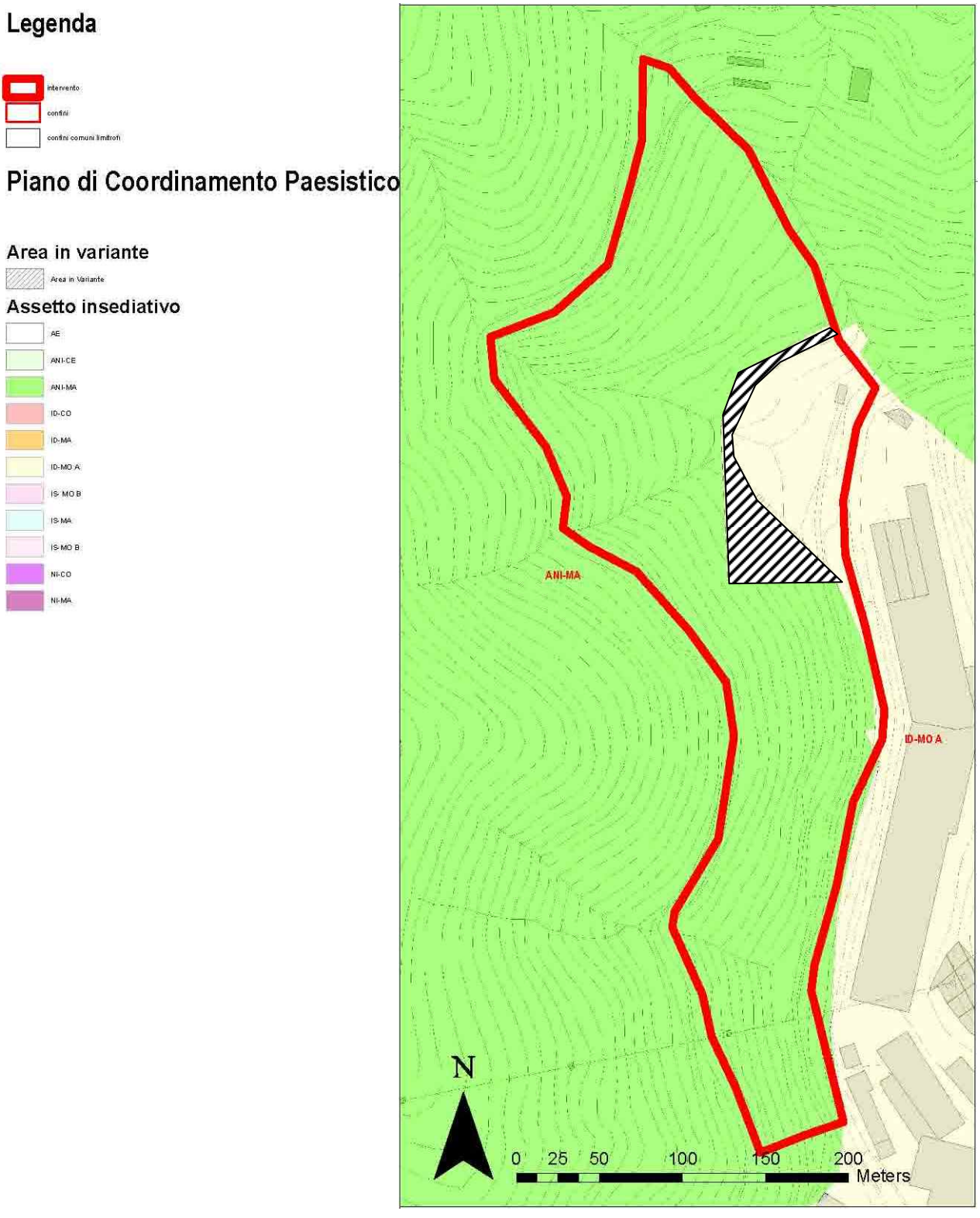
L'ottica è quella di risolvere problemi legati all'inserimento ambientale ed alla promiscuità con le zone abitate, da tempo sofferenti in quanto disturbate dall'attività lavorativa, oltreché per reperire un'ubicazione stabile, di proprietà, in posizione decentrata e confacente l'attività, della ditta da dislocare che è anche proprietaria dell' appezzamento di terreno oggetto di aggiornamento del P.U.C. al fine di trasferirne la propria sede operativa.

Sotto il profilo paesaggistico è necessaria una leggera modifica della perimetrazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico e mutamento della destinazione urbanistica del P.U.C. onde poter aver lo spazio necessario ed in una forma pressocchè regolare per poter svolgere le attività, e non da meno, l'aumento della capacità insediativa attualmente nulla per poter installare attività produttive.

Le modifiche al PTCPaesistico, al PUC e alle Norme di verifica e congruenza verranno illustrate nel paragrafo seguente.

4. Aggiornamento del P.U.C. e variante al Piano territoriale di coordinamento paesistico a livello comunale nonché alle Norme di Verifica e congruenza.

L'aggiornamento del Piano Urbanistico Comunale di Casarza Ligure comporterà una leggera modifica del perimetro del P.T.C.P. a livello comunale vigente come illustrato nell'immagine :



L'area è attualmente classificata come ANI-MA

Art. 52

Aree Non Insediate - Regime normativo di MANTENIMENTO (ANI-MA)

1. Tale regime si applica nei casi in cui, pur in presenza di valori naturalistici elevati o comunque significativi, si ritiene che modeste alterazioni dell'attuale assetto dei territorio non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione collettiva dei territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti.

3. Non è pertanto consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, ne costruire nuovi edifici, attrezzature ed impianti ad eccezione degli interventi specificamente volti al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, purché non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi.

3. bis Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano nei confronti delle parti di territorio da includersi, mediante apposite leggi regionali, nei sistemi di aree di interesse naturalistico-ambientale, per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 2 delle NORME Di ATTUAZIONE APPLICABILI NELLE AREE PROTETTE costituenti l'allegato B alla l.r. 9 aprile 1985 n. 16.

L' area sarà interessata dall' intervento di ricomposizione urbanistica prefigurato dal piano di aggiornamento per la costituzione di un nuovo distretto di trasformazione è ubicato a Borgonasco - Gallinara. Il lotto dovrà avere una forma più regolare possibile, per questo la modifica al P.T.C.P., avrà forma trapezoidale ed in leggera pendenza, pressocchè privo di vegetazione arborea ed è in precedenza occupato dai capannoni a destinazione produttiva ormai in disuso che da anni costituisce un elemento di forte disordine ambientale a diretto contatto del distretto industriale.

L' intervento di trasformazione, in quanto volto a riqualificare e rifunzionalizzare un' area ormai da anni in stato di degrado ed abbandono, posta a diretto contatto con l' abitato urbano, consente anche un consistente adeguamento della zona ANI-MA attraverso interventi di ripristino della flora originaria e di messa insicurezza idrogeologica.

Tale azione di riqualificazione non potrà peraltro essere perseguita attraverso la riconversione di funzioni a parità di volumetrie in quanto ciò determinerebbe o il ricorso a tipologie fuori scala rispetto alle caratteristiche dei luoghi ovvero nel rispetto dei parametri edilizi individuati nella scheda progettuale un eccessivo impegno di suoli non coerente con le finalità suddette.

La correlata variante paesistica è nel contempo volta a consentire lo sviluppo dell' assetto insediativo del distretto verso forme qualitative e funzionali più adeguate al ruolo che è destinato ad assumere anche in rapporto agli ambiti contigui.

Si ritiene pertanto necessario che la norma urbanistica predefinisca gli elementi essenziali dell' organizzazione spaziale dell' insediamento in termini di criteri distributivi, tipologia edilizia, organizzazione degli spazi comuni, connessioni e interpenetrabilità con il contiguo abitato urbano a cui il disegno ordinatore di zona deve essere esteso al fine di non determinare la creazione di un quartiere autonomo rispetto al centro cittadino.

Tali contenuti, tra l'altro relativi all'assetto urbanistico di un Distretto di Trasformazione, assumono valore costitutivo del Piano sia per quanto attiene il profilo descrittivo che quello strutturale e, come tali, non sono suscettibili di modificazioni in sede di attuazione, dovendosi ricorrere, in caso di dimostrata necessità della introduzione di modificazioni, al procedimento di approvazione delle correlative varianti al P.U.C. in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 44, comma 7 e 8, della L.R. 36/1997 mediante acquisizione del parere della Regione, di cui all'art. 39 della stessa Legge e con approvazione nei modi e nei termini indicati al successivo art. 40.

Tali indicazioni, che fanno riferimento in questa fase ad corretta ma solo preliminare configurazione della trasformazione urbana, dovranno essere sviluppate successivamente alla scala di dettaglio progettuale dell'assetto urbanistico ed architettonico della proposta, e dovranno quindi trovare soluzioni paesaggisticamente adeguate al contesto, non più di indirizzo ma di concreta definizione compositiva. Ciò posto in quanto comunque la presente configurazione della proposta non impedisce, per funzioni insediate e organizzazione territoriale indotta, l'ottenimento di un corretto inserimento paesaggistico coerente con i valori tutelati.

Il progetto consente inoltre la demolizione di un volume privo di qualità e assai incombente a ridosso della viabilità, che sarà sostituito da un fabbricato riposizionato sul lembo interno dell'area in una posizione paesaggisticamente più mitigata e capace di riordinare il fondale percettivamente più significativo.

L'area è classificata dal P.T.C.P. vigente come ANI-MA, regime non compatibile con il riassetto dei luoghi, tanto che il PUC ha provveduto a richiedere una modifica della normativa verso un regime ID-MA, palesemente più consono rispetto allo stato di Mantenimento.

Quindi con l'approvazione del PUC verrà apportata la variante al PTCP che rende possibile la trasformazione dell'area.

La proposta sarà coerente con il PTCP, successivamente all'entrata in vigenza del nuovo PUC e degli adeguamenti del PTCP ad esso connessi.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico qualifica l'area quale ID-MA, conseguentemente vale la norma riportata di seguito:

Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)

1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni dei tessuto edilizio.

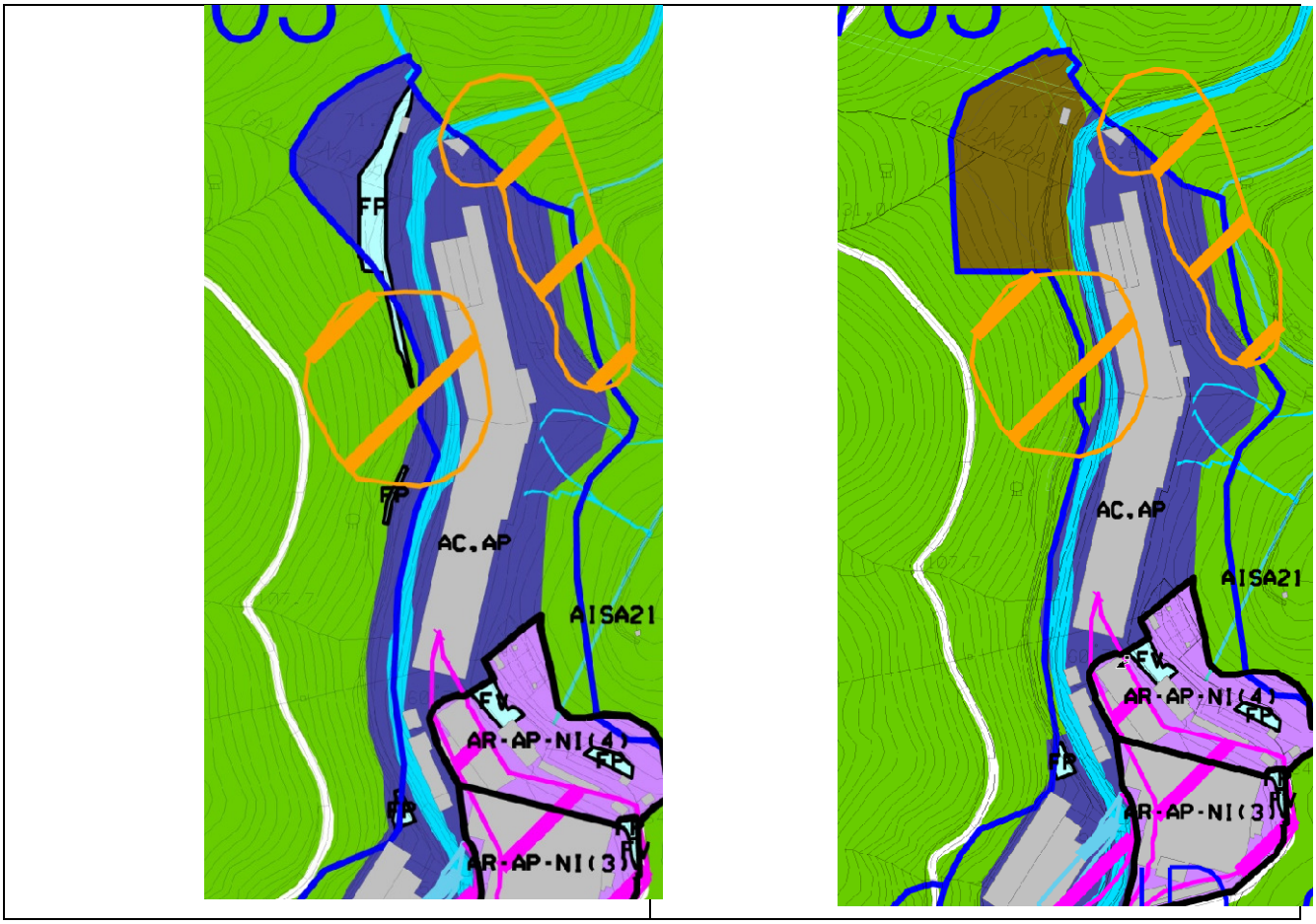
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.

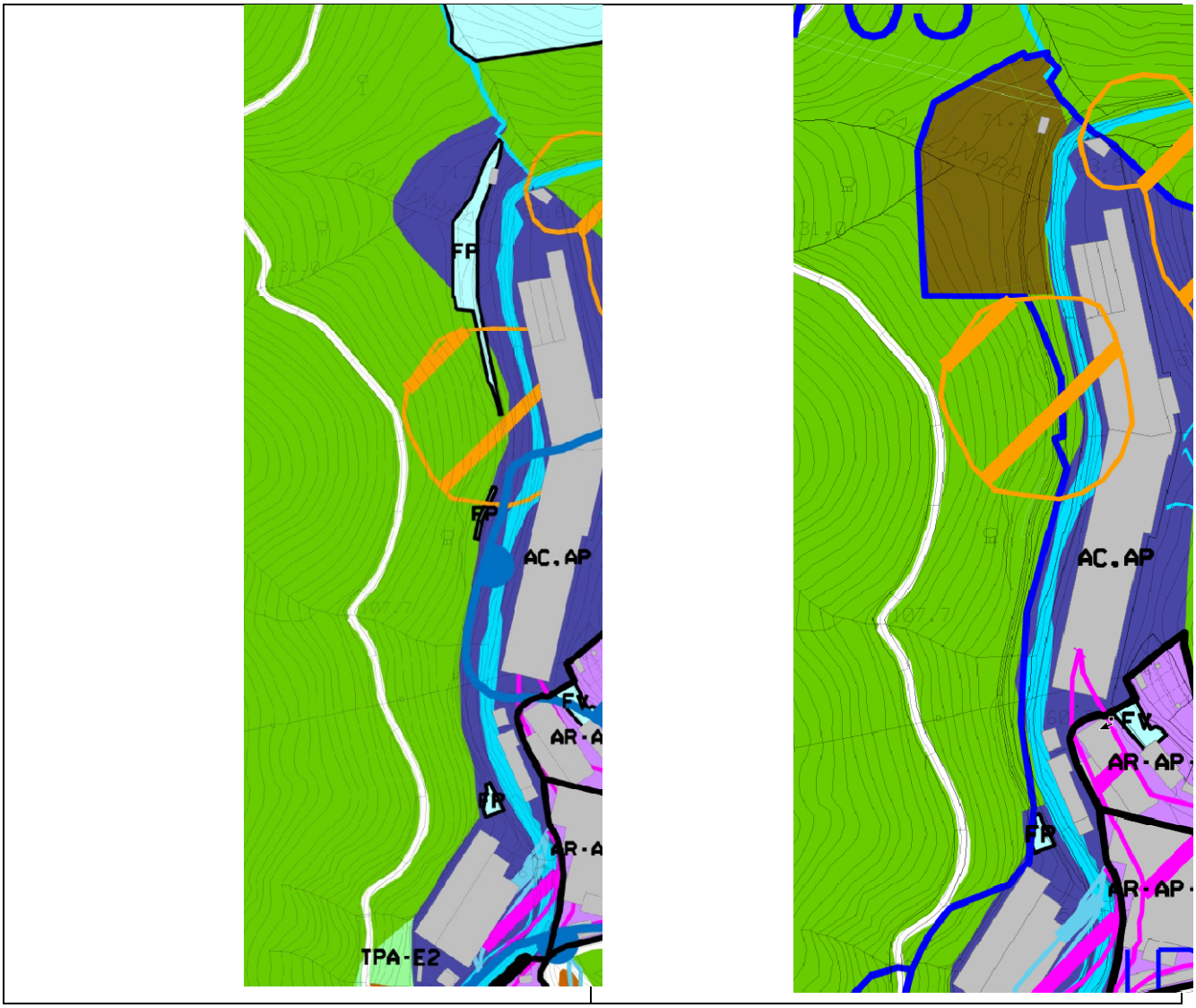
3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.

4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento

L'area totale della variante al P.T.C.P. corrisponde a soli 3.350mq ca su una superficie totale dell'ambito di quasi 70.000 mq e consentirebbe un distretto di trasformazione di 10.900 mq.

Si riportano di seguito le varianti al P.U.C. approvato.




FP
FP
AC.AP
FV.
AR-A
FR
AR-A
TPA-E2
AC.AP
FV.
AR-AP
FR
AR-AP



La variante prevede anche l'eliminazione degli standard a parcheggio previsti che in un'area priva di attività umane che non siano quelle industriali risultano superflui, mentre risulta conveniente acquisire al patrimonio pubblico l'area TNI vegetale attraverso una perequazione.

Di seguito si riporta anche lo schema delle Norme di Verifica e Congruenza per il distretto:

ART. 33.bis AMBITI DI RICOLLOCAZIONE ATTIVITA' PRODUTTIVE (AR-RI

1. Definizione

Corrispondono ad ambiti di ridotta dimensione unitaria, in genere localizzati in zone non salubri, da ricollocarre ove sono presenti edifici ed attrezzature per le attività produttive o di deposito che, in alcuni casi per la contiguità ed in ogni caso migliorati qualitativamente al fine di adeguarsi ai caratteri del contesto.

2. Destinazioni d'uso ammissibili

Industriale

3. Disciplina degli interventi ammessi - Schede d'ambito

Fatti salvi gli elementi di disciplina generale comune a tutte le aree classificate AR-RI indicati nel seguito del presente articolo, la disciplina di dettaglio di ciascun ambito viene esposta in specifiche schede di intervento, in cui vengono specificati i parametri edilizi ed urbanistici da osservare nella attuazione, le condizioni operative e funzionali e le eventuali prestazioni pubbliche da accollarsi al soggetto attuatore degli interventi privati, ove sia prescritto il rilascio di permesso di costruire convenzionato, ed infine particolari condizioni di flessibilità d'intervento, da considerarsi già conformi con il Piano.

4. Disciplina a carattere generale

Gli elementi normativi che seguono sono applicabili entro tutti gli ambiti ove non contrastanti con la disciplina contenuta nella specifica scheda d'ambito che ha valore prevalente.

4.1. Interventi sugli edifici esistenti

Sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di:

- manutenzione straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia, senza mutamento della destinazione d'uso

- ristrutturazione urbanistica attuata a mezzo di demolizione con ricostruzione, senza

mutamento della destinazione d'uso della medesima entità del volume v.p.p. esistente e regolarmente assentito, fermo restando che la SA non potrà superare di oltre il 30% quella preesistente.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno essere accompagnati da uno studio organico d'insieme, riferito a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso con la finalità di pervenire ad un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale e dovranno prevedere la realizzazione e cessione al Comune di superfici di standard urbanistici nella misura minima di mq. 1 per ogni 10 mq. di S.A. prevista.

I parametri edilizi di intervento sono quelli indicati nelle singole schede.

Tali interventi sono soggetti a permesso di costruire convenzionato con la quale il concessionario: precisa la natura delle opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento eventualmente necessarie ed assume l'impegno per la relativa realizzazione; precisa la natura e l'entità' delle emissioni prodotte; precisa le modalità e fornisce i progetti per la depurazione ove necessaria ed assume i relativi impegni con particolare riferimento alla depurazione delle acque di risulta in conformità alle disposizioni di cui alla Legge 319/76 (Artt.28 e 29) e S.M.I.;

si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare ogni altra forma di inquinamento, anche acustico, nel rispetto delle vigenti Leggi;

precisa le modalità e fornisce i progetti necessari per riqualificare l'ambiente, per migliorare la permeabilità del suolo e per la creazione di barriere vegetali; si impegna a soddisfare i fabbisogni di dotazioni per spazi pubblici e parcheggi ai sensi dell'Art.5 del DM n. 1444/68, anche attraverso la monetizzazione alternativa a favore del Comune.

4.2. Interventi di sostituzione e ricomposizione edilizia

Gli interventi di sostituzione o ricomposizione edilizia sono ammessi esclusivamente per piccoli edifici a carattere pertinenziale dell'attività principale aventi superficie coperta massima di mq. 50.

Tali edifici possono essere oggetto di recupero attraverso interventi di sostituzione o ricomposizione da comporsi liberamente all'interno del medesimo lotto di proprietà, a condizione della permanenza dello loro destinazione d'uso e della S.C. originaria..

OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

Delocalizzazione di un impianto per la produzione di calcestruzzo, impianto recupero inerti di origine edile e tettoia per ricovero mezzi

FUNZIONE CARATTERIZZANTE : Industria

FUNZIONI AMMESSE

Produttiva , verde pubblico e di riqualificazione spondale , parcheggi pubblici e privati, viabilità di nuovo impianto

L'ambito è localizzato in località Borgonasco - Gallinara in area posta tra la via Borgoe a Ovest confinante a Nord con l'isola ecologica di Casarza e il torrente Borgonasco a est, accessibile attraverso una strada privata da via Giancarlo Farina che si immette immediatamente nella SP 523 dei Cento Colli, in un'area pianeggiante libera da costruzioni, salvo alcuni edifici di recente realizzazione in prossimità della SP 523 che giunge infine a Sestri Levante presso cui passa la strada statale 1 Aurelia (verso La Spezia o verso Genova). L' area del distretto è un pianoro precedentemente industriale ora utilizzato come deposito, con uno stato vegetativo del tutto assente o per lo più composto da piante infestanti che stanno soffocando la vegetazione di bosco di sclerofile. Unica presenza di alcuni Pini SylvestrisL'area oggetto della richiesta corrisponde ad un'ampio pianoro alla base di un pendio con acclività contenuta.

Tale piazzale, pseudo-pianeggiante, era anticamente utilizzato dallo stabilimento della Società Elettro Metallurgica Italiana e successivamente dalla "Società Ligure Ramifera – Gardella & C.", fondata nel 1892, quale punto di arrivo e stoccaggio del minerale di rame e manganese estratti nelle miniere di Libiola, Masso e Gallinaria, e dai giacimenti presenti nelle pendici dei monti Zenone, Alpe e Pù. Il minerale veniva poi trasferito per essere lavorato e raffinato nello

stabilimento situato in sponda sinistra del torrente.

Nell'area è pure presente una antica costruzione, della quale si ha riscontro pure una mappa originaria datata 1909, e probabilmente utilizzata all'epoca quale guardiola; si tratta di un edificio in muratura portante di forma rettangolare, con

copertura ad una falda composto da un unico locale dotato di due ingressi e due finestre, ha addossato sul lato nord un corpo più piccolo destinato a w.c.; attualmente risulta censito al Catasto Fabbricati particella 839, foglio 25 e si intende utilizzarlo per lo svolgimento dell'attività come ufficio.

Ad oggi parte del terreno interessato dalla proposta progettuale è utilizzato come area di stoccaggio e riciclo materiali ferrosi (alluminio, acciaio, ghisa ed altre leghe metalliche) e deposito temporaneo di materiali da costruzione di una ditta edile. Tali attività sono previste in dismissione a breve.

La vegetazione è composta da infestanti come rovi e felci. Unica presenza dei Pini Marittimi visibilmente malati che andrebbero rimossi. L'ambito è localizzato in località Bargonasco -Gallinara in area posta tra la via Borgone a Ovest confinante a Nord con l'isola ecologica di Casarza e il torrente Bargonasco a est, accessibile attraverso una strada privata da via Giancarlo Farina che si immette immediatamente nella SP 523 del Colle di Centro Croci, in un'area pianeggiante libera da costruzioni, salvo alcuni edifici di recente realizzazione in prossimità della SP 523 che giunge infine a Sestri Levante presso cui passa la strada statale 1 Aurelia (verso La Spezia o verso Genova). L' area del distretto è un pianoro precedentemente industriale ora utilizzato come deposito, con uno stato vegetativo del tutto assente o per lo più composto da piante infestanti che stanno soffocando la vegetazione di bosco di sclerofile. Unica presenza di alcuni Pini SylvestrisL'area oggetto della richiesta corrisponde ad un'ampio pianoro alla base di un pendio con acclività contenuta. Tale piazzale, pseudo-pianeggiante, era anticamente utilizzato dallo stabilimento della Società Elettro Metallurgica Italiana e successivamente dalla "Società Ligure Ramifera – Gardella & C.", fondata nel 1892, quale punto di arrivo e stoccaggio del minerale di rame e manganese estratti nelle miniere di Libiola, Masso e Gallinaria, e dai giacimenti presenti nelle pendici dei monti Zenone, Alpe e Pù. Il minerale veniva poi trasferito per essere lavorato e raffinato nello stabilimento situato in sponda sinistra del torrente. Nell'area è pure presente una antica costruzione, della quale si ha riscontro pure una mappa originaria datata 1909, e probabilmente utilizzata all'epoca quale guardiola; si tratta di un edificio in muratura portante di forma rettangolare, con copertura ad una falda composto da un unico locale dotato di due ingressi e due finestre, ha addossato sul lato nord un corpo più piccolo destinato a w.c.; attualmente risulta censito al Catasto Fabbricati particella 839, foglio 25 e si intende utilizzarlo per lo svolgimento dell'attività come ufficio. Ad oggi parte del terreno interessato dalla proposta progettuale è utilizzato come area di stoccaggio e riciclo materiali ferrosi (alluminio, acciaio, ghisa ed altre leghe metalliche) e deposito temporaneo di materiali da costruzione di una ditta edile. Tali attività sono previste in dismissione a breve. La vegetazione è composta da infestanti come rovi e felci. Unica presenza dei Pini Marittimi visibilmente malati che andrebbero rimossi.

Uso del suolo

- Deposito
- Assetto proprietario
- Aree private
- Aree adibite a deposito

VINCOLI E CAUTELE Tutela monumenti (D. Lgs. 490/1999) – non presente
PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (Art. 142 D.Lgs n°42/2004) Aree boscate

COMPARTO AR-RI	
SUPERFICIE COMPARTO	MQ.10700
INDICE FONDIARIO	0,30 mq/mq
ALTEZZA LORDA DI PIANO	ML.7,00-10,00
RAPPORTO DI COPERTURA	0,33 %
SUPERFICIE LORDA DI PIANO (*1)	MQ. 3.210
STANDARD DI LEGGE DM.1444/68	0
DESTINAZIONE D'USO	Industriale
MODALITA' ATTUATIVE	Permesso di costruire non convenzionato senza cessione ne monetizzazione di standard
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Rispettare le norme della Valutazione Ambientale Strategica

Gli standard a parcheggio precedentemente previsti sono stati eliminati ma ciò non inficia nella dotazione di standard dell'area che rimane abbondamentemente superiore ai limiti stabiliti

2.4. Previsioni infrastrutturali e connessioni con l'intorno

La convenzione dovrà contenere: le modalità di cessione delle aree in ambito TNI a titolo definitivo al, in particolare dovrà essere predisposto uno studio propedeutico all'intervento sulla messa in sicurezza del corso d'acqua (da realizzarsi a cura dei Soggetti Attuatori) e delle zone a rischio geomorfologico, sulla viabilità dell'intero ambito finalizzato ad una organica ricomposizione dell'assetto viario che tenga conto dell'accessibilità alla zona con sistemazione semaforica che impedisca l'incrocio con altri mezzi ed alle aree limitrofe all'area oggetto di intervento (che i soggetti attuatori concorderanno con la C.A. e realizzeranno nelle porzioni interne al distretto) . Compresa la localizzazione di parcheggi pubblici all'interno del distretto .

2. 5. Prestazioni particolari e disciplina paesistica del p.t.c.p.

Segni orizzontali:

La percezione dei segni orizzontali è minima e tutte le attrezzature metalliche dovranno essere di colorazione preferibilmente verde e non riflettenti.

Limite area boscata.

L'area boscata di margine non interagisce con l'ubicazione proposta.

Indicazioni progettuali.

La tipologia prescritta è quella a blocco. l'intervento dovrà articolarsi fino a un blocco.

L'edificazione avrà come obiettivo il completamento del tessuto già insediato, riorganizzando gli spazi liberi dall'edificazione. Gli scavi e i riporti dovranno essere contenuti al massimo, evitando di creare piattaforme per la preparazione delle aree che incidano significativamente sullo stato dei luoghi.

Lo spazio per i parcheggi dovrà essere accuratamente studiato per limitare al massimo gli sbancamenti; sono da preferirsi soluzioni di ingegneria naturalistica in modo da minimizzare eventuali muri di contenimento , non dovranno superare nella parte fuori terra i ml. 2.00.

Le coperture dovranno essere realizzate una falda.

L'area dovrà essere opportunamente recitanta con barriere antirumore e vegetazione di contorno.

Inoltre dovranno essere previste le opportune opere di mitigazione per la regimentazione delle acque come previste nel Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica.

Anche i depositi di inerti e altro dovranno prevedere opere di mitigazione della dispersione delle polveri come come previste nel Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica.

In ultimo dovranno essere previste opere per la mitigazione delle polveri trasportate dagli automezzi come previste nel Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica.

Il complesso dovrà utilizzare tecnologie opportune (pannelli fotovoltaici, luci LED) per raggiungere l'autosufficienza energetica.

2.6. Modalità attuative degli interventi

L'intervento dovrà essere oggetto di un P.U.O. esteso all'intero distretto di trasformazione.

La convenzione dovrà essere unica e regolarmente già rogata e registrata all'atto del rilascio del primo permesso di costruire. Essa dovrà contenere le modalità per la cessione delle aree e l'attrezzamento delle stesse Tale cessione non potrà essere inferiore agli standard previsti , visto che risulta inutile realizzare standard pubblici in un'area prettamente industriale e isolata. La convenzione inoltre dovrà contenere le modalità di intervento con i relativi oneri a carico del soggetto attuatore per il potenziamento della viabilità, anche all'esterno del distretto stesso.

Sulle superfici scoperte di cui viene prevista la cessione al Comune e non precedentemente asservite, in alternativa allo scomputo dagli oneri, può essere costituito a esclusivo giudizio del Comune un I.U.I: pari a 0,01 mq/mq. utilizzabile limitatamente ad un incremento massimo della edificabilità già comunque ammessa nell'intervento non superiore al 10% dello stesso

5. L'ipotesi di proposta proposta progettuale per il dislocamento dell'attività produttiva

A seguito delle intenzioni dell'A.C. e delle manifestazioni di interesse pervenute nonché di ipotesi già in essere si riporta un ipotesi della possibile composizione progettuale della dislocazione dell'impianto produttivo.

5.1. Localizzazione

La nuova area interessata dalla proposta progettuale per il trasferimento dell'attività produttiva è sita in comune di Casarza Ligure, nella località Bargonasco.

Il sito interessato dall'insediamento produttivo è dislocato lungo la sponda destra del torrente Bargonasco, a quota 68 metri circa sul livello del mare, d'innanzi alla fabbrica IML *(articolata in diversi volumi industriali sulla sponda sinistra del medesimo corso d'acqua).*

Più precisamente la zona oggetto d'interevento è ubicata lungo la valle del torrente Bargonasco, nella antica omonima zona industriale, parecchio distante da abitazioni ed attività commerciali, e comprende le particelle catastali censite a N.C.T. ai mappali 267, 268, 839 del foglio 25.

L'intero lotto contiguo in proprietà risulta essere di mq. 62.776, mentre l'area effettivamente interessata dall'intervento e necessaria all'attività produttiva, sarà di circa mq. 6800.

La zona ha destinazione d'uso industriale/artigianale .

Il contesto si distingue, infatti, per la presenza di attività produttive consolidate e localizzate in vari fabbricati edificati in epoche diverse, con caratteri architettonici tipici dell'edilizia industriale.

Fra le ditte attualmente presenti ed operanti nella zona le principali sono le seguenti:

- Mares S.p.A. leader mondiale nella produzione e distribuzione di attrezzatura per subacquea;

- I.M.L. Industria Meccanica Ligure S.p.A. specializzata nella produzione di raccorderia metallica;

- Sistema s.r.l. produttrice di manufatti in materiale plastico

L'area oggetto della richiesta corrisponde ad un'ampio pianoro alla base di un pendio con acclività contenuta.

Tale piazzale, pseudo-pianeggiante, era anticamente utilizzato dallo stabilimento della Società Elettro Metallurgica Italiana e successivamente dalla "Società Ligure Ramifera – Gardella & C.", fondata nel 1892, quale punto di arrivo e stoccaggio del minerale di rame e manganese estratti nelle miniere di Libiola, Masso e Gallinaria, e dai giacimenti presenti nelle pendici dei monti Zenone, Alpe e Pù. Il minerale veniva poi trasferito per essere lavorato e raffinato nello stabilimento situato in sponda sinistra del torrente.

Nell'area è pure presente una antica costruzione, della quale si ha riscontro pure una mappa originaria datata 1909, e probabilmente utilizzata all'epoca quale guardiola; si tratta di un edificio in muratura portante di forma rettangolare, con copertura ad una falda composto da un unico locale dotato di due ingressi e due finestre, ha addossato sul lato nord un

corpo più piccolo destinato a w.c.; attualmente risulta censito al Catasto Fabbricati particella 839, foglio 25 e si intende utilizzarlo per lo svolgimento dell'attività come ufficio.

Parte del terreno interessato dalla proposta progettuale era utilizzato come area di stoccaggio e riciclo materiali ferrosi. (ad oggi l'attività di cui sopra è stata dismessa ed il sito bonificato)

Il sito è agevolmente raggiungibile dalla provinciale n. 523 del Colle di Cento Croci tramite la via pubblica denominata Via Giancarlo Farina, strada interna al comparto industriale del Bargonasco, oggetto di recente recupero con programma di intervento comunitario Resider II.

5.2. Ipotesi Progettuale

Il presente progetto prevede la sistemazione dell'area funzionale allo svolgersi dell'attività di produzione di calcestruzzo ed il riciclo materiali inerti provenienti da demolizioni edilizie.

5.2.1. Accesso al sito

L'accesso carrabile al sito avviene tramite la strada privata esistente che si diparte da via G. Farina; si snoda lungo la sponda destra del torrente Bargonasco sino alla zona di intervento per una lunghezza di circa mt. 400 e larghezza di circa mt. 5 ed ha pendenze minime.

Essa sarà mantenuta con fondo in terra battuta e ghiaia, con opere di riassetto, regolarizzazione e stabilizzazione del fondo; saranno sistemate delle cunette di monte per la corretta regimazione delle acque meteoriche nei canali di deflusso naturali; a valle sarà eseguita una recinzione di protezione in legno.

Inoltre sarà previsto un impianto semaforico per prevenire incroci degli automezzi lungo via G.Farina e nel tratto in comune con altre attività

5.2.2. Articolazione dell'attività

Il progetto è articolato in quattro zone:

- Area di riciclo materiali inerti;

- Area di produzione del calcestruzzo;

- Struttura per il ricovero dei mezzi;

- Fabbricato ad uso Ufficio –esistente-.

L'area di riciclo materiali inerti è dislocata su di una sistemazione a terrazze del terreno. Sono previsti quattro differenti livelli di quota: a quota 74,00 m un ampio piazzale per il deposito dei materiali inerti selezionati e pronti per essere riciclati (tale slargo è accessibile da una rampa carrabile di pendenza 14% circa), a quota 73,00 m il gruppo di

frantumazione, a quota 70,00 m il gruppo di vagliatura e distribuzione e a quota 68,00 m le aree di deposito del materiale riciclato distribuito in accumuli omogenei in base alla granulometria ricavata della materia prima.

L'area di produzione del calcestruzzo è organizzata nella parte più a nord del sito e si compone di un piazzale di deposito materiali inerti per la produzione del calcestruzzo, posizionato a quota 76,30 m circa (accessibile da un tracciato carrabile di pendenza 14% circa), tramogge per la selezione e dosaggio del materiale, due silos per il cemento in polvere e una cabina di carico madre dalla quale un operatore si occupa di monitorare le fasi di produzione del calcestruzzo. Si precisa ancora che le attività di riciclo materiali inerti e di produzione di calcestruzzo, saranno "indipendenti" e non interferenti.

La struttura adibita al ricovero dei mezzi operativi è posizionata a fianco dell'area di riciclo inerti, accessibile dal piazzale antistante, posta a ridosso del muro di contenimento del piazzale di deposito del materiale di riuso.

L'opera è stata progettata per poter ospitare i mezzi e l'attrezzatura da lavoro *(betoniere, autoarticolati, mezzi per il movimento terra, etc.)*.

Essa avrà forma rettangolare con un ingombro planimetrico di mt. 36 di lunghezza per 12 mt. di larghezza ed un'altezza interna sottotrave di 7,20 m., in modo da poter eventualmente ospitare un carro ponte, con luci fra i pilastri in cemento armato di sostegno di 6,80 m sulla lunghezza.

La struttura portante sarà in conglomerato cementizio armato od in profilati metallici.

La copertura della tettoia sarà ad una falda unica, con inclinazione del 10% circa, in legno lamellare aggettante lungo il prospetto principale.

Inoltre è prevista la messa in opera di apposito canale di gronda per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

Il fabbricato ad uso uffici si è individuato nella costruzione esistente (ad oggi utilizzato come magazzino).

Si prevede al momento il cambio destinazione d'uso in assenza di opere edilizie, in quanto già funzionale alle esigenze dell'attività.

Eventuali ulteriori richieste di modifiche verranno proposte in un secondo momento, compatibilmente con le esigenze della committenza, secondo le modalità previste della Legge Regionale Ligure n°16 del 06.06.2008 ed in congruenza alla disposizioni in materia igienico sanitaria, nonché alle altre norme pertinenti.

Materiali e finiture

La sistemazione delle aree di progetto sarà prevalentemente in terra battuta o in terra stabilizzata oltre una limitata superficie in battuto di calcestruzzo, nei pressi della zona per la produzione di calcestruzzo, prevista per normativa, indispensabile per il convogliamento delle acque di processo (rifiuto e lavaggio) nell'apposita vasca di decantazione e recupero.

È prevista la messa in opera di parapetti in legno di castagno lungo l'argine destro del torrente Bargonasco e dove le sistemazioni di progetto sono organizzate su diversi livelli di quota potenzialmente pericolose per i lavoratori.

E' prevista lungo la recinzione un'alberatura a parziale mascheramento degli impianti e dei cumuli di materiale.

Lo smaltimento delle acque meteoriche dei piazzali avverrà con cunette aperte in calcestruzzo, e canalizzazioni in tubi in PVC di diametro variabile e numero adeguato di pozzetti d'ispezione. Le condotte di cui sopra scolano, tramite il valletto Gallinaria, nel vicino torrente Bargonasco.

Tutte le strutture e gli interventi saranno valutati negli impatti nel Rapporto Ambientale per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica in cui saranno indicati anche le opere di mitigazione e inoltre dovranno rispettare i disposti di legge in materia ambientale ed afferenti le attività.

Inoltre si ricorda che essendo un Distretto di Trasformazione il progetto dovrà poi essere compiuto in Progetto Urbanistico Operativo che dovrà passare ulteriori controlli.

A titolo puramente indicativo si riporta una immagine di massima puramente esemplificativa.

