

# COMUNE DI MALLARE

PROVINCIA DI SAVONA

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DELLO  
STABILIMENTO DI PRODUZIONE PELLETT SITE 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

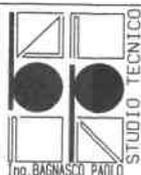
## OGGETTO:

STUDIO ORGANICO D'INSIEME

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

## **INDICE**

### **LO STATO ATTUALE**

#### **1.0 PREMESSA**

#### **2.0 LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO**

#### **3.0 NORME URBANISTICHE**

#### **4.0 RAPPORTI CON IL P.T.C.P.**

##### **4.1 ASSETTO INSEDIATIVO**

- STRALCIO PLANIMETRICO

- STRALCIO NORMATIVO

##### **4.2 ASSETTO GEOMORFOLOGICO**

- STRALCIO PLANIMETRICO

- STRALCIO NORMATIVO

##### **4.3 ASSETTO VEGETAZIONALE**

- STRALCIO PLANIMETRICO

- STRALCIO NORMATIVO

#### **5.0 VINCOLI TERRITORIALI**

#### **6.0 ANALISI DELL' AMBITO TERRITORIALE**

##### **6.1 PREMESSA**

##### **6.2 ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DELL' INSEDIAMENTO**

##### **6.3 CARATTERI TIPOLOGICI ARCHITETTONICI ORGANIZZATIVI, STRUTTURALI, COSTRUTTIVI E DECORATIVI DELL' ESISTENTE**

##### **6.4 CARATTERI VEGETAZIONALI ED OROGRAFICI**

##### **6.5 ANALISI DELLA PERCEZIONE VISIVA PAESAGGISTICA**

7.0 CARATTERISTICHE ATTUALI DELL'AREA

8.0 LA SITUAZIONE URBANIZZATIVA

9.0 CONCLUSIONI ANALISI STATO ATTUALE

IL PROGETTO

10.0 L'INTERVENTO IN PROGETTO

11.0 VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE  
DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLE CARATTERISTICHE  
DELL'INSEDIAMENTO.

12.0 VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO RISPETTO AI  
CARATTERI TIPOLOGICI ED ARCHITETTONICO-ORGANIZZATIVI,  
STRUTTURALI, COSTRUTTIVI E DECORATIVI.

13.0 VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO CON I  
CARATTERI VEGETAZIONALI ED OROGRAFICI.

14.0 VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO RISPETTO  
ALLE PRINCIPALI DIRETTRICI DI PERCEZIONE DEL PAESAGGIO

15.0 CONCLUSIONI

## LO STATO ATTUALE

### 1.0 PREMESSA

Nel seguito viene riportato lo studio organico d'insieme dell'area sita in Comune di Mallare - Località Crosa conseguente alla progettazione di un intervento di ristrutturazione edilizia dello stabilimento della P.F.M. S.R.L. di produzione pellet per la realizzazione di due spazi coperti pertinenziali da destinare al carico/scarico delle materie prime , avente come obiettivo l'analisi delle caratteristiche ambientali del sito con particolare riferimento ai suoi aspetti vegetazionali, orografici, alla individuazione delle direttrici di percezione del paesaggio nonché delle sue caratteristiche evolutive in termini di modifica dell'insediamento.

Il presente studio organico d'insieme comprende pertanto:

- un'analisi dettagliata della situazione attuale, riferita al sito d'intervento e all'ambito circostante, dalla quale individuare gli elementi di caratterizzazione dell'insediamento ed in particolare dei caratteri tipologici ed architettonici da assumere come riferimento per la progettazione;

- specificazione dei caratteri vegetazionali ed orografici connotanti il contesto interessato dall'intervento con individuazione dei caratteri meritevoli di salvaguardia;
- individuazione delle direttrici di percezione del paesaggio;
- evoluzione insediativa.

Per l'esecuzione di tale studio sono state eseguite riprese fotografiche, al fine di avere un quadro completo e preciso dell'area in oggetto e per la definizione delle direttrici di percezione della stessa.

Oltre alle riprese fotografiche ci si è riferiti a cartografie specifiche definenti, in particolare, i vincoli esistenti e le caratteristiche geomorfologiche del sito.

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**STATO DI FATTO AREA DI INTERVENTO**



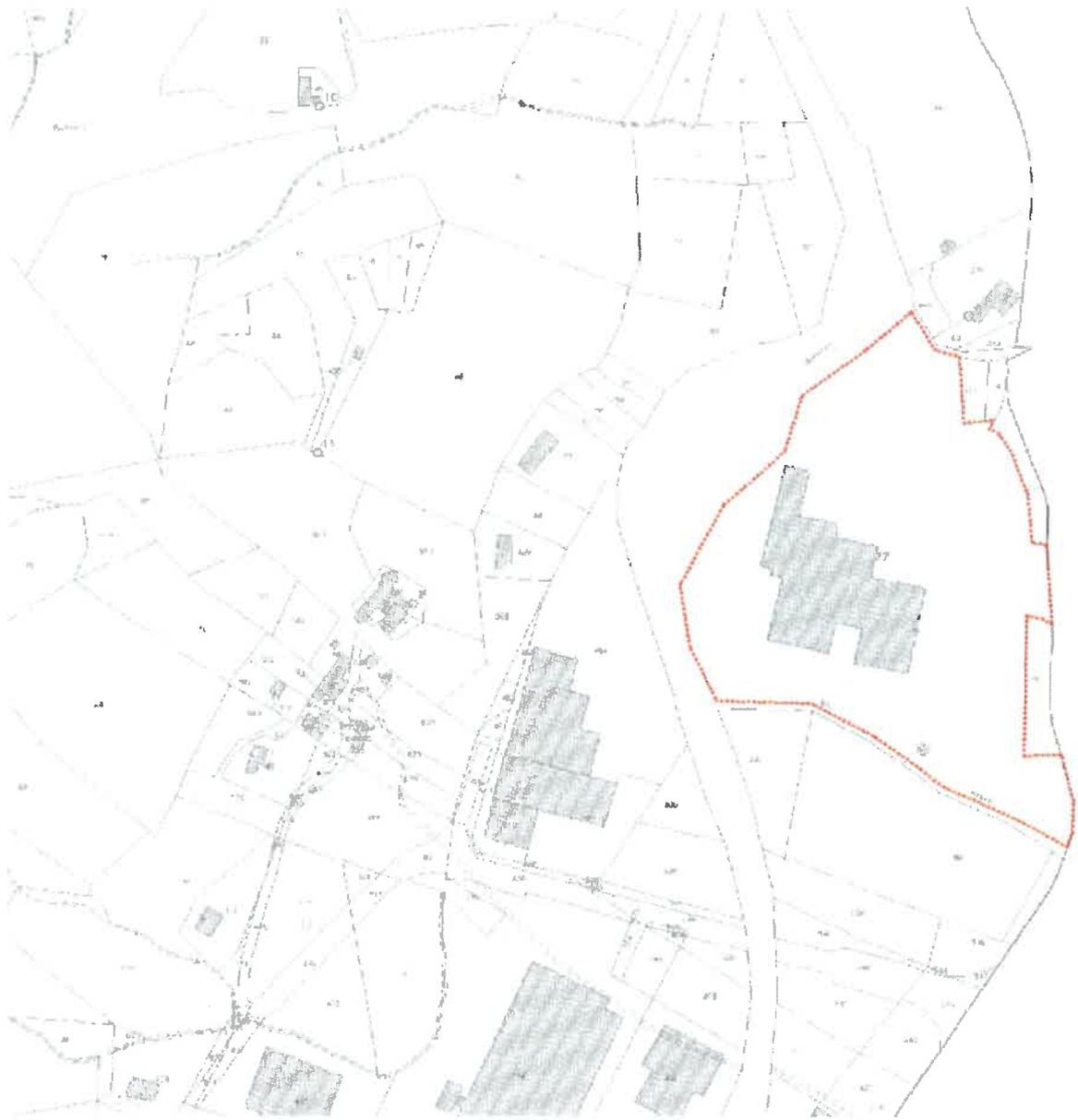




## **2.0 LOCALIZZAZIONE DELL' INTERVENTO**

L'area oggetto di intervento è ubicata in Località Crosa.  
Trattasi di un'area industriale in larga parte compromessa, mentre l'area di proprietà P.F.M. S.R.L. consente ancora interventi edilizi in base al rapporto di copertura del P.R.G. vigente ma con limitazioni legate agli aspetti idraulici.  
Dal punto di vista catastale si può distinguere al N.C.T. con il Foglio 14 Mappale 77 ed al N.C.E.U. di proprietà della P.F.M. S.r.l.

## **STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE**



## VISURA



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

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MALLARE ( Codice: E860)	
<b>Catasto Terreni</b>	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 (mq) ha are ca	Deduz	
1	14	77		-	ENTE URBANO	2 29 87		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.  
208297.1/2009)

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

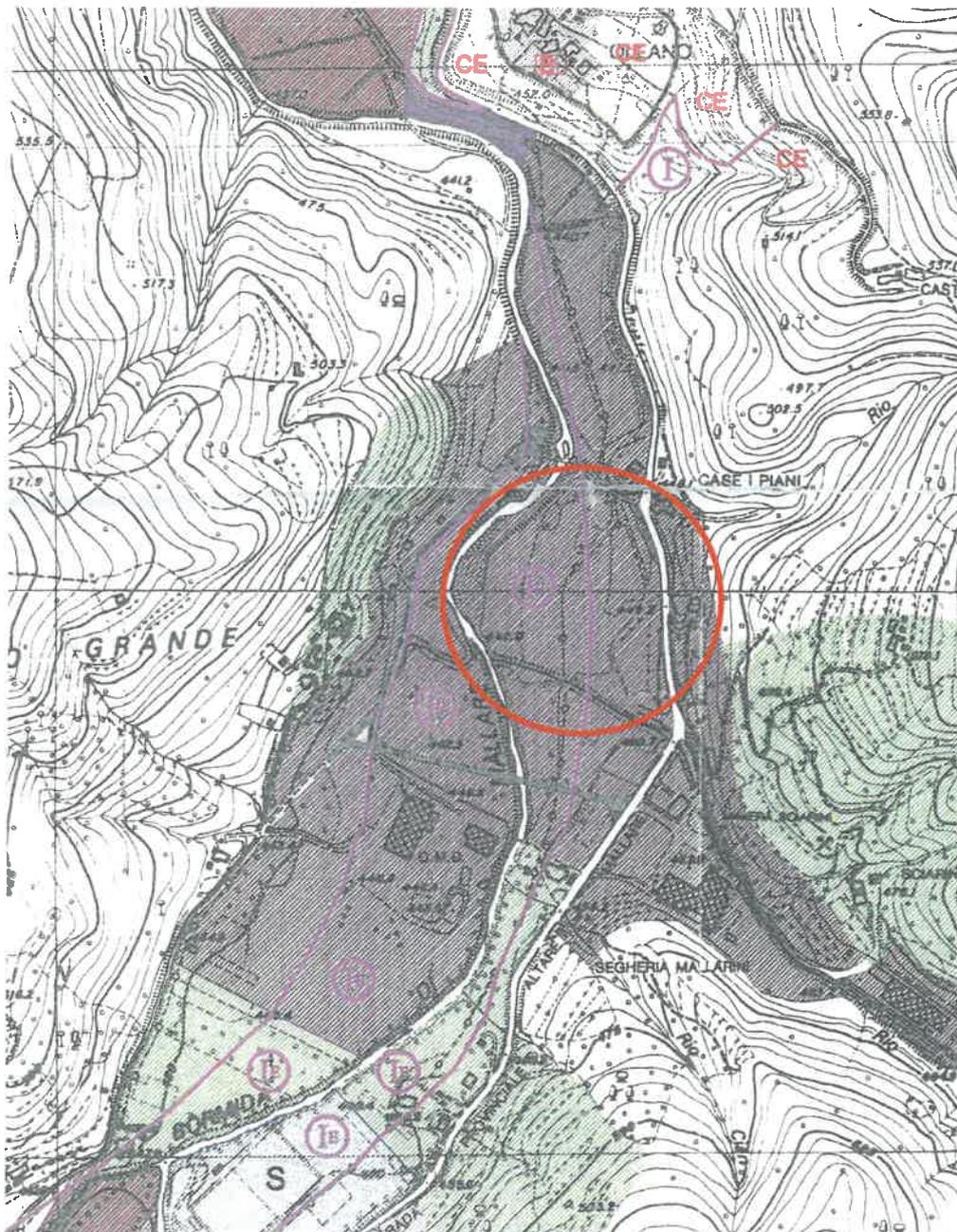
Unità immobiliari n. 1  
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

### 3.0 NORME URBANISTICHE

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 - Zone 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 rinterri 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**

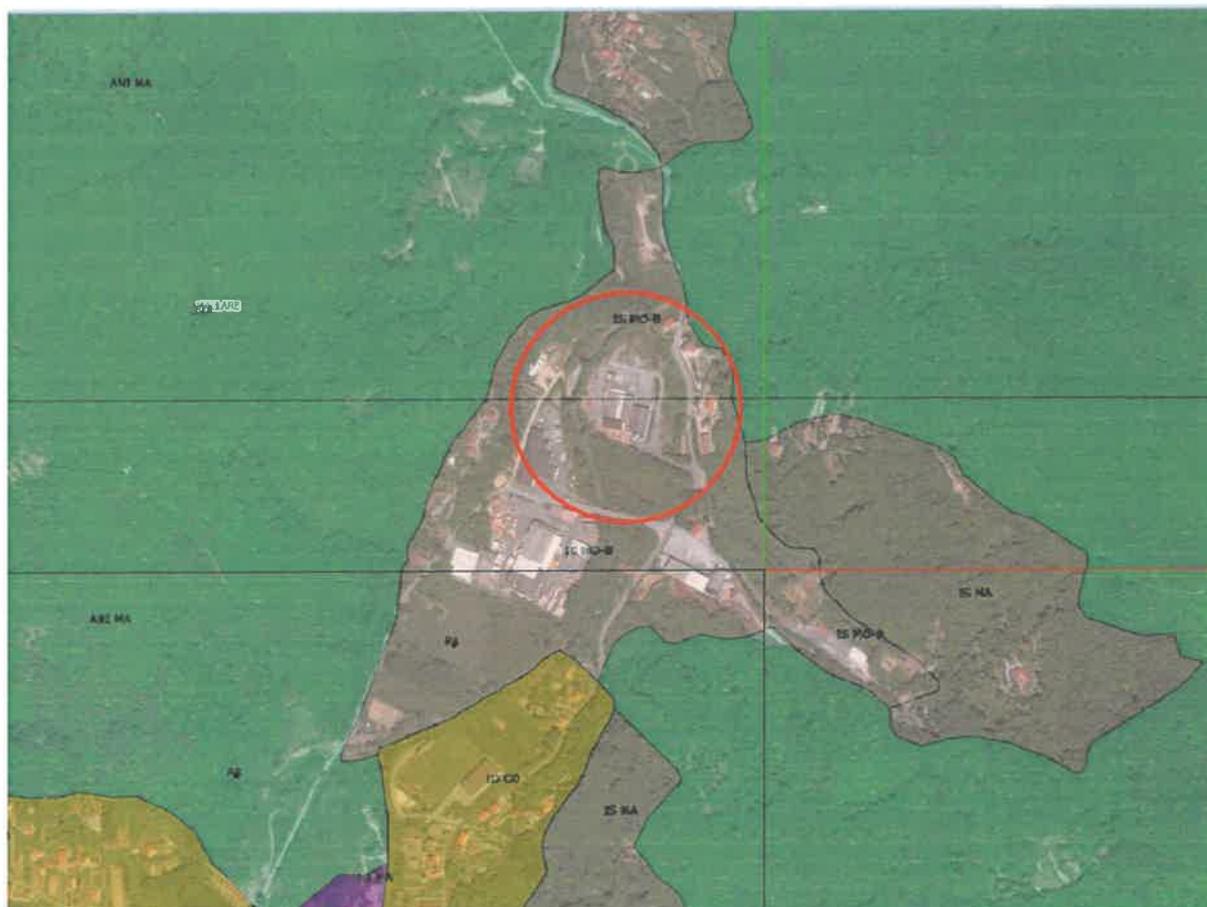
1. La zona D è destinata alle attività produttive industriali e a tutte quelle attività artigianali che, per dimensione degli impianti o produzione di acque reflue, fumi e rumori, non sono compatibili col tessuto e con la destinazione d'uso residenziale. Le aree prescelte per la destinazione industriale 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.

## RAPPORTI CON IL P.T.C.P.

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

### ASSETTO INSEDIATIVO:



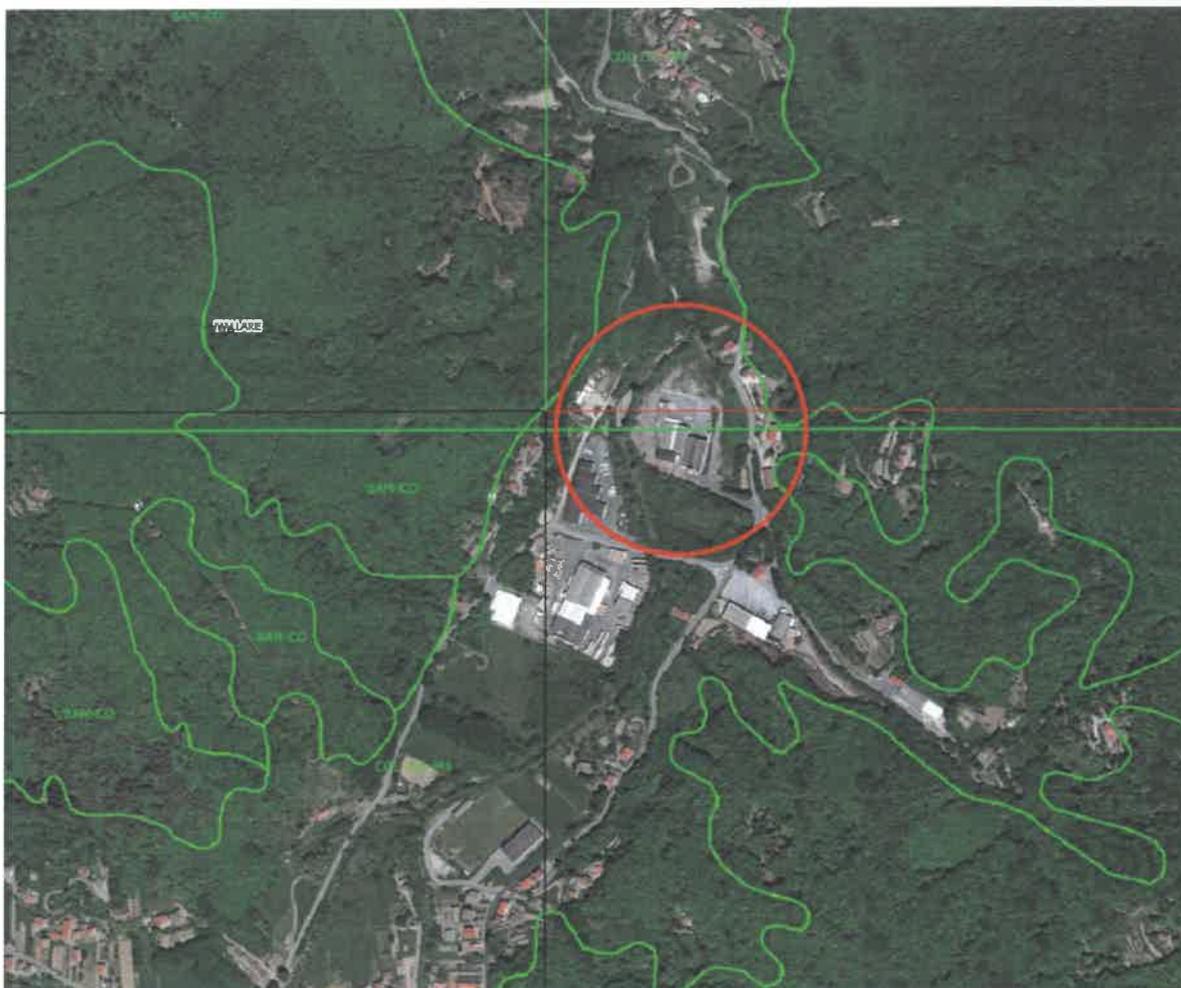
Nel P.T.C.P. - assetto insediativo è inserito in zona IS-MO-B per le quali il P.T.C.P. prevede:

. 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.

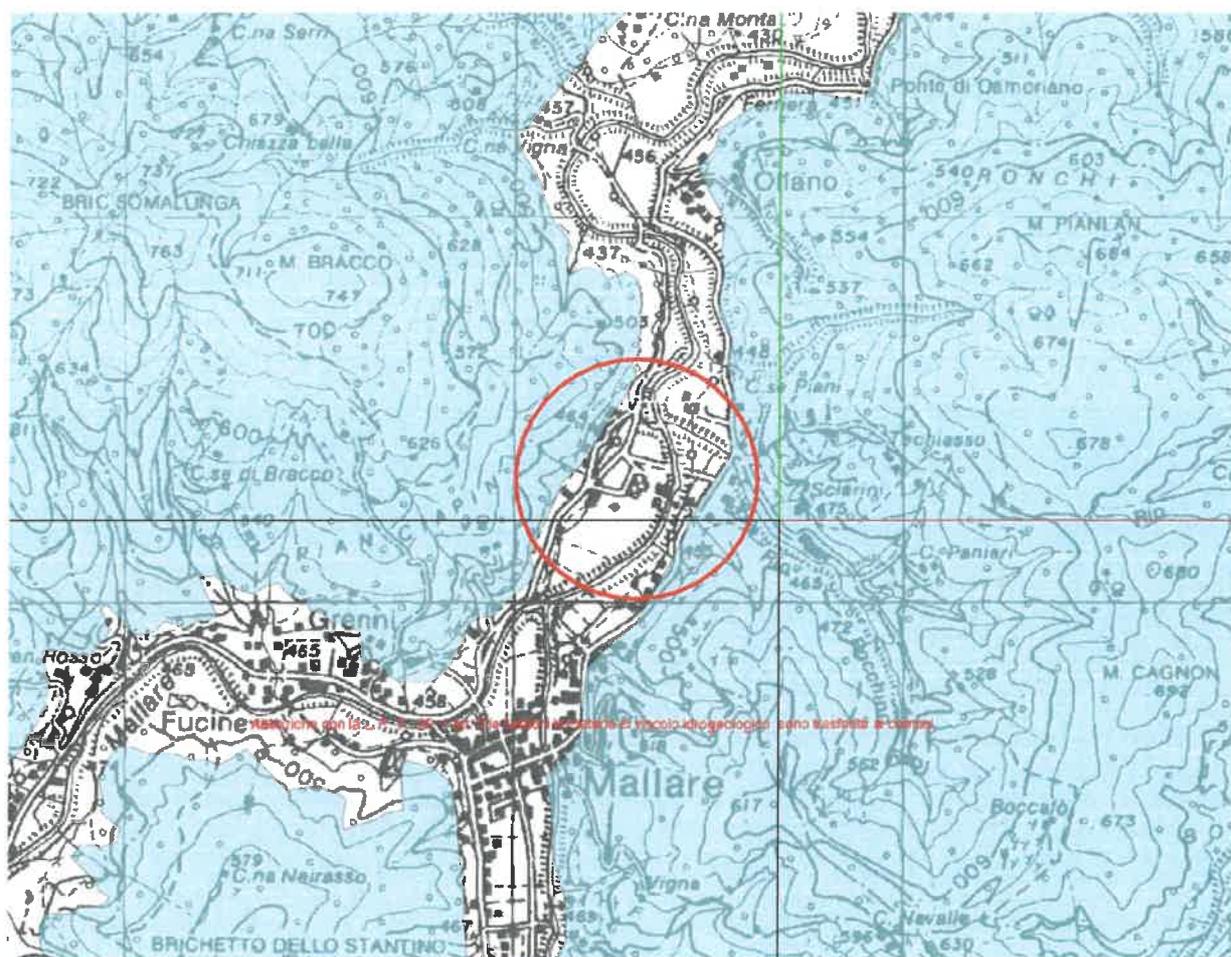
Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

## VINCOLI TERRITORIALI

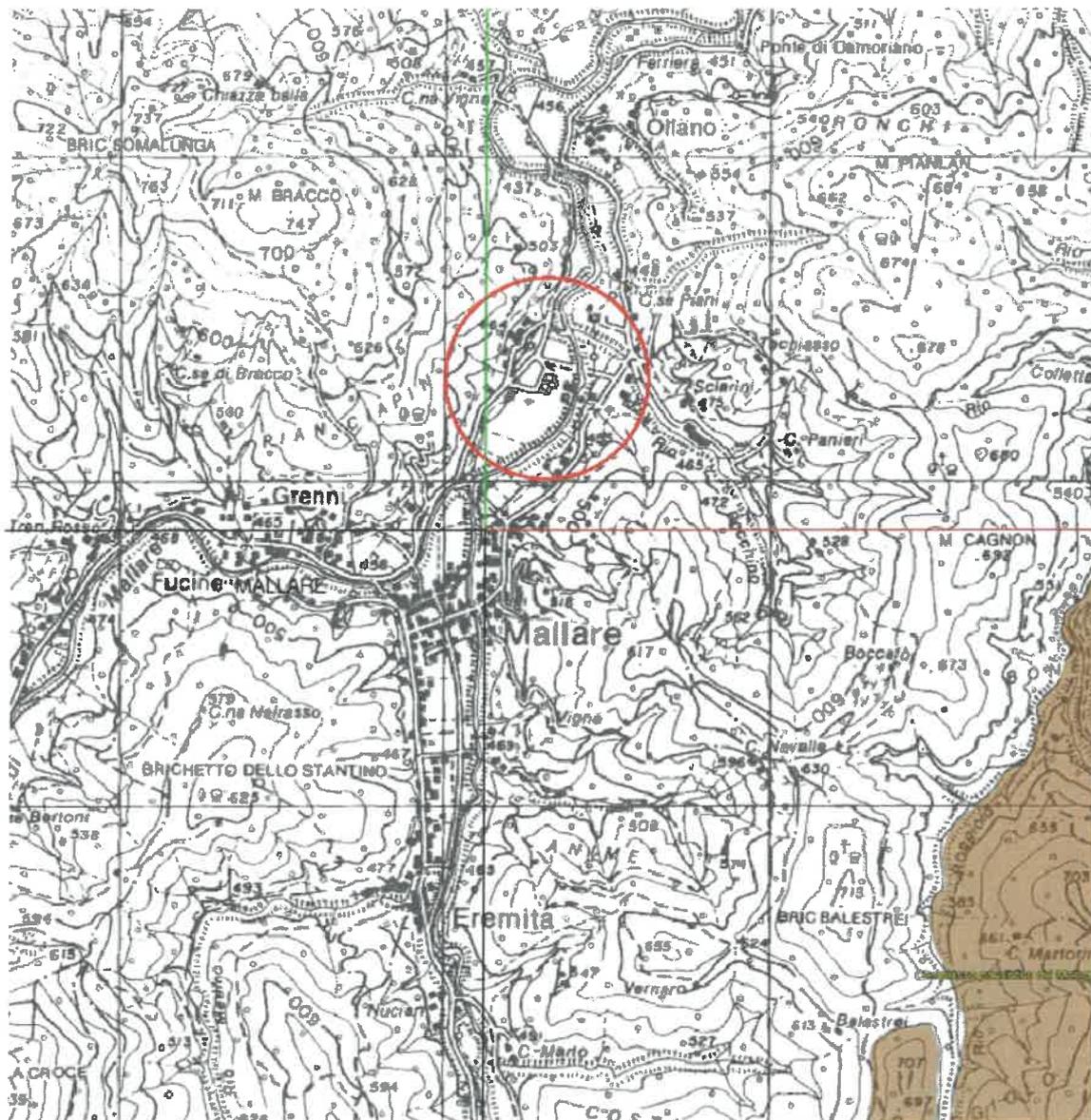
L'area in esame:

- 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;

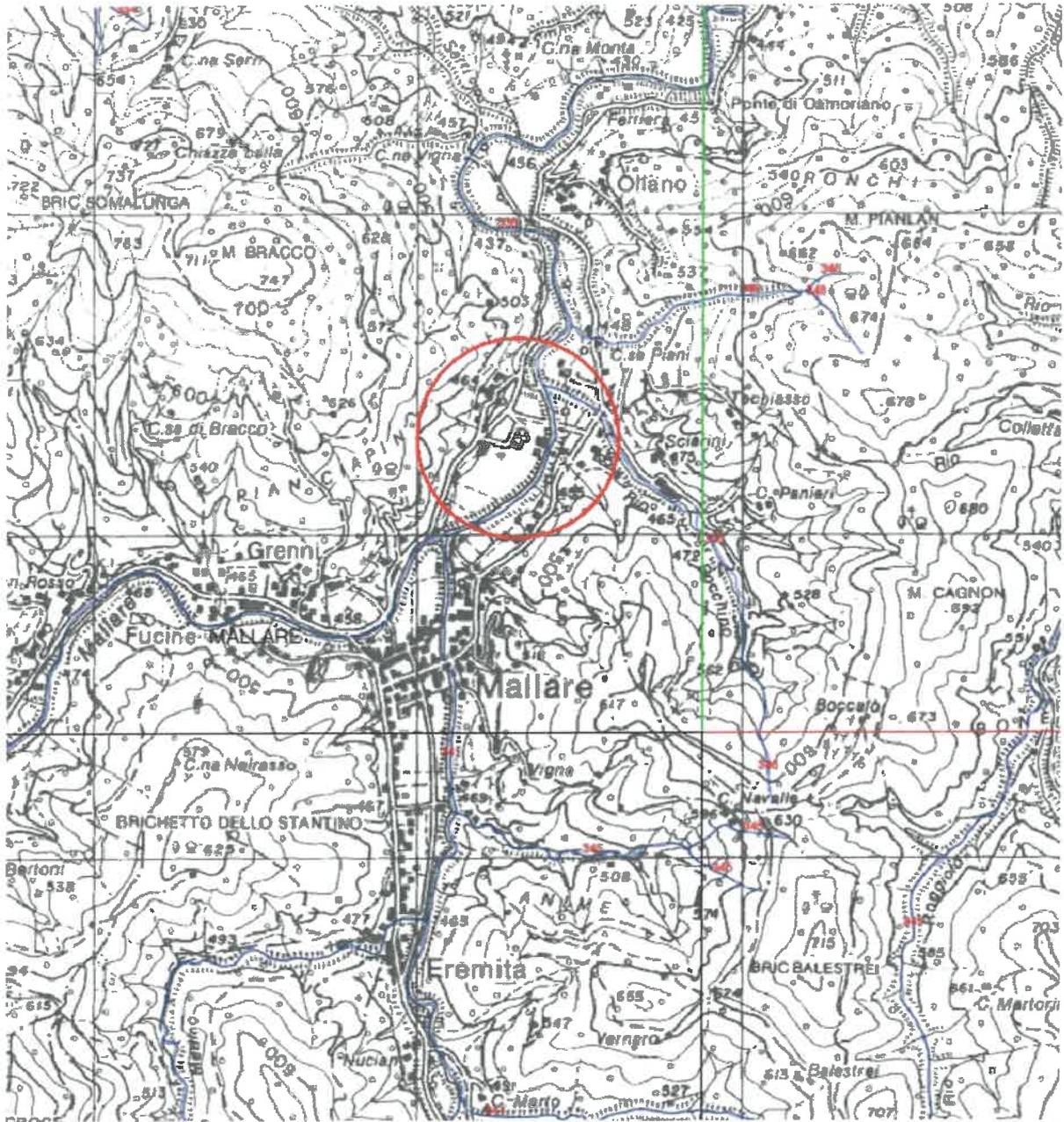
## VINCOLO IDROGEOLOGICO



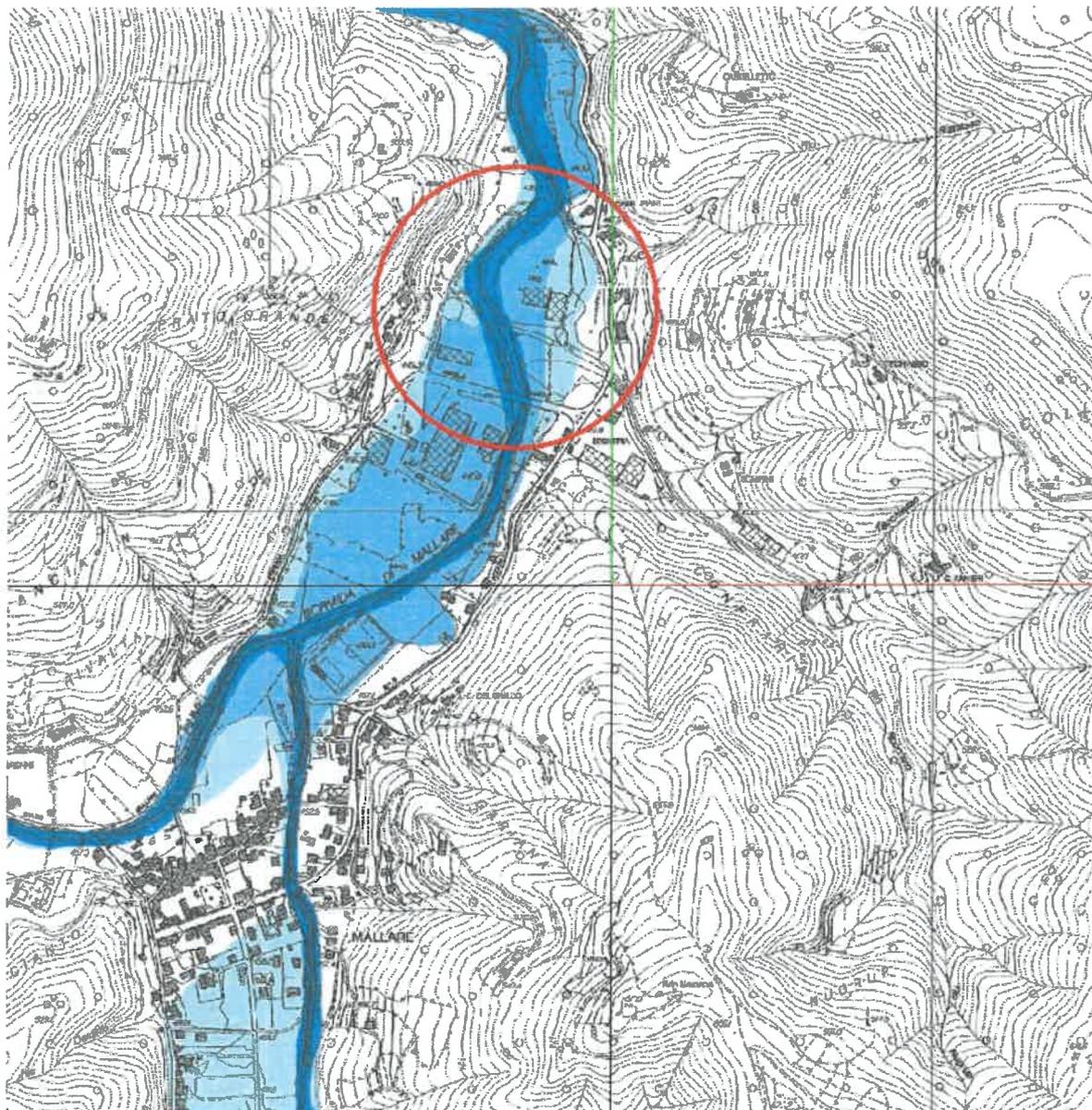
VINCOLO D.M. 24/04/1985



RII ISCRITTI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO



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



## 6.0 ANALISI DELL'AMBITO TERRITORIALE

### 6.1 PREMESSA

Nel seguito verranno presi in considerazione tutti gli elementi di definizione e qualificazione del contesto in cui si colloca l'area oggetto d'intervento.

In particolare si tratterà, attraverso un'analisi di dettaglio dello stato di fatto esteso ad un ambito dimensionalmente adeguato, di estrapolare gli elementi caratterizzanti, sotto il profilo tipologico, architettonico, vegetazionale, orografico, organizzativo, strutturale, costruttivo, decorativo e tecnologico, da assumere come riferimento nella progettazione dell'intervento.

L'analisi di dettaglio sarà condotta individuando altresì le principali direttrici di percezione paesaggistica dalle quali l'ambito risulta essere maggiormente rilevabile che consentiranno, tramite opportuni "giochi" di inserimento delle nuove strutture, di dimostrare la compatibilità dell'intervento dal punto di vista ambientale.

Sarà inoltre presa in considerazione l'evoluzione che ha subito l'insediamento artigianale industriale negli ultimi decenni.

## 6.2 ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DELL' INSEDIAMENTO

Nel seguito vengono analizzati gli elementi caratterizzanti l'insediamento; per l'analisi si fa riferimento alle schede dei caratteri tipologici-architettonici esistenti, siti nelle immediate vicinanze dell'area d'intervento.

Tale area è situata lungo la strada che collega il comune di Altare con il comune di Mallare passando per la zona industriale posta in Località Crosa.

Gli insediamenti situati lungo tale strada sono costituiti, da edifici a destinazione artigianale-industriale.

Lungo tale strada si affacciano come già detto insediamenti industriali di dimensioni variabili, in particolare troviamo in direzione Mallare sulla destra lo stabilimento per la produzione del pellet oggetto di intervento mentre sulla sinistra è presente un edificio in disuso da tempo, sede della azienda Mallarini.

Poco oltre è presente una strada pubblica che collega la Provinciale con l'area industriale oltre Bormida caratterizzata da diversi edifici industriali per lo più di tipo prefabbricato, alcuni dei quali fatiscenti.

**PLANIMETRIE CON INDICAZIONE AREE OGGETTO  
DI ANALISI**



### 6.3 CARATTERI TIPOLOGICI, ARCHITETTONICI, ORGANIZZATIVI, STRUTTURALI, COSTRUTTIVI E DECORATIVI DELL' ESISTENTE

L' analisi dettagliata del contesto costruito, mette in evidenza una forte differenziazione riferita sia alle tipologie edilizie che agli elementi costruttivi, decorativi ed organizzativi.

Le tipologie dei fabbricati esistenti sono del tipo "capannone prefabbricato con copertura a bassa pendenza a due falde".

Per quanto riguarda l' uso dei materiali, le coperture sono prevalentemente in lamiera grecata.

Le finiture di facciata sono prevalentemente a fondo cassero o con rivestimento in blocchetti di cemento.

I serramenti sono di varia natura, con prevalenza di vetri Uglass e serramenti in alluminio a nastro.

Gli edifici esistenti sono dotati di pertinenze esterne destinate a verde privato, muretti di recinzione in cemento armato, recinzioni metalliche.

## **SCHEDE TIPOLOGICHE**











#### 6.4 CARATTERI VEGETAZIONALI ED OROGRAFICI DELL'AREA

Dal punto di vista vegetazionale l'area in esame e quella industriale in generale è pressochè priva di formazioni vegetazionali spontanee e di pregio oltre la strada provinciale sulla sinistra in direzione Mallare e oltre il Fiume Bormida sono presenti colline boscate, con formazioni tipiche dell'ambiente zonale (castagni).

## 6.5 ANALISI DELLA PERCEZIONE VISIVA

Nella planimetria allegata al presente paragrafo sono stati indicati i punti di percezione visiva del sito oggetto di intervento.

In particolare è visibile percorrendo la strada in direzione Mallare nei tratti indicati con colorazione rossa con percezione solo dalla strada per Mallare nelle immediate vicinanze del sito e dalla strada interna dell'area industriale oltre Bormida.



## **7.0 CARATTERISTICHE ATTUALI DELL'AREA**

L'area, della superficie complessiva di 22.987 mq., dal punto di vista morfologico si presenta leggermente in declivio in direzione est-ovest.

E' inserita in un contesto antropizzato dove sono presenti insediamenti industriali - artigianali ormai consolidati da anni che hanno cambiato la natura del contesto.

Caratteristica dell'area in oggetto è quella degli insediamenti agricoli esistenti fino ad alcuni decenni fa che hanno perso la loro "vocazione" agricola per lasciare il posto ad una espansione industriale, che si è verificata lungo la direttrice viaria pubblica e nella zona oltre Bormida.

E' riscontrabile un tipo di insediamento strutturato, organizzato, dove è presente un sistema viario adeguato ed una situazione urbanizzativa tipica di un insediamento di una certa dimensione.

Confina, in direzione sud-nord, sulla sinistra con il fiume Bormida di Mallare.

Dal punto di vista vegetazionale, l'area oggetto di intervento non ha subito processi di rinaturalizzazione spontanea con nascita di alberature quindi risulta privo di elementi che ne possano impedire il suo utilizzo a scopi edificatori, nel

rispetto delle tendenze evolutive dell'insediamento della zona.

## **8.0 LA SITUAZIONE URBANIZZATIVA**

La zona risulta ottimamente servita dalle urbanizzazioni a rete, dimensionate per un carico insediativo certamente di molto superiore all'esistente.

## **9.0 CONCLUSIONI ANALISI STATO ATTUALE**

E' stata eseguita l'analisi di una porzione di territorio comprendente un'area di 22.987 mq dove si intende proporre un intervento di ristrutturazione edilizia dello stabilimento della P.F.M. S.R.L. di produzione pellet per la realizzazione di due spazi coperti pertinenziali da destinare al carico/scarico delle materie prime.

In particolare lo studio effettuato risulta essere un'analisi della situazione attuale del contesto riferita ai suoi aspetti vegetazionali, orografici, urbanizzativi, insediativi, costituente la base necessaria per progettare l'intervento da proporre.

L'analisi si è sviluppata attraverso la verifica della situazione della pianificazione territoriale a livello comunale e sovracomunale, l'individuazione dei caratteri dell'insediamento, dei caratteri tipologici, architettonici, organizzativi, strutturali, costruttivi e decorativi dell'esistente, ai caratteri vegetazionali ed orografici, all'individuazione della percezione visiva del sito, alla verifica della situazione urbanizzativa.

Tale analisi ha consentito di verificare la tendenza della zona nella quale è inserita l'area in oggetto, relativamente all'aspetto insediativo.

Si è infatti notato come negli ultimi decenni, partendo da una caratteristica pressoché di tipo agricola dell'area, dove erano presenti solo pochi edifici e grandi aree coltivate si è passati ad un tipo di insediamento più strutturato, con viabilità adeguata, opere di urbanizzazioni; un tipo di insediamento sostanzialmente di tipo diffuso, che lascia ancora spazio ad interventi aggiuntivi del tipo in esame.

# **IL PROGETTO**

## 10.0 L'INTERVENTO IN PROGETTO

L'intervento in progetto consisterà nella ristrutturazione edilizia dello stabilimento sito in Località Crosa per la produzione di pellet per la realizzazione di due spazi coperti pertinenziali da destinare allo scarico/carico delle materie prime.

L'impostazione progettuale è basata sulla posizione planivolumetrica reciproca dei fabbricati esistenti.

In tal senso la parte di spazio coperto pertinenziale in progetto in direzione sud riprende gli allineamenti della tettoia esistente e la quota dell'attuale pavimentazione in conglomerato bituminoso già realizzata.

Il nuovo edificio sarà interamente in acciaio con caratteristiche di amovibilità costituito da pilastri in normal profilato tipo HEB, travi a doppia pendenza ed arcarecci tipo HEB.

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

Il manto di copertura sarà in lamiera grecata.

La struttura sarà in acciaio zincato preverniciato di colore grigio come il restante capannone esistente. E' prevista la creazione di una fascia superiore mascherante le travi sia

della tettoia esistente che della copertura in progetto.

Si ribadisce che gli spazi coperti pertinenziali in progetto hanno lo scopo fondamentale di creare aree coperte esclusivamente per carico/scarico materie prime, questo per evitare dannose bagnature delle stesse con conseguenti maggiori costi aziendali per l'essiccazione, con scarsi risultati relativi alla qualità del prodotto finito.

In tali spazi è quindi "rigorosamente" escluso il deposito delle materie prime, anche e soprattutto, per evitare problemi alla laminazione della eventuale piena duecentennale prevedibile.

**11.0 VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE  
DELL' INTERVENTO RISPETTO ALLE CARATTERISTICHE  
DELL' INSEDIAMENTO.**

Come già sottolineato nell'analisi dello stato attuale il tessuto insediativo che contraddistingue la zona è costituito da insediamenti che si sono sviluppati lungo la strada provinciale.

In particolare gli insediamenti sono costituiti da edifici a destinazione artigianale ed industriale.

In questa ottica l'intervento propone il completamento insediativo basato su una corretta impostazione della progettazione, comunque soddisfacente le esigenze della committenza.

La compatibilità dell'intervento sotto il profilo paesistico ambientale rispetto alle caratteristiche dell'insediamento si manifesta:

- nello schema planimetrico adottato che, riprende e completa gli schemi esistenti;
- nella collocazione delle strutture previste in progetto, lasciando ampi spazi per la viabilità e la logistica aziendale.

**12.0 VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO RISPETTO AI CARATTERI TIPOLOGICI ED ARCHITETTONICO-ORGANIZZATIVI, STRUTTURALI, COSTRUTTIVI E DECORATIVI.**

Dal punto di vista tipologico, architettonico, organizzativo, strutturale, costruttivo e decorativo, non è possibile, dall'analisi dell'ambito circostante, estrapolare elementi caratteristici da assumere come riferimento per la progettazione, in quanto esiste una forte eterogeneità dei caratteri.

La scelta progettuale è stata determinata, articolando gli edifici in modo da ottenere un movimento planoaltimetrico in sintonia con l'insieme, sfruttante l'andamento del terreno lasciando ampi spazi liberi per viabilità e parcheggi, verde di uso pubblico e parcheggi privati.

Si è pertanto optato per una tipologia architettonica fatta di linee semplici ed essenziali che trova riscontro, ovviamente, nel contesto immediato.

La scelta effettuata risulta, secondo lo scrivente, adeguata soprattutto se vista in un'ottica di necessità aziendale e di completamento possibile degli insediamenti esistenti per quanto possibile con la situazione idraulica esistente.

Anche dal punto di vista strutturale, costruttivo e decorativo l'intervento sembra compatibile con il contesto.

Risulta infatti corretta la scelta della copertura come gli insediamenti esistenti, lattoneria in lamiera verniciata, la scelta di elementi, ancorchè metallici preverniciati con colorazione uguale all'esistente.

Gli elementi sopra descritti e adottati nella progettazione oltre a trovare riscontro nell'architettura del posto sono presenti, nonostante l'eterogeneità del costruito, negli edifici esistenti della zona dove è possibile, in qualche modo, rilevare elementi ripetitivi, quali tetti a doppia falda con pendenza ridotta, copertura in lamiera, serramenti tipo Uglass o serramenti a nastro, spazi esterni privati ad uso dell'insediamento.

Per quanto detto è senz'altro possibile affermare che l'intervento è compatibile con i caratteri tipologici, architettonici, organizzativi, costruttivi e decorativi della zona.

### 13.0 VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO CON I CARATTERI VEGETAZIONALI ED OROGRAFICI.

Per quanto riguarda i caratteri vegetazionali ed orografici, la scelta progettuale risulta sostanzialmente facilitata dall'assenza di formazioni vegetazionali spontanee e di pregio.

L'intervento prevede la creazione di spazi a servizi conformi alle previsioni del P.R.G. da destinare a verde di uso pubblico nei quali è possibile prevedere:

- la piantumazione di alberi di medio - alto fusto disponendoli a manto vegetale per costituire una formazione boschiva con l'uso di essenze autoctone nel rispetto della disciplina paesistica del P.R.G. vigente.

#### 14.0 VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLE PRINCIPALI DIRETTRICI DI PERCEZIONE DEL PAESAGGIO

L'area oggetto di intervento, come già evidenziato nello Studio organico d'Insieme di analisi dello stato di fatto, è visibile lungo la strada che collega Altare con Mallare o dalla strada interna alla parte industriale oltre Bormida.

Non esistono altri percorsi pubblici di percezione visiva.

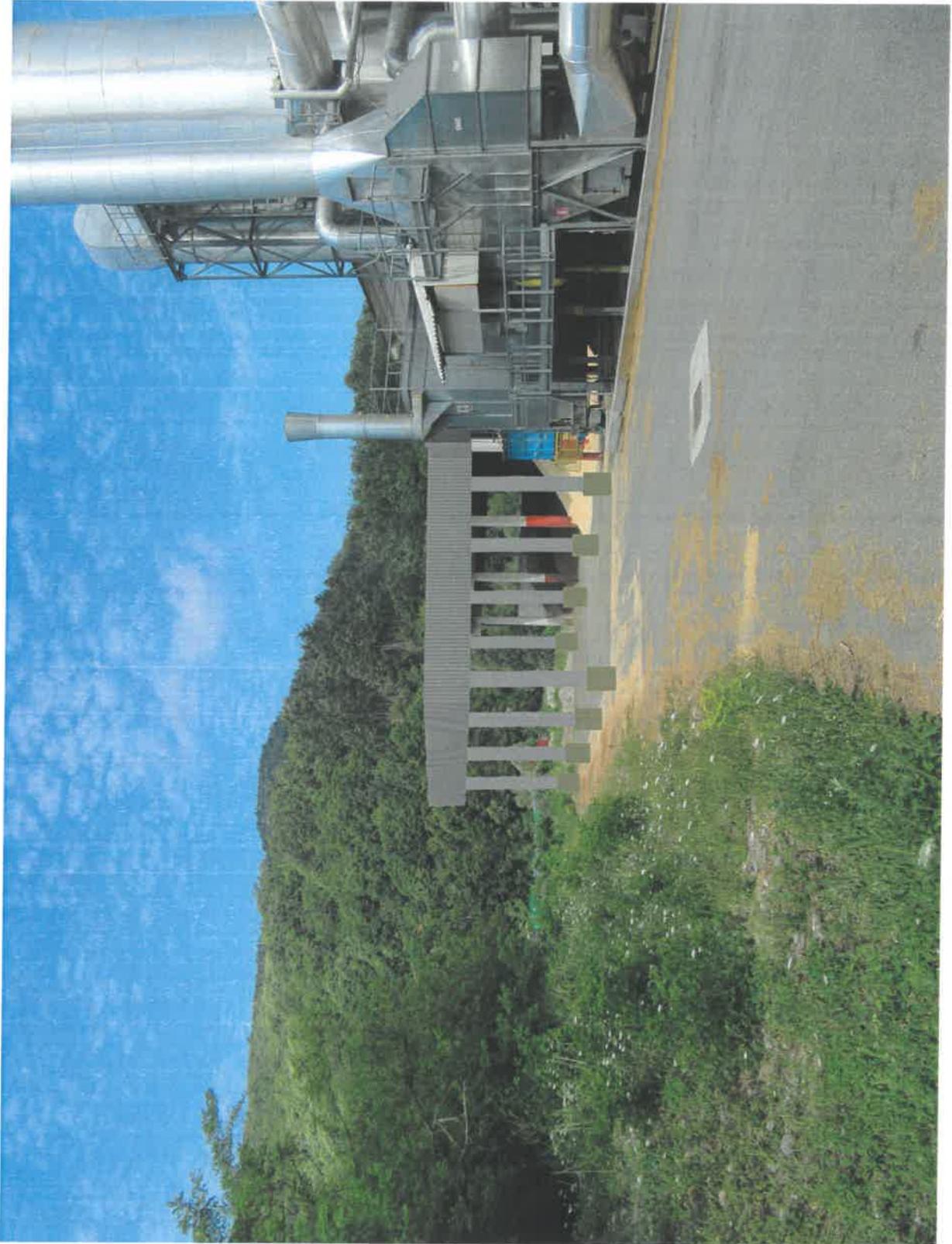
Per verificare il corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesistico ambientale della zona sono stati individuati gli spazi, rappresentati cartograficamente nella planimetria allegata, dai quali è possibile vedere l'area.

Attraverso il fotoinserimento ed i rendering si può affermare che l'edificato si integra piacevolmente con l'esistente in quanto la scelta della sistemazione planaltimetrica, delle tipologie architettoniche e degli elementi costruttivi sono motivo di non disturbo visivo.

L'inserimento piacevole dell'intervento nel contesto della zona è ulteriormente esaltata dalla vegetazione esistente sul versante collinare e quella in sponda sinistra del fiume Bormida.

Tali aree boscate esistenti racchiudono l'area oggetto di intervento creando una sorta di mimetizzazione naturale.

## **FOTOINSERIMENTI**







## **15.0 CONCLUSIONI**

E' stato eseguito lo Studio Organico d'Insieme dell'intervento in progetto, costituente proposta di ristrutturazione edilizia dello stabilimento della P.F.M. S.r.l. finalizzato alla creazione di idonei spazi coperti per carico/scarico delle materie prime.

Tale studio si è reso necessario al fine di definire regole e schemi di organizzazione e riqualificazione dell'insediamento che ne consenta un buon inserimento nel contesto paesistico ambientale della zona. La definizione delle regole e schemi di organizzazione ambientale dell'insediamento è stata preceduta da un'attenta analisi dell'ambito territoriale esistente volta a definire gli elementi caratteristici di riferimento per la progettazione.

Pur essendo evidente la forte eterogeneità del costruito, mancante quindi di elementi caratterizzanti, la progettazione, basata sui concetti di edificazione, con capannoni prefabbricati in cemento armato precompresso ancorchè in acciaio, come l'esistente, unita alla semplicità tipologica ed architettonica ottenibile anche con l'uso di elementi costruttivi semplici, peraltro riscontrabili nel paesaggio eterogeneo esistente consente, di ottenere un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale.