

ARROSCIA 2000 S.r.l.

Comune di Ortovero (SV)

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER L'INSERIMENTO DI
ATTIVITA' PRODUTTIVE IN AREA ECOLOGICAMENTE
ATTREZZATA

S.U.A. IN VARIANTE CONTESTUALE AGLI
STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI ai sensi della L.R. n 24/1987
AREA DISMESSA EX DEPOSITO MILITARE DI ESPLOSIVI "LIG22"

Relazione in variante agli Strumenti Urbanistici vigenti

Committente:
ARROSCIA 2000 S.r.l.

Progettista:
Dott. Arch. Guido PASQUALI

Gruppo di lavoro:
Dott. Arch. Carla M. BONIFACINO
Geom. Paolo BOTTO

Consulenza urbanistica:
Dott. Arch. Remo DE GIORGI

Rev.	Data	Descrizione Modifiche	Red.	Contro firma	App.
	novembre 2003	Integrazione e modifiche richieste			

ARROSCIA 2000
S.r.l.



Data
ottobre 2002

Redazione

Controfirma

Approvazione

RELAZIONE VARIANTE URBANISTICA

**S.U.A. per area produttiva
in ex deposito militare di esplosivi "lig 22"**

2.1

20114ARR/SUA approvato/...
.../tav2_1.doc

PREMESSA

La presente relazione in variante agli strumenti urbanistici vigenti riguarda la realizzazione di un'area produttiva ecologicamente attrezzata non prevista come tale dal PRG vigente, individuata in conseguenza a fatti ed eventi concomitanti che saranno in seguito analizzati.

Attualmente la proprietà è in capo alla società pubblico privata con maggioranza pubblica "Arroscia 2000 S.r.l." ed è identificabile catastalmente sul foglio n° 4 del Comune di Ortovero con i mappali A, B, C, D, 341, 342, 343, 352 e 190 per una superficie complessiva pari a mq. 53.993.

La superficie interessata all'intervento da realizzare secondo il S.U.A. è pari a mq. 49.169. I mappali B, C e D non hanno le caratteristiche idonee da poter essere comprese all'interno delle attività regolate con il presente strumento attuativo.

Sull'area interessata dal S.U.A. insistono i seguenti vincoli (evidenziati sulla Tav. 4 allegata):

- VINCOLO IDROGEOLOGICO
- VINCOLO AMBIENTALE AI SENSI L 431/85 (fascia di rispetto dei territori distanti meno di ml. 150 dalla riva di corsi d'acqua). Il rio Merco è inserito nell'elenco delle Acque Pubbliche.

L'insediamento previsto riguarda esclusivamente la piccola industria, l'artigianato con una limitatissima quota commerciale e vuole garantire un'integrazione organica del sistema insediativo con l'esistente.

A regime è previsto l'insediamento di aziende non classificabili a rischio di incidente rilevante (ex DPR 175/88) o inquinanti ai sensi delle leggi vigenti, mentre promuoverà le aziende localizzate nei Comuni della Comunità Montana Ingauna e quelle che si impegnino, con specifico progetto analitico, ad incrementare l'occupazione; l'acquisizione di uno o più lotti produttivi previsti all'interno del S.U.A. obbligherà l'azienda aggiudicataria ad aderire ad un Consorzio per la gestione dell'area ecologicamente attrezzata ed a presentare richiesta autorizzativa alla realizzazione del fabbricato produttivo entro un anno dal termine dei lavori di urbanizzazione.

Le volumetrie dell'insediamento proposto sono distribuite su aree organizzate e spazi ragionevolmente circoscritti, che lasciano respiro all'impianto e preservano per quanto possibile il luogo valorizzandone i versanti boscati.

La dimensione ridotta dell'insediamento, la posizione decentrata rispetto al centro abitato e i parametri urbanistici applicati, giustificano e confermano il buon inserimento ambientale.

Questo nuovo complesso produttivo è ritenuto funzionale al perseguimento dei suoi stessi obiettivi e, in particolare a preservare sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona tenendo conto delle esigenze del territorio circostante.

Dalle argomentazioni evidenziate nella presente relazione l'iniziativa descritta e proposta con la redazione del S.U.A. si riscontra la possibilità di realizzare il nuovo insediamento produttivo, pur comportando la necessità di un adeguamento delle indicazioni di livello locale del PTCP e di alcune indicazioni del PRG vigente.

Le tavole descrittive e grafiche allegate meglio evidenziano e descrivono l'intervento che si vuole realizzare.

MOTIVAZIONI DELLA SOLUZIONE PRESCELTA

Il Comune di Ortovero è venuto a conoscenza della volontà del Ministero della Difesa di dismettere l'ex area Deposito Esplosivi "LIG22" in quanto non più confacente alle strategie militari; infatti tale area, con Decreto Interministeriale del 01/03/99 n.872, è stata trasferita nella categoria dei beni patrimoniali dello Stato per le finalità di cui all'art.3, comma 112 della Legge 662/96, ed è stata affidata alla Società CONSAP la gestione del suddetto programma di dismissione.

Da una prima analisi è emerso che il luogo, situato ai piedi del monte Chiesa, è facilmente raggiungibile attraverso la strada provinciale n°21 che collega il Comune di Vendone con la Strada Statale n°453 Albenga-Pieve di Teco senza attraversare il centro urbano principale del Comune; il terreno, di forma stretta e lunga e ad andamento prevalentemente pianeggiante, delimitato sul lato lungo a nord dal rio Merco e sugli altri lati da vegetazione boschiva, allo stato attuale si presenta estremamente degradato stante la presenza di edifici distrutti o gravemente compromessi nelle strutture, invaso da cespugli e vegetazione spontanea.

L'area presenta inoltre il vantaggio di essere in parte pianeggiante e naturalmente schermata visivamente dalla strada e dagli insediamenti abitativi esistenti dalla sua conformazione morfologica e dalla presenza di cortine alberate; ne è quindi possibile il riassetto indirizzato a nuove esigenze, senza eccessivi oneri e nel rispetto della conformazione del terreno.

Una ricerca di mercato si è potuto apprezzare una certa insoddisfazione di parecchi titolari di imprese artigianali operanti nella zona, ben radicate sul territorio e da cui derivano profondi collegamenti e ripercussioni nel campo sociale, per le sedi in cui dette imprese sono attualmente situate, nonché una lamentata mancanza di offerta in termini di siti destinati ad ospitare fabbricati industriali ed artigianali; tale analisi ha, per contro, evidenziato l'interesse per un'area a finalità produttive sita in posizione decentrata rispetto ai centri abitati, essendo scarsamente marcata la componente commerciale di tali attività, ma facilmente raggiungibile veicolarmente dalle principali vie di comunicazione, in una situazione che, oltre a fornire nuovi spazi, sia anche caratterizzata da servizi ed impianti di qualità migliore.

Parallelamente si è osservato che le aree produttive presenti nel territorio comunale, individuate nel 1995 dal vigente P.R.G., non hanno ancora avuto lo sviluppo previsto in quanto difficilmente raggiungibili dai mezzi pesanti per l'imprescindibile e difficoltoso attraversamento del centro abitato, e per gli eccessivi costi di acquisto di tali aree richiesti agli imprenditori artigiani interessati dagli attuali proprietari privati, in parte determinati da una valenza commerciale insita in tali aree, poste lungo la strada che collega Albenga a Pieve di Teco.

Dall'esame dei suddetti fattori che costituiscono il tessuto economico-produttivo locale, è emerso come una destinazione produttiva dell'area in progetto costituisca una tappa auspicabile, se non essenziale, per il miglioramento dell'assetto qualitativo e quantitativo della dotazione infrastrutturale e di servizi per le localizzazioni produttive locali.

Il territorio del comune di Ortovero infatti è ben collegato con i centri nevralgici delle reti infrastrutturali a livello nazionale: l'area in oggetto dista infatti 8 km dal casello autostradale di Albenga, km 6 dall'aeroporto di Villanova d'Albenga, 10 km dallo scalo ferroviario di Albenga e km 45 dal porto di Vado. Il sito risulta anche agevolmente raggiungibile da mezzi pesanti, ben collegato com'è alla rete viaria tradizionale tramite l'adiacente e per via Strada Provinciale n° 21 di Vendone che conduce alla S.S. 453 Albenga- Pieve di Teco, collegandosi alla stessa evitando il centro abitato.

La scelta del sito è anche stata dettata dalla volontà delle Amministrazioni locali, Comune e Comunità Montana che sono tra l'altro soci di maggioranza di Arroscia 2000, di strappare lo stesso allo stato di abbandono e degrado nel quale versa da anni, condizione che è realmente deturpante dell'insieme paesaggistico del territorio circostante.

Ciò avvalsa l'interesse dimostrato dagli imprenditori locali per un eventuale La creazione di ciò che si prefigge di essere un vero e proprio polo per le attività produttive locali, consentirà positive ricadute occupazionali per il territorio, permettendo lo sviluppo e la crescita di quelle attività già comunque presenti, ma anche la nascita di nuove realtà collegate all'indotto delle imprese che quivi si stanzieranno, oltre che positivi effetti in generale su tutto il tessuto sociale della comunità.

La conferma degli aspetti positivi insiti nella scelta fatta dalle Amministrazioni locali è evidenziata dai seguenti eventi, avvenuti a seguito della redazione dell'analisi di fattibilità dell'intervento di urbanizzazione dell'area a fini produttivi:

- Inserimento del progetto, tra gli interventi prioritari, nel P.T.C. redatto dall'Amministrazione provinciale di Savona ed approvato con D.C.P. n°24 del 10/06/03;
- Inserimento del progetto nel Piano delle Aree Industriali Ecologicamente Attrezzate di cui all'art.10 della L.R. n°9/99 con D.G.R. n°648/03;
- Invito, avanzato dalla FILSE s.p.a., a presentare istanza di contributo ai sensi delle modalità attuative della misura 3.1 "Aree industriali ed aree ecologicamente attrezzate" DOCUP 2000/2006, per ottenere cofinanziamento degli interventi di urbanizzazione dell'area in oggetto.

Altro effetto indotto dalla proposta di realizzazione di un'area produttiva nel sito dismesso è ravvisabile nell'immediata crescita di interesse per l'area produttiva già prevista dal P.R.G. in regione Pogli di Ortovero, legata anche ad una probabile diminuzione dei prezzi di vendita delle aree da parte dei proprietari privati, che ha portato alla realizzazione di due nuovi insediamenti artigianali tuttora in corso ed a numerose manifestazioni d'interesse da parte di imprenditori artigiani titolari di attività in cui riveste un ruolo importante l'aspetto commerciale ad esse legato.

Alla luce di quanto sopra, si può ragionevolmente prevedere che la futura realizzazione degli interventi di urbanizzazione a fini produttivi dell'area oggetto del presente intervento, consenta l'insediamento di circa 14 attività artigianali legate all'edilizia, all'agroindustria, alla lavorazione del legname, alla realizzazione degli impianti di irrigazione ed altre attività legate ai trasporti od al commercio all'ingrosso, recanti superficie produttiva compresa tra 400 ed 800 mq.; il totale di addetti che a regime saranno occupati in tale area, è previsto in un numero minimo pari a circa 60 unità, anche se appare verosimile che tale insediamento possa tranquillamente arrivare ad ospitarne fino a 90.

Le modalità di realizzazione della suddetta area industriale ecologicamente attrezzata, saranno attente all'inserimento ambientale delle attività insediabili, escludendo, come già premesso quelle classificabili a rischio di incidente rilevante (ex DPR 175/88) o inquinanti ai sensi delle leggi vigenti, con particolari accorgimenti (teleriscaldamento, depuratore centralizzato, raccolta differenziata dei rifiuti) volti al contenimento ed al controllo delle emissioni, anche attraverso la creazione di un consorzio coattivo tra le aziende insediate.

Tali accorgimenti, uniti alla schermatura visiva naturale dell'area dalla strada e dagli insediamenti abitativi esistenti dovuta alla sua conformazione morfologica e dalla presenza di cortine alberate che saranno ulteriormente integrate dalla messa a dimora di essenze arboree autoctone in fase di realizzazione dell'intervento, eviteranno le possibili interferenze dell'insediamento con il previsto vicino campo da golf.

Nel rispetto della destinazione prevista per l'intera area dal P.R.G. vigente, FP1 - area di fruizione del paesaggio, saranno dismesse vaste aree verdi, che saranno attrezzate per creare la partenza di un percorso pedonale che, lungo le pendici del monte Chiesa, colleghi l'area con il concentrico, ed atto a valorizzare le valenze vegetazionali e paesaggistiche dei luoghi; per questo, nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, sarà prevista la sistemazione dei percorsi pedonali esistenti nelle aree verdi, il recupero di un ponticello in pietra esistente che

consenta l'attraversamento del rio Merco con conseguente creazione di un percorso pedonale direttamente dalla strada provinciale per Vendone, nonché, in accordo con la competente Soprintendenza, il recupero di un elemento architettonico dei ruderi esistenti, che, con adeguate opere di sistemazione e consolidamento, potrà caratterizzarsi quale memoria storica del passato utilizzo dell'area.

VARIAZIONI AL REGIME DI P.T.C.P. DOVUTE AL NUOVO INSEDIAMENTO DI TIPO PRODUTTIVO

Il tipo di intervento riguarda un'area produttiva ecologicamente attrezzata e progettata per il migliore inserimento nel contesto ambientale. L'attività si va ad insediare in un sito allo stato di abbandono e di forte degrado che riguarda anche il profilo paesaggistico ed ambientale.

L'allegata documentazione fotografica evidenzia lo stato di degrado degli immobili ormai quasi del tutto inesistenti e della folta vegetazione incolta dovuta alla mancanza di manutenzione e cure adeguate; non meno importante l'utilizzo del sito come discarica abusiva.

Per quanto riguarda l'assetto insediativo, l'area insite all'attuale in una zona di tipo **ANI - MA** (Ambiente Non Insediato - Mantenimento).

Emerge quindi la non aderenza del regime attuale alle disposizioni di livello locale del piano paesistico, pur non ponendosi in contrasto con le indicazioni generali del livello territoriale del P.T.C.P.

L'intervento ipotizzato porta a proporre per l'area in esame il regime-**ANI-TR-ID** (Ambiente Non Insediato-Trasformabilità- Insediamento Diffuso) invece dell'attuale regime di ANI-MA cui è assoggettata l'area.

La scelta del regime normativo meglio rispondente al tipo di insediamento previsto e alla natura del sito prescelto si è indirizzata sul tipo di trasformabilità ANI-TR-ID, così come evidenziato anche sugli allegati grafici tav. 5/6, poiché non si sono riscontrate specifiche ragioni di ordine paesistico- ambientale tali da impedirne l'attuazione.

L'intervento dello sviluppo insediativo è stato pianificato dal punto di vista urbanistico ed architettonico in modo tale da realizzare forme idonee correttamente inserite nel contesto paesistico, prevedendo operazioni di trasformazione dello stato dei luoghi limitate il più possibile per quanto riguarda l'impatto visivo.

A riguardo dell'impatto con l'ambiente l'intervento risulta compatibile in quanto il progetto si articola in un sostanziale adattamento alla morfologia esistente, peraltro già oggetto di significative trasformazioni antropiche a seguito dell'utilizzo come polveriera. Il versante viene rimodellato tramite una serie di gradoni rinaturalizzati e opportunamente raccordati all'ambiente circostante che ben si integrano nel contesto del paesaggio dell'entroterra del ponente ligure. E' prevista anche un'idonea regimazione delle acque superficiali ed incanalate con significativo miglioramento degli assetti idrogeomorfologici della zona perimetrata.

L'area sarà inoltre caratterizzata da vere e proprie "fasce cuscinetto" di verde pubblico e privato che la contorneranno e ne ridurranno la visibilità dalla strada. L'impatto delle trasformazioni proposte sarà mitigato dai necessari ripristini e mascherature a rispetto alla ecopaesistica esistente. In particolare l'alberatura, già presente ai bordi dell'area, dovrà essere potenziata e correttamente mantenuta.

In riferimento agli altri assetti del P.T.C.P. le aree dell'intervento risultano compatibili sia per quanto riguarda l'aspetto del regime vegetazionale (BCT-MO-BAT) sia per quello del geomorfologico (MO-A). Per tali aspetti, pertanto, non risulta necessario proporre alcuna modifica che In ogni caso, la gerarchia di efficacia delle indicazioni dei tre assetti del P.T.C.P. che si desume dall'art. 5, terzo e quarto comma, delle sue norme di attuazione rende inutili piccole rettifiche del vegetazionale e del geomorfologico conseguenti alla concreta individuazione delle aree interessate dall'insediamento.

VARIAZIONI ALLE DISPOSIZIONI DEL P.R.G. DOVUTE AL NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

Secondo il P.R.G. vigente la zona interessata dall'intervento ricade in area **Fp1** definita parco attrezzato per la quale si prevede la messa a dimora di piante distrutte dagli incendi, la sistemazione di percorsi pedonali e la sistemazione di attrezzature ludiche e per l'escursionismo. Il tutto per la valorizzazione del territorio. In particolare il greto del fiume Mereo, è previsto attrezzabile con percorsi pedonali pubblici di tipo escursionistico o è parte integrante dell'area a golf prevista sul lato del comune confinante con Villanova d'Albenga.

Tale previsione è evidentemente in contrasto con l'intervento proposto, ma ciò è comprensibile se si tiene conto del fatto che al momento della redazione del piano non era ipotizzabile la dismissione dell'insediamento militare.

Il P.R.G. vigente per gli insediamenti produttivi individua tre distinte aree sul territorio per una superficie totale di mq. 90.000.

L'area dismessa è stata individuata come avente le caratteristiche idonee per essere destinata ad ospitare attività produttive compatibili con il contesto del territorio comunale a soddisfare le esigenze attuali.

Il presente S.U.A. in variante contestuale agli strumenti urbanistici porta a proporre per l'area in esame, ai sensi del Piano Regolatore Comunale, la destinazione **Diac 2 - Ex deposito esplosivi** con nuove Norme Tecniche di Attuazione specificate nell'apposita tavola allegata (tavola 12.1).

L'intervento prevede la dismissione di un'area a verde pubblico attrezzato che per la continuità omogenea della zona completi il parco attrezzato (area Fp1) previsto dal P.R.G. secondo un adeguato inserimento nel contesto ambientale.

La compatibilità ambientale verrà garantita, oltre che dalle attività permesse, da parametri quali rapporto di copertura max ammesso, altezza edifici, distanza dalle strade, obbligo di alberature ove necessario per attenuare l'impatto visivo dalla strada secondo quanto previsto dal P.R.G. vigente e dalle N.T.A. del S.U.A.

Obiettivo del SUA è infatti la regolamentazione dell'attività edificatoria e la corretta trasformazione dello stato di fatto esistente, tramite la realizzazione di tutti i mutamenti ambientali compatibili necessari al favorire l'insediamento di piccole e medie industrie e all'attività artigianali in un'area in condizioni di forte degrado ambientale.

Le Norme Tecniche di Attuazione, (tavola 12.1) definiscono prescrizioni, indicazioni, tolleranze, modalità ed attuabilità del S.U.A., regolando ogni attività edificatoria per la zona.

Tali norme si applicano all'interno dell'area per le opere di urbanizzazione e per l'edificazione di fabbricati che non dovranno ospitare attività di industrie che emanino esalazioni o determinino scarichi nocivi o comunque inquinanti, secondo le disposizioni della normativa vigente.