COMUNE DI CARCARE

INSEDIAMENTO PRODUTTIVO NOBERASCO Spa

AREA PALETA - ZONA D2a di PRG

S.O.I. - STUDIO ORGANICO D'INSIEME

REV.2 : 10/11/2012
REV.1 : 30/10/2012
EMISSIONE : 25/10/2102
DOC: FP-NO-004-12

ING. SERGIO FENOGLIO

Ing. FENOGLIO SERGIO
Ord. Ing. di Savona 521
CARCARE

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

INDICE

Nella relazione sono trattati i seguenti argomenti:

1- premessa;
2- individuazione e descrizione dell'ambito di intervento;
3- condizioni di accessibilità e viabilità;
4- valutazione sul traffico veicolare;
5- superfici interessate;
6- opere da eseguire;
7- destinazione d'uso generale del complesso produttivo;
8- caratteristiche del complesso;
9- disciplina del Piano di Coordinamento Paesistico;
10-disciplina del P.R.G. - Varianti di esclusivo interesse locale;
11-vincolo idrogeologico;
12-vincolo paesistico ex L: 431/85 "Galasso";
13-vincoli architettonici e archeologici;
14-interferenze con le visuali panoramiche e impatto con i valori paesaggistici;
15-connessioni con l'intorno immediato;
16-conclusioni

1- PREMESSA

La presente relazione è finalizzata alla redazione dello Studio Organico di Insieme, ai sensi dell'art. 32bis delle norme di attuazione del P.T.C.P, riguardante l'insediamento produttivo che NOBERASCO Spa, intende realizzare nell'area industriale Paleta di Carcare, in zona D2a del P.R.G., per verificarne l'ammissibilità paesistica dell'intervento.

L'insediamento ricade in ambito IS-MO-B del P.T.C.P. (assetto insediativo) e lo S.O.I. viene sviluppato attraverso l'interpretazione di quanto previsto dalle norme e direttive vigenti in materia, con l'esame degli aspetti che seguono, con particolare riferimento all'analisi del territorio costruito secondo il criterio di "proporzionalità alla scala dell'intervento"

NOBERASCO Spa, con sede legale in Albenga, Regione Bagnoli, 5, C.F. 00856490156 e p.i. 01270390097, REA Savona n. 53659, e P.I. 00989700091, si accinge a promuovere un'iniziativa volta alla realizzazione, su una parte del compendio in loc. Paleta di Carcare, di un insediamento produttivo destinato a costituire ampliamento della propria attività imprenditoriale.

L'azienda è fortemente specializzata nel settore, dotata di tecnologie di alto livello, perfettamente compatibile con l'ambiente, in continua ricerca e sviluppo per aumentare la flessibilità all'espansione sia sul mercato interno che estero e consolidata, da oltre 100 anni, nel campo della lavorazione, produzione, confezionamento, stoccaggio e distribuzione, a livello mondiale, della frutta secca e morbida, ricavata da materie prime provenienti dall'agricoltura orto-frutticola biologica.

L'iniziativa in parola, se attuata, consentirebbe sia di riutilizzare un'importante risorsa territoriale, sia di promuovere l'incremento dell'occupazione, con ricadute socio-economiche di rilievo non solo nel Comune di Carcare, ma anche sull'intero comprensorio Valbormidese.

2- INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

L'area che compone lo specifico compendio d'intervento (evidenziato in planimetria), presenta caratteristiche uniformi è pressoché pianeggiante ed è attualmente interessata da attività di messa in sicurezza permamente ambientale ed idraulica, a seguito dell'approvazione del documento di "Analisi del Rischio e messa in sicurezza permanente dell'area ubicata in loc. Paleta, Zona D2a del P.R.G.", con Determinazione del Comune di Carcare n. 1199/122, del 04/12/2009.

Al termine delle attività di cui sopra, l'area dopo i previsti riempienti con terre e rocce da scavo, si presenterà livellata con la quota del piazzale finito a circa 360,80 m.s.l.m.

Per l'area D2a, lo scrivente, ha redatto lo Schema di Assetto Urbanistico (SAU), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 20/03/2009.

In merito agli aspetti inerenti la messa in sicurezza idraulica, relativi al fiume Bormida di Pallare e al rio Biestro è da rilevare che tali interventi, come previsto, sono già stati realizzati:

- per il fiume Bormida di Pallare, con Autorizzazione ai fini idraulici dell'AIPO – Agenzia Interregionale del Fiume PO – Sezione Operativa di Alessandria, con atto CIP 29549/2010 del 14/09/2010, prot. n. 35308/2010;

- per il rio Biestro, con Atto Dirigenziale n. 84550 del 01/07/2010 della Provincia di Savona;

e con le seguenti opere idrauliche:

- fiume Bormida di Pallare, corrente a Est: allargamento dell'alveo per circa 680-700 mt a partire da monte (Sud) fino al viadotto dell'Autostrada TO-SV (tratta da TO a SV – Nord), con la realizzazione di una scogliera di massi naturali destinata al contenimento delle opere di riqualificazione idraulica, in fregio alla quale, come indicato nello SAU, è prevista a completamento la fascia di rispetto fluviale da destinare a parco fluviale delle Bormide con verde pubblico, pista ciclabile e passeggiata con arredi, il tutto come indicato in progetto;

- rio Biestro, corrente a Ovest: ricostruzione dell'alveo naturale per un tratto di circa 600 mt da monte (Nord) fino all'imbocco nel fiume Bormida di Pallare (Sud), comprendente una nuova tombinatura sotto la SP n. 15 e la costruzione di un condotto scolmatore lungo circa 160 mt attraversante l'area (a monte - Sud), a garanzia della corretta regimazione delle acque del rio Biestro medesimo.

Sulla sponda destra di tutto il tratto del nuovo alveo del rio Biestro è stata realizzata una scogliera di massi naturali e per un esteso tratto verso Nord anche una banca per permettere la messa a dimora di barriera a verde con essenze locali di alto fusto.

Con tali opere, per l'area in esame, è stata garantita la sicurezza idraulica a fronte di eventi di piena duecentennali sia del fiume Bormida che del rio Biestro.

L'intera area Paleta, destinata dal P.R.G. quale zona D2a, ad insediamenti produttivi, occupa una superficie di circa 131.700 mq, con asse principale e forma a "mezza-luna", secondo la direttrice sud-nord e, l'area destinata al nuovo insediamento, è delimitata come segue:

- a Nord: viadotto dell'autostrada Torino-Savona (tratta verso Savona) e Strada Provinciale SP15 "Carcare-Pallare-Bormida-Melogno), da cui è servito con l'attuale viabilità in attraversamento dell'abitato di Carcare e in futuro, una volta completata la bretella per la località Vista (oggi già realizzata con tre lotti e in corso di costruzione con gli ultimi due);

- a Est con il fiume Bormida di Pallare, che come citato è stato, di recente, interessato dallo intervento di messa in sicurezza idraulica per tutto il tratto prospiciente l'area Paleta, la cui sponda sinistra (lato insediamento Noberasco) sarà completata con lavori di riqualificazione ambientale (pista ciclabile, verde pubblico, passeggiata lungo fiume e arredi);

- a Ovest dal rio Biestro, anch'esso interessato, dal citato intervento di messa in sicurezza idraulica;

- a Sud, per circa 15-20 mt oltre il condotto scolmatore (sezione circa mt. 3x4) del rio Biestro, realizzato anch'esso di recente nell'ambito dei lavori di messa in sicurezza idraulica del rio stesso, per garantire al sistema lo smaltimento delle portate di piena con tempo di ritorno duecentennale.

Proseguendo verso sud, a circa 150-200 mt dal limite dell'area è presente il secondo viadotto dell'autostrada TO-SV (tratta da Savona a Torino) e oltre l'impianto di confezionamento dei calcestruzzi dell'Impresa Bagnasco Edoardo.

In sostanza e su scala piu' ampia, la Paleta è contornata:

- a Nord e a Sud dai citati viadotti dell'autostrada TO-SV;
- a Est dal fiume Bormida con la fascia di riqualificazione fluviale e, oltre dalla strada comunale per la loc. collinare di San Giovanni;
- a Ovest dal rio Biestro e, oltre, da una fascia di circa 50-60 mt con presenza di abitazioni private (circa 4) attestate sulla strada provinciale per Pallare corrente a ovest rispetto alle abitazioni stesse.

3- CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA' E VIABILITA'

L'area occupata dall'insediamento produttivo è pressoché rettangolare, con forma allungata, sviluppo di circa 380 mt e con larghezza media sull'ordine dei 110 mt, è libera da edifici e sarà servita da due accessi pedonali e carrabili per ogni tipo di automezzo:

- il primo, sul fronte nord, con la formazione di un accesso nella rotatoria esistente sulla SP n.15;
- il secondo, sul fronte opposto a sud, mediante nuova viabilità interna con innesto sulla SP15, tramite una nuova rotatoria.

In sostanza il nuovo complesso produttivo si presenterà, correttamente servito dai due ingressi sopra indicati e in condizioni di accessibilità tali da garantire (da entrambi i fronti), sia mobilità al normale transito sia ai mezzi di soccorso, anche in caso di necessità o emergenze.

La percorribilità attorno a tutto il complesso produttivo è agevole per ogni tipo di automezzo.

L'accesso e la viabilità interna al complesso, hanno i requisiti minimi, oltre che a garantire la corretta mobilità degli automezzi (bilici da 15 mt, motrici, ecc.) anche per consentire l'intervento dei mezzi di soccorso dei Vigili del Fuoco e precisamente: larghezza minima 3,50 mt, altezza libera oltre 4,00 mt, raggio di svolta 13,00 mt, pendenza non superiore al 10%, resistenza la carico almeno 20 tonnellate (8 t sull'asse anteriore e 12 t sull'asse posteriore, passo 4 mt).

4- VALUTAZIONE SUL TRAFFICO VEICOLARE

L'insediamento comporterà, a regime, l'occupazione di circa 160/180 persone, in turni, con una presenza giornaliera di circa 60-70 unità, suddivisa fra maestranze, tecnici e impiegati.

La mobilità del traffico veicolare leggero e pesante da e per l'attuale all'area (ad oggi in edificata) avviene secondo le due aste viarie principali costituite rispettivamente: dalla S.S. n. 29 "del Colle di Cadibona" (asse Savona-Carcare-Alessandria-Predosa) e dalla S.S. n. 28/bis (asse Millesimo-Montezemolo-Torino).

Ed ancora, a livello locale, sia attraverso la via Barrili - S.P.15 "Carcare-Pallare-Bormida-Mellogno", che sui nuovi tre lotti funzionali già in esercizio di "variante alla S.P.15", nella direttrice Vispa-Altare - Savona.

I lavori di completamento della variante alla S.P. 15, sono in corso e, considerato il loro stato di avanzamento rispetto ai tempi di costruzione dell'insediamento NOBERASCO (12-14 mesi), è prevedibile che: al momento dell'inizio della produzione, tutta la circonvallazione di Carcare sia completata, con conseguente riduzione del traffico commerciale oggi gravante sull'abitato e, in futuro, anche per quello dedicato al nuovo insediamento.

E' intendimento dell'Azienda, attualmente operante nel comprensorio di Vado Ligure e Albenga, fornire alle maestranze, un servizio di bus-navette da aLcon percorsi, orari e fermate prestabilite.

Si prevede un traffico medio giornaliero complessivo di circa n. 10, mezzi pesanti/giorno (in prevalenza autoarticolati e autosnodati).

5- SUPERFICI INTERESSATE

L'intervento proposto da NOBERASCO Spa è volto alla formazione di un insediamento produttivo destinato, come sopra citato alla produzione di frutta secca e umida con materie prime provenienti dal mercato ortofrutticolo biologico.

Il progetto prefigura la realizzazione di un edificio produttivo di superficie coperta pari a circa 21.958 mq, con l'adiacente palazzina per uffici e servizi con superficie coperta di circa 1.652 mq, per un totale coperto di circa 23.610 mq, su di un lotto esteso per circa 64.448 mq, rispetto ai circa 131.700 mq dell'area Paleta, identificato a NCT sul foglio di mappa n.6, mappali:

- n. 721 di mq. 1.823;
- n. 727 di mq. 5.441;
- n. 732 di mq. 9.165;
- n. 742 di mq. 2.766;
- n. 472 di mq. 5.230;
- n. 473 di mq. 1.380;
- n. 474 di mq. 740;

- n. 478 di mq. 4.220;
- n. 479 di mq. 210;
- n. 480 di mq. 560;
- n. 55 di mq. 950;
- n. 740 di mq. 7.654;
- n. 741/P di mq.20.662;
- n. 743/P di mq. 3.597;
- n. 148/P di mq. 50;

per un totale di mq. 64.448, di cui mq. 59.748 (teorici) in zona D2a di P.R.G.

La superficie industriale effettivamente destinata all'insediamento produttivo (delimitata dalla recinzione) risulta pari a mq. 48.208 (come meglio indicato nella "relazione urbanistica"), al netto: delle aree dedicate al parco fluviale delle Bormide e verde pubblico, nonché delle opere di potenziamento idrogeologico del fiume Bormida e del rio Biestro (già eseguite), del parcheggio pubblico e del verde privato sul fronte del rio Biestro, tutte ubicate al di fuori della recinzione.

L'intervento, come indicato sulla planimetria generale, comprende anche i seguenti mappali: 179/P, 147/P, 148/P e 741/P, per complessivi mq. 2.870, esclusivamente destinati alla viabilità di raccordo dell'insediamento produttivo con la S.P. 15 "Carcare-Pallare-Bormida-Melogno, attraverso una nuova rotonda stradale da realizzare a cura del privato sul rettilineo della S.P stessa.

La consistenza della distribuzione delle aree, suddivise per destinazione finale d'uso, nel rispetto del P.R.G. e del SAU già approvato (quali: produttiva recintata, parco fluviale delle Bormide, verde pubblico e privato, opere di potenziamento idrogeologico, parcheggi pubblici e privati), è meglio riscontrabile nella "relazione urbanistica".

Le correlate dotazioni di standard (D.M. 1444/68) sono tali da assicurare il 10% di superficie calcolata, nel caso, sull'intero lotto in zona D2a di P.R.G. di 59.748 mq e pari a 5.974,80 mq, cosi' distribuite:

- per spazi pubblici – attività collettive lungo il fiume Bormida – stralcio funzionale del parco fluviale delle Bormide:

  per pista ciclabile e arredi mq. 2.070,00
  per verde pubblico mq. 3.570,00

- per parcheggio pubblico (escluso corsie di manovra) mq. 437,00

per un totale di mq. 6.077,00 > mq. 5.974,80 richiesti

6- OPERE DA ESEGUIRE

Sono previste, all'interno del limite di intervento indicato in cartografia, le seguenti opere:

- l'insediamento produttivo con l'edificio industriale e la palazzina uffici come meglio nel seguito descritto;

- la realizzazione, nella fascia di rispetto fluviale (sponda sinistra del Fiume Bormida), di un tratto funzionale del "parco fluviale delle Bormide", che il PTC/ACL ha individuato nella loc. Paleta, area di espansione strategica e rilevante del sistema produttivo della valle Bormida, comprendente:

  - le opere di potenziamento idrogeologico, già realizzate su autorizzazione dell'AIPO, con allargamento del fiume Bormida e relativa protezione spondale eseguita con scogliera di massi naturali;
  - una pista ciclabile;
  - la passeggiata lungo fiume;
  - il verde pubblico, l'arredo urbano e l'illuminazione notturna;

- la costruzione di un parcheggio pubblico, in fregio alla S.P.15 (lotto 1 della variante, già da tempo in esercizio), con una fascia di separazione a verde pubblico fra il medesimo e la recinzione del complesso produttivo;

- la viabilità di raccordo con la S.P.15 mediante due accessi, il primo dalla rotonda esistente, il secondo, tramite una nuova rotatoria (da realizzare a cura del privato), sul rettilineo (della S.P. 15) per Pallare, in corrispondenza della diramazione per Plodio;

- opere di mitigazione ambientale (diaframma a verde) con piantumazione di essenze arboree locali di medio-alto fusto su tutti i fronti, con particolare riguardo a quello verso ovest (strada provinciale) ubicato sulla sponda destra del rio Biestro, interessato da opere di messa in sicurezza idraulica, già eseguite quali: la ricostruzione dell'alveo naturale, la posa di scogliera di massi naturali, la nuova tombinatura sotto la S.P.15, l'innesto nel fiume Bormida e il condotto scolmatore;

- parcheggi privati, all'interno della recinzione dell'insediamento, in grado di ospitare gli automezzi delle maestranze, senza incidere sul parcheggio pubblico.

Si prevede inoltre, se consentito dall'Amministrazione provinciale, di adeguare lo sbalzo del viadotto esistente (n. 3 campate da circa 30 mt) per permettere, senza soluzione di continuità, il raccordo del percorso ciclabile in progetto con quello esistente sui lotti in variante alla S.P. 15 (già in esercizio) e con quello previsto per gli altri lotti in corso di esecuzione.

7- DESTINAZIONE D'USO GENERALE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO

Edificio produttivo

L'edificio produttivo occupa una superficie in pianta pari a mq. 21.958, è su un livello posto a +1,20 mt dal piano del piazzale (su pavimentazione in cls armato sopra riempimento di terreno correttamente compattato), ha altezza sotto capriata pari a 10,30 mt, a cui devono essere sommati 1,20 mt, per un totale di 11,50 mt (misurati dal piano del piazzale), nel rispetto del parametro altezza massima (11,50 mt), consentito dal P.R.G..

E' pressoché suddiviso in n. 18 settori, la cui destinazione d'uso, meglio evidenziata sulla pianta allegata, comprende principalmente:

01- Magazzino imballi primari
02- Magazzino imballi secondari
03- Magazzino prodotti finiti
04- Zona produzione 1
05- Zona produzione 2
06- Ricar. carrelli
07- Area picking
08- Loc tecnico NH3
09- Centrale termica
10- Cella n.1 +5 °C
11- Cella n.2 +5 °C
12- Cella n.3 -25 °C
13- Ricezione merci
14- Fumigazione
15- Loc. tecnico cab. elettrica
16- Loc tecnico aria compressa
17- loc. tecnico autoclave
18- soppalco per servizi personale, uomo-donna con: servizi igienici, mensa, spogliatoti e un laboratorio per il controllo della qualità dei prodotti.

L'insediamento produttivo NOBERASCO Spa, ha destinazione d'uso dedicata nel campo della lavorazione, produzione, confezionamento, stoccaggio e distribuzione della frutta secca e morbida con materia prima proveniente da agricoltura biologica (frutta, prodotti ortofrutticoli in genere, ecc.)

I principali prodotti, che di seguito sono elencati a titolo indicativo ma non esaustivo, in quanto innumerevoli, sono sostanzialmente caratterizzati dalla componente alimentare di tipo "secco" e "umido":

- prugne denocciolate o con nocciolo;

- bio, quali: macedonia, albicocche, datteri, fichi, mandorle, pinoli, pomodori, noci, arachidi, ecc.;

- frutta morbida, quale: fichi, albicocche, castagne, mango, mele, ananas,mini frutti, ecc.;

- cucina, quali: pistacchi, cocco, castagne, mandorle, nocciole, uva sultanina, ecc.;

- happy hour: semi di zucca, pistacchi, ecc.;

- stagionali, quali: datteri e fichi;

- ricorrenza, quali: disidratati, ecc.

Il ciclo produttivo avviene attraverso apparecchiature ad alta tecnologia e tramite i dovuti controlli di elevatissima qualità, trattandosi di prodotti destinati all'alimentazione umana.

Il lay-out aziendale è studiato in funzione del ciclo produttivo, delle esigenze aziendali, nonchè sulla base delle esperienze che NOBERASCO Spa ha maturato nel corso dei decenni di attività in altri stabilimenti ed è sostanzialmente caratterizzato dalle seguenti attività, con sviluppo orizzontale e tutte ubicate su un piano sopraelevato di 1,20 mt dal livello del piazzale (su riempimento di terreno stabilizzato), per consentire la logistica di accosto degli automezzi in entrata ed uscita, come segue:

- ricezione materie prime principalmente frutta, in testa all'edificio, tramite scarico da automezzi attraverso baie di scarico;

- controllo di qualità merci;

- trasferimento nelle celle a temperature diversificate e in particolare: a -25 °C (previa stabilizzazione a -45 °C) e a 5 °C;

- approvvigionamento, a magazzini dedicati rispettivamente: degli imballi primari (materie plastiche e barattoli metallici) e degli imballi secondari di materiale cellulosico(carta, cartoni, prodotti cartotecnici, ecc), stoccati su scaffalature preordinate e riconoscibili dal sistema di controllo numerico;

- trasferimento presso i reparti produttivi, ubicati nella zona centrale dell'edificio, per mezzo di carrelli elevatori con motore elettrico, anche di tipo robotizzato;

- lavorazione e confezionamento, tramite una serie di linee dedicate, sia di prodotti secchi che morbidi (il confezionamento del prodotto secco avviene in un apposito reparto);

- trasferimento dei prodotti finiti (secchi e morbidi) a magazzino dedicato, tramite carrelli elevatori con motore elettrico, anche di tipo robotizzato e ordinati in funzione degli innumerevoli tipi di prodotti e confezioni, con un sistema pallettizzato regolato da controllo numerico;

- operazione (in un reparto in coda al fabbricato), del prelievo dei prodotti (picking) a magazzino prodotto finito, secondo le tipologie e le quantità previste da una lista specifica generata dal sistema computerizzato e con criteri di rotazione delle scorte;

- assemblaggio e spedizione su automezzi, tramite apposite baie di carico.

In sostanza nel complesso, l'attività produttiva risulta perfettamente compatibile con l'ambiente e non innesca alcun tipo emissioni (liquide o gassose) dannose per l'ambiente stesso ivi compreso il rumore.

Il fabbricato produttivo, inoltre, fatte salve le funzioni produttive, tecnologiche e di sicurezza a cui deve assolvere, sarà curato sotto il profilo estetico con colorazioni e decori di facciata, l'apposizione di pannellature di legno (idonee sotto il profilo della sicurezza) e con costolature localizzate sporgenti dalla facciata, come meglio evidenziato sui fotomontaggi allegati.

Il riscaldamento degli ambienti di lavoro, avverrà tramite riscaldamento a pavimento o con scambiatori di vapore prodotto dalla centrale termica del complesso.

Palazzina uffici

La palazzina uffici è adiacente all'edificio produttivo, occupa una superficie coperta, compreso il porticato al piano terra di mq. 1.652, ha ingombro in pianta pari a circa mt. 64,15 x 29,05 è articolata su: un piano terreno posto su un solaio aerato coronato da intercapedine, con platea di fondazione e pareti fino al piano terra, in cls armato, e su due piani sovrastanti.

La distribuzione degli ambienti è meglio evidenziata sui disegni di progetto.

La palazzina uffici presenterà un aspetto architettonico caratterizzato da ampie pareti fenestrate, con campi rivestiti di legno, un ampio porticato sull'ingresso dovuto all'estensione del solaio di copertura sorretto da pilastri di forma cilindrica e coronata da portali liberi inglobanti il senso trasversale l'edificio.

E' da precisare che l'altezza di interpiano, pari a 4,05 mt, comporta un'altezza complessiva della costruzione, misurata dal piano del marciapiede esterno fino all'estradosso dell'ultimo solaio, pari a mt 0,10 + 4,05x3= 12,25, maggiore di mt. 11,50 come previsto dal parametro altezza (11,50 mt) del P.R.G, per la zona D2a.

Tale necessità deriva principalmente, da esigenze aziendali specifiche e, in particolare:

- di tipo tecnologico: dotare gli uffici di un controsoffitto atto a permettere, come di norma avviene per le costruzioni del tipo in esame, il passaggio di tutti gli impianti per utilities in sicurezza;

- per una confortevole vivibilità: garantire ai piani almeno un'altezza libera di circa 3,00 mt, per la presenza sia di ampi spazi aperti per uffici (tipo open-space), che dell'auditorium

(per oltre 100 persone), di una show-room prodotti, di una sala per educazione alimentare, di spazi di attesa e della volontà di allestire anche un museo alimentare.

Inoltre i portali, di natura esclusivamente estetica, presentano un'altezza dal marciapiede di 14,10 mt.

Per la palazzina uffici si prevede, in fase di procedimento in Conferenza dei Servizi, di formulare la richiesta di deroga del parametro altezza previsto dal P.R.G. pari a 11,50 mt.

Il riscaldamento degli ambienti, avverrà tramite riscaldamento a pavimento o con scambiatori di vapore prodotto dalla centrale termica del complesso.

8- CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO

(Tipologia edilizia, geometria, volumetria, superfici, altezza, piani interrati, articolazione planivolumetrica, compartimentazione, elementi strutturali, resistenza al fuoco, reazione al fuoco, ecc.)

L'insediamento produttivo, è caratterizzato, sotto il profilo costruttivo, come segue:

- tipologia costruttiva dell'edificio produttivo: del tipo in uso per fabbricati industriali prefabbricati;

- tipologia costruttiva della palazzina uffici: con struttura in prefabbricato di cemento e/o in opera

- pianta edificio produttivo: pressoché rettangolare, ingombro circa mt 300x80, con una risega sul lato Ovest di circa 20,00 mt;

- pianta palazzina uffici: rettangolare con impronta in pianta pari a circa mt 61,15x19,05

- superficie lorda coperta 23.610 mq, compresa la palazzina uffici di superficie coperta pari a mq. 1.652;

- pavimento edificio produttivo: sopraelevato (su riempimento di terreno stabilizzato) di +1,20 mt dal piano piazzale;

- pavimento piano terra della palazzina uffici: su solaio aerato e intercapedine;

- altezza sotto capriata edificio produttivo: dal pavimento sopraelevato 10,30 mt, dal piazzale 11,50 mt (in accordo con altezza del P.R.G.);

- altezza palazzina uffici: dal marciapiede 12,25 mt e altezza massima portali 14,10 mt;

- altezza interpiani palazzina uffici: circa 4,05 mt

- per i settori produzione e ricezione merci si prevede il controsoffitto a 6,00 mt dal pavimento;

- per le celle n. 1,2 e 3 si prevede il controsoffitto a 9,70 mt dal pavimento;

- la palazzina uffici non ha piani interrati;

- l'edificio produttivo non ha piani interrati, salvo i due tunnel dedicati esclusivamente a via di fuga e all'accesso per operazioni di intervento da parte dei Vigili del Fuoco;

- articolazione plani volumetrica, pressoché regolare sia per l'edificio produttivo che per la palazzina uffici;

- accessi alla palazzina uffici: la palazzina uffici è dotata di due scale, la principale e quella di emergenza con ascensore anche per persone con ridotte capacità motorie;

Per eventuali necessità di ricevere persone con limitate capacità motorie nell'edificio produttivo, con il piano posto a +1,20 mt dal piazzale, almeno due scale di servizio al piano stesso, sono predisposte per ricevere i rispettivi servo-scala.

Anche una delle due scale di accesso al soppalco servizi interno all'edificio stesso sarà predisposta per ricevere un servo-scala.

Le strutture saranno rispondenti a quanto previsto dal D.M. 14/01/2008 e s.m.i. sia in regime statico che sismico (zona 4) e compatibili con le accelerazioni del sito, dettate dalla norma.

9- DISCIPLINA DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

Il PTCP, agli effetti dell'Assetto Insediativo, classifica il compendio d'intervento come "insediamento sparso" soggetto al regime di "modificabilità di tipo B" (IS MO-B).

Detta classificazione non ha peraltro subito modifiche per effetto della variante da ultimo adottata dalla Regione Liguria.

Assetto Vegetazionale: COL-ISS-MA e parte in BA-CO.

Assetto Geomorfologico: MO-B

Il PTCP come si vede non contiene previsioni o prescrizioni che possano essere di ostacolo all'intervento programmato che, se realizzato, darebbe luogo ad un assetto più strutturato della zona industriale, rispetto a quanto pensato (una serie di edifici industriali) e con evoluzione verso un insediamento produttivo ben organizzato, ordinato e unitario, evitando cosi' la frammentazione dell'area in piu' lotti (è da rilevare NOBERASCO Spa occuperà circa il 65% dell'area utile insediabile).

Del resto, nel contesto di riferimento è difficile rintracciare un modello insediativo di riferimento, stante l'eterogeneità dei tessuti edilizi esistenti.

E' anche da rilevare che il complesso produttivo sarà attentamente curato sotto il profilo estetico e di valori per l'inserimento nel contesto, soprattutto per volontà dell'Azienda, quale segno di immagine del marchio conosciuto nel mondo.

Al contorno dell'insediamento e soprattutto sul fronti est (fiume Bormida - passeggiata fluviale) e Ovest (rio Biestro - abitazioni private - strada provinciale per Pallare), saranno messe a dimora schermature di essenze locali di alto fusto come meglio nel seguito indicato.

10- DISCIPLINA DEL P.R.G. - VARIANTI DI ESCLUSIVO INTERESSE LOCALE

L'area è inserita nel P.R.G. di Carcare - Variante Parziale 2004 al P.R.G., norme di attuazione, art. 23.2 nella zona D2-PALETA, sottozona D2a per attività produttiva.

Per la sottozona D2a è stato redatto lo SAU, approvato con SAU approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 20/03/2009.

Modalità di attuazione: ogni nuovo intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato previa predisposizione del SAU.

Parametri

Destinazione D2a:	produttiva
It=	0,40 mq/mq
If=	0,60 mq/mq
Rc=	40% della superficie di sottozona
Df=	secondo indicazioni di SAU;
Dc=	mt 5,00 o aderenza;
Ds=	mt. 15 dalla Strada provinciale, mt.10 dall'asse principale di servizio zonale;
Hmax=	11,50, escluse strutture tecnologiche
Dist, dal F. Bornida	mt. 40 dal limite della proprietà demaniale

Sono consentiti ed equiparati all'attività produttiva, superfici di solaio, rientranti nel conteggio dell'edificabilità massima consentita che riguardano:

- annessi direzionali;

- alloggio di custodia per la superficie lorda di solaio pari a 120 mq, tale possibilità è consentita solo per superfici produttive di solaio eguali o superiori a mq. 500;

- annessi produttivi rientranti solo nel conteggio complessivo del rapporto di copertura, quali:

serbatoi, silos, forni;

- tettoie indipendenti dall'edificio principale se aperte dai quattro lati con altezza al colmo mai superiore a 3 mt o costituenti riparo degli annessi produttivi;

- tettoie a sbalzo sporgenti dal perimetro dell'edificio principale;

- superfici destinate al passo carraio:

Gli annessi direzionali e gli alloggi di custodia dovranno essere compresi all'interno dell'ingombro volumetrico dell'edificio produttivo principale e posti sul lato prospiciente l'asse viario principale della zona.

Detti annessi direzionali e l'alloggio possono fuori uscire dall'altezza del fabbricato produttivo principale e comunque senza mai superare l'altezza massima consentita quando la superficie produttiva si sviluppa al solo piano terreno.

Ogni comprato individuato dallo SAU, puo' contenere piu' attività e tra attività diverse è consentito, a confine, tra due attività, la realizzazione di un androne carraio comune di larghezza minima di mt 5,00 o in alternativa, una unità puo' realizzare autonomo androne carraio di larghezza minima di mt. 4,00.

Varianti parziali rispetto al P.R.G. di esclusivo interesse locale

Il complesso produttivo rispetta tutti i parametri e le indicazioni del P.R.G. ad esclusione dell'altezza della sola palazzina uffici e della costruzione della rotonda sul rettilineo della S.P. 15 per Pallare.

Altezza palazzina uffici

E' da precisare che l'altezza di interpiano, pari a 4,05 mt, comporta un'altezza complessiva della palazzina uffici, misurata dal piano del marciapiede esterno fino all'estradosso dell'ultimo solaio, pari a mt 0,10 + 4,05x3= 12,25, maggiore di mt. 11,50 come previsto dal parametro altezza (11,50 mt) del P.R.G, per la zona D2a.

Tale necessità deriva principalmente, da esigenze aziendali specifiche e, in particolare:

- di tipo tecnologico: dotare gli uffici di un controsoffitto atto a permettere, come di norma avviene per le costruzioni del tipo in esame, il passaggio di tutti gli impianti per utilities in sicurezza;

- per una confortevole vivibilità: garantire ai piani almeno un'altezza libera di circa 3,00 mt, per la presenza sia di ampi spazi aperti per uffici (tipo open-space), che dell'auditorium (per oltre 100 persone), di una show-room prodotti, di una sala per educazione alimentare, di spazi di attesa e della volontà di allestire anche un museo alimentare.

Inoltre i portali, di natura esclusivamente estetica, presentano un'altezza dal marciapiede di 14,10 mt.

Nuova rotonda

Realizzazione di una nuova rotonda sul rettilineo della S.P.15 per Pallare non prevista nella cartografia del P.R.G.

Varianti proposte, di esclusivo interesse locale

In fase di procedimento SUAP, si formula la richiesta di variante, per i seguenti aspetti:

- per la palazzina uffici deroga del parametro di altezza previsto dal P.R.G., pari a 11,50 mt;
- l'inserimento della citata nuova rotonda.

11- VINCOLO IDROGEOLOGICO

Non presente

12- VINCOLO PAESISTICO EX L.431/85 "Galasso"

Non presente

13- VINCOLI ARCHITETTONICI E ARCHEOLOGICI

Non presenti

14- INTERFERENZE CON LE VISUALI PANORAMICHE E IMPATTO CON I VALORI PAESAGGISTICI

Il compendio di intervento è situato nella piana dell'area Paleta, caratterizzata da una notevole ampiezza e sviluppo in direzione nord-sud (fra i due viadotti autostradali) e dalla accentuata gradualità dell'elevazione dei rilievi collinari (collina di San Giovanni in direzione Est e collina di Plodio in direzione contrapposta, a Ovest).

Nella direzione ortogonale Nord-Sud le uniche vere emergenze sono costituite dai due viadotti autostradali, rispettivamente: a nord, alto circa 20-25 mt e, a sud alto circa 80-90 mt, quest'ultimo comunque sufficientemente distante dall'area.

Rispetto alla direzione Ovest, lato strada Provinciale SP15 per Pallare, l'area dell'insediamento è sottomessa mediamente di circa 3,50-4,00 mt rispetto al piano viabile sia stradale che delle abitazioni presenti.

Rispetto alla direzione Nord, lato viadotto TO-SV e lotto 1 della variante alla SP 15, per la direzione Vispa, l'area dell'insediamento è a quota di circa 2-2,40 mt piu' alta del piano viabile e, tale dislivello, è spezzato e mitigato con il prato a verde pubblico in leggera scarpata esteso dal bordo del piazzale fino al contatto con il muro del parcheggio pubblico alto circa 1,00 mt, come meglio evidenziato nei disegni di progetto.

In sostanza l'interferenza con le visuali panoramiche del programmato insediamento produttivo, risultano pressoché contenute, stante la circostanza che la sua forma spicca da un livello piu' depresso rispetto alle visuali panoramiche principali, caratterizzate in particolare dalla collina di San Giovanni e dalla collina di Biestro, nei confronti delle quali, stante la loro altitudine, l'interferenza è pressochè nulla.

15- CONNESSIONI CON L'INTORNO IMMEDIATO

I quattro lati del compendio di intervento presentano diverse sensibilità paesaggistiche.

Il fronte fiume Bormida (Est), che corrisponde ad uno dei prospetti principali dell'intervento, pone sia il problema della sua percezione da distanza relativamente elevata (sponda opposta del fiume - dx), che il tema della programmata riqualificazione a parco fluviale destinato alla collettività (sponda lato insediamento - sx)

Il fronte opposto (Ovest), con la strada provinciale per Pallare e le abitazioni, anche se entrambe distanti ed a quota piu' elevata (come citato), rispetto a quella dell'insediamento.

La questione relativa al fronte sul Fiume Bormida ed in particolare per chi percorre la fascia fluviale in sponda sinistra, è risolta, in quanto le percorrenze (pista ciclabile e passeggiata), risultano, per tutto il fronte, pressoché sottomesse rispetto al piano del piazzale dell'insediamento.

Per entrambe le questioni, i fronti principali, trovanoil loro equilibrio con l'implementazione del verde sia pubblico che privato e con la realizzazione della già auspicata barriera a verde, con l'impiego di essenze locali di alto fusto, volta a stabilire un filtro decisamente migliorativo rispetto a quello naturale in parte preesistente tra l'abitato e il nuovo complesso produttivo.

Per gli altri fronti a Nord e a Sud, in considerazione della presenza dei viadotti e dell'impianto di confezionamento calcestruzzo (a Sud), non sembrano sussistere problemi di natura particolare a stabilire il rapporto di connessione con il nuovo insediamento, tuttavia e comunque da considerare con l'opportuna messa in opera, anche in questo caso, di essenze locali di alto fusto con funzione schermante.

16- CONCLUSIONI

Per quanto attiene alle visuali panoramiche, il complesso produttivo, stante la sua conformazione architettonica e soprattutto per l'assetto altimetrico (se pur necessario per la funzione produttiva a cui deve assolvere), non si ritiene possa ingenerare significativi impatti nei confronti delle zone limitrofe, né costituire "copertura" alle visuali stesse.

E' pertanto da ritenere che con le caratteristiche sopra indicate, la scelta progettuale sia in grado di soddisfare i criteri e gli obiettivi enunciati dal P.T.C.P, in particolare per la zona ID-MO-B senza incidere, a livello di organizzazione, in modo rilevante sull'assetto dei luoghi mantenendo per gli stessi il corretto equilibrio del contesto.

Con tale assetto si ritiene ragionevolmente che i valori paesaggistici della zona siano salvaguardati e che il nuovo insediamento, anche attraverso le scelte architettoniche adottate, presenti al meglio i propri caratteri linguistici a vocazione produttiva.

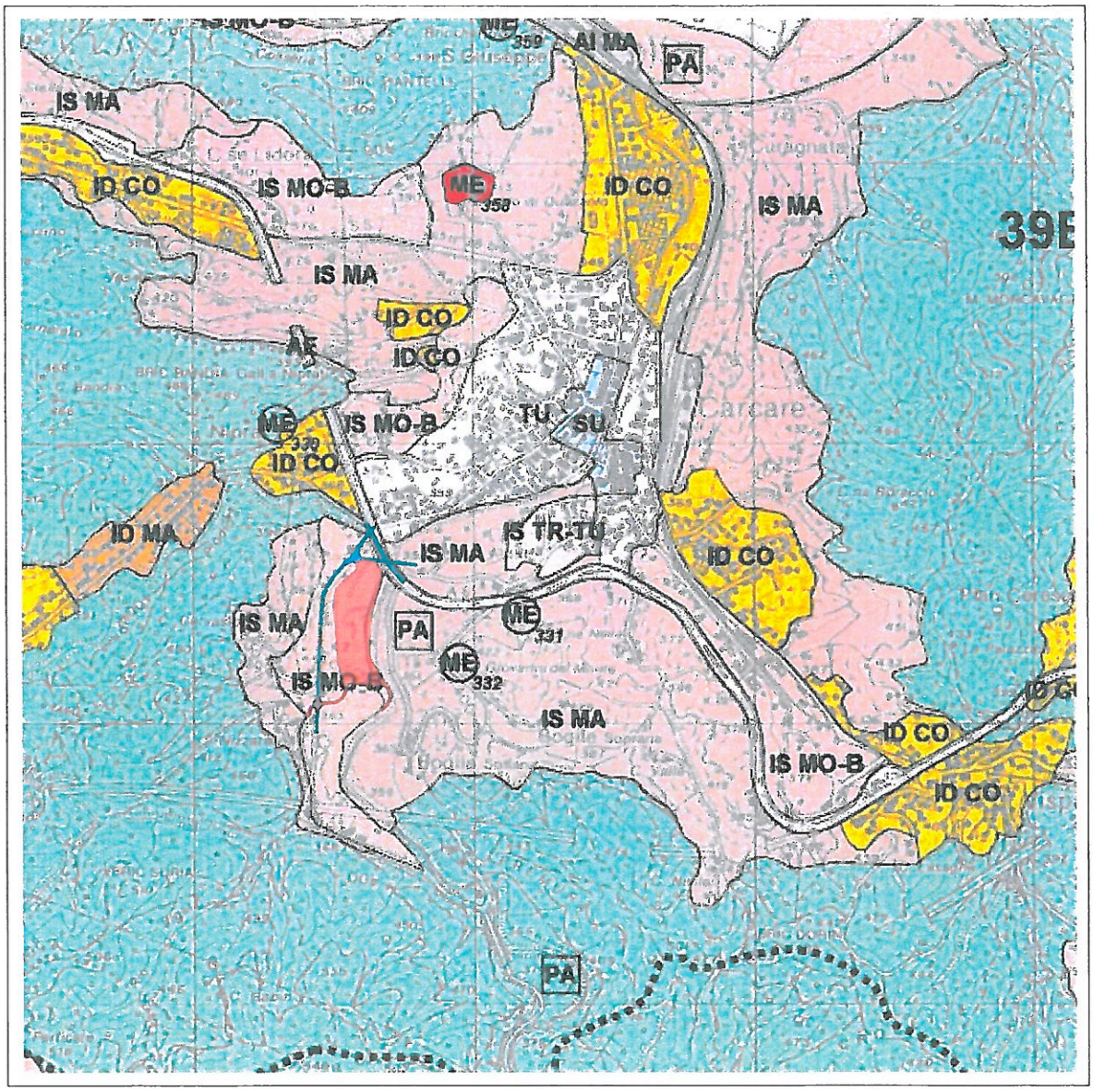
Allegati:

- documentazione grafica e fotografica;
- rendering

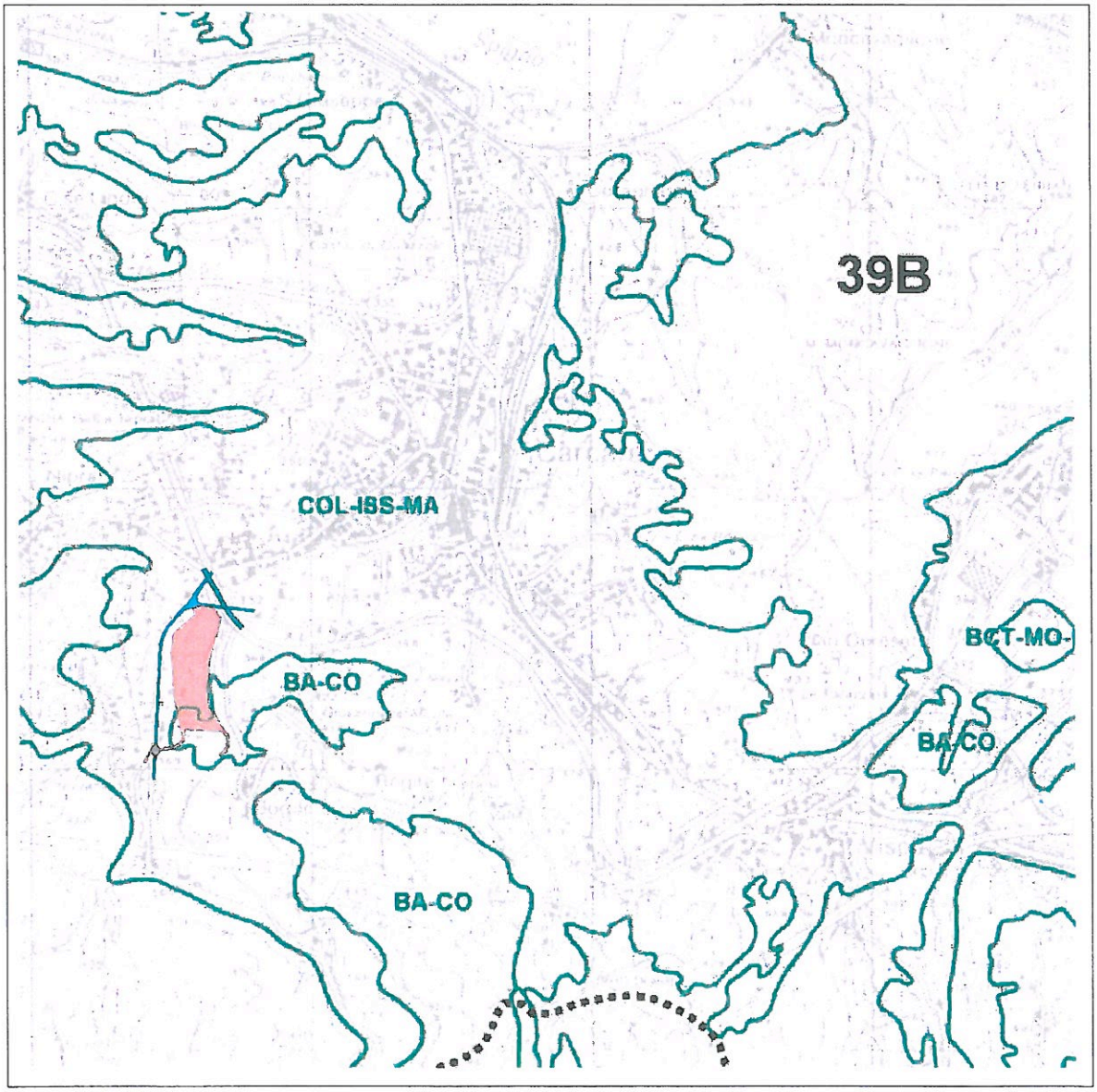
Ing. Sergio Fenoglio

Ing. FENOGLIO SERGIO
Ord. Ing. di Savona 521
CARCARE

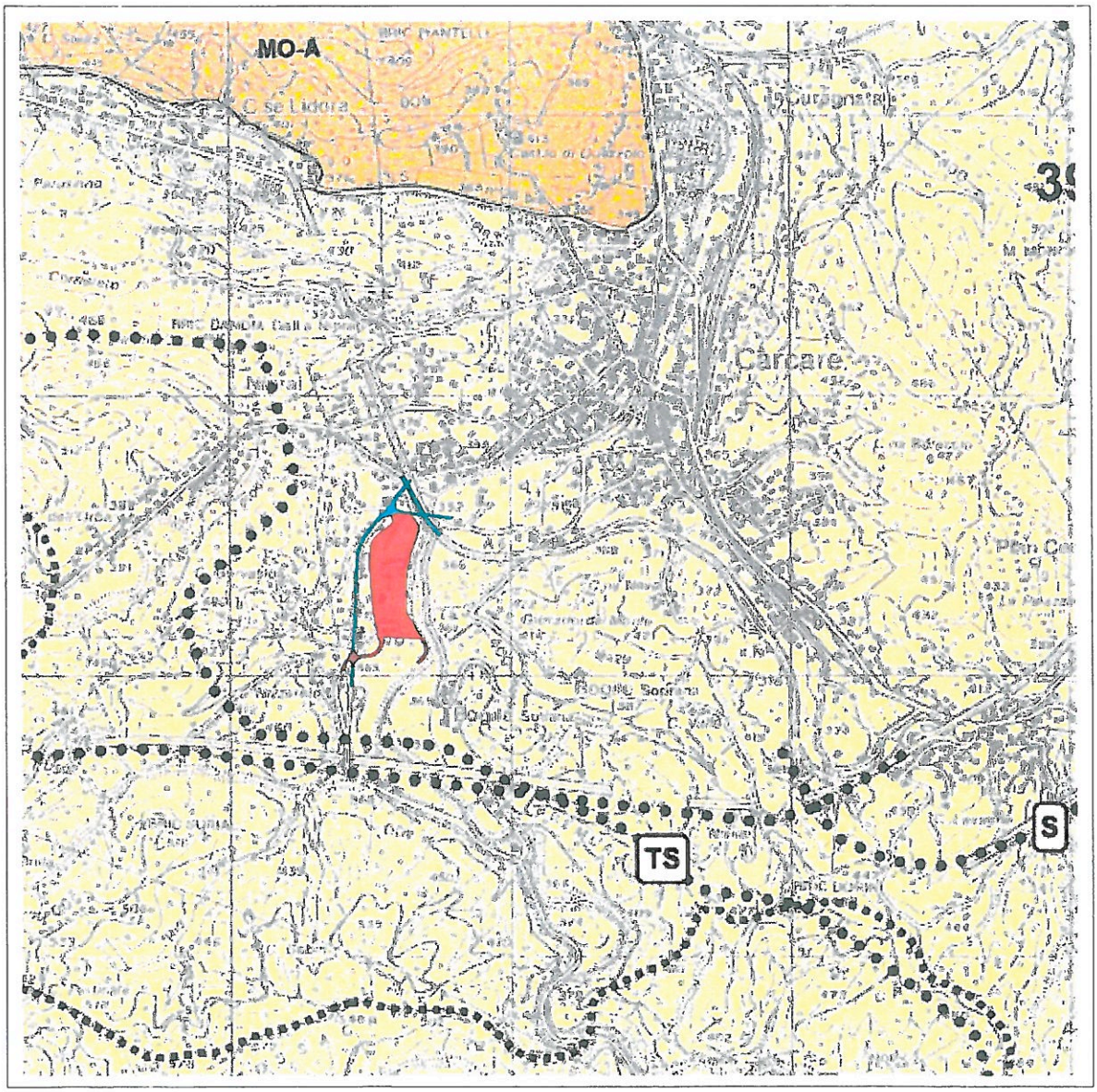
ESTRATTO DI P.T.C.P. ASSETTO INSEDIATIVO
SCALA 1:25000



ESTRATTO DI P.T.C.P. ASSETTO VEGETAZIONALE
SCALA 1:25.000



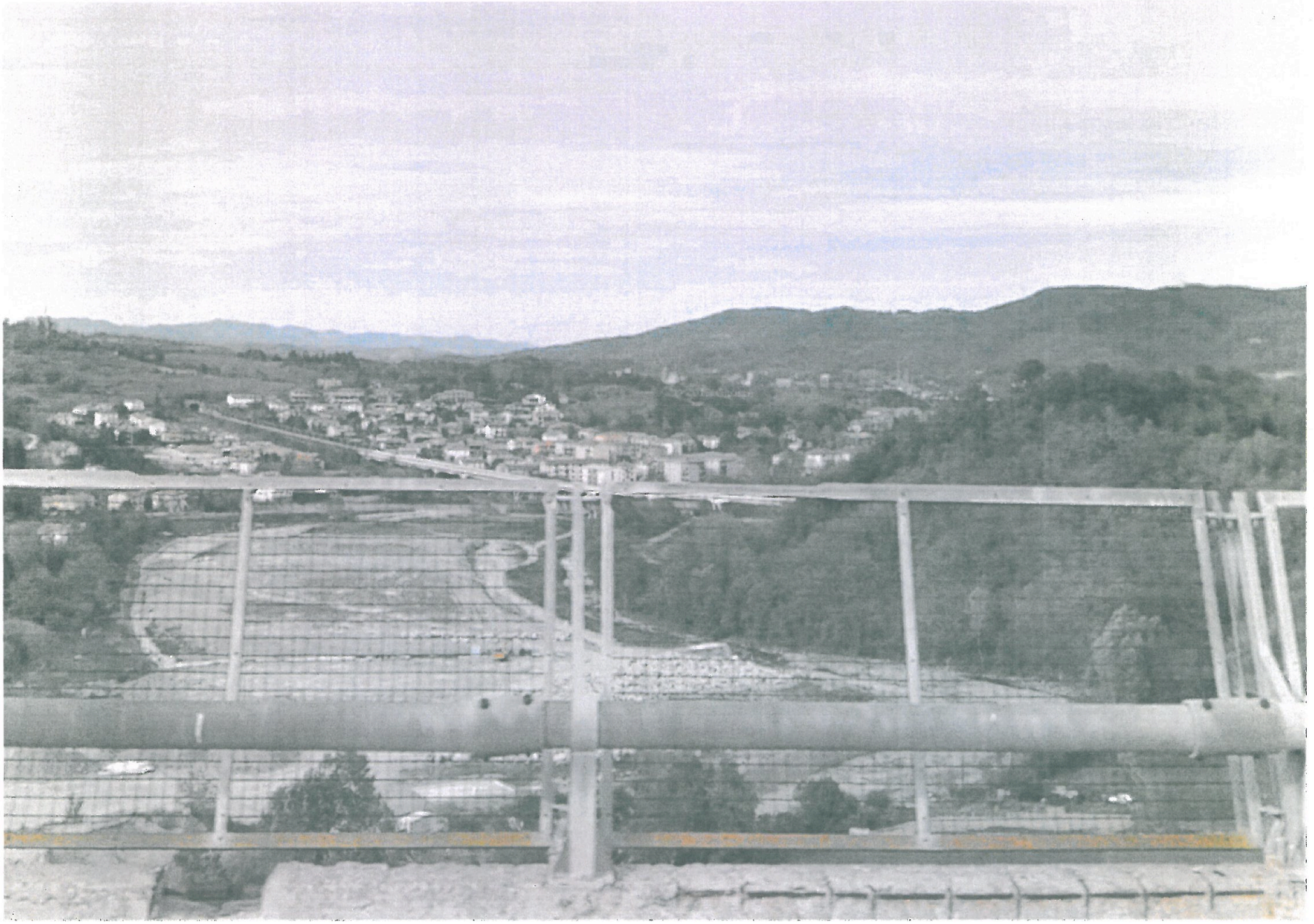
ESTRATTO DI P.T.C.P. ASSETTO GEOMORFOLOGICO
SCALA 1:25000




Via Vecchia di Plodio
SP11
SP15
A6
Bogile Inferiore
Viadotto Bormida di Pallare


SP15
Strada Provinciale 15
© 2012 Google
© 2012 Google



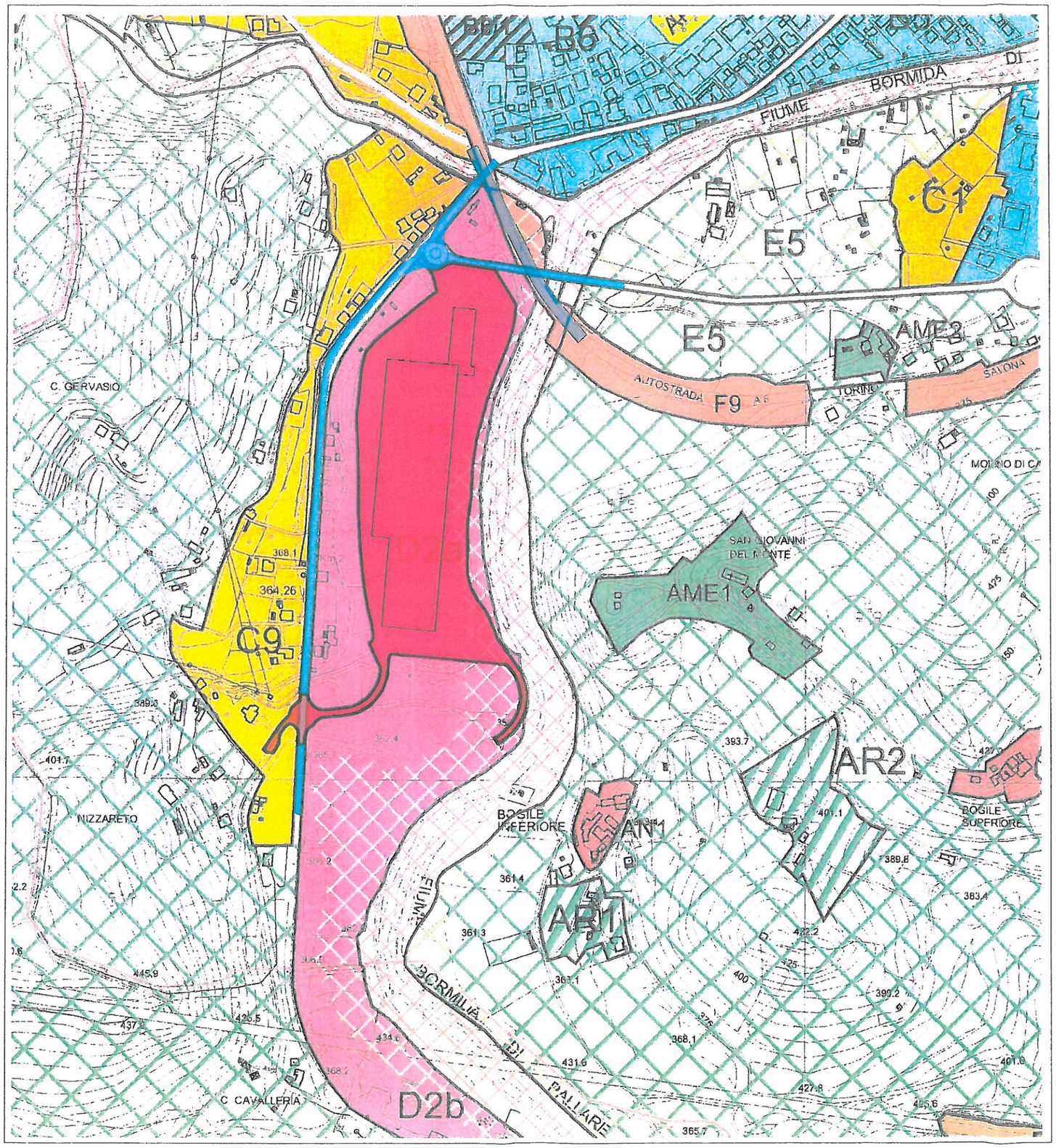




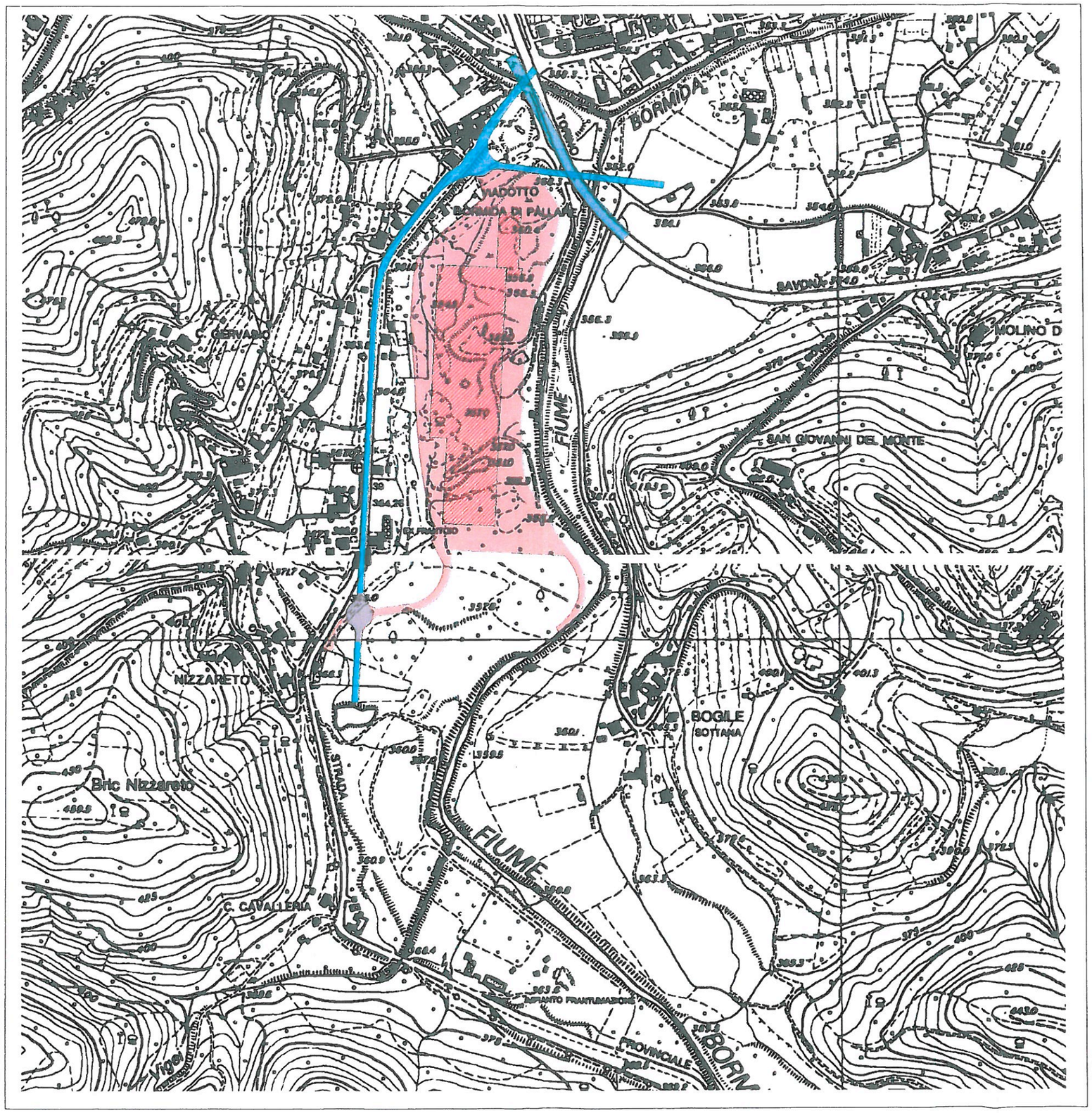




ESTRATTO P.R.G. VIGENTE
SCALA 1:5.000



ESTRATTO DI CARTA TECNICA REGIONALE
SCALA 1:5.000



PIANO QUOTATO DI PROGETTO
Scala 1:500

STRADA PROVINCIALE S.P.15

FIUME BORMIDA DI PALLARE

RIO FLOCCO

CARCARE

VIADOTTO CORSIA DISCENDENTE TO-SV

LOTTO 1 VAR. S.P.I.5

D2a

A

B

C

Armadio N.1 n.3 dotazioni idranti 1-2-3

Armadio N.2 n.3 dotazioni idranti 4-5-6

Armadio N.3 n.3 dotazioni idranti 7-8-9

Armadio N.4 n.2 dotazioni idranti 10-11-12

Armadio N.5 n.2 dotazioni idranti 13-14

Armadio N.6 n.3 dotazioni idranti 15-16-17

Vasca antincendio interrata capacità 216 mc con annesso locale pompe sprinkler

Armadio N.7 n.3 dotazioni idranti 18-19-20

Armadio N.8 n.3 dotazioni idranti 21-22-23

Armadio N.9 n.1 dotazione idrante 24

Ricondo e cancello da adeguare per nuovo accesso all'insediamento produttivo

LEGENDA

- STRADA PROVINCIALE N. 15 CARCARE-PALLARE-BORMIDA
- FIUME BORMIDA DI PALLARE
- RO BESTRO
- CONFINI DI PROPRIETA'
- SCOGLIERE
- PERCORSO PEDONALE/CICLABILE
- VERDE PUBBLICO ATTIVITA' COLLETTIVE LUNGO FIUME BORMIDA
- STRADA DI PENETRAZIONE ZONA INDUSTRIALE
- EDIFICIO PRODUTTIVO
- PALAZZINA UFFICI
- PARCHEGGIO PUBBLICO
- PARCHEGGIO PRIVATO
- VERDE PRIVATO
- LIMITE INTERVENTO

PARAMETRI DI PRG - ZONA D2A - PALETA

Destinazione = produttiva
h = 0,40 mq/mq
If = 0,60 mq/mq
Rc = 40% della superficie di sottozona
Df = Secondo indicazioni SAU
Dc = mt 5,00 o aderenza
Ds = mt 15,00 dalla strada provinciale; mt 10,00 dall'asse principale di servizio zonale
Hmax = mt 11,50 esclusi strutture tecnologiche e uffici
Distanza dal Fiume Bormida = mt 40,00 dal limite della proprietà demaniale

Superficie minima a riservare a servizi pubblici e di uso pubblico di interesse zonale = 10% della superficie territoriale dell'insediamento da destinare a parcheggio, verde e servizi di interesse comunale

DATI DI PROGETTO

Area interessata dall'intervento mq. 64.468,00
Di cui in zona di PRE D2a mq. 59.748,00
Rapporto di copertura 40% = 59.748,00 x 0,40 = 23.899,20
Superficie coperta in progetto mq. 23.610,00 < mq. 23.899,20
Distanza dal Fiume Bormida mt. 40,00
Distanza da S.P. 15 > mt. 15,00
Destinazione = Nuovo insediamento produttivo NOBERASCO S.p.A.

Standard Urbanistici ex artt. del DM 1444/68 Zone produttive - Art.5 e art 10.3 Nda = 10% del lotto = mq. 59.748,00 x 0,10 = mq. 5.974,80

Per spazi pubblici attività collettive lungo Fiume Bormida:
a) pista ciclabile e aree = mq. 2.070,00
b) verde pubblico = mq. 3.570,00

Per parcheggio pubblico = mq. 437,00

Totale mq. 6.077a,00 > mq. 5.974,80

Parcheggio privato in progetto = mq. 762,50 N. 61 p.ti di auto
Verde privato in progetto = mq. 5.300,00

SEZIONE TIPO SISTEMAZIONE DELL'ASSE BORMIDA
Scala 1:100

SEZIONE TIPO PARCHEGGIO PUBBLICO
Scala 1:100

noberasco
Dal 1908, un secolo di frutta e valori

COMUNE DI CARCARE
NOBERASCO S.p.A.
ZONA D2a DI PRG
AREA INDUSTRIALE IN LOC PALETTA
PROGETTO NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO NOBERASCO S.p.A.
PLANIVOLUMETRICA GENERALE DI PROGETTO STRADARIO URBANISTICO
Scala 1:500
DA-NOB-004-1
04

Consulenti e Architettonica: Studio Bertino - Arecco
Studio Metis Carlo Zunnini - Milano

LEGENDA SIMBOLI ANTINCENDIO

- Via d'esodo orizzontale
- Via d'esodo verso l'alto
- Via d'esodo verso il basso
- Estintore portatile polvere Kg 6 21A 113B
  Sup. Protetta da 1 Estintore Euclide media 100 mq
- Estintore carrellato
- Idrante sottosuolo
- Idrante UNI 45
- Idrante sottosuolo UNI 70
- Idrante soprasuolo
- Allarme per salvaguardia vegetali
- Allarme per salvaguardia edifici
- Impianto automatico di rivelazioni stato incendio di fumo
- Evacuatori naturali di fumo sup. utili 1 mq/mq
- Impianto di allarme
- Evacuatori di fumo sup. utili 1 mq/mq
- Indice parete REI 120
- Interruttore generale di sgancio energia elettrica

PIANTA PIANO RIALZATO
Scala 1:200

PIANTA SOPPALCO Q.=369,10
Scala 1:200

PIANTA SOPPALCO Q.=365,30
Scala 1:200

PIANTA PIANO SECONDO
PALAZZINA UFFICI Q.=368,00
Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO
PALAZZINA UFFICI Q.=364,95
Scala 1:200

PIANTA TERRA
PALAZZINA UFFICI Q.=360,90
Scala 1:200

PENSILINA H. 5,00

ZONA PRODUZIONE 1 - CLASSE II
CLASSE IN PROGETTO 60

CELLA N.1
TEMPERATURA +2°c
CLASSE 1.0
H=9,70

CELLA N.2
TEMPERATURA +2°c
CLASSE 1.0
H=9,70

CELLA N.3
TEMPERATURA +2°c
CLASSE 1.0
H=9,70

ANTICELLA +2°c
H=4,50

CELLA N.4
TEMPERATURA -22°c
CLASSE 1.0
H=9,70

ANTICELLA -2°c
H=4,50

CELLA N.5
TEMPERATURA -2°c
CLASSE 1.0
H=9,70

ANTICELLA -2°c
H=4,50

CELLA N.6
TEMPERATURA -2°c
CLASSE 1.0
H=9,70

ANTICELLA -2°c
H=4,50

CELLA N.7
TEMPERATURA -2°c
CLASSE 1.0
H=9,70

ANTICELLA -2°c
H=4,50

CELLA N.8
TEMPERATURA -2°c
CLASSE 1.0
H=9,70

ANTICELLA -2°c
H=4,50

CELLA N.9
TEMPERATURA -2°c
CLASSE 1.0
H=9,70

ANTICELLA -2°c
H=4,50

CELLA N.10
TEMPERATURA -2°c
CLASSE 1.0
H=9,70

ANTICELLA -2°c
H=4,50

CELLA N.11
TEMPERATURA -2°c
CLASSE 1.0
H=9,70

ANTICELLA -2°c
H=4,50

CELLA N.12
TEMPERATURA -22°c
CLASSE 1.0
H=9,70

ANTICELLA -2°c
H=4,50

CELLA N.13
TEMPERATURA -2°c
CLASSE 1.0
H=9,70

ANTICELLA -2°c
H=4,50

CELLA N.14
TEMPERATURA -2°c
CLASSE 1.0
H=9,70

ANTICELLA -2°c
H=4,50

CELLA N.15
TEMPERATURA -2°c
CLASSE 1.0
H=9,70

ANTICELLA -2°c
H=4,50

CELLA N.16
TEMPERATURA -2°c
CLASSE 1.0
H=9,70

ANTICELLA -2°c
H=4,50

CELLA N.17
TEMPERATURA -2°c
CLASSE 1.0
H=9,70

ANTICELLA -2°c
H=4,50

CELLA N.18
TEMPERATURA -2°c
CLASSE 1.0
H=9,70

ANTICELLA -2°c
H=4,50

noherasco

COMUNE DI CARIGNANO
(PROVINCIA DI TORINO)

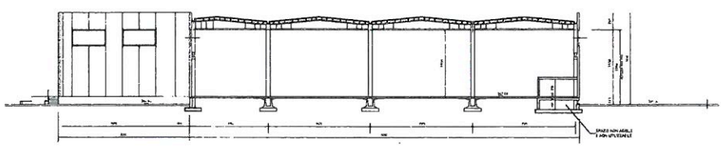
PROGETTO AUTORIZZATIVO
PROGETTO MODIFICATIVO S.U.A.

PIANTE

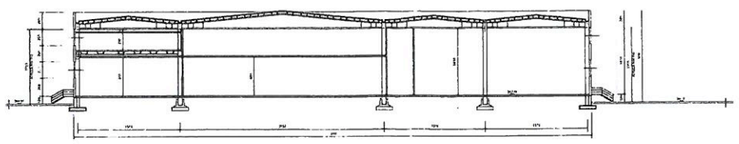
Scala 1:200

Tav. 03

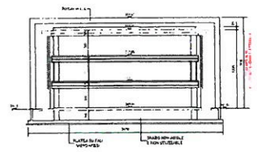
SEZIONE A-A



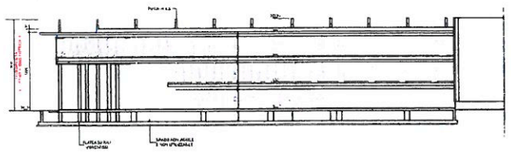
SEZIONE B-B



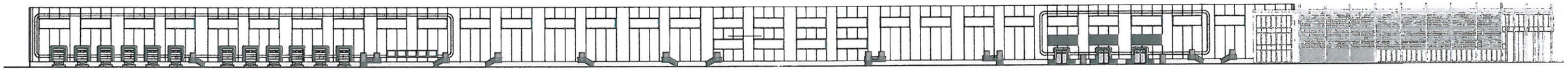
SEZIONE C-C



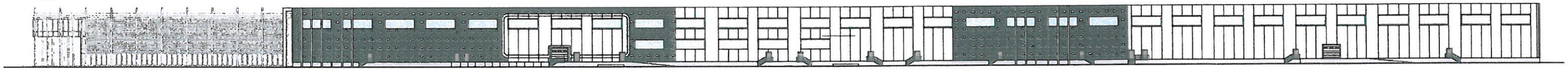
SEZIONE D-D



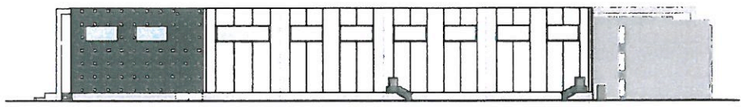
PROSPETTO OVEST



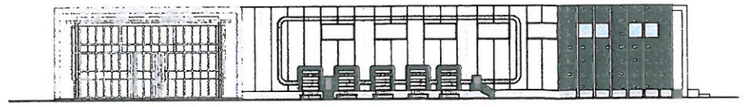
PROSPETTO EST



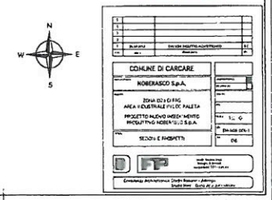
PROSPETTO NORD

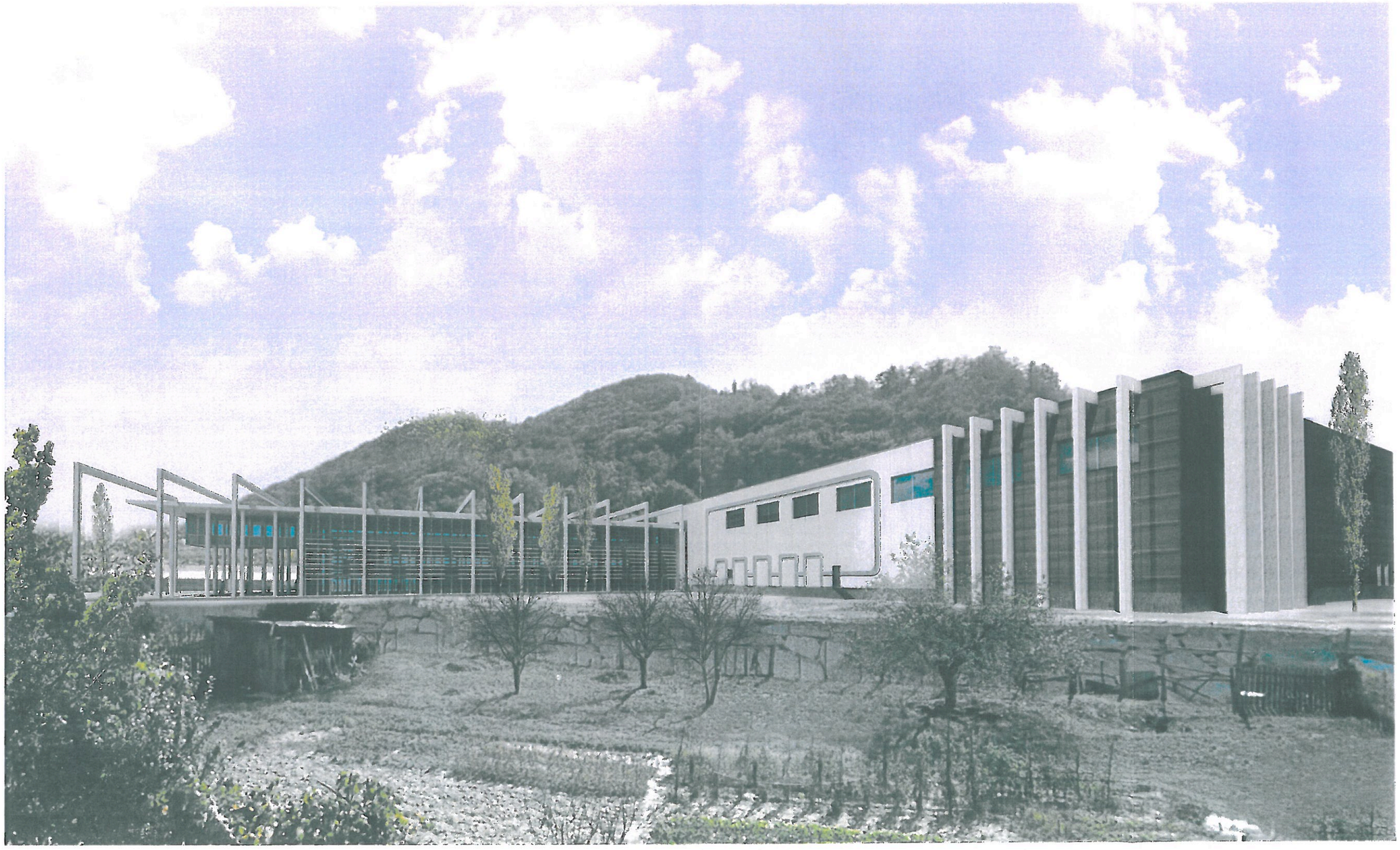


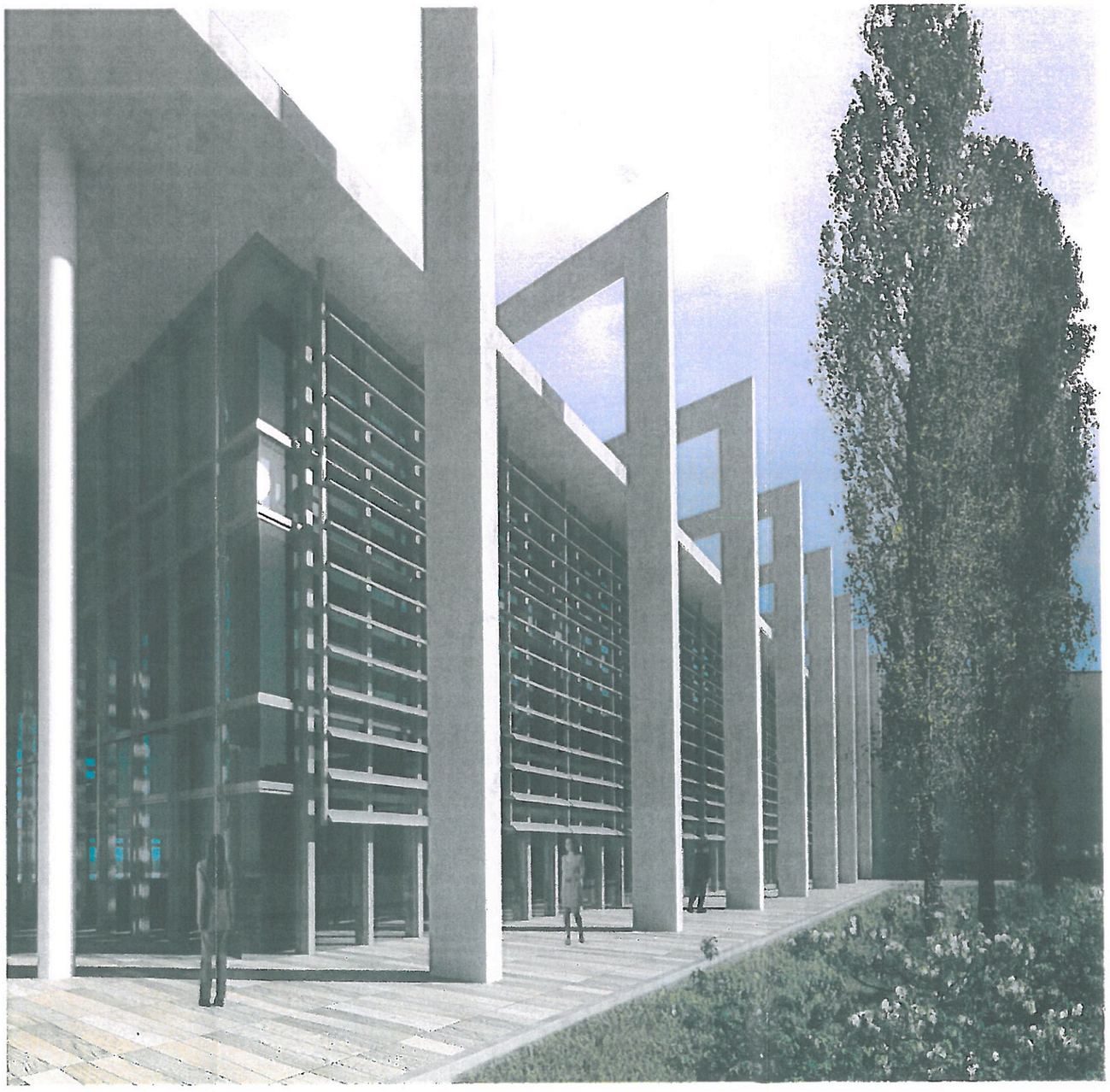
PROSPETTO SUD

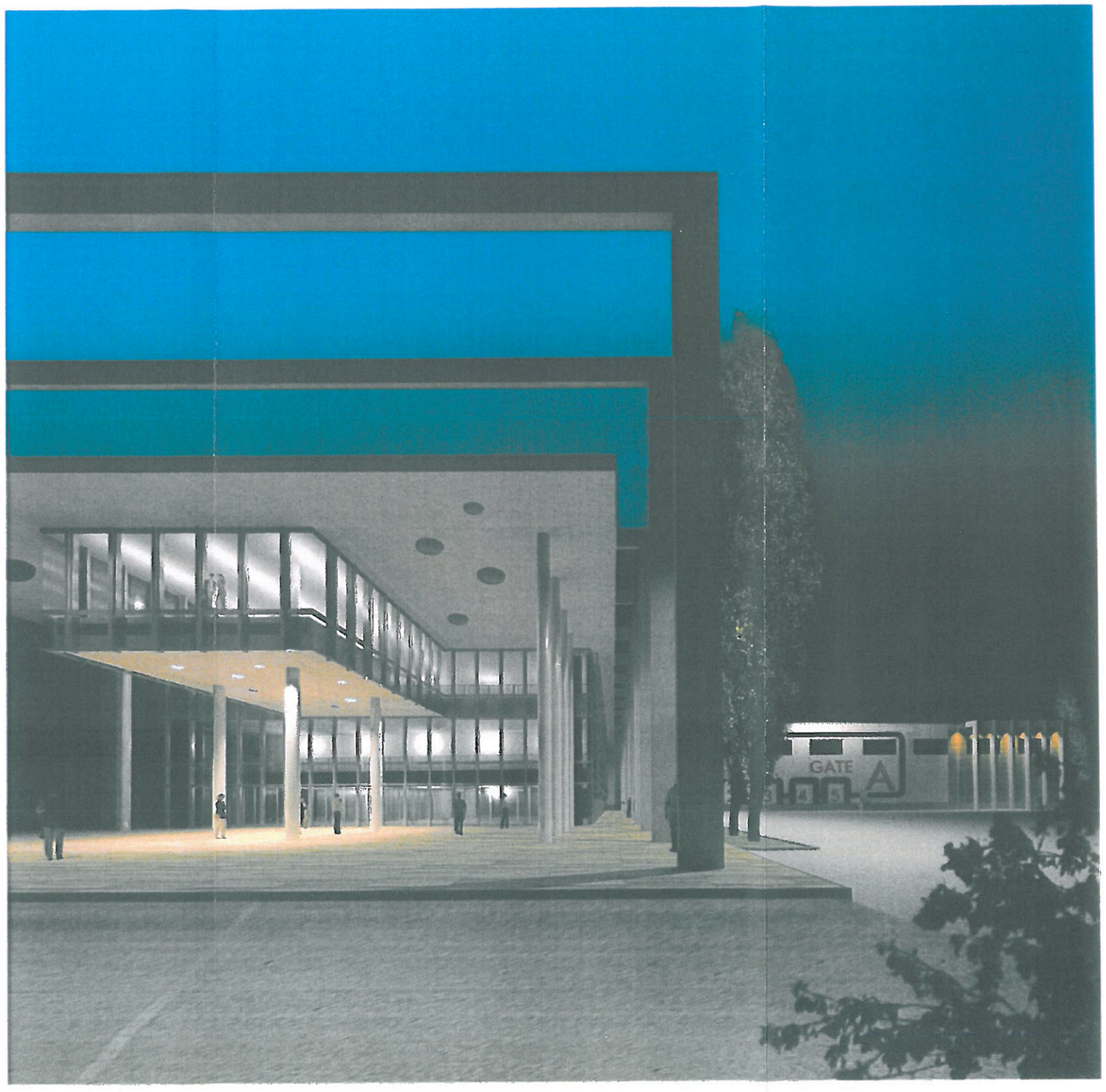











GATE
100
A