COMUNI DI CENGIO E MILLESIMO

LOCALITA' PERTITE

REALIZZAZIONE DEL POLO DI FILIERA DELLA MECCANICA

INSEDIAMENTO PRODUTTIVO FRESIA SPA

PROGETTO PRELIMINARE

STUDIO ORGANICO DI INSIEME - S.O.I.

ING. SERGIO FENOGLIO

DOC. FRESIA-REL-002-0
EMISSIONE: 18/11/2010

studio tecnico fenoglio e persico ingg - via garibaldi 127/15 - 17043 carcare - sv

PREMESSA

La presente relazione è finalizzata alla descrizione delle caratteristiche del nuovo complesso industriale da erigersi nel Comune di Cengio, in Loc. Pertite, nell'ambito del progetto "del polo di filiera della meccanica", sotto il profilo dello Studio Organico di Insieme, ai sensi dell'art.32 bis, delle norme di attuazione del P.T.C.P., in quanto l'intervento ricade in ambito IS-MO-B (assetto insediativo)

Il presente S.O.I. è pertanto redatto allo scopo di essere presentato in conferenza dei servizi preliminare, per l'avvio del procedimento, di concerto e in coerenza (soprattutto in tema di limiti di batteria con i servizi per le utilies, con gli standard ed i parametri urbanistici o varianti degli stessi, ecc.), ma separatamente, con il progetto FI.L.SE/I.P.S.

La ditta proprietaria: Fresia Spa, ha sede in Millesimo, via Trento e Trieste,30

AREE INTERESSATE AL PROGETTO E STANDARD URBANISTICI

FRESIA Spa, è proprietaria, in loc. Pertite di Cengio, nei Comuni di Cengio, Millesimo e Cosseria del seguente compendio immobiliare.

Comune di Cengio

Superficie complessiva a partire dalla sponda destra del rio Chiappa-Pertite, pari a:

- mq. 111.407 , di cui
- circa mq 82.690 in area D7 di P.R.G. a destinazione produttiva, con i seguenti parametri urbanistici principali:

- superficie urbana Area 2/2;
- rapporto di copertura pari a 40%;
- altezza massima 7,00 mt all'imposta della copertura;

- fronti allineati sui percorsi;
- intervento con concessione diretto;
- obbligo di S.O.I.;

Il resto, per circa 28.717 mq, in zona agricola.

Comune di Millesimo

Superficie complessiva a partire dalla sponda sinistra del rio Chiappa-Pertite, pari a:

- mq. 48.244 mq, di cui:
- circa mq 15.300 in area D4 di P.R.G. di Millesimo a destinazione in ambito artigianale e produttivo, con i seguenti parametri urbanistici principali:

- rapporto di copertura pari a 50%;
- distanza dai confini 5,00 mt;
- distanza dai fabbricati 10 mt;
- altezza massima delle costruzioni, salvo elementi tecnici connessi e necessari al tipo di produzione 12 mt;
- numero max piani 3;
- superficie produttiva coperta minima 300 mq.;
- intervento con concessione diretto.

Il resto, per circa 32.944 mq, in zona agricola.

Comune di Cosseria

Superficie complessiva in zona agricola pari a 17.250 mq.

Alla fine degli anni 80, FRESIA Spa, aveva sviluppato un progetto, approvato dagli Enti competenti, per la sistemazione delle aree industriali, in allora piu' ampie rispetto a quelle attuali, con una

serie di edifici industriali nonché per uffici e servizi, al fine di spostare l'attività dall'abitato di Millesimo.

Ad oggi le opere eseguite sono le seguenti:

- intubamento del rio Chiappa-Pertite, per circa 690 mt, fino alla S.P. 339 "di Cengio", con un condotto a sezione circolare di diametro circa 3,00 mt, realizzato in parte con tubo ARMCO-FINSIDER in acciaio e in parte in cls armato;

- sistemazione dell'area su una serie di piazzali, nell'ambito delle superfici a destinazione industriale e con terrazzamenti a partire dalla S.P. n.339, per una superficie complessiva di circa 70.100 mq, di cui:
  - circa 62.300 mq in Comune di Cengio
  - circa 7.800 mq in Comune di Millesimo;

per un totale di circa 70.100 mq, escluso il sedime demaniale del rio Chiappa;

- capannone industriale in Comune di Cengio, impronta circa 20,60 x 81,00 mt, con superficie coperta di circa 1.670 mq, ad oggi utilizzato per attività della FRESIA Spa;

- ristrutturazione dell'esistente edificio sul fronte della S.P. n. 339;

- recinzione sul fronte dell'ingresso, lato S.P. n. 339.

I piazzali sono già accessibili tramite una pista di servizio in percorrenza sulla direttrice del rio Pertite , lunga circa 700 mt, fino al limite superiore del piazzale di monte.

L'accesso sulla S.P. n. 339, è attualmente agevole, con buona visuale e con un fronte aperto di oltre 20 mt.

L'area, nello stato in cui si trova, offre la possibilità di realizzare insediamenti produttivi attraverso opere di infrastrutturazione e interventi di sistemazione generale mirati a permettere la piu' ampia diversificazione degli insediamenti, quali: adeguamento delle quote dei due piazzali intermedi, opere di presidio e regolarizzazione scarpate e piazzali, a prescindere da lavori di movimento terra per ulteriori ampliamenti (sbancamenti, ecc.), ed inoltre opere per piazzali e strade, ecc.

Tale vocazione ha trovato l'apertura, a seguito dell'accordo quadro siglato di concerto con FRESIA Spa, FI.L.SE e I.P.S. in data 29/04/2009, per la nascita del "polo di filiera della meccanica", in virtu' del quale FI.L.SE e I.P.S, acquisteranno una quota importante dell'area già in parte sistemata a piazzali, a partire dalla S.P. 339 di Cengio, mentre FRESIA SPa, si è riservata il settore di monte per insediare la propria attività produttiva attualmente svolta in Millesimo, nelle officine meccaniche di via Trento e Trieste.

Con tale accordo FI.L.SE e I.P.S acquisiranno da FRESIA Spa, una superficie di circa 48.400 mq, sulla quale intendono sviluppare quanto previsto nel progetto preliminare redatto da I.P.S., mentre FRESIA Spa, in armonia con tale progetto, sull'area di monte pianeggiante e di superficie pari a circa 21.600 mq, propone di insediare la propria attività.

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PROPOSTA DI VARIANTE AL P.R.G. DI CENGIO

L'area FRESIA Spa, interessata dal progetto è tutta ubicata nel Comune di Cengio, il cui strumento urbanistico (P.R.G.) ne prevede l'identificazione normativa come segue:

- zona D7/ Area 2/2 – Art. n.143:

- destinazione produttiva con superficie urbana censita paesisticamente in Area 2/2;
- operatività mediante intervento diretto essendo l'area già urbanizzata;
- rapporto di copertura 40% dell'area lorda;
- altezza massima edifici 7,00 mt, all'imposta della copertura;
- fronti allineati sui percorsi;

- recinzioni uniformate alle tipologie previste;
- obbligo di S.O.I.;
- destinazioni d'uso: vedere art. 103 norme di attuazione del P.R.G. lettere b), c), d), e), f), g), h), i).

Con la proposta di variante citata, i nuovi parametri urbanistici, se assentiti, saranno i seguenti:

- parcheggio, verde, attività collettive per spazi pubblici	10%
- parcheggio e verde per spazi privati	0,00
- distanza dalle strade	H (altezza edificio)
- distanza minima dalle strade	5,00 mt
- distanza fra i fabbricati	H (altezza edificio)
- distanza minima dai fabbricati	10,00 mt
- distanza confini di proprietà e zona	H/2
- distanza minima confini e zona	5,00 mt
- rapporto di copertura	0,50
- altezza massima	20,00 mt all'imposta della copertura

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

STUDIO ORGANICO DI INSIEME - S.O.I.

Lo Studio Organico di Insieme è preordinato a garantire il maggior rispetto possibile dei valori paesaggistici, attraverso la valutazione, sulla base delle scelte progettuali e caratteristiche tipologiche e funzionali dell'insediamento, dei seguenti profili:

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

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELL'INSEDIAMENTO

FRESIA Spa, operante nel campo della meccanica con la produzione di veicoli sgombraneve, aeroportuali, trattori e in generale mezzi speciali, prevede, sulla base delle proprie esigenze logistiche, di lay-out e produttive, la costruzione di un insediamento come meglio evidenziato, a livello preliminare, sugli elaborati grafici allegati e strutturato come segue:

- ingombro massimo in pianta paria circa 121x80 mt;
- superficie coperta pari a 7.800 mq;
- edificio con tipologia prefabbricata e fondazioni in opera;
- altezza sotto capriata 9,70 mt;
- settore soppalcato per uffici e servizi superficie pari a 61x10,80= 658,80 mq;
- distanza minima dal condotto del rio Pertite 10,00 mt.

Sistemazione dell'area pertinenziale con:

- recinzione;
- pista ad anello per prova veicoli;
- parcheggi privati;

- aree pubbliche in ragione del 10% del lotto asservito, come indicato sulla tav. FRESIA-ARCH-003-1 del progetto preliminare;

ed inoltre:

- la costruzione di un manufatto sull'imbocco del tratto intubato del rio Pertite, a presidio e di sicurezza idraulica della tombinatura del rio stesso, come meglio descritto nel seguito;

- regolarizzazione del piazzale mediante lo sbancamento e la riprofilatura di un tratto di parete rocciosa a nord-ovest dell'area, tramite banche gradinate e la loro riqualificazione ambientale.

  Tale intervento è necessario per consentire la corretta mobilità ai mezzi in prova sulla pista di collaudo e, le terre e rocce da scavo, nel rispetto delle procedure di legge (Delibera Regione Liguria n. 859 del 18/07/2008, saranno reimpiegate nell'area I.P.S. per la regolarizzazione dei piazzali esistenti;

- la costruzione di manufatti per utilities, quali: la cabina elettrica, il locale gruppo elettrogeno i locali per depositi olo e per altri servizi accessori.

Gli edifici saranno realizzati con elementi di finitura consoni al contesto ambientale.

Le aree esterne saranno adeguatamente illuminate, correttamente bitumate su sottofondo stradale stabilizzato e rullato e dotate della regimazione delle acque meteoriche da convogliare nel tratto intubato del rio Pertite, tramite le camere di cacciata a suo tempo già predisposte.

Il complesso produttivo, risponderà, in termini di prestazioni e caratteristiche costruttive, ai requisiti strutturali (per la zona simica IV - D.M. 14/01/2008), di prevenzione incendi, di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro e, per in settori specifici, alle norme sul contenimento dei consumi energetici, nonchè adeguato a tutte le vigenti disposizioni di legge vigenti in materia specifica.

L'allaccio alle utilities, è previsto, di concerto con I.P.S. come indicato sulla tav. FRESIA-ARCH-003-1.

L'area destinata a ricevere il compendio industriale Fresia Spa, si pone nel settore a monte rispetto all'area degli insediamenti I.P.S., è accessibile dalla S.P. n. 330 di Cengio tramite la viabilità interna del polo industriale in progetto, senza sbocco.

Il compendio Fresia Spa, è pertanto ben delimitato è contornato, su tre lati da un' area naturale, (se pur in parte industriale - Comune di Cengio) e sul lato di valle confina con uno dei lotti industriali I.P.S.

In pratica il complesso Fresia Spa, una volta raggiunto, è percorribile lungo il suo perimetro solo attraverso la pista dedicata, in particolare alle prove funzionali e di collaudo dei veicoli in produzione.

Il piazzale, il cui livello corrisponde pressoché a quello già realizzato, è tale da garantire che le caratteristiche dell'insediamento, in rapporto alla configurazione orografica del sito, non siano tali da comportare interferenze con le visuali panoramiche, in quanto il sedime è in "depressione" nei confronti dell'intorno.

Le direttrici principali di visuale sono sostanzialmente individuate sulla percorrenza della viabilità provinciale (S.P. 339 di Cengio) ed è da rilevare che la sagoma dell'edificio è defilata e praticamente non visibile, da tali direttrici .

Inoltre, il complesso si presenta in "ombra" rispetto alle pendici dei versanti sul rio di Pertite e tale quindi da risultare "sottomesso" rispetto al profilo della colline.

Si puo' quindi ragionevolmente ritenere che le caratteristiche dell'insediamento in rapporto alla configurazione orografica del sito, non siano tali da innescare interferenze con le visuali panoramiche del sito.

Le finiture degli edifici con particolare riferimento ai pannelli di tamponamento, saranno studiate in modo atto a garantire il mascheramento delle strutture, in particolare le capriate di bordo e pitturate con colori di tonalità consone al contesto (da concordare con il Comune), le parti vetrate ed in genere le aperture sui prospetti saranno dettati da linee ordinate e semplici con telaio di tonalità scura e l'area circostante di pertinenza, sarà arredata, entro i limiti ragionevoli imposti dalla mobilità veicolare necessaria e specifica per l'azienda Fresia Spa, con essenze locali.

RELAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE - MATERIALI E COLORITURA

Le opere edilizie da realizzare avranno le seguenti caratteristiche costruttive.

Edificio industriale e pertinenze

- strutture dell'edificio industriale con plinti isolati in c.a. in opera o prefabbricati;
- pilastri in calcestruzzo prefabbricato delle dimensioni in pianta di 50X50 cm circa;
- orditura della copertura mediante travi in c.a.p, tegoli binervati in c.a.p. e lastre di fibrocemento (non contenenti asbesto);
- manto di copertura su getto integrativo di cls, con impermeabilizzazione in guaina elastomerica e sovrastante protezione con membrana a scagliette minerali di colore grigio o, in alternativa, con teli specifici omologati per coperture;
- tamponamento con pannelli orizzontali o verticali di calcestruzzo preconfezionato, finiti con idonee tonalità di colore, con funzione di mascheramento completo della struttura in cls prefabbricato;
- serramenti esterni di colore scuro;
- pavimento in battuto di cemento armato con rete elettrosaldata, su strato drenante di ghiaia 8/15/30.

Gronde, faldali e pluviali in acciaio inox AISI 304 o 316 L.

Aree esterne di servizio, su sottofondo di materiale arido stabilizzato e rullato, con finitura di binder chiuso spessore 10-12 cm.

Sistema di regimazione delle acque bianche autonomo da inviare nel Rio Pertite nelle camerette già a suo tempo predisposte in fase di costruzione dell'intubamento del rio stesso.

Sistema di regimazione delle acque nere autonomo (scarico dei servizi igienici), da inviare tramite interposizione di pozzetto d'ispezione al collettore fognario delle acque nere del polo industriale.

Sistema di illuminazione delle aree esterne, mediante punti luci fissati alle strutture del capannone o su appositi pali e tali da coprire i settori con corretto grado di illuminamento.

Recinzione con rete metallica plastificata di colore verde o simile sempre di colore verde, su apposito cordolo in cls armato, per una altezza complessiva di cm. 200 circa dal piano campagna.

L'edificio sarà realizzato con tipologia costruttiva di tipo prefabbricato e comunque curata sotto l'aspetto estetico, per garantirne al meglio, un ordinato e gradevole inserimento nel contesto.