STUDIO TECNICO PICCIONE	Via Sottoripa 1 A/109, 16124 (Ge) Tel. 010 7981059 e-mail: fabrizio@piccione.ge.it

Permesso a costruire convenzionato
in variante al P. di F. per la realizzazione
di un nuovo fabbricato ad uso produttivo
Comune di Cicagna (GE)

STUDIO ORGANICO D'INSIEME
S.O.I

Richiedente:

LAMES S.p.a
Via S.Rufino, 29
Chiavari (GE)

F.I.L.S.E. S.p.a
Piazza De Ferrari, 1
Chiavari (GE)

Progettista:

Studio Tecnico Piccione
Dott. Arch. Fabrizio Piccione
Dott.Arch. Aurora Tornabene
Dott. Arch. Chiara Strangio
Dott. Arch. Marco Beretta

Via Sottoripa 1 A/109 16124 Genova
Tel. 010 0964689
e-mail: fabrizio@piccione.ge.it
P.I. 03848480103 - C.F. PCCFRZ60R14D969C



LO STUDIO ORGANICO D' INSIEME

Lo studio organico d'insieme, redatto secondo art.32 bis N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, si pone l'obbiettivo di valutare l'inserimento di un capannone industriale nell'area di Quartaie nel comune di Cigana.

E' preordinato a garantire il rispetto delle qualità paesaggistiche, attraverso la valutazione progettuale dell'intervento sotto i seguenti aspetti:

- i caratteri linguistici e/o tipologici assunti come riferimento;
- interferenze con le visuali panoramiche e dell'impatto con i valori paesaggistici;
- le connessioni con l'intorno immediato.

REGIME DI P.T.C.P.

Dal punto di vista dell' assetto insediativo l'area interessata dal progetto risulta classificata nel regime ID-MO-A (art 46) corrispondente agli Insediamenti Diffusi Regime Normativo di Modificabilità di tipo A.

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 ed ha come obiettivo 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.

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.

Dal punto di vista dell' assetto geomorfologico l'area ricade in regime MO-B (Art. 67), corrispondente alla zona di Modificabilità di tipo B. Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

16124 GENOVA – Via di Sottoripa 1A/109 - Tel 010 7981053 e-mail: fabrizio@piccione.ge.it

L'AREA DI INTERVENTO

L'area di progetto è situata nel comune di Cicagna, località Quartaie, lungo la Strada Provinciale 225 della Val Fontanabuona.

I confini del lotto, di circa 22.400 mq, sono segnati a Nord e ad Est dal corso del Torrente Lavagna, a Sud della SP 225 e da lotti di altra proprietà edificati con fabbricati di tipo industriale, e ad Ovest con terreni agricoli.

L'area di progetto risulta essere un terreno incolto, non visibile dalla strada provinciale perché schermato dai capannoni posti sul lato sud del lotto stesso, è presente inoltre sul lotto, un traliccio per il passaggio dei cavi dell'alta tensione, nelle vicinanze è posta anche una centrale elettrica.

L'accesso al lotto avviene tramite la strada provinciale 225 che è un asse viario di rilevante importanza per il Comune e per la sua funzione di collegamento tra le attività produttive e commerciali per tutta la Val Fontanabuona. Su di essa si sviluppano interventi di modeste dimensioni sia di tipo commerciale/produttivo che residenziale, caratterizzati da una altezza media di due tre piani fuori terra.

TESSUTO INSEDIATIVO

Il tessuto insediativo della Val Fontana Buona , presenta caratteri edilizi discontinui e incoerenti, zone a carattere agricolo si alternato a fabbricati industriali e edilizia residenziale con caratteristiche sia del tipo condominio che rurale.

Le tipologie edilizie esistenti si alternano senza una coerenza ne' dimensionale né tipologica precisa.

16124 GENOVA – Via di Sottoripa 1A/109 - Tel 010 7981053 e-mail: fabrizio@piccione.ge.it

Il tessuto insediativo ed edilizio adiacente il lotto di intervento è caratterizzato da un tipo di edilizia a bassa densità abitativa e gran parte della edificazione limitrofa, la cui valenza architettonica rimane comunque non significativa, è situata lungo il percorso della Strada Provinciale.

Gli interventi caratterizzanti posti in prossimità del lotto sono capannoni industriali di medie dimensioni, i quali raggiungono i tre piani di altezza, e la piccola centrale elettrica posta a Sud del lotto oltre il percorso viario principale.

Dal punto di vista ambientale la zona circostante l'area in oggetto è costituita da un tessuto in parte agricolo e in parte produttivo con alcune aree boschive su entrambi i versanti della vallata.

PRINCIPI INSEDIATIVI E TIPOLOGICI DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede la Costruzione di un capannone industriale che si sviluppa in altezza su due piani fuori terra e in pianta nella porzione di lotto scheramata dai capannoni esistenti posti nella fascia compresa il lato posto a sud del lotto e la fascia nord della strada provinciale.

L'accesso carrabile al lotto avverà dalla Sp 225 nel punto in cui la visibilità è sufficiente a garantire la sicurezza viaria, la sbarra di accesso al lotto è posizionata a 16m circa dalla strada principale per garantire un area adeguata alla sosta dei mezzi pesanti in ingresso e in uscita.

L'incremento del flusso viario dei mezzi pesanti non sarà evidente in quanto lungo la strada sono già presenti attività produttive ed il passaggio degli stessi sarà distribuito lungo l'arco della giornata.

Per garantire un abbattimento dell'incremento del rumore determinato dall'attività del capannone è stato previsto un filare di alberi in prossimità delle costruzioni esistenti.

Gli interventi a progetto sono così costituiti:

- demolizione delle recinzioni e dei piccoli manufatti presenti nel lotto
- preparazione dell' area ed espianto degli alberi in buono stato presenti nella stessa.

- realizzazione delle fondamenta del capannone.
- Montaggio degli elementi prefabbricati costituenti il capannone
- realizzazione delle aree esterne costituite da parcheggi a raso, viabilità e aree verdi.
- costruzione della nuova strada vicinale in sostituzione della strada delle Quartaie che attualmente attraversa il lotto di intervento.
- Realizzazione di parcheggio pubblico

Dall'analisi realizzata sull'edilizia esistente e tenuto conto delle condizioni paesaggistico ambientali del luogo, si considera l'intervento, dal punto di vista delle dimensioni volumetriche e dei materiali proposti, sia in linea con il contesto e nel rispetto delle norme paesistiche.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PLANIMETRIA CON PUNTI DI RIPRESA

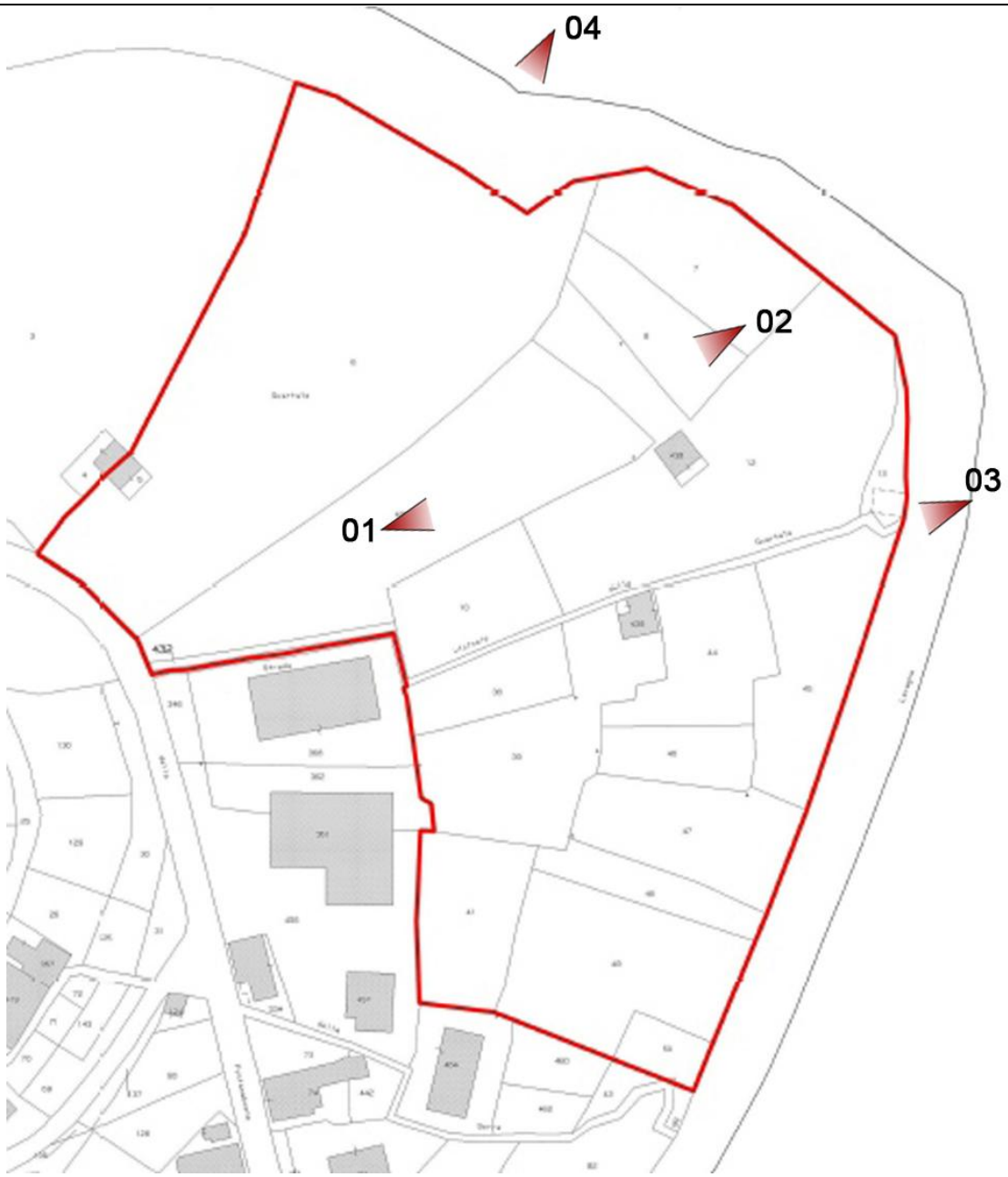


FOTO n° 1- Aerofotogrammetria

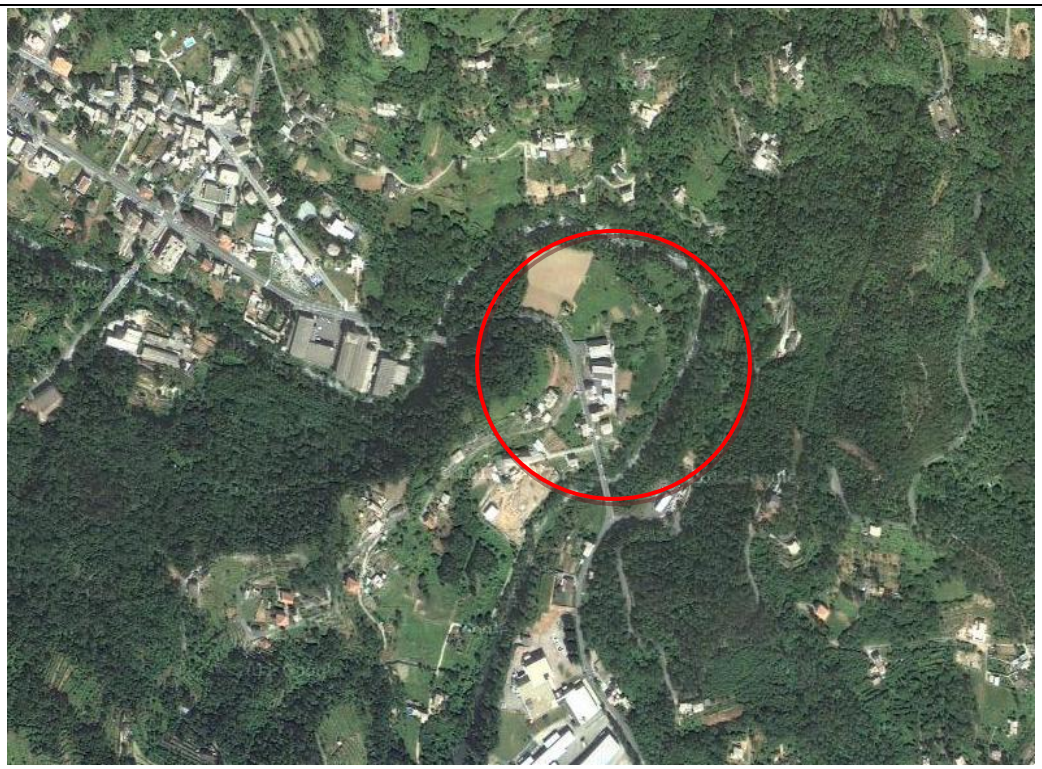


FOTO n° 2 - Vista del lotto oggetto di intervento



FOTO n° 3 - Vista del lotto oggetto di intervento



FOTO n° 4 - Vista del lotto oggetto di intervento



FOTO n° 5 - Vista del lotto oggetto di intervento



FOTO n° 6 – tipologie edilizie presenti nella zona di intervento



FOTOINSERIMENTO





Arch. Fabrizio Piccione

16124 GENOVA – Via di Sottoripa 1A/109 - Tel