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	RELAZIONE TECNICO -ILLUSTRATIVA
Numero elaborato	P10
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)

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

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***

Indice generale

PREMESSA....3
INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTO....3
STATO DEI LUOGHI....5
STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE....7
Piano Regolatore Comunale – Comune di Cengio....7
Piano Regolatore Comunale – Comune di Millesimo....8
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO....11
Preparazione delle aree....11
Realizzazione nuovi edifici e infrastrutture....11
Realizzazione condotte e canalizzazioni per nuove utenze....12
Area ecologicamente attrezzata....13
STANDARDS URBANISTICI....17

PREMESSA

Le motivazioni della revisione del progetto preliminare, redatto dall'architetto Aldo Picalli in data 20-09-2010, si evidenziano , sia nella volontà della committenza di adattare l'intervento alle caratteristiche ambientali e paesistiche del sito riducendo le superfici coperte, aumentando le mitigazioni ambientali mediante l'inserimento di maggiori superfici destinate all'impianto d'alberature di medio e alto fusto autoctone, sia nell'adattamento alle specifiche esigenze dettate dalle manifestazioni d'interesse, pervenute a seguito di avviso pubblico in data 9 novembre 2010.

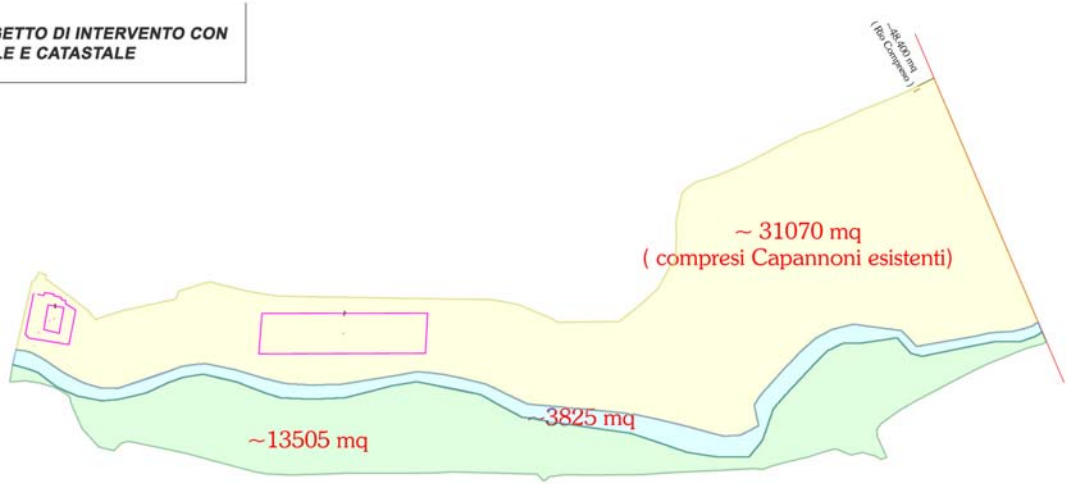
INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTO

L'area destinata ad ospitare l'intervento attraverso la realizzazione del nuovo polo produttivo risulta interamente di proprietà della Società Fresia S.p.A.. Tale area verrà acquistata da FI.L.S.E./I.P.S. come previsto dall'Accordo Quadro siglato in data 29 Aprile 2009.

Essa è ubicato in Loc. Pertite, area di confine tra il Comune di Millesimo e il Comune di Cengio, e copre una superficie totale di 48.400 m^2.
Più precisamente l'area insiste per 13.505 m^2 sul territorio millesimese, per 31070 m^2 su quello cengese mentre i restanti 3.825 m^2 (vedere Allegato A) fanno parte di una proprietà demaniale riferita al Rio Chiappa-Pertite (artificialmente intubato).

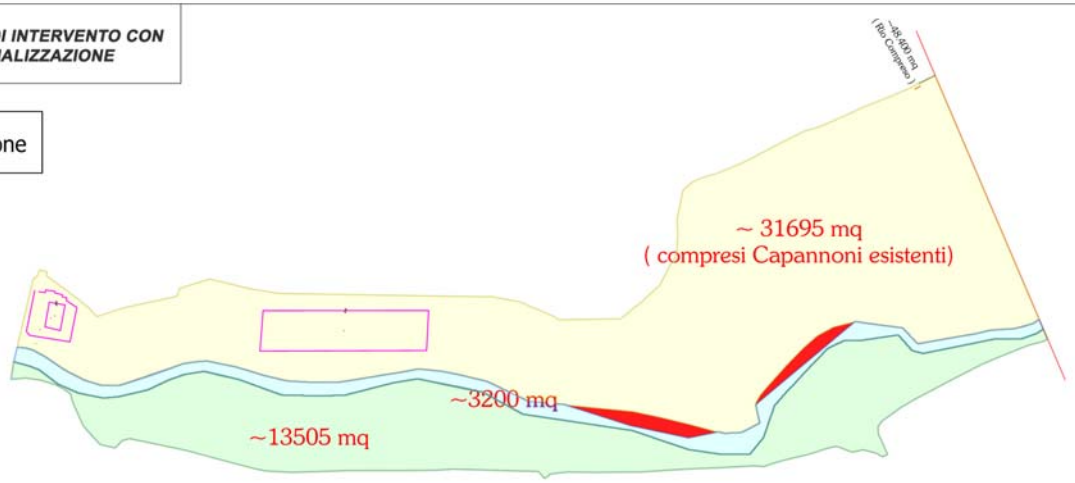
A seguito dell'esame dello stato dei luoghi e degli interventi in progetto, si ritiene di poter utilizzare esclusivamente le sole aree già destinate ad insediamenti produttivi dai vigenti Piani Regolatori dei Comuni di Cengio e di Millesimo.

INDIVIDUAZIONE DEI 48.400 MQ OGGETTO DI INTERVENTO CON LA SITUAZIONE ATTUALE DEMANIALE E CATASTALE



INDIVIDUAZIONE DEI 48.400 MQ OGGETTO DI INTERVENTO CON LA SITUAZIONE FUTURA DOPO LA SDEMANIALIZZAZIONE

Area Oggetto di Sdemanializzazione



ALLEGATO *A*

STATO DEI LUOGHI

Alla fine degli anni ’80 l’area è stata oggetto di interventi mirati alla realizzazione di un possibile insediamento produttivo destinato alla ricollocazione della Società Fresia S.p.A.

A tale scopo furono eseguite le seguenti opere:

- intubamento del rio Chiappa – Pertite, per circa 690 m, fino alla strada S.P. 339, mediante un condotto a sezione circolare di diametro circa 3.0m, realizzato in parte con tubo ARMCO-FINSINDER in acciaio e in parte in calcestruzzo (prefabbricato)armato.
- sistemazione dell’area secondo quattro piazzali, nell’ambito delle superfici a destinazione industriale con terrazzamenti a partire dalla S.P. 339, alle quote medie di circa 350.0 m, 355.0 m, 360.5 m e il principale verso monte, a quota di circa 367.0 m.
- edificazione di un capannone industriale in Comune di Cengio, con un’impronta di circa 20.6 x 81.0 m, con superficie coperta di circa 1670 m^2, ad oggi utilizzato per attività della Fresia S.p.A.
- ristrutturazione dell’esistente edificio sul fronte della S.P. 339
- recinzione sul fronte dell’ingresso dell’area, lato S.P. 339

I piazzali sopra descritte sono attualmente accessibili tramite una pista di servizio in percorrenza sulla direttrice del rio Chiappa-Pertite, lunga circa 700 m, fino al limite superiore del piazzale di monte.

Importante è da rilevare il fatto che attualmente il rio Chiappa-Pertite risulta intubato, e che ha una fascia di rispetto molto estesa comprendente il sedime del Rio, di proprietà demaniale per una superficie di c.a. 3860 m^2.

Si prevede di richiedere la sdemanializzazione di una fascia che costeggia il rio stesso, a seguito di tale modifica catastale si verificherà una diminuzione della proprietà demaniale per cui le superfici verranno modificate e porteranno al seguente risultato:

Individuazione dei 48400 mq oggetto di intervento (mq)

	Comune di Cengio	Comune di Millesimo	Rio Chiappa-Pertite (demanio)
Situazione attuale demaniale e catastale	31070	13505	3825
Situazione a seguito di sdemanializzazione	32380	14580	1440

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

L'area oggetto di intervento ricade su due differenti territori comunali, quindi si è reso necessario operare distintamente per le due aree, tenendo in considerazione i due Piani Regolatori Comunali, l'uno riguardante il Comune di Cengio, l'altro il Comune di Millesimo.
Se ne riportano di seguito gli estratti normativi relativi alle zone oggetto d'interventole, comprendendo la variante relativa all'impalcato normativo del PRGC del comune di Cengio, per l'area denominata "Pertite" oggetto d intervento.

Piano Regolatore Comunale – Comune di Cengio

Lo strumento urbanistico adottato dal Comune di Cengio individua l'area oggetto di intervento in zona D7 (Area 2/2). Per tali zone, in seguito all'approvazione della variante al P.R.G. proposta in riferimento alla zona Pertite, esso cita quanto segue:
"Art. 143 zona D7 (Area 2/2). La zona a destinazione produttiva D7 appartiene alla superficie urbana censita paesisticamente all'Area 2/2.
Comprende una piccola area industriale/artigianale esistente e di completamento a confine con il Comune di Millesimo, in Località Pertite. Tale are 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 già urbanizzata.
Il rapporto di copertura è pari al 55 % dell'area lorda.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza massima di 20,00 m all'imposta della copertura e i fronti allineati sui percorsi."

Interventi edilizi ammessi nella zona D7
"Tutti gli interventi dovranno rispettare quanto stabilito al precedente articolo (art. 143), relativo alle norme generali per le zone D. In particolare per la zona D7 vige obbligo di SOI.

In ogni caso è vietato l'impiego di materiali non consoni (lamiera di ferro, eternit, ondulox per le coperture o l'uso di materiali di risulta).

In tale zona sono consentite le destinazioni d'uso di cui alle lettere b) (attività produttive artigianali e attività legate al settore della piccola industria), c) (attività deposito artigianali ed industriali), d) (attività artigianali e industriali di produzione e di trasformazione energia), f) (attività commerciali all'ingrosso e al grande dettaglio nel rispetto delle indicazioni dell'eventuale piano commerciale. In questo caso dovrà essere prevista una superficie esterna, destinata al parcheggio delle vetture della clientela, avente area pari al doppio di quella destinata alle costruzioni a destinazione commerciale. Sono consentite inoltre attività di trasporto complementari ed esposizioni), g) (attività servizio per i trasporti), h) (servizi pubblici e privati per le zone industriali e per le attività terziarie), i) (attività amministrative e direzionali) dell'art. 103.

Nella seguente tabella sono riportati i parametri generali per le nuove edificazioni nelle zone D.

EDIFICAZIONE	**In presenza di p.a.**	**In assenza di p.a.**
Distanza dalle strade (m)	H	H
Distanza minima dalle strade (m)	5,00	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

Piano Regolatore Comunale – Comune di Millesimo

Lo strumento urbanistico adottato nel Comune di Millesimo individua l'area oggetto di intervento come zona D4. Per tali zone il P.R.G. prevede quanto segue:

Art. 11 Ambiti di riqualificazione insediamenti produttivi ed assimilabili

Art. 11.1 Destinazione d'uso ammessa e prescrizioni generali

a) L'edilizia consentita nelle zone ad insediamenti produttivi ed assimilabili salvo particolari destinazioni ammesse dalla presente norma nei successivi articoli è limitata ai seguenti usi:

- *Produzione artigianale o industriale e relativi punti di vendita interni agli immobili produttivi;*

- *Funzioni di magazzino o conservazione;*
- *Uffici e laboratori dell'azienda;*
- *Terziario avanzato;*
- *Abitazione del custode, del proprietario o del direttore;*
- *Servizi sociali per i dipendenti e locali di sosta e di ristoro;*
- *Servizi per i trasporti;*
- *Sedi decentrate di istituti mutualistici, assistenziali, previdenziali, sindacali;*
- *Parcheggi in sottosuolo, sul suolo e/o in sovra suolo;*
- *Autorimesse e servizi di distribuzione carburante.*

b) Nelle zone ad insediamenti produttivi sono escluse le industrie a rischio di incidente rilevante e l'edilizia residenziale, salvo quella sopra indicata.

Sono esclusi depositi ed impianti petroliferi e petrolchimici.

c) Rapporto di copertura : fissa la quantità massima di area edificabile misurata in rapporto alla superficie totale.

d) Condizioni di edificabilità

A tutela delle acque e dell'atmosfera il Comune, oltre ai necessari provvedimenti cautelari, può in qualunque momento disporre la realizzazione di impianti e/o dispositivi di depurazione delle acque o dell'atmosfera, e/o con idonee convenzioni consentire l'adeguamento degli impianti e dispositivi stessi, anche in deroga alle norme di edificazione di zona.

e) Le aree a spazio pubblico o soggette a speciali servitù

Le quantità di aree da riservare in occasione di interventi edilizi alla formazione degli spazi pubblici (escluse le sedi varie) e da asservire a verde e a parcheggio di pertinenza delle costruzioni, sono precisate per le singole zone nelle rispettive norme e tabelle.

Art. 11.2 Ambiti artigianali (D2, D3, D4)

a) Tali zone sono costituite dalle aree libere e da quelle edificate interessate da attività produttive in atto da destinarsi alla razionalizzazione e al completamento anche attraverso la formazione di nuovi insediamenti artigianali. In tali zone sono consentiti insediamenti artigianali, nonché laboratori per la trasformazione e la vendita dei prodotti, depositi e magazzini, e alloggi di pertinenza degli impianti produttivi ecc.

b) In tali zone si applicano i seguenti parametri:

- *Rapporto tra la superficie coperta e quella dell'insediamento: ½*
- *Distanza dai confini: 5 m*
- *Distanza dai fabbricati: 10 m*
- *Distanza dalla strada: 5 m*

- *Altezza massima delle costruzioni, salvo elementi tecnici connessi e necessari al tipo di produzione: 12 m*
- *Numero max di piani: 4*
- *Superficie produttiva coperta minima: 300 m^2*

Nelle zone D3 è vietato realizzare costruzioni entro una fascia di 25 m a confine con l' adiacente zona C1

c) *E' consentita la realizzazione, nell'ambito della superficie produttiva coperta, di un alloggio con superficie utile max 100 m^2 per il custode o conduttore di impianto. Negli insediamenti con almeno 800 m^2 di superficie coperta è consentito un secondo alloggio, con superficie utile max 100 m^2 alle condizioni sopra riportate. In alternativa agli alloggi è consentito realizzare nell'ambito della superficie produttiva coperta foresterie o residenze minime ad esclusivo uso non residenziale del personale interessato alle attività produttive.*

d) Nelle zone D si interviene con diretta concessione di edificare. Per le costruzioni esistenti, alla data della adozione dei P.R.G. sono consentite opere interne di cui all'art. 8, punto 7, comma 4, D.L. 88/1995 e successive modifiche, interventi di recupero di cui all'art. 7.2 comma b) e precisamente:

- *Manutenzione ordinaria e straordinaria*
- *Manutenzione straordinaria*
- *Restauro e risanamento conservativo*
- *Ristrutturazione edilizia con incremento della superficie coperta non superiore al 10%*

In relazione agli Standards Urbanistici da rispettare in seguito all'edificazione, verranno utilizzati i criteri stabiliti dal D.M. 1444/1968. Tale indicazione risulta già applicata, per quanto risulta il comune di Millesimo in quanto il vigente P.R.G. nulla dice in merito agli standards urbanistici da rispettare e quindi è d'obbligo l'applicazione del D.M. 1444/1968. Per quanto riguarda invece il Comune di Cengio, si va ad applicare tale normativa a seguito della variante proposta per la Località Pertite (Vedere Capitolo "Standards Urbanistici").

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento è ubicato in un ambito che copre in totale una superficie di 48400 m^2. Tale area insiste sia sul territorio di Millesimo che su quello di Cengio, e quindi nella zona destinata secondo il P.R.G. vigente del Comune di Cengio ad insediamenti produttivi (zona D7- Area 2/2) e secondo il vigente P.R.G. del Comune di Millesimo destinata a insediamenti produttivi e assimilabili (zona D4).
Le fasi di esecuzione delle opere prevedono, cronologicamente, la preparazione delle aree, e successivamente (ed in sovrapposizione per parti) la realizzazione dei nuovi edifici e delle infrastrutture.

Preparazione delle aree

L'area che attualmente risulta suddivisa in quattro piazzali, sarà risistemata per permettere un migliore sfruttamento delle aree.
Più precisamente verranno realizzate tre terrazze, portando la terza terrazza alla quota dell'ultima (ovvero da 360,50 m a 367,00 m).
L'operazione sarà attuata tramite il riporto di circa 14.500 mc di terra, derivanti per la quasi totalità (12.150 mc) da un movimento di scavo, nell'area confinante di proprietà Fresia S.p.a., nell'ambito dell'intervento unitario di realizzazione del Polo di filiera della meccanica.

Le scarpate verranno sistemate mediante la tecnologia, a basso impatto ambientale, della "terra armata", in modo da permettere un naturale rinverdimento delle stesse oltre che una notevole diminuzione dei costi e di utilizzo del cemento armato.

Realizzazione nuovi edifici e infrastrutture

Verranno realizzati sulle aree preparate cinque nuovi capannoni industriali per una superficie complessiva di 9.435 m^2 (si veda planimetria "Allegato B").
I capannoni saranno realizzati in elementi prefabbricati con maglia dei pilastri di 20 x 20 m e copertura a due falde.
Saranno organizzati nel seguente modo:

- un edificio da circa 750 m^2 (A) con superficie esterna di pertinenza di 1.595 m^2
- un edificio da 1.910 m^2 (B) costituito suddiviso in 4 diverse unità (2 unità B1 da 640 m^2 con superficie esterna di pertinenza rispettivamente di 1.880

e di 1.010 m^2 ,un'unità B2 da 420 m^2 con superficie esterna di pertinenza di 420 m^2 e un'unità B3 da 210 m^2 con superficie esterna di pertinenza di 210 m^2)

- un edificio (C) di circa 1.345 m^2 con superficie esterna di pertinenza di 2.010 m^2
- un edificio (D) di 2.590 m^2 con superficie esterna di pertinenza di 3.745 m^2
- un edificio (E) di 2.840 m^2 con superficie esterna di pertinenza di 8.900 m^2

La tipologia costruttiva dei capannoni prevede l'utilizzo di strutture portanti in scheletro di cemento armato prefabbricato (precompresso per la strutture orizzontali) fondate su plinti isolati mediante fondazioni indirette (pali di grande diametro). I tamponamenti sono previsti in calcestruzzo armato prefabbricato a sandwich con interposto strato d'isolamento termico e acustico con valori prestazionali pari a: trasmittanza 1,30 W/mqK (termico) e 53 dB (abbattimento acustico).
La finitura dei tamponamenti sarà diversificata in funzione del posizionamento dei capannoni (coni visivi preferenziali) e consiste in una finitura generale in graniglia o ghiaietto lavato ed un rivestimento in elementi metallici per i fronti principali dei capannoni ubicati nella prima parte dell'insediamento visibile percorrendo la strada provinciale. La maglia dei pannelli sarà preferibilmente a orditura verticale.
Si prevede inoltre la ristrutturazione del capannone esistente e l'inserimento di un possibile ampliamento che porterebbe ad una superficie complessiva di 2.180 m^2 (con una riduzione della superficie esterna da 3.070 m^2 a 2.560 m^2).
Sulla copertura è prevista la posa di lucernari (al fine di migliora l'illuminazione naturale) e pannelli fotovoltaici funzionali ad un contributo energetico sostenibile.

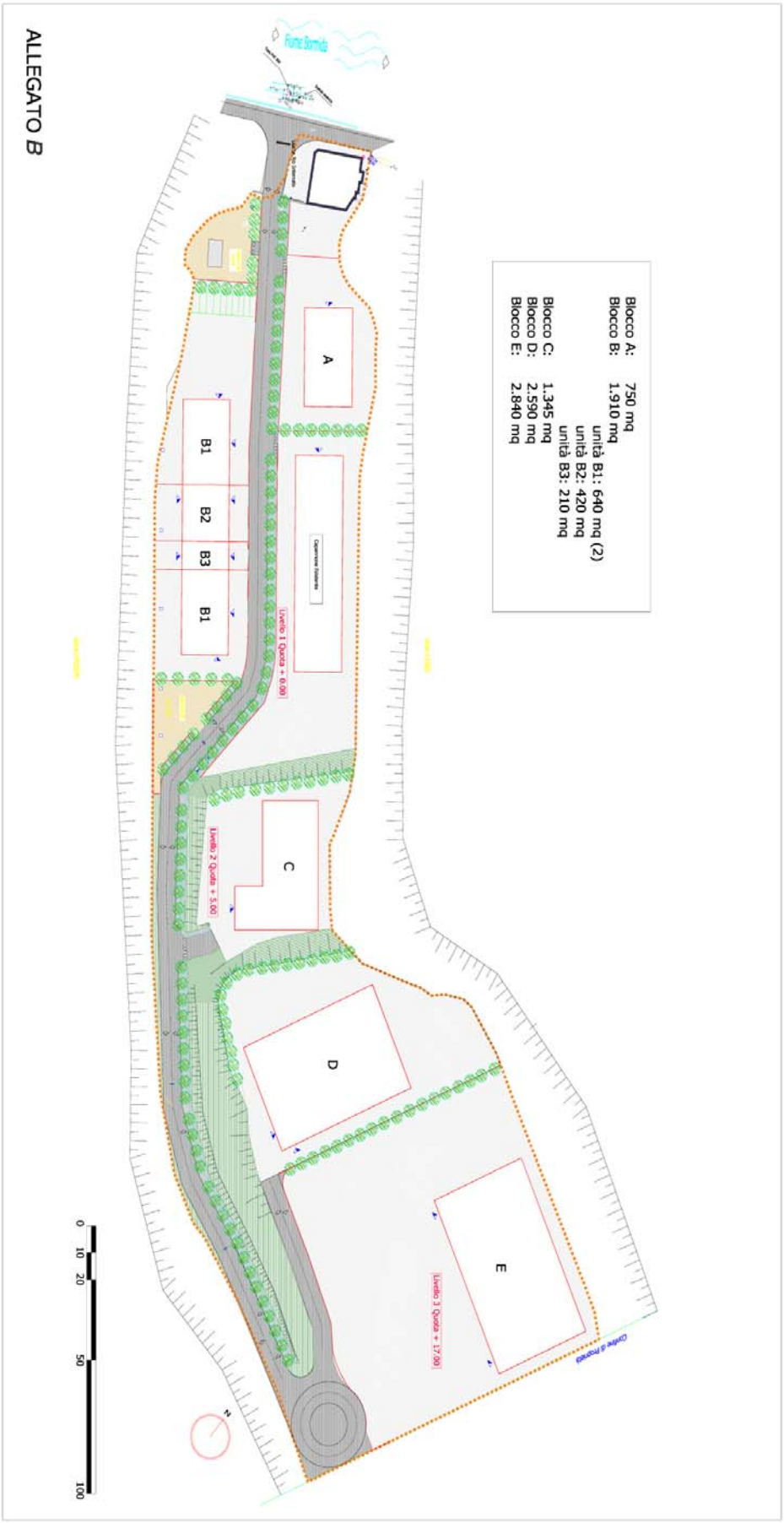
Realizzazione condotte e canalizzazioni per nuove utenze

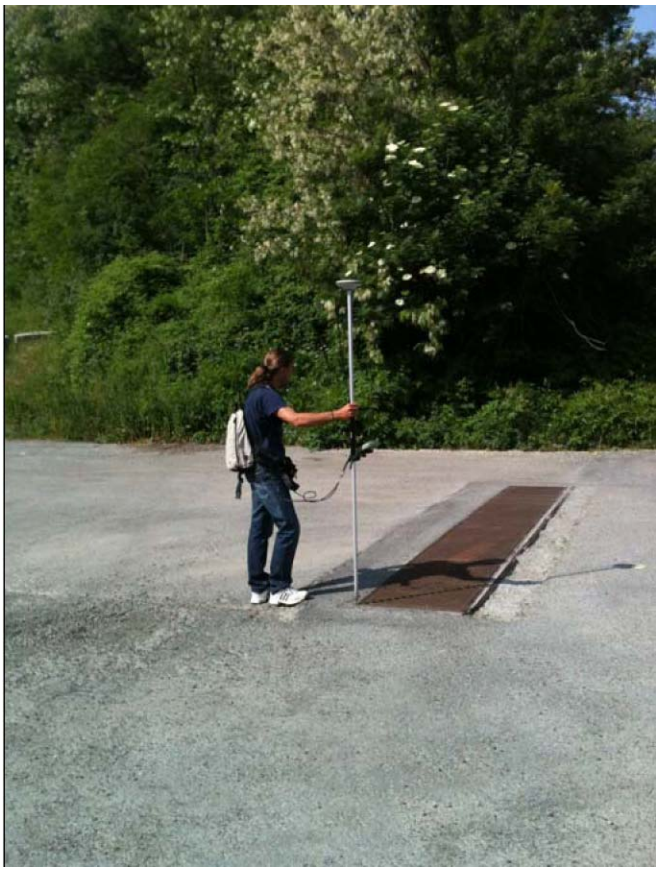
Le utenze previste in progetto , saranno collegate alla rete esistente all'interno del Comune di Cengio e saranno dimensionate in modo da garantire il normale svolgimento delle lavorazioni e delle attività previste.
Si prevede l'inserimento di un sistema di illuminazione stradale pubblica a led, autonomo, ecologico ed economico, che si autoalimenta attraverso lo sfruttamento congiunto di energia solare ed eolica.

Le condotte delle varie utenze verranno poi proseguite fino al limite di proprietà dell'area di intervento verso il lato opposto a quello dell'ingresso, per facilitare le operazioni in vista di futuri interventi edilizi in tale sito (cfr Tavola P04).
Di seguito si riporta la documentazione fotografica relativa all'inquadramento dei vari tombini e caditoie con la precisazione delle quote assolute degli stessi.

Area ecologicamente attrezzata

L'area ecologicamente attrezzata verrà posizionata nella zona mediana dell'area Pertite, come visualizzato nelle tavole di progetto.
E' prevista una mitigazione dell'impatto mediante schermatura in elementi lignei. la pavimentazione sarà realizzata in conglomerato cementizio ecologico.


ALLEGATO B
Blocco A: 750 mq
Blocco B: 1.910 mq
unità B1: 640 mq (2)
unità B2: 420 mq
unità B3: 210 mq
Blocco C: 1.345 mq
Blocco D: 2.590 mq
Blocco E: 2.840 mq
Fiume Sinnica
A
B1
B2
B3
B1
Livello 1 Quota + 0.00
C
Livello 2 Quota + 5.00
D
E
Livello 3 Quota + 17.00
0
10
20
50
100
N



Fotografia 1. Caditoia ingresso Loc. Pertite. Quota Assoluta s.l.m. 466,706 m.



Fotografia 2. Tombino depuratore. Quota Assoluta s.l.m. 466,50 m.



Fotografia 3. Tombino inizio Cengio. Quota Assoluta s.l.m. 465,40 m.



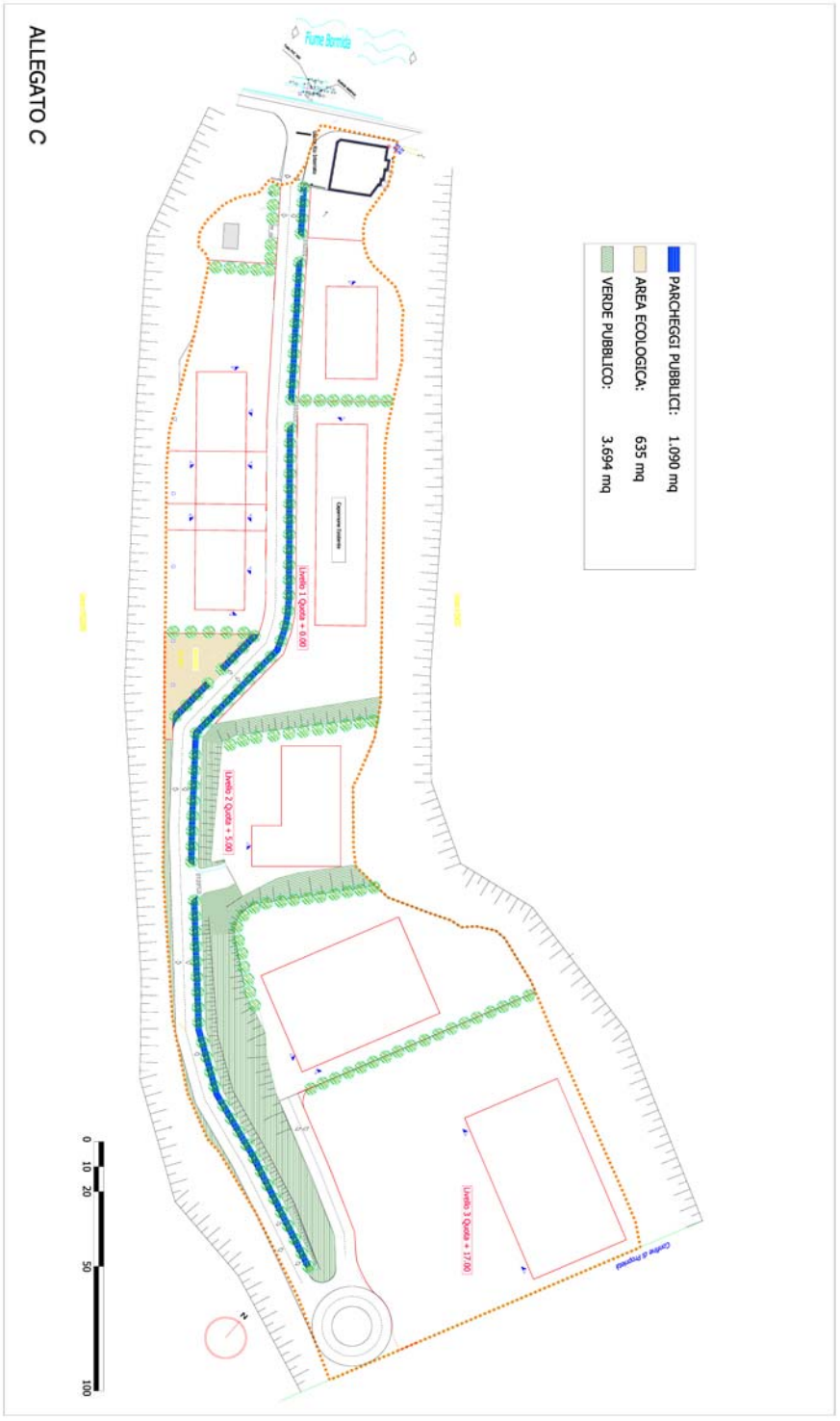
Fotografia 4. Tombino piazzale Municipio Cengio. Quota Assoluta s.l.m. 463,18m.

STANDARDS URBANISTICI

Il calcolo degli Standards Urbanistici è stato effettuato in ottemperanza al D.M. 1444/1968 (vedere Allegato C).
Esso recita all'art. 5 *(Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi)* quanto segue:
"nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 m^2 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 m^2 di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A e B è ridotta alla metà, purchè siano previste adeguate attrezzature integrative."

Basandosi su tali criteri, gli Standards Urbanistici risultano i seguenti:
Superficie degli insediamenti a carattere industriale: 9.435 m^2 + possibile ampliamento capannone esistente 510 m^2 = 9.945 m^2
Superficie da destinare a spazi pubblici : 10% = <u>994,5</u> m^2

Le viabilità e le aree parcheggio saranno realizzata in asfalto, i percorsi pedonali in autobloccanti in cls, e le aree verdi piantumate con essenze arboree autoctone di medio e alto fusto.


ALLEGATO C
Fiume Bormida
PARCHEGGI PUBBLICI: 1.090 mq
AREA ECOLOGICA: 635 mq
VERDE PUBBLICO: 3.694 mq
Livello 1 Quota + 0.00
Livello 2 Quota + 5.00
Livello 3 Quota + 17.00
Centro di Raccolta
0 10 20 50 100
N