

COMUNE DI MALLARE

PROVINCIA DI SAVONA

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DELLO
STABILIMENTO DI PRODUZIONE PELLETTI SITO IN
LOCALITA' CROSA N. 4 PER LA REALIZZAZIONE
DI SPAZI COPERTI PERTINENZIALI PER CARICO/
SCARICO MATERIE PRIME

COMMITTENTE:

P.F.M. S.R.L.

Via Crosa n. 4

17045 MALLARE (SV)

partita IVA: 07556010960

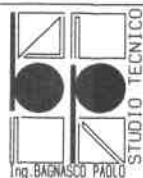
OGGETTO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA :
LUGLIO 2019

NS. RIF.
1471/19

IL TECNICO



PROGETTAZIONE PER L'EDILIZIA
CIVILE E INDUSTRIALE
ANALISI STRUTTURALE
URBANISTICA

STUDIO TECNICO ING. PAOLO BAGNASCO
VIA PIANA DEL MULINO N. 76/3 - 17043 CARCARE (SV) - Tel. 0192071304
partita IVA: 00636760092

- 1.0 Premessa
- 2.0 Descrizione dell'insediamento esistente
- 3.0 Le previsioni del P.R.G.
- 4.0 Rapporti con il P.T.C.P. - P.T.C. e con i vincoli
esistenti
- 5.0 Descrizione dell'intervento
- 6.0 La verifica urbanistica
- 7.0 Conclusioni

1.0 PREMESSA

Il progetto si riferisce alla ristrutturazione edilizia dello stabilimento di produzione pellet sito in Località Crosa n. 4 per la realizzazione di due spazi coperti pertinenziali da destinare al carico/scarico delle materie prime.

L'insediamento produttivo attuale risulta individuato al N.C.T. con il Foglio 14 Mappale 77, al N.C.E.U. Foglio 14 Mappale 77.

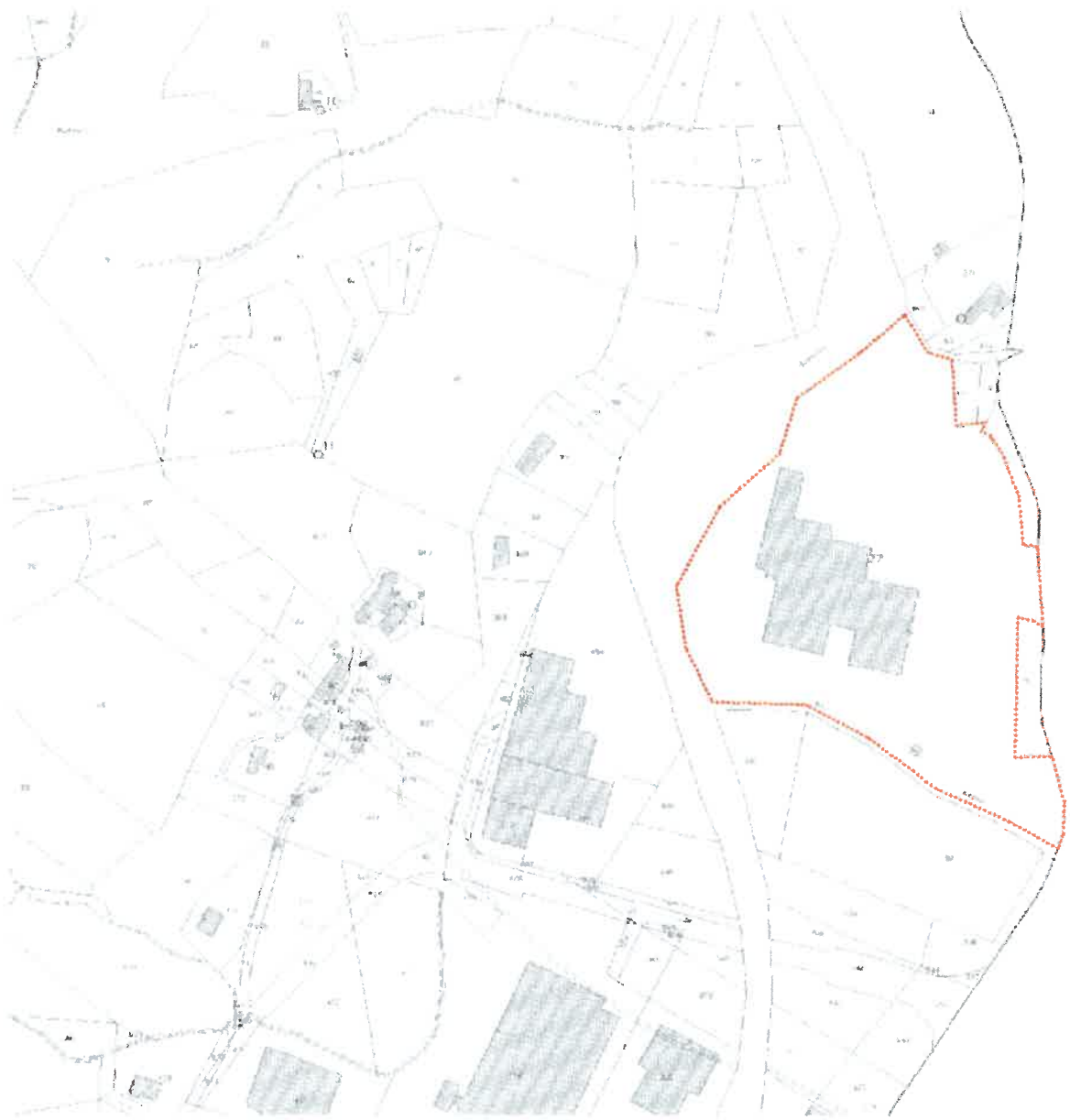
L'immobile costituente l'insediamento produttivo risulta di proprietà della P.F.M. S.R.L. con sede legale in Savona - Corso Italia n. 15/9 - partita I.V.A.: 07556010960 e sede operativa in Mallare (SV) - Via Crosa n. 4, la P.F.M. S.R.L. rappresenta pertanto il conduttore dell'insediamento al fine di esercitare la propria attività.

Trattasi di un'azienda in espansione che produce pellet di legno di castagno adatto all'uso domestico, utilizzante legno italiano proveniente da fonti gestite in modo ecosostenibile.

Lo stabilimento occupa attualmente una superficie coperta di circa 3.419,65 mq e sta proseguendo nel suo sviluppo verso una continua innovazione. In tal senso, al fine di ottimizzare la produzione, risulta fondamentale l'utilizzo di materie prime asciutte, per evitare notevoli spese di asciugatura delle stesse. Di conseguenza si rende necessario l'attuazione del progetto che si intende proporre e cioè la creazione di spazi

coperti in grado di consentire la manovra di mezzi atti al carico/scarico spostamento delle materie prime con l'obiettivo di mantenere "all'asciutto" la prima parte della filiera di produzione del pellet.







Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/08/2019 - Ora: 09.37.00 Fine
Visura n.: T27490 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2019

| | | |
|-----------------------------|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di MALLARE (Codice: E860) | |
| Catasto Terreni | Provincia di SAVONA | |
| | Foglio: 14 Particella: 77 | |

Area di enti urbani e promiscui

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA |
|----------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|----------------|-------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | |
| 1 | 14 | 77 | | - | ENTE URBANO | 2 29 87 | | Dominicale Agrario |
| Notifica | | | | Partita 1 | | | | Tipo mappale del 13/11/2009 protocollo n. SV0208297 in atti dal 13/11/2009 presentato il 12/11/2009 (n. 268297.1/2009) |

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune E860 - Sezione - SezUrb - Foglio 14 - Particella 77

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Savona**

Dichiarazione protocollo n. SV0233079 del 15/12/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mallare

Localita' Crosa

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Compilata da:
Mallarini Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri

N. 1305

Sezione:

Foglio: 14

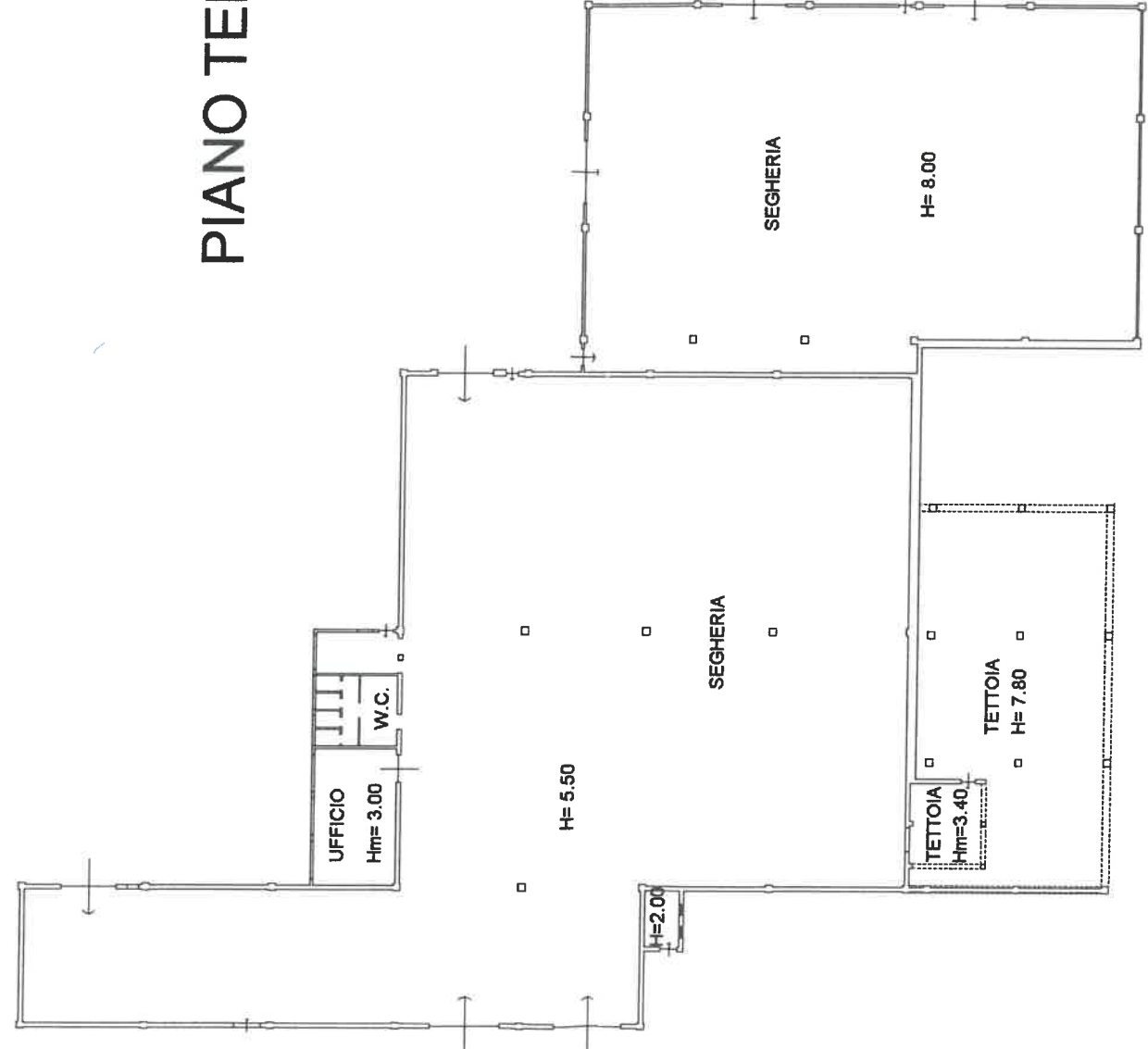
Particella: 77

Subalterno:

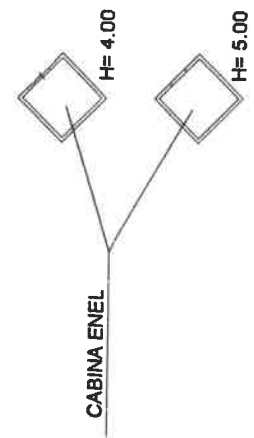
Prov. Savona

Scheda n. 1 Scala 1:500

PIANO TERRA



PIANO TERRA PIANO PRIMO



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Savona**

Dichiarazione protocollo n° SV0233079 del 15/12/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mallare

Localita' Crosa

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 14

Particella: 77

Subalterno:

Compilata da:
Mallarini Roberto

Iscritto all'albo:

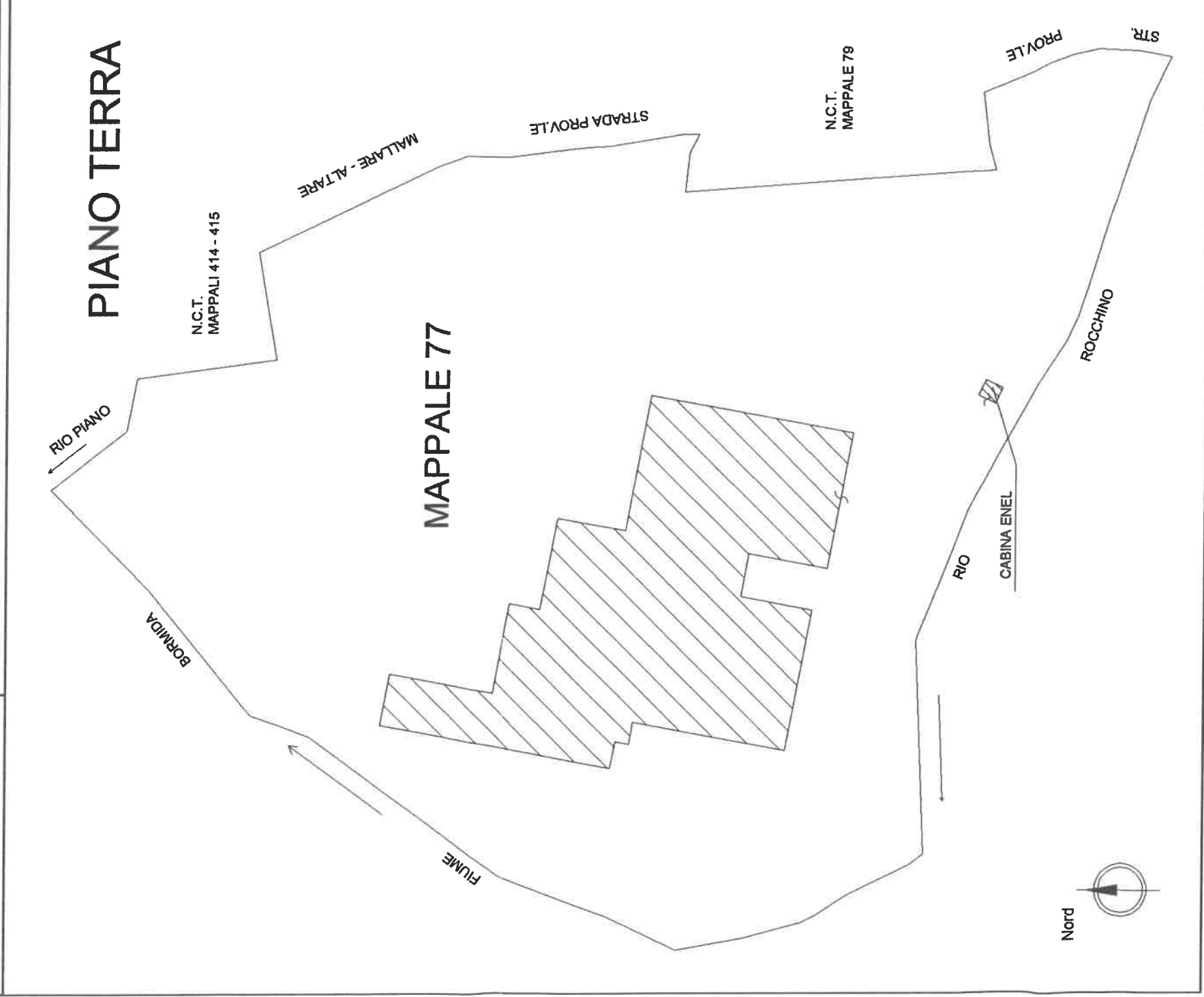
Geometri

Prov. Savona

N. 1305

Scheda n. 2

Scala 1:1000



2.0 DESCRIZIONE DELL'INSEDIAMENTO ESISTENTE

L'area del sito produttivo della PFM Pellets S.r.l. presenta una superficie complessiva di mq. 3.419,65 di cui 1.050 mq circa occupati dal reparto produzione pellet, 2.020 circa destinati a magazzino prodotto finito (pellet), 350 mq circa tettoia per deposito rinfuse materie prime.

L'area esterna è destinata alla viabilità, spazi di manovra e stoccaggio prodotto finito.

L'area risulta pianeggiante e quindi ottimale per la collocazione del sito produttivo in oggetto. Risulta attualmente collegata con la viabilità principale costituita dalla Strada Provinciale n. 5.

L'accesso all'area avviene tramite ampia strada che immette nel piazzale pertinenziale al capannone attraverso sbarra delimitatoria.

L'edificio esistente è del tipo prefabbricato, costituito da pilastri, travi a doppia pendenza, solai binervati in cemento armato precompresso.

L'altezza netta sotto trave risulta di m. 5,50 nella parte relativa al magazzino e di 8,00 m. nella parte destinata alla produzione del pellet.

La tettoia esistente presenta un'altezza di 7,70 m sotto trave.

L'edificio è tamponato esternamente in parte con pannelli prefabbricati del tipo ad infilare orizzontali ed in parte con blocchetti di cemento.

I serramenti sono in vetro uglass.

Lattoneria in lamiera preverniciata nella parte più recente, in pvc nella parte precedente.



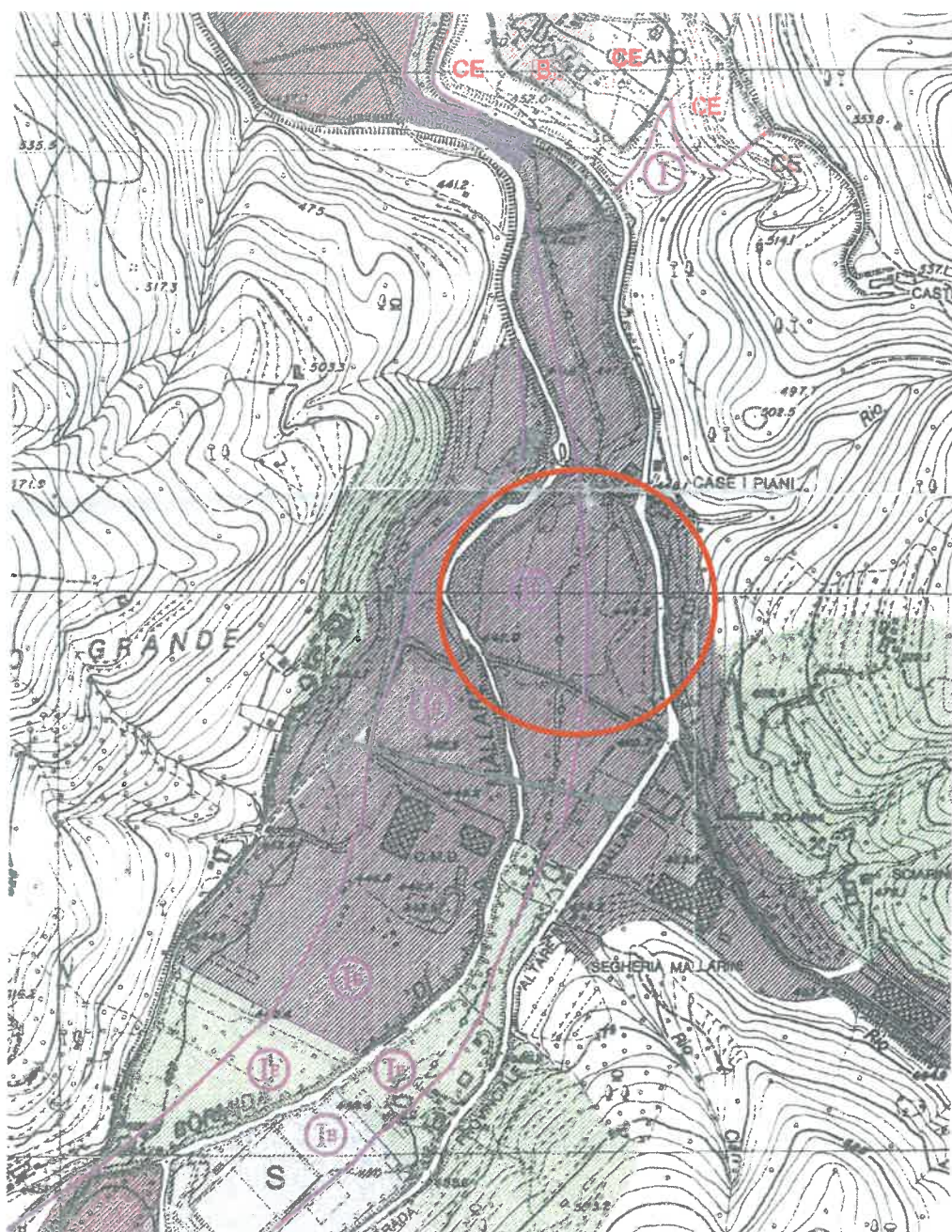




3.0 LE PREVISIONI DEL P.R.G.

L'area oggetto di intervento è inserita in zona D delle N.T.A. del P.R.G. vigente, area a destinazione produttiva industriali/artigianali.

Si riportano, nel seguito, uno stralcio cartografico e le N.T.A. del P.R.G. di tale zona.



- c) distanza dalle strade
(i valori indicati rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile):
c1) lungo la provinciale: 5 m per gli edifici - 1,5 m per le recinzioni
c2) lungo la viabilità di Prg: 5 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
 - d) distanza dai confini: 4 m
 - e) altezza massima alla gronda: 6,5 m per le nuove costruzioni
 - f) parcheggi privati: 10mq/100mc di vol. lordo edificato (L 122/89)
 - g) zona geologica: tipo 2
3. Gli edifici residenziali di nuova costruzione possono essere delle tipologie indicate alla lettera a, comma 1, dell'Art. 61; è esclusa la costruzione di case plurifamiliari a schiera, di cui alla lettera b, e in linea, di cui alla lettera c.

Articolo 34 - Zona C: Sottozona C7, Montefreddo

1. Si tratta di aree prive di copertura boschiva a margine della struttura insediativa consolidata di Montefreddo, poste lungo l'asse est-ovest lungo il quale si è storicamente attestato l'abitato, di cui costituiscono la riserva di spazi disponibili.
La scelta di realizzarvi contenute volumetrie consente di confermare la struttura insediativa esistente e di non incrinare i rapporti, funzionali e visivi, con l'ambiente circostante. Per ragioni di tutela ambientale, sono stati posti vincoli di inedificabilità su porzioni di zona dotate di particolare pregio ambientale (panoramicità, presenza di un gruppo di castagni di notevoli dimensioni).
2. Per rispondere alla domanda di abitazioni, sia primarie sia secondarie, a presidio del sito, si ritiene ammissibile la costruzione di edifici residenziali mono o bifamiliari, a configurazione compatta e disposte secondo l'andamento delle curve di livello, limitando il più possibile scavi e rinterrì e le conseguenti opere murarie di contenimento, secondo quanto indicato dal Capo Terzo.
3. L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e parametri:
 - a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0, 2 mc/mq
 - b) distanza minima tra fabbricati: 8 m
 - c) distanza dalle strade
(i valori indicati rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile):
lungo la comunale per Acque e lungo la viabilità di Prg: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
 - d) distanza dai confini: 4 m
 - e) altezza massima alla gronda: 6,5 m per le nuove costruzioni; rispetto della linea di gronda esistente negli interventi di ampliamento
 - f) parcheggi privati: 10mq/100mc di vol. lordo edificato (L 122/89)
 - g) zona geologica: tipo 2, per la parte sottoposta a perizia (eccetto la porzione a sud-est dell'abitato che è tipo 1)
4. Gli edifici residenziali di nuova costruzione possono essere delle tipologie indicate alle lettere a, comma 1, dell'Art. 61; è esclusa la costruzione di case plurifamiliari a schiera, di cui alla lettera b, e in linea, di cui alla lettera c.

Articolo 35 - Zona D

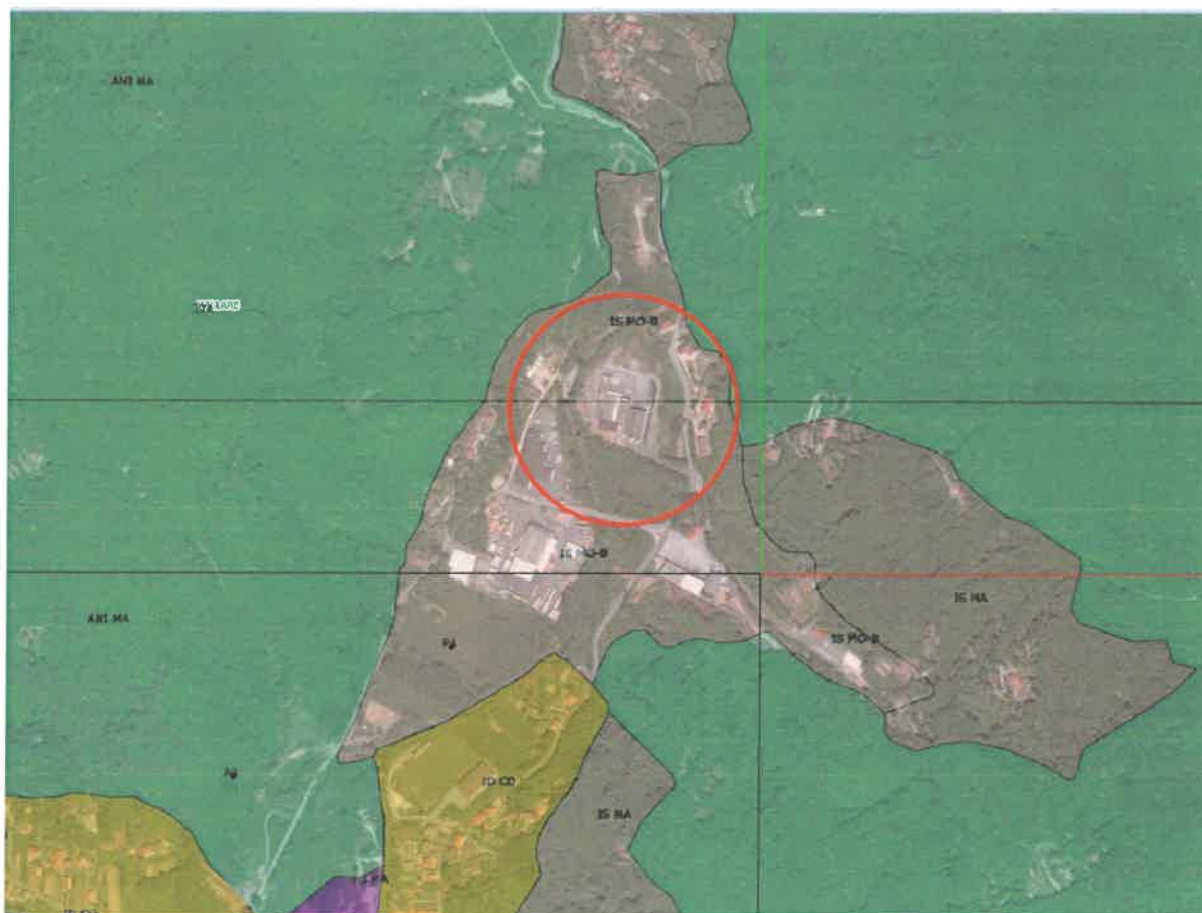
1. La zona D è destinata alle attività produttive industriali e a tutte quelle attività artigianali che, per dimensione degli impianti o produzione di acque reflue, fumi e rumori, non sono compatibili col tessuto e con la destinazione d'uso residenziale. Le aree prescelte per la destinazione industriale sono quelle già parzialmente occupate e destinate a tale scopo, accresciute di una porzione destinata all'ampliamento degli impianti esistenti necessari alla esigenza della produzione o al nuovo insediamento di impianti di limitate dimensioni. Tali aree occupano il fondovalle pianeggiante immediatamente a nord del capoluogo, lungo il corso del fiume Bormida. A margine dell'insediamento industriale già realizzato sopravvive un gruppo di castagni da frutto che viene tutelato da un vincolo di inedificabilità; sono egualmente tutelate le aree spondali, anche per la realizzazione di percorsi pedonali lungo il fiume.

2. Nelle zone D sono ammesse le seguenti destinazioni, nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo Terzo:
- attività manifatturiere industriali;
 - attività artigianali del settore secondario;
 - depositi e magazzini;
 - parcheggi e autorimesse di pertinenza;
 - attività direzionali connesse alla gestione dell'impresa industriale;
 - terziario di servizio alle imprese.
3. Costituiscono funzioni complementari e quindi sono comprese nella destinazione produttiva:
- il servizio di mensa e pronto soccorso per gli addetti;
 - la residenza del titolare (non oltre 300mq di superficie utile per impresa);
 - l'alloggio per il personale di vigilanza (non oltre un alloggio inserito nel, o accorpato al, fabbricato destinato alle attività produttive e non più di 150mq per unità locale).
4. Sono vietate le discariche; gli accumuli temporanei a cielo aperto di prodotti e materiali di lavorazione devono essere sistemate e recintate ai sensi dell'art. 59.
5. L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura, Q: 50%
 - altezza massima degli edifici: 12 m (al colmo)
 - distanza dalle strade
 - dalla provinciale: 12 m per gli edifici - 2 m per le recinzioni
 - dalle altre strade: 6 m per gli edifici - 2 m per le recinzioni
 - aree da sistemare a parcheggio
 - ad uso pubblico: 5 mq/100 mq di Superficie fondiaria
 - ad uso privato: 10 mq/100 mc di volume lordo edificato (L 1224/89)
 - aree da sistemare a verde: 5 mq/100 mq di Superficie fondiaria (secondo le indicazioni del Capo Terzo)
 - zona geologica: tipo 1, per la parte sottoposta a perizia, a monte della località "I Piani"
 - lotto minimo di intervento: 1.000mq;
 - mantenimento delle alberature di pregio esistenti (castagni da frutto) nella particelle catastali 101 e 278.
6. Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione saranno attuati tramite concessione convenzionata, che specifichi i modi della sistemazione delle nuove aree verdi, comprese quelle indicate al comma 10, della tutela delle alberature esistenti e della realizzazione dei parcheggi. In particolare, in mancanza di una diversa richiesta dell'Amministrazione Comunale, i parcheggi devono essere realizzati in adiacenza al lotto edificato.
7. Sono inoltre ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come definiti all'Art. 31 della legge 457/1978, lettere a), b), c), d) ed e), nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento Edilizio.
8. In caso di nuovi impianti o di ampliamenti superiori al 20% del volume esistente, deve essere predisposto un SOI che comprenda una dettagliata descrizione delle attività svolte e delle sostanze direttamente o indirettamente prodotte, come specificato all'Art. 9, comma 2, c).
9. Gli impianti di depurazione, atti ad assicurare il pieno rispetto delle vigenti disposizioni in materia di tutela dell'ambiente e della salute, possono essere realizzati al di fuori dei limiti previsti dal Rapporto massimo di copertura, Q, e dell'altezza massima indicati al precedente comma 6.
10. Laddove siano realizzate opere di arginatura del fiume, dovrà essere sistemata, su entrambe le sponde, una fascia a verde alberata di almeno 5m di profondità, resa accessibile e percorribile ai pedoni.

4.0 RAPPORTI CON P.T.C.P. - P.T.C. E CON I VINCOLI ESISTENTI

L'area oggetto di intervento, nei vari assetti è così insediata:

ASSETTO INSEDIATIVO:



Nel P.T.C.P. - assetto insediativo è inserito in zona IS-MO-B per le quali il P.T.C.P. prevede:

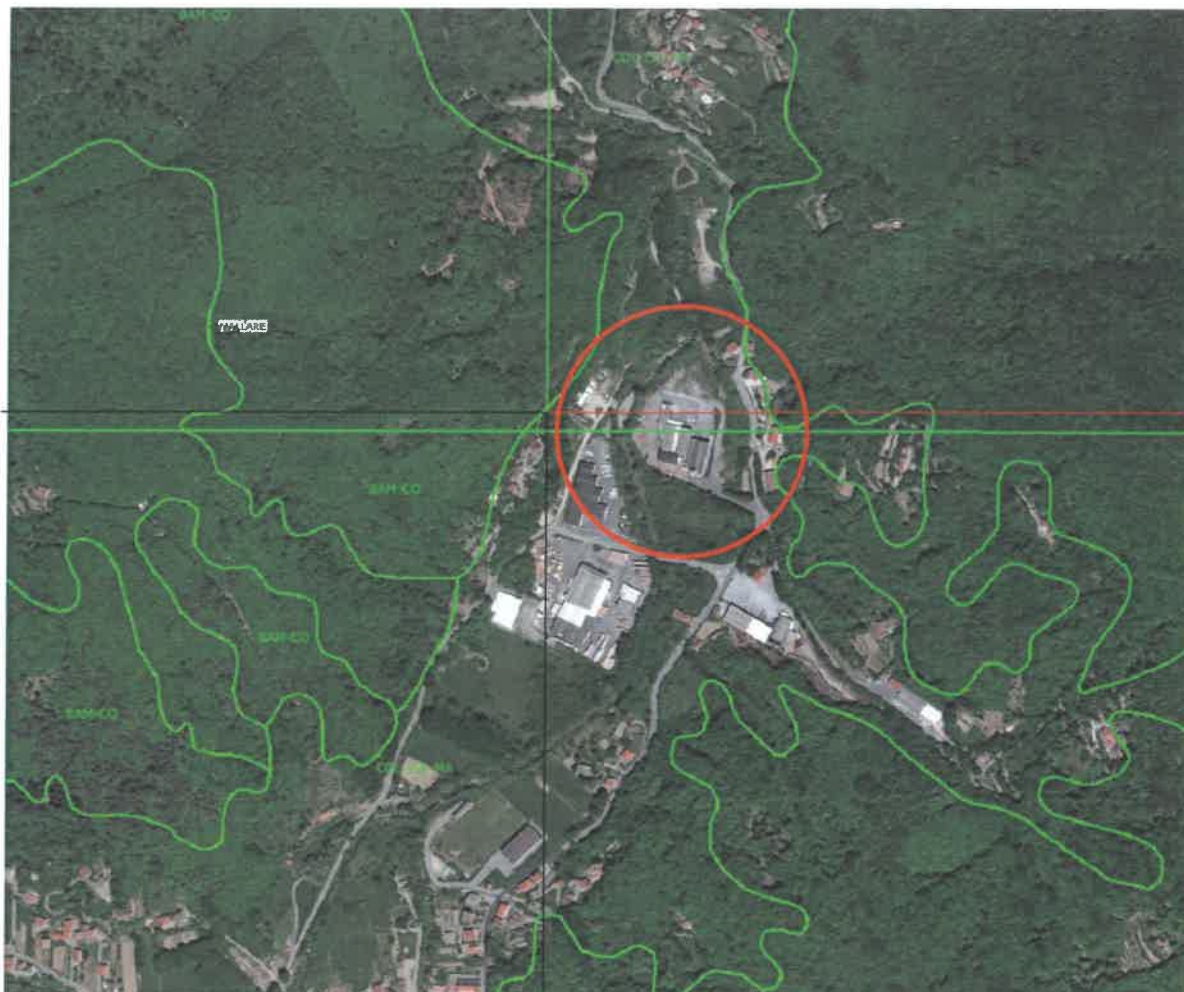
. Tale regime si applica nei casi in cui il carattere sparso dell'insediamento, sia in ragione dei valori intrinseci in esso presenti, sia in relazione con l'assetto più complessivo del territorio, non costituisce un valore meritevole di

tutela.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di non contrastare tendenze evolutive che possano dare luogo ad un assetto più strutturato della zona, compatibile con una sua corretta configurazione paesistica e funzionale ad una più efficiente gestione delle risorse.

3. Sono pertanto consentiti quegli interventi che, sulla base di uno Studio Organico d'Insieme, determinano l'evoluzione verso un insediamento a carattere diffuso.

ASSETTO VEGETAZIONALE:



Nel P.T.C.P. - assetto vegetazionale è inserito in zona COL-
ISS-MA per le quali il P.T.C.P. prevede:

Colture Agricole - COL

1. Il Piano, pur non disciplinando le modalità di esercizio delle attività agricole, interferisce con le stesse nei casi in cui comportino la realizzazione

di edifici, impianti ed infrastrutture, in quanto per tali opere valgono le pertinenti norme relative all'assetto insediativo.

2. Per quanto concerne l'estensione delle aree che possono essere interessate a tali attività, il Piano non pone limitazioni all'interno delle zone appositamente indicate con la sigla COL nella cartografia dell'assetto vegetazionale, mentre nelle restanti parti del territorio eventuali modificazioni dello stato attuale sono subordinate alla verifica di compatibilità con gli obiettivi definiti per l'assetto vegetazionale.

3. E comunque vietato costruire nuovi impianti di serre nelle zone sottoposte al regime normativo di CONSERVAZIONE degli assetti insediativo e geomorfologico.

Impianti sparsi in serre - ISS

1. Tale regime si applica nelle parti del territorio considerate dall'articolo 58 e non ricadenti tra quelle disciplinate dall'articolo 59.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare che l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività trovi riscontro nelle forme del paesaggio agrario senza tuttavia alterarne i caratteri prevalenti.

3. Le zone di cui al primo comma, per quanto riguarda la costruzione di nuove serre e la modificazione di quelle esistenti, sono pertanto assoggettate ad un regime normativo del MANTENIMENTO che consente la realizzazione di impianti opportunamente ubicati e dimensionati in funzione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei suoli, ferma restando l'esigenza di non dare luogo a rilevanti concentrazioni.

ASSETTO GEOMORFOLOGICO:



Nel P.T.C.P. - assetto geomorfologico è inserito in zona MO-B. Tale regime si applica in tutte le parti del territorio non assoggettate ai regimi normativi di cui ai restanti articoli della presente sezione.

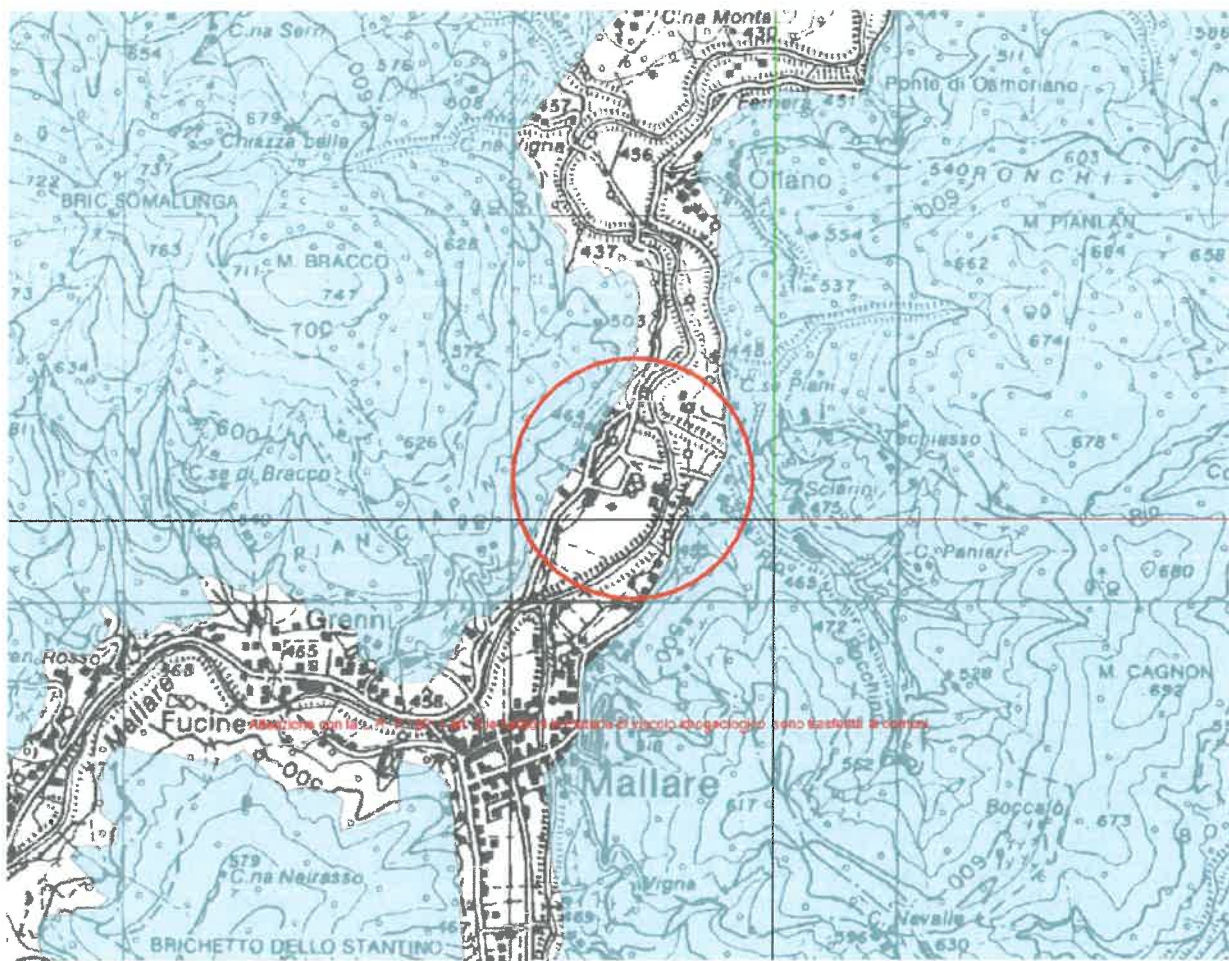
Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

VINCOLI

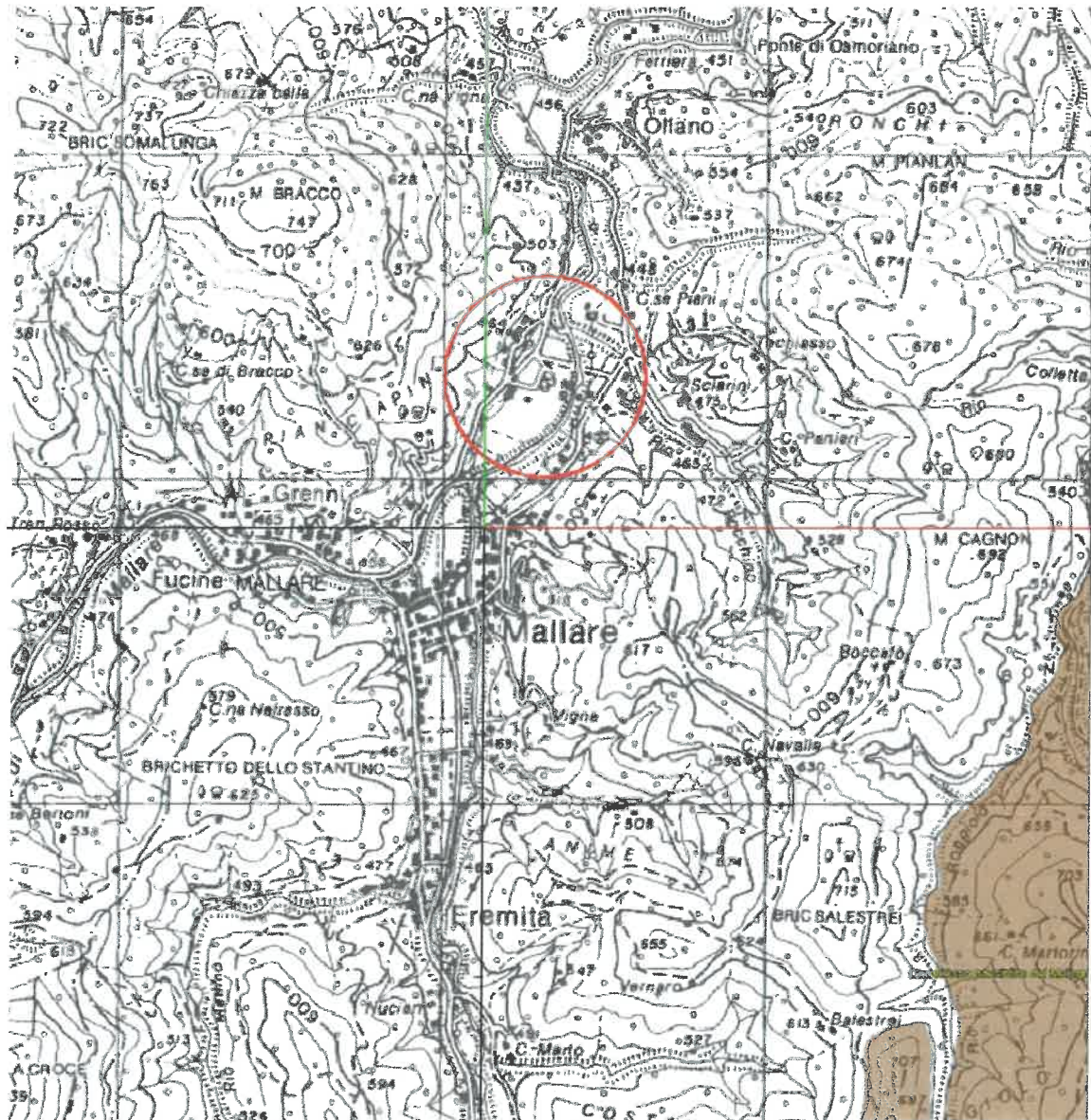
L'area in esame:

- non è soggetta a vincolo idrogeologico;
- non è compresa nelle perimetrazioni di cui al R.D. 1497/39 o in quelle di cui ai DD.MM. 1985 (legge Galasso);
- è soggetta a vincolo paesistico ambientale;

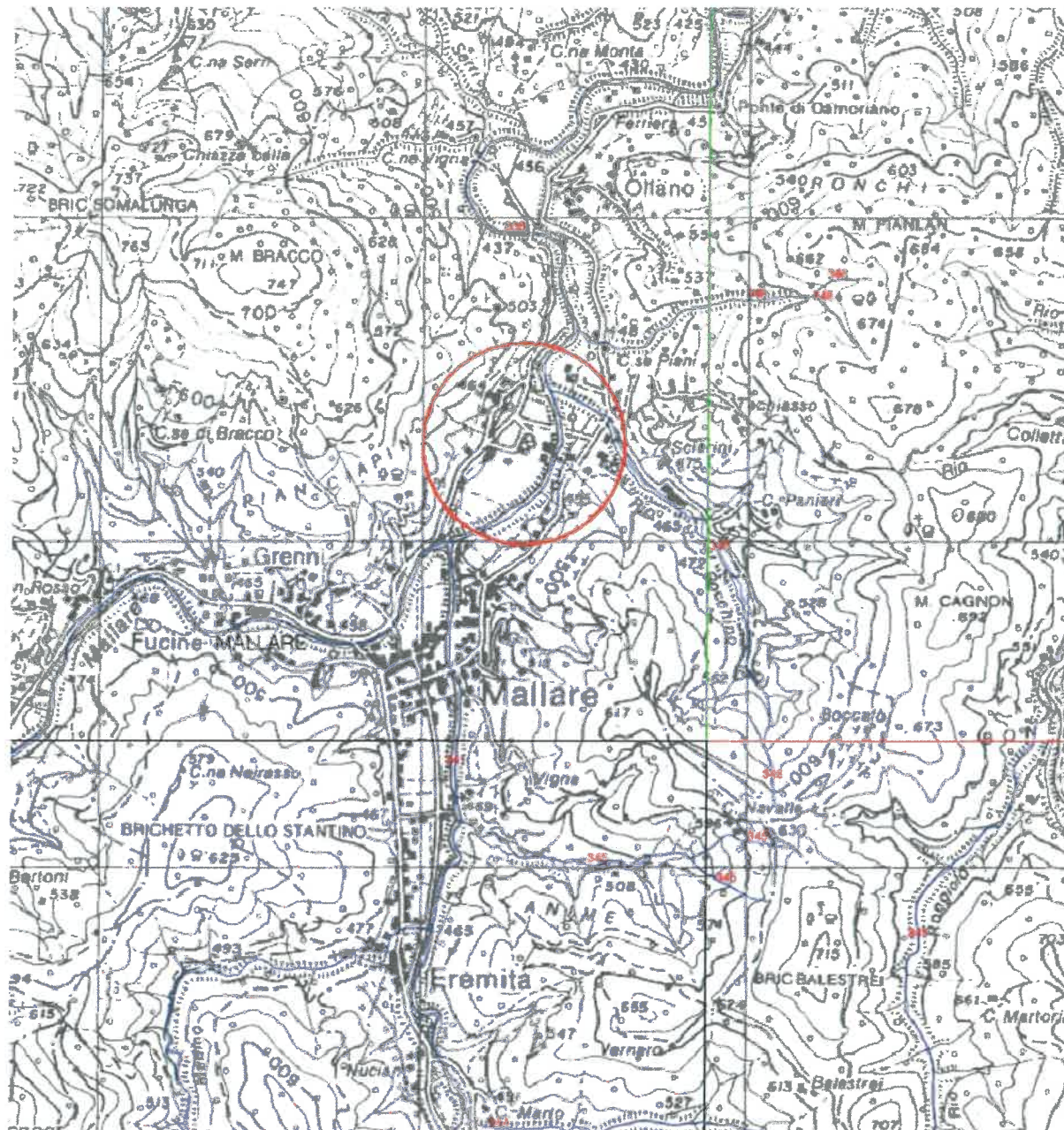
VINCOLO IDROGEOLOGICO



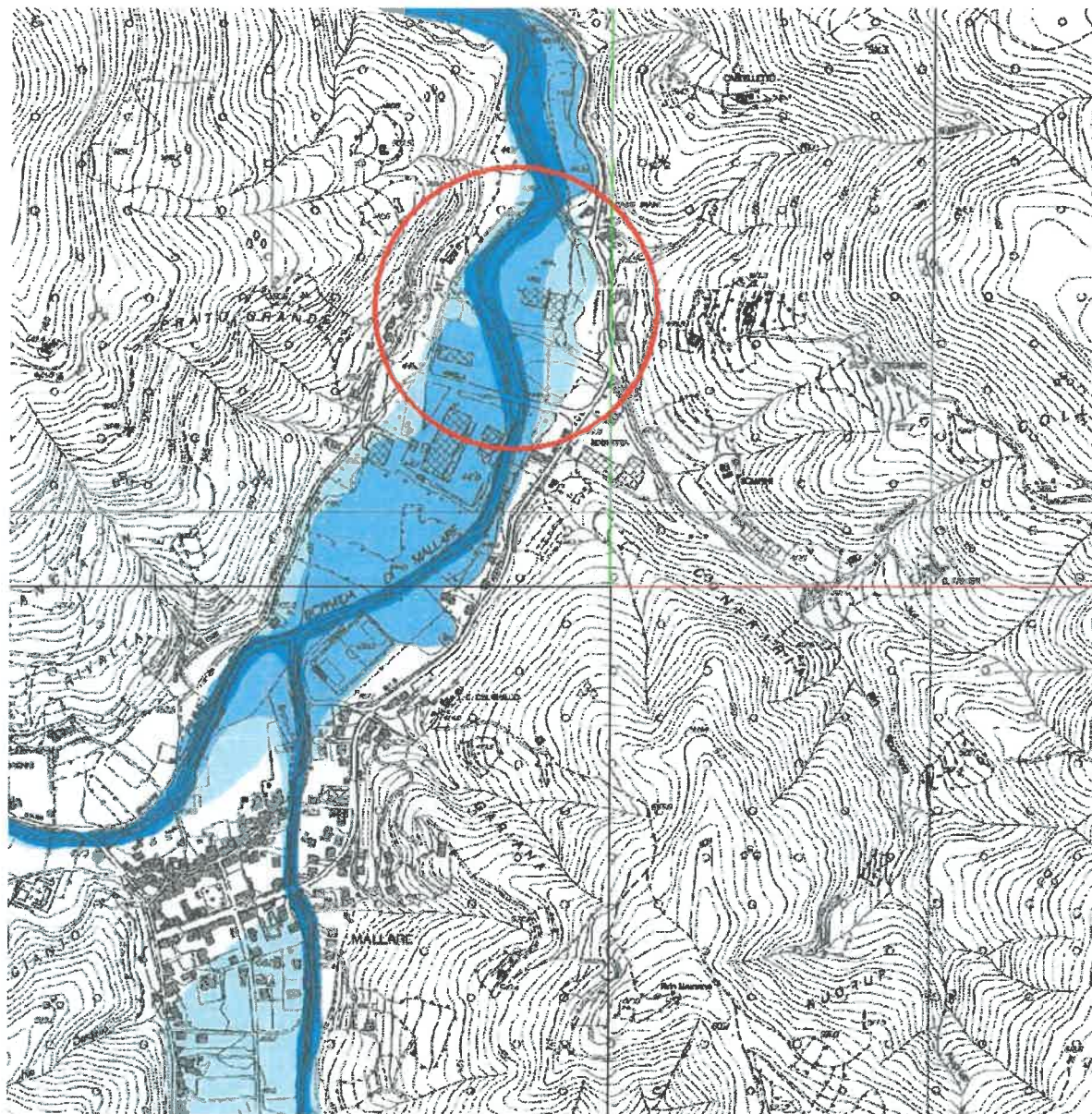
VINCOLO D.M. 24/04/1985



RII ISCRITTI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO



AREE INONDABILI (D.G.R. 1064/2018)



5.0 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La progettazione dell'intervento di ristrutturazione dell'insediamento produttivo esistente utilizzato dalla P.F.M. S.R.L. Sito in Mallare (SV) - Località Crosa è stata eseguita in base alle esigenze aziendali ed in particolare alla necessità di creare un riparo adeguato alle operazioni di carico/scarico delle materie prime.

In particolare si prevede la creazione di due spazi coperti pertinenziali aventi una superficie coperta di mq. 512,49 pari al 14,99% della superficie coperta esistente e quindi inferiore al 20%.

L'intervento si configura pertanto come di ristrutturazione edilizia nel rispetto dell'art. 3 comma 1 lettera d) e lettera e.6 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

L'intervento sarà realizzato con struttura interamente in acciaio ad eccezione delle fondazioni.

Saranno in particolare in acciaio zincato preverniciato, i pilastri del tipo in profilati HEB, le travi, che saranno a doppia pendenza come le travi prefabbricate in cemento armato precompresso, gli arcarecci in profilati HEB e la copertura in lamiera grecata tipo sandwich.

Alla base, i pilastri saranno opportunamente fasciati con lamiera d'acciaio contenente sabbia per la protezione dagli

urti.

La struttura sarà pertanto completamente amovibile in caso di necessità.

La lattoneria sarà in acciaio, è prevista la creazione di una pannellatura in lamiera grecata fasciante sia la struttura in progetto che quella esistente.

I pluviali saranno collegati alla rete delle acque bianche esistenti, il piazzale sarà mantenuto in conglomerato bituminoso nel rispetto delle quote esistenti.

6.0 VERIFICA URBANISTICA

L'area oggetto di intervento è inserita in zona a destinazione produttiva industriale artigianale, per la quale risulta applicabile l'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G.

L'edificazione deve rispettare, in base a tale articolo, i seguenti indici e parametri:

| | |
|--------------------------------|---------------|
| rapporto di copertura | Q = 50% |
| altezza massima edifici | 12 m al colmo |
| distanza da Strada Provinciale | 12 m |
| distanza da altre strade | 6 m |

Standards urbanistici:

| | |
|-----------------|-------------------------------------|
| ad uso pubblico | 5 mq/100 mq di Superficie fondiaria |
| ad uso privato | 10 mq/100 mc Volume lordo edificato |
| a verde | 5 mq/100 mq di Superficie fondiaria |

Nel nostro caso risulta:

Superficie coperta attuale:

$$Sca = 3.062,25 + 357,40 = 3.419,65 \text{ mq}$$

come da permesso di costruire n. 1163/07 del 16/01/2007

Superficie coperta in progetto:

$$Scp = 14,55 \times 27,75 + 13,10 \times 8,30 = 512,49 \text{ mq}$$

La superficie coperta in progetto risulta pari al:

$$512,49/3.419,65 = 14,99\%$$

quindi inferiore al 20% della superficie coperta esistente, di conseguenza l'intervento si configura come di ristrutturazione edilizia nel rispetto dell'art. 3 comma 1 lettera d) e lettera e.6) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. in quanto trattasi di spazi coperti pertinenziali.

La superficie di terreno a disposizione per l'asservimento risulta:

| | |
|---|--------------|
| Superficie terreno F. 14 Mappale 77 = | 22.987 mq |
| Superficie coperta massima = $22.987 \times 50\%$ = | 11.493,50 mq |
| Superficie coperta attuale = | 3.419,65 mq |
| Superficie coperta in progetto = | 512,49 mq |
| Superficie coperta totale = | 3.932,14 mq |

inferiore alla superficie copribile massima.

La verifica è soddisfatta.

Risulta altresì soddisfatta la verifica dell'altezza massima che in progetto risulta pari a 10,20 m < 12 m.

Risulta altresì verificata la distanza dalla Strada Provinciale abbondantemente superiore a 12 m.

In merito agli standards urbanistici risulta quanto segue:

| | |
|---|-------------|
| Superficie coperta in progetto = | 512,49 mq |
| Superficie fondiaria = $512,49:0,50$ = | 1.024,98 mq |
| Parcheggio uso pubblico = $5\% \times 1.024,98$ = | 51,249 mq |

Verde di uso pubblico = $5\% \times 1.024,98 =$ 51,249 mq

Nel nostro caso si prevedono:

Superficie parcheggio uso pubblico = 52,00 mq

Superficie verde di uso pubblico = 52,00 mq

superiori agli standards minimi di P.R.G.

Per quanto riguarda il parcheggio privato risulta un "volume"

in progetto pari a $512,49 \times 9,50 =$ 4.868,655 mc

quindi una superficie a parcheggio ad uso privato pari a:

$S_{pp} = 10 \text{ mq}/100 \text{ mc} \times 4.868,655 =$ 486,87 mq

nel nostro caso risulta superiore a parcheggio privato pari a 487,00 mq.

Anche gli standards urbanistici sono verificati.

7.0 CONCLUSIONI

E' stato illustrato il progetto per la ristrutturazione edilizia dello stabilimento di produzione pellet sito in Località Crosa n. 4 per la realizzazione di due spazi coperti pertinenziali da destinare al carico/scarico delle materie prime.

L'intervento, come illustrato nella presente relazione e nel dettaglio nella relazione idraulica, va ad interessare un'area in zona Pi2 area a pericolosità elevata (duecentennale) così come definita dalle carte della pericolosità idraulica allegata alla D.G.R. 1064 del 14/12/18.

L'intervento, non creando ostacolo alla laminazione dei corsi d'acqua esistenti in quanto consiste nella realizzazione di soli spazi coperti sempre liberi da materiale di stoccaggio ed in più realizzati con struttura amovibile in acciaio, risulta totalmente compatibile con le previsioni normative in materia di pericolosità idraulica.

Risulta altresì compatibile con il P.R.G. vigente verificandone i parametri di cui all'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Come indicato nelle premesse l'intervento è finalizzato a una scelta strategica dell'azienda necessaria per affrontare un mercato sempre più competitivo, nell'ottica di ottimizzare le

lavorazioni, migliorare la gestione delle commesse, ridurre i tempi ed i costi.