REGIONE LIGURIA

Provincia di Genova

COMUNE DI CICAGNA

Località Quartaie

Permesso di costruire convenzionato in variante al P. di F. per la realizzazione di nuovo fabbricato ad uso produttivo

S.O.I. – STUDIO ORGANICO DI INSIEME



Committente:

LAMES S.p.a.

Progettista:

Arch. Alessandro Agostino

Cicagna, Settembre 2011

DOCUMENTO N. 3

Indice Generale

1) PRINCIPI DELLO STUDIO ORGANICO D'INSIEME.....2
2) REGIME DI P.T.C.P.....3
3) ORGANIZZAZIONE INSEDIATIVA DELLA ZONA IN OGGETTO.....3
4) TESSUTI INSEDIATIVI ED EDILIZI.....4
5) L'AREA CIRCOSTANTE L'INTERVENTO.....5
6) LE CONNESSIONI CON IL CONTORNO.....5
7) PRINCIPI INSEDIATIVI E TIPOLOGICI DELL'INTERVENTO.....5
8) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....7
9) FOTOINSERIMENTI DELL'INTERVENTO.....13

PRINCIPI DELLO STUDIO ORGANICO D'INSIEME

La redazione dello SOI deve ribadire alcuni aspetti fondamentali quali:

- per gli interventi edilizi o infrastrutturali di lieve entità che interessano il patrimonio edilizio esistente non si ritiene necessaria la redazione di uno SOI salvo i casi in cui l'intervento si differenzi in modo incidente rispetto al contesto.
- lo Studio deve essere propedeutico al progetto e non costituirne una prova di correttezza o giustificazione paesistica dell'intervento;
- il campo di esplorazione dello SOI deve estendersi oltre le aree direttamente interessate dall'intervento a un intorno significativo al quale far riferimento e comunque dovrà essere proporzionato alla scala dell'intervento. Le verifiche di compatibilità quindi saranno da estendere a tale intorno fondato sulle caratteristiche orografiche, morfologiche e vegetazionali del territorio nonché sulle tipologie insediate ricorrenti e che, a titolo orientativo, in ogni caso non potrà essere inferiore ad un'area di circa 250 m di raggio: la definizione del progetto deve tener conto delle relazioni che intercorrono e intercorreranno fra l'intervento e l'insediamento circostante;
- lo SOI deve analizzare il processo di evoluzione conseguito dall'insediamento e deve definire prima di tutto il grado di scostamento ammissibile rispetto allo stato attuale, tenuto conto che il PTCP fornisce precise indicazioni per il passaggio da uno stato evolutivo all'altro;
- le analisi, rapportate ovviamente all'entità e alla natura dell'intervento, devono interessare tanto le componenti morfologiche e naturali quanto quelle derivanti dall'opera dell'uomo.

Lo Studio Organico d'Insieme è obbligatorio in presenza del regime di MODIFICABILITA' di tipo A e di tipo B (le classificazioni ID-MO/A, IS-MO/B, NI-MO/A) in presenza del regime di trasformabilità, quando vi sia un Manufatto Emergente (ME) o vi siano Valori d'Immagine (IU), nella progettazione delle infrastrutture viarie.
Quindi proprio in considerazione della natura complessa e delicata delle relazioni esistenti in queste parti di territorio, lo stesso PTCP ha inteso sottolineare l'importanza di far precedere la fase progettuale con una fase ricognitiva.

REGIME DI P.T.C.P.

Il P.T.C.P. della Regione Liguria classifica l'area parzialmente nel regime ID MO-A TU (art. 46) - Insediamenti Diffusi Regime normativo di MODIFICABILITA' di tipo A, ed in parte in zona IS-MA (art. 49) – Insediamento Sparso con regime normativo di MANTENIMENTO.
Come riporta l'articolo 46 il regime ID MO-A tratta di parti di territorio 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.
L'obbiettivo 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.
Ed è per questo motivo che *"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."*
Il regime IS-MA si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, sempre ché questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.
L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.
Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.
Dal punto di vista dell'assetto geomorfologico, l'area è in regime MO-B. Tale regime si applica in

tutte le parti dei territorio non assoggettate ai regimi normativi di cui ai restanti articoli della presente Sezione.
Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

ORGANIZZAZIONE INSEDIATIVA DELLA ZONA IN OGGETTO

L'area oggetto d'intervento è situata in località Quartaie nel Comune di Cicagna, lungo la SP 225 della Val Fontanabuona al confine col comune di Moconesi. La zona si connota per un tipo di sviluppo prevalentemente agricolo, ma con una forte presenza di capannoni destinati ad attività di tipo industriale. Nelle vicinanze del lotto su cui sorgerà l'intervento è presente anche una centrale elettrica di piccole dimensioni.
Dal punto di vista residenziale vi è una scarsa densità abitativa, identificabile in alcune villette mono e bifamiliari ed edifici di altezza non superiore ai due piani fuori terra.
Il lotto si trova nel fondovalle, in fondo ai versanti di Cornia a Nord e di Serra a Sud e costeggia il percorso del torrente Lavagna. Esso è suddiviso in due parti; una parte più piccola situata maggiormente verso il comune di Moconesi di forma triangolare, in cui non verrà realizzato alcun intervento, ed una seconda parte di dimensione notevolmente maggiore di forma approssimativamente quadrangolare, in cui è prevista la costruzione della fabbrica.
Questo lotto è delimitato sui lati nord ed est dal percorso del torrente Lavagna, a sud dalla strada provinciale n. 225, nonchè da fabbricati preesistenti, mentre a ovest sono presenti altri terreni pianeggianti a destinazione d'uso agricola appartenenti ad una diversa proprietà.
Da un punto di vista ambientale, il lotto è contraddistinto dalla presenza di alcuni campi coltivati e prati incolti intervallati da alberi e recinzioni aventi la funzione di delimitare le diverse proprietà.
La struttura insediativa è scarsamente sviluppata nella zona e nell'intorno con un tipo di edificazione di tipo residenziale con interventi che variano dalla scala ridotta configurati come abitazioni mono e bifamiliari, sul versante collinare; fino ai sopracitati interventi di modeste dimensioni lungo il percorso della S.P. 225. L'altezza media degli edifici nell'area circostante è di 2-3 piani fuori terra.
Dal punto di vista viario, la S.P. 225 è sicuramente un asse viario di rilevante importanza, sia per il comune di Cicagna, in quanto rappresenta l'arteria principale su cui si affacciano la maggior parte degli edifici del comune, sia per la sua funzione di collegamento per tutta la Val Fontanabuona e le attività produttive artigianali e commerciali di piccole e medie dimensioni situate nella vallata.

TESSUTI INSEDIATIVI ED EDILIZI

La zona oggetto d'intervento è occupata principalmente da un tipo di edilizia ad bassa densità abitativa in tutto l'intorno del lotto di intervento. Gran parte dell'edificazione nelle vicinanze del lotto è situata sul percorso della strada della S.P. 225. I pochi edifici residenziali presenti non presentano alcuna valenza architettonica significativa.

L'AREA CIRCOSTANTE L'INTERVENTO

La zona attorno all'area in oggetto è costituita da un tessuto in parte agricolo ed in parte produttivo al fondovalle, con presenza di alcuni boschi sui due versanti della vallata che si sviluppa sia a nord che ad sud. Gli interventi maggiormente caratterizzanti la zona sono:

• La presenza di alcuni capannoni industriali di medie dimensioni a sud dell'area di intervento che però non incidono in maniera sensibile sul traffico veicolare in corrispondenza del lotto.

• La piccola centrale elettrica situata sempre a sud del lotto di intervento, ma oltre il percorso viario principale, poco dopo l'imbocco della strada che porta alla frazione di Serra.

LE CONNESSIONI CON IL CONTORNO

L'accesso carrabile alla fabbrica avverrà direttamente dalla S.P. 225 della Val Fontanabuona. Verrà creato un accesso in modo tale da non ostacolare il traffico veicolare sulla strada pubblica.

La presenza della fabbrica potrebbe portare ad un aumento dei flussi viari, localizzati soprattutto negli orari corrispondenti alla fine dei turni lavorativi. Per ciò che riguarda il traffico pesante, invece, l'incremento di intensità sulla S.P. 225 non sarà così evidente. Infatti lungo la strada sono già presenti una serie di attività produttive che comportano il passaggio di camion sulla strada stessa, ed inoltre l'arrivo di questi mezzi sarà distribuito lungo l'arco di tutta la giornata, senza creare picchi di concentrazione di traffico camionale.

PRINCIPI INSEDIATIVI E TIPOLOGICI DELL'INTERVENTO

L'impianto dell'insediamento di progetto è impostato su:

• Demolizione dei pochi manufatti presenti nel lotto.

• Preparazione dell'area oggetto di intervento in considerazione degli scavi previsti, con espianto degli alberi in buono stato di salute presenti nella stessa.

• Realizzazione di fondamenta e nel rispetto delle attuali leggi e delle norme tecniche di attuazione e dei piani di bacino.
• Costruzione della fabbrica, a partire dal livello più basso situato verso il lato fiume in cui verrà affiancato un parcheggio coperto ad una zona destinata ai locali per servizi ai dipendenti (mensa, laboratorio, spogliatoi, cucina, ecc.).
• Costruzione del livello di dimensione maggiore destinato ad ospitare le attività produttive ed i magazzini. L'area destinata alle lavorazioni avrà superficie di circa 6400mq, mentre quella destinata a magazzino avrà superficie complessiva pari a circa 5000 mq ed ospiterà anche una parte automatizzata.
• Realizzazione dell'ultimo livello destinato agli uffici ed a tutta la zona amministrativa di dimensione pari a circa 1200 mq lordi.
• Realizzazione di aree verdi, percorsi pedonali scoperti e percorsi carrabili privati e parcheggi.
• Realizzazione di nuovi posti auto pubblici a raso, di un area verde con spazi di seduta e fontana in corrispondenza dell'ingresso.
Dal punto di vista architettonico il progetto risente fortemente della destinazione d'uso del fabbricato in oggetto, e le scelte pertanto sono indirizzate ad ottenere la massima funzionalità al fine di soddisfare le esigenze produttive della fabbrica
Il progetto è suddivisibile in tre parti; una prima parte entrando nel lotto dalla strada destinata alle funzioni di magazzino e smistamento dei materiali, una seconda parte di forma fortemente allungata destinata all'area lavorazioni e quindi alle operazioni di trasformazione e produzione dei prodotti, ed una terza parte, verso il fiume, in cui sono concentrate le strutture dedicate ai servizi per i dipendenti ed alla parte amministrativa.
L'altezza massima media dei fabbricati sarà minore di m 9 (max assoluta 15 in corrispondenza della zona del magazzino automatizzato).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

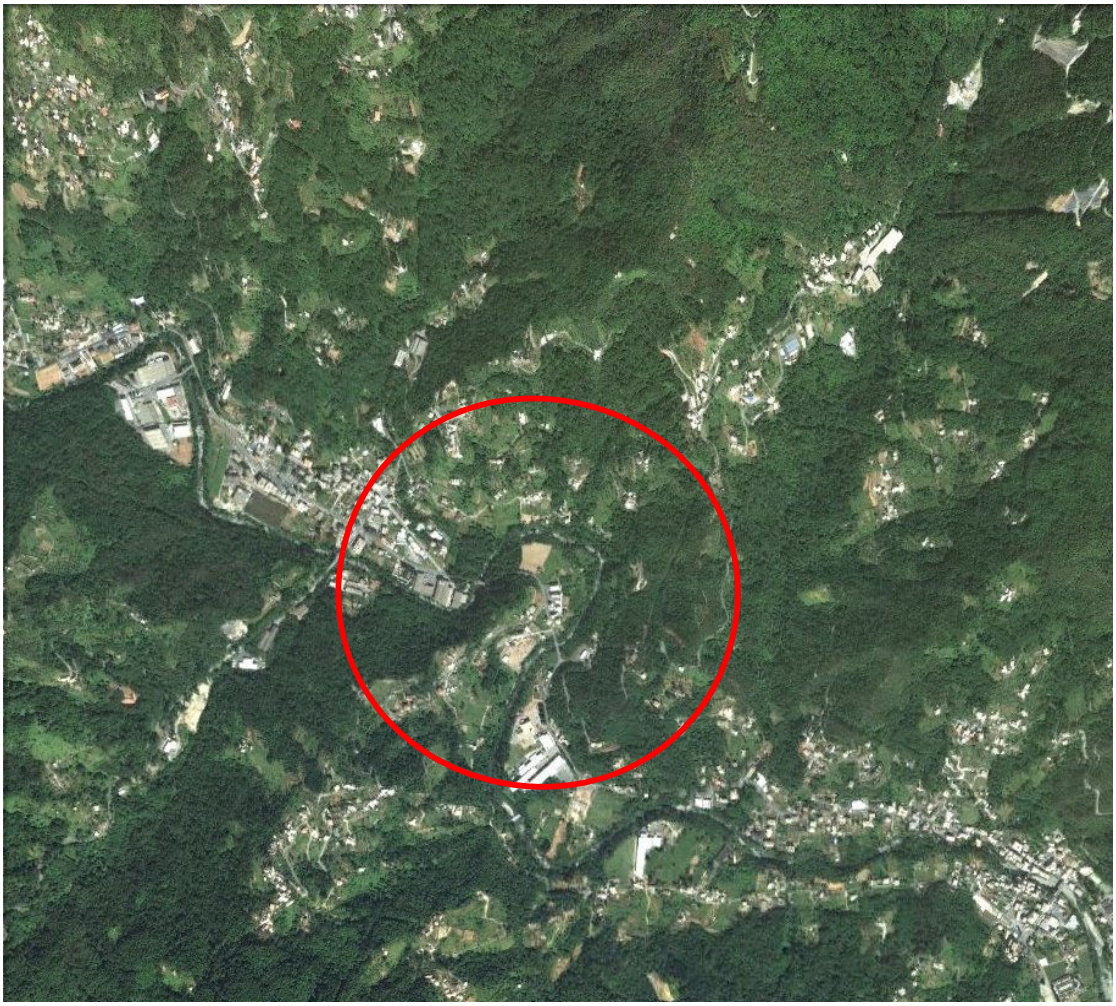


Foto 1 – Vista aerea della zona di intervento



Foto 2 – Vista della zona di intervento da sud (imbocco strada per Fraz. Serra)



Foto 3 – Vista della zona di intervento da est



Foto 4 – Vista della zona di intervento da nord-ovest



Foto 5 – Vista del terreno oggetto di intervento



Foto 6 – Vista del terreno oggetto di intervento



Foto 7 – Vista del terreno oggetto di intervento



Foto 8 – Vista del terreno oggetto di intervento (lato nord – zona fiume)



Foto 9 – Vista del terreno oggetto di intervento

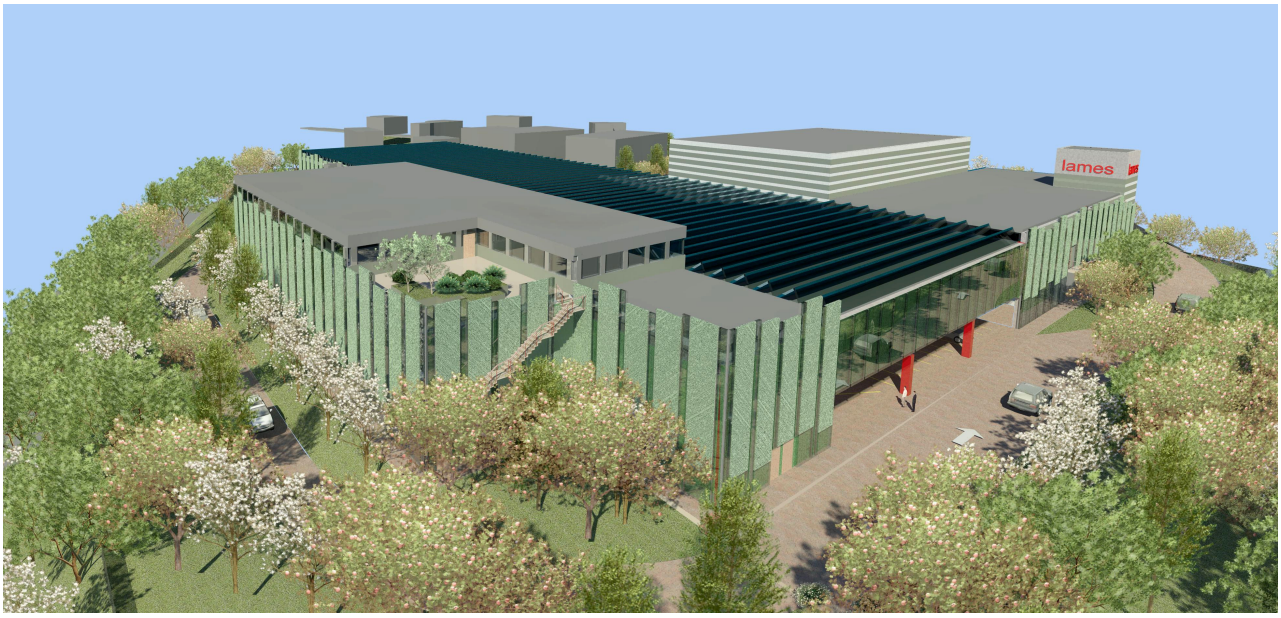
VISTE RENDERIZZATE



Vista 1 – Vista aerea della zona di intervento



Vista 2 – Fotoinserimento dell'intervento nel contesto ambientale



Vista 3– Render



Vista 4 – Render



Vista 5 – Render