PROGETTO PRELIMINARE PER LA REALIZZAZIONE DEL POLO DI FILIERA DELLA MECCANICA IN LOCALITA' PERTITE NEI COMUNI DI CENGIO E MILLESIMO

Ubicazione	COMUNE DI CENGIO E MILLESIMO (SV)
Codice commessa	-
Committente	I.P.S. S.c.p.A.
Oggetto elaborato	PROPOSTA DI VARIANTE AL PRG DEL COMUNE DI CENGIO
Numero elaborato	P11
Nome file	-
Scala	-
Progettisti responsabili	architetto Massimo Armellino — architetto Fabio Poggio

consegna

	data	note	elaborato da	verificato da
	06.04.2011		arch. C. Pizzo	arch. F. Poggio

revisioni

		data	note	elaborato da	verificato da
1					
2					
3					
4					
5					

Questo elaborato è di proprietà intellettuale della committenza ed ad uso esclusivo di questa commessa.

Azienda con Sistema di Gestione per la Qualità Certificato UNI EN ISO 9001: 2000 n. 10.003/03
RINA Member of CISQ Federation
Certified Quality System

Armellino & Poggio architetti associati - 77architettura@armellinopoggio.it
Via Martiri della Libertà 11, 12079 Saliceto - CN, Tel. e Fax 0174-98609/98610
Piazza Diaz, 11 / 1F - 17100 Savona, Tel. 019-8489346 - p. I.V.A. 02269280042

COMUNE di CENGIO **COMUNE di MILLESIMO**

Provincia di Savona

REVISIONE DEL 6 APRILE 2011

PROGETTO PRELIMINARE

REALIZZAZIONE DEL POLO DI FILIERA DELLA MECCANICA IN LOCALITA' PERTITE NEI COMUNI DI CENGIO E MILLESIMO (SV)

PROPOSTA DI VARIANTE AL P.R.G. DEL COMUNE DI CENGIO

COMMITTENTE: **I.P.S. Insediamenti Produttivi Savonesi – S.c.p.A.**
Sede: Via A. Magliotto – Campus Universitario 17100 Savona

REDAZIONE PROGETTO PRELIMINARE: **Arch. Aldo PICALLI**
Sede: Località Braia, 68 17017 Millesimo (SV)

REVISIONE PROGETTO PRELIMINARE: **Armellino&Poggio architetti associati**
Sede: ***Piazza Diaz 11/1f – 17100 Savona***

L’area in oggetto, omogenea dal punto di vista morfologico, insiste su due ambiti pianificatori distinti in funzione dell’appartenenza territoriale.

L’area presenta una vocazione ad insediamento produttivo storico, essendo stata dapprima deposito della produzione dello stabilimento sito a Cengio SIPE (Società Italiana Prodotti Esplodenti), trasformata poi nello stabilimento chimico ACNA (Aziende Colori Nazionali e Affini), poi riconvertito ed utilizzato, ancora oggi, in parte dalle Officina Fresia site a Millesimo.

Entrambe le normative pianificatorie individuano l’ambito urbanizzato, prevedendo, conseguentemente, l’iter autorizzativo del permesso di costruire diretto.

In premessa occorre ancora sottolineare che la morfologia dell’area condiziona l’ubicazione dei capannoni determinando la necessità di insediare gli stessi in prevalenza nel territorio del comune di Cengio.

Tale determinazione progettuale implica, seppur in un bilancio complessivo congruo di verifica di superficie coperta, la necessità di aumentare il rapporto di superficie coperta delle NTA del comune di Cengio. Infatti le superfici, relative ai rispettivi comuni, e la superficie demaniale sono ad oggi:

Comune di Cengio	mq. 31.070
Comune di Millesimo	mq. 13.505
Area demaniale	mq. 3.825
Totale	mq. 48.400

Da ciò risulta che rispettivamente è possibile realizzare:

31070 m^2 x 40%= 12.428 m^2

13505 m^2 x 50%= 6.752,5 m^2

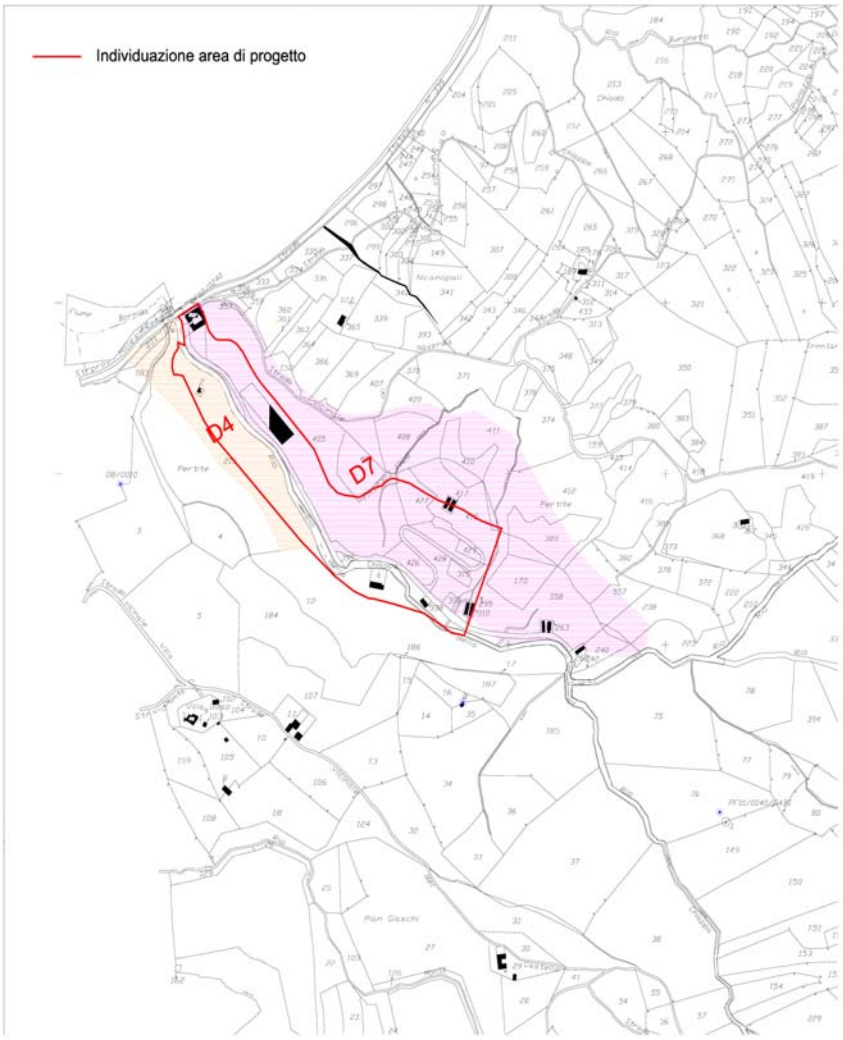
Totale superficie coperta realizzabile: 19.180,5 m^2.

La disposizione di progetto dei capannoni prevede di costruire una metratura pari a 8.035 m^2 nel territorio di Cengio e 1.910 m^2 nel territorio di Millesimo, per un totale di 9.945 m^2 a cui si somma la superficie esistente del capannone e del fabbricato posti all’inizio dell’area(nel territorio del comune di Cengio) pari a 2.124 mq. per un totale di 12.069 m^2 notevolmente inferiori ai 19.180,5 m^2 insediabili.

Normativa comune di Millesimo:

L'ambito inscritto nel confine comunale di Millesimo ricade nell'ambito artigianale D4 normato dagli articoli 11.1 e 11.2 delle NTA del P.R.G.C. vigente. Nello specifico la norma individua, all'articolo 11.1, le attività insediabili (compatibili con l'intervento proposto), nonché la specificazione degli spazi pubblici rimandando alle rispettive tabelle. Tabelle in realtà non presenti negli allegati del PRGC e quindi con rimando alla norma urbanistica generale che nella fattispecie (standard da destinare in aree industriali) è il D.M. 2 aprile 1968 art. 5.

L'articolo 11.2 individua i parametri urbanistici ed edilizi che risultano compatibili con l'intervento in progetto con assenza di penalizzazioni per la funzionalità e l'equilibrio economico finanziario dell'intervento.



Estratto di P.R.G. Comune di Cengio – Comune di Millesimo

Normativa comune di Cengio : STATO VIGENTE DEL P.R.G.

L'individuazione del PRGC del Comune di Cengio identifica l'area in zona D7, normata dagli articoli 103, 104 e 143 delle NTA.

All'articolo 104, relativo alle norme generali per le zone produttive, nella tabella dei parametri generali, vengono introdotti parametri inerenti le aree da asservire a spazi pubblici e privati. Tali parametri calcolati sull'area netta, definita dalle NTA quale area totale dell'intervento meno la viabilità prevista dal PRGC e quindi nella fattispecie coincidente con l'area totale, prevedono una destinazione totale di aree pubbliche e private asservite pari al 35% della superficie di intervento. Tale dato, sommato al 40% di superficie coperta, ed agli spazi destinati alla viabilità, evidenzia immediatamente uno squilibrio di standard sia con la realtà funzionale ed economica dell'intervento che con la normativa del comune di Millesimo. Inoltre la dotazione globale del 15% di verde in un'area confinante con versanti boscati (di cui quello nel comune di Millesimo in area SIC) appare un evidente ossimoro pianificatorio.

Inoltre mentre la norma generale consente altezze sino ai tredici metri e cinquanta (art. 104 punto 3 comma 1), la norma specifica (riportata all'articolo 143) determina il limite dell'altezza massima in sette metri. Tale limitazione, rapportata sia alla specificità dell'area dal punto di vista della tipologia insediativa (polo della meccanica) che all'aspetto paesistico ambientale (assenza di riferimenti di limite di altezza), determina un aspetto di criticità molto forte nella funzionalità dei capannoni in progetto.

Le ragioni sopra citate sono alla base dell'ipotesi progettuale di variante al PRGC di Cengio di seguito riportata.

Art. 143 vigente del P.R.G. del Comune di Cengio:

*" La zona a destinazione produttiva D7 appartiene alla superficie urbana definita paesisticamente dall'**AREA 2/2**.*

Comprende una piccola area industriale - artigianale esistente e di completamento a confine con il comune di Millesimo, in località Pertite. Tale area è già stata parzialmente occupata da due capannoni della società Fresia, che costituisce un'importante valenza economica della zona, e che è intenzionata a completare l'insediamento e gli interventi già realizzati hanno avuto

l'autorizzazione del Servizio Beni Ambientali e Naturali della Regione Liguria.
Si può operare con intervento diretto essendo area già urbanizzata.
Il rapporto di copertura è pari al 40% dell'area lorda.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza massima di 7,00 m. all'imposta della copertura ed i fronti allineati sui percorsi e le eventuali recinzioni dovranno uniformarsi alle tipologie previste nel precedente articolo"

Nella seguente tabella sono riportati i parametri generali per le nuove edificazioni nelle zone D in base all'Art. 104 vigente del P.R.G. del Comune di Cengio:

EDIFICAZIONE	In presenza di p.a.	In assenza di p.a.
Aree da asservire per spazi pubblici		
Parcheggio	5 % a.n.	5 % a.n.
Verde	5 % a.n.	5 % a.n.
Spazio per attività collettive	5 % a.n.	5 % a.n.
Aree da asservire per spazi privati		
Verde	10 % a.n.	10 % a.n.
Parcheggio per insediamenti produttivi	10 % a.n.	10 % a.n.
Parcheggio per insediamenti commerciali	30 % a.n.	30 % a.n.
Tipologia edilizia		
Distanza dalle strade (m)	H	H
Distanza minima dalle strade (m)	10,00	10,00
Distanza dai fabbricati	H	H
Distanza minima dai fabbricati (m)	10,00	10,00
Distanza dai confini di proprietà e di zona (m)	H/2	H/2
Distanza minima da confini di proprietà e di zona (m)	5,00	5,00

Variante urbanistica alle NTA del PRGC del comune di Cengio

La variante proposta individua la necessità di una variazione specifica per la zona D7, nella tabella dei parametri generali in cui rimodulare le aree da cedere a standard in conformità al D.M. 2 aprile 1968, nonché una variazione sulla distanza minima dalle strade in funzione della conformazione morfologica dell'area, all'articolo 104, ed una variazione sull'altezza massima, da 7 a 20 metri in funzione della natura dei futuri insediamenti.

Art. 104 (parti in variante sottolineate)

10 Tabella parametri generali per nuove edificazioni nelle zone D ad esclusione della zona D7

11 Tabella parametri generali per nuove edificazione nella zona D7

aree da asservire a spazi pubblici

parcheggio, verde, attività collettive	10% a.n.

aree da asservire per spazi privati

parcheggio	---	---
verde	---	---

tipologia edilizia

distanza dalle strade	m.	H	H
distanza minima dalle strade	m.	5,0	5,0
distanza dai fabbricati	m.	H	H
distanza minima dai fabbricati	m.	10,0	10,0
distanza confini di proprietà e zona	dim.	H/2	H/2
dist. minima confini e zona	m.	5,0	5,0

Art. 143 (parti in variante sottolineate)

…… "Il rapporto di copertura è pari al 55% dell'area lorda"

"I nuovi edifici dovranno avere una altezza massima di 20,00 m. all'imposta della copertura….."

Per quanto riguarda invece la distanza minima dai confini, si ritiene di poter derogare al criterio di P.R.G. di H/2 previo accordo con il proprietario confinante.

Confronto norme vigenti / variate di P.R.G. del Comune di Cengio:

Art. 143 variato del P.R.G. del Comune di Cengio:

In rosso sono evidenziate le parti variate al P.R.G. vigente mentre sono barrate quelle eliminate.

*“ La zona a destinazione produttiva D7 appartiene alla superficie urbana definita paesisticamente dall'**AREA 2/2**.*

Comprende una piccola area industriale - artigianale esistente e di completamento a confine con il comune di Millesimo, in località Pertite. Tale area è già stata parzialmente occupata da due capannoni della società Fresia, che costituisce un'importante valenza economica della zona, e che è intenzionata a completare l'insediamento e gli interventi già realizzati hanno avuto l'autorizzazione del Servizio Beni Ambientali e Naturali della Regione Liguria.

Si può operare con intervento diretto essendo area già urbanizzata.

Il rapporto di copertura è pari al 40% 55% dell'area lorda.

I nuovi edifici dovranno avere un’altezza massima di ~~7,00 m~~ 20,00 m all’imposta della copertura ed i fronti allineati sui percorsi e le eventuali recinzioni dovranno uniformarsi alle tipologie previste nel precedente articolo”.

Nella seguente tabella sono riportati i parametri generali per le nuove edificazioni nelle zone D in base all'Art. 104 variato del P.R.G. del Comune di Cengio:

EDIFICAZIONE	P.R.G. vigente	P.R.G. variato
Aree da asservire per spazi pubblici		10 % a.n.
Parcheggio	5 % a.n.	
Verde	5 % a.n.	
Spazio per attività collettive	5 % a.n.	
Aree da asservire per spazi privati		
Verde	10 % a.n.	
Parcheggio per insediamenti produttivi	10 % a.n.	
Parcheggio per insediamenti commerciali	30 % a.n.	
Tipologia edilizia		
Distanza dalle strade (m)	H	H
Distanza minima dalle strade (m)	10,00	5,00
Distanza dai fabbricati	H	H
Distanza minima dai fabbricati (m)	10,00	10,00
Distanza dai confini di proprietà e di zona (m)	H/2	H/2
Distanza minima da confini di proprietà e di zona (m)	5,00	5,00