Geom. ROLLERI CLAUDIO	Via Eraldo Fico civ.106/12 16039 – Sestri Levante - Tel. 0185/458260 c.f. RLL CLD 67P23 E488C	N.2749 Albo di Genova

SUAP (Sportello Unico Attività Produttive)
ISTANZA AI SENSI DELL'ART.10 DELLA LEGGE REGIONALE 5/04/2012 N.10 PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO ARTIGIANALE PRODUTTIVO CON CONTESTUALE DEMOLIZIONE DI FABBRICATI INCONGRUI

Relazione tecnico-illustrativa e giuridica dell'intervento rispondente a quanto richiesto dall'art. 10, comma 3, lett. a) e b) della L.R. 10/2012 e s.m.i.

1. PREMESSA

Obbiettivo della progettazione proposta è quello di dotare La Pantografica S.n.c. (società operante nel settore della lavorazione dei marmi), di idonea struttura a risoluzione delle evidenti criticità afferenti il complesso dei manufatti esistenti e ad oggi sede dell'attività. Gli intenti progettuali sono appunto rivolti (attraverso la preventiva demolizione dell'esistente) nella ricostruzione integrale (praticamente in loco) di un nuovo fabbricato ad uso artigianale, riordinando e riqualificando il compendio di appartenenza con positive ripercussioni ovviamente anche sul ciclo lavorativo.

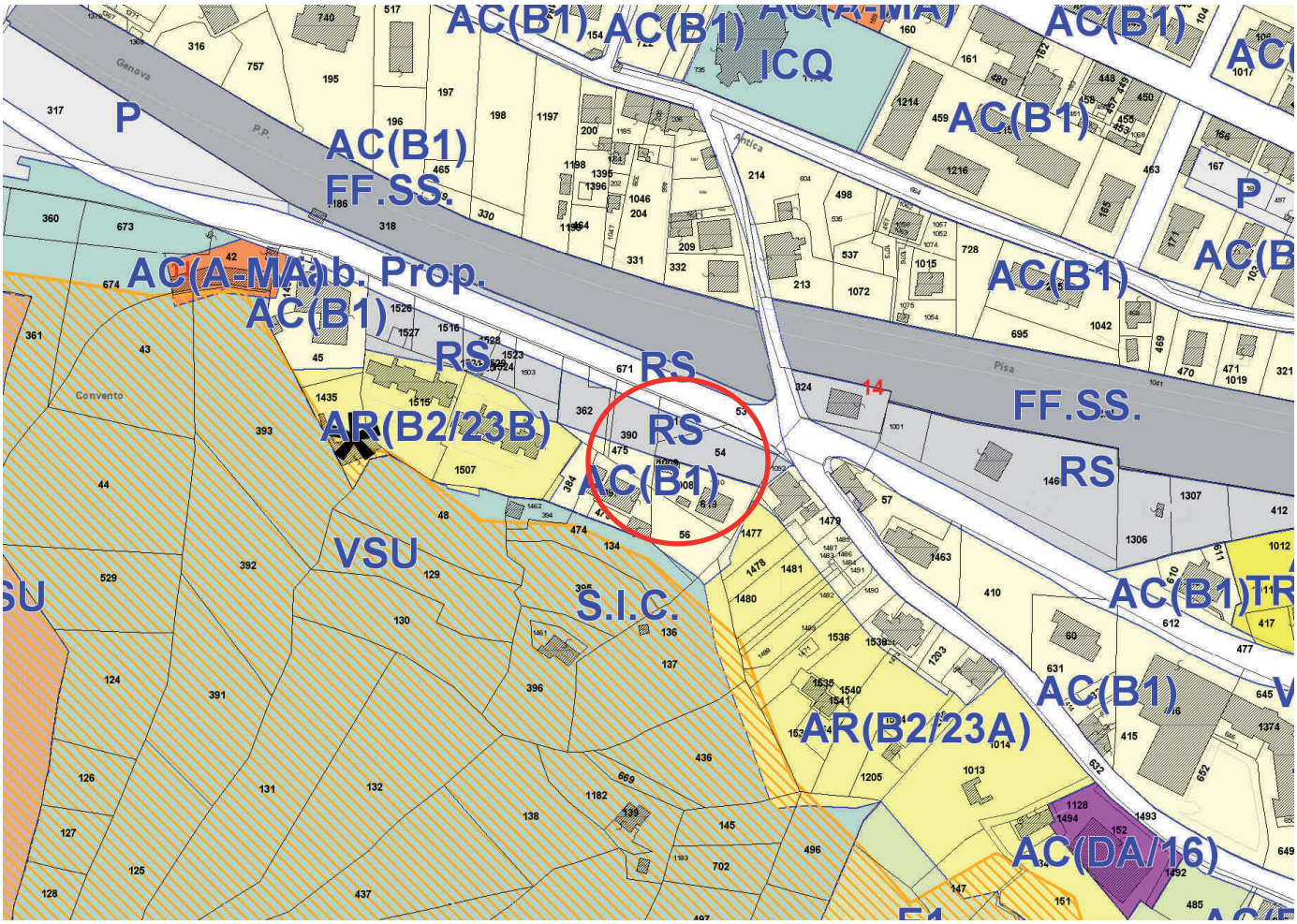
La normativa del Piano Urbanistico Comunale vigente risulta ad oggi ostativa per le finalità indicate e quindi unico mezzo per proporre e perseguire tale obiettivo risulta la possibilità di Variante al P.U.C. mediante lo strumento del S.U.A.P. (sportello Unico Attività Produttive) con procedura mediante Conferenza di servizi nel disposto di cui al comma 4 dell'art. 10 della L.R. 10/2012 e s.m.i..

Le previsioni progettuali sono ampiamente illustrate negli elaborati tecnico\grafici allegati all'Istanza. La presente relazione intende rispondere puntualmente soltanto ai contenuti richiesti dall'art. 10, comma 3, lett. a) e b) della L.R. 10/2012 e s.m.i.

2. ELEMENTI DI NON CONFORMITA' DEL PROGETTO RISPETTO AGLI ATTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA

Inquadramento cartografico e normativo

NORMATIVA COMUNALE - Cartografia P.U.C. Vigente - Struttura



La zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale Vigente pone l'ambito in parte in zona detta AC (B1) Ambiti di Conservazione - AMBITI RESIDENZIALI FORMATI DA TESSUTI OMOGENEI SATURI E DA TESSUTI ETEROGENEI. Costituiscono ambiti di conservazione tutte le parti del territorio comunale edificate e caratterizzate da un assetto morfologico e funzionale compiuto, ovvero suscettibili di interventi di modificazione o completamento, non comportanti incrementi sostanziali del carico insediativo.

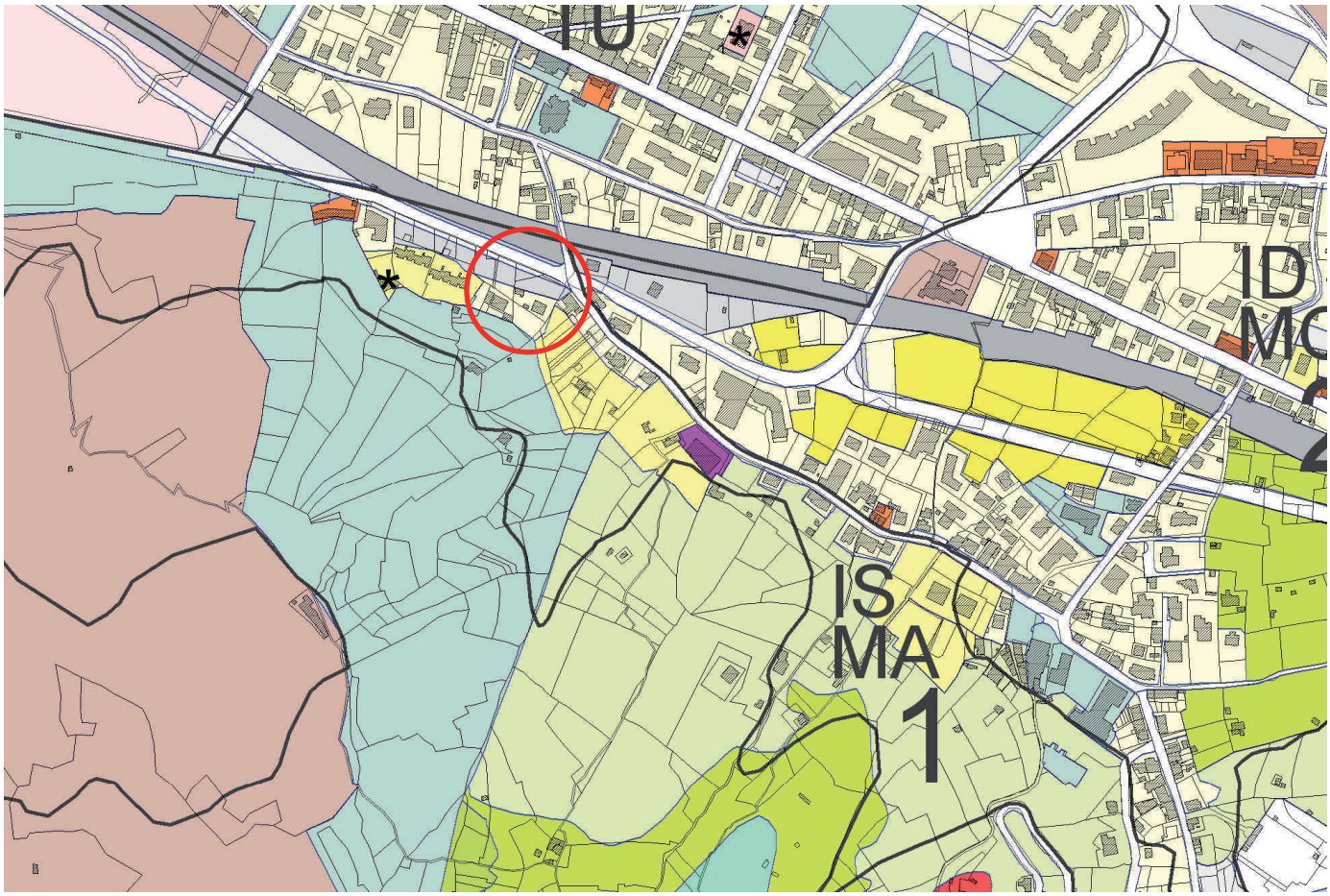
L'obbiettivo della disciplina e' la tutela e la conservazione delle prevalenti caratteristiche architettoniche attuata attraverso il rispetto delle tipologie e con particolare riguardo all'uso dei materiali. Sono inseriti in tali ambiti le zone storiche, le zone residenziali e i nuclei frazionali a carattere rurale che, per le caratteristiche emerse dalle indagini del livello puntuale del PUC, risultano meritevoli di interventi mirati alla conferma sostanziale dell'assetto urbanistico in atto. Gli interventi ammessi sono incentrati sulla riqualificazione dell'esistente, fino al completamento di limitate porzioni del territorio, purché qualitativamente motivabile.

Una ulteriore parte dell'area si colloca in zona RS – Fasce di Rispetto (Art.12.1) relative alle vie di comunicazione.

In questo caso le norme di Attuazione degli Ambiti citati non consentono l'intervento proposto

NORMATIVA COMUNALE - Cartografia P.U.C. Vigente

Assetto Paesistico ed Assetto Insediativi P.T.C.P.



Riferendosi alla norma Paesistica dello strumento urbanistico vigente (PUC) del comune di Sestri Levante, ovviamente coordinata con la norma del P.T.C.P., il fabbricato si colloca in Area IS – MA 1 (Art.3.3) Insediamenti Sparsi con Regime di Mantenimento. Si tratta di un'area limitrofa al centro abitato di Sestri Levante con una struttura disomogenea caratterizzata da un assetto a insediamento sparso nelle porzioni di margine La nuova edificazione ove consentita dovrà collocarsi nelle fasce antropizzate più vicine alla strada; in ogni caso l'edificazione è interdetta nelle fasce individuate nella Normatviva del PUC come TNI.

NORMATIVA COMUNALE – R.E.C.

Il Regolamento Edilizio Comunale detta, nel "Titolo VI – NORME RELATIVE ALLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA SOTTO IL PROFILO ECOLOGICO-AMBIENTALE. Pertanto il progetto prende in considerazione le norme per il risparmio energetico, la sostenibilità ambientale, l'uso efficiente dell'energia e la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili .

Gli elaborati allegati alla progettazione definiscono nel dettaglio le caratteristiche di qualità dell'edificio, stabilendo requisiti qualitativi e quantitativi, in ottemperanza al vigente R.E.C.

NORMATIVA COMUNALE - ZONIZZAZIONE ACUSTICA

La Zonizzazione del Comune di Sestri Levante redatta secondo i dettami della Legge 26 ottobre 1995, n. 447, Legge quadro sull'inquinamento acustico vede le aree oggetto di intervento porsi in parte in Zona 3 Area Mista (60 dBA – 50 dBA) ed in parte in Zona 4 Area di intensa attività umana (65 dBA – 55 dBA). Gli edifici ricettori più vicini sono di civile abitazione posti nella medesima in Zona 3 Area Mista .

Le lavorazioni previste all'interno del fabbricato si svolgeranno in orari prettamente diurni (6 – 22) e pertanto il limite assoluto in facciata sarà di 60 dBA. Tale verifica di impatto sarà oggetto, prima dell'inizio attività, di idonea indagine acustica da parte di tecnico esperto in acustica ambientale, il quale potrà nel caso prescrivere eventuali opere di mitigazione alla fonte emissiva .

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

Cartografia P.T.C.P. – Assetto Vegetazionale.



Per quanto riguarda l'Assetto Vegetazionale va specificato che la zona in 'questione risulta classificata quale Colture Agricole Insediamenti Sparsi di serre(COL-ISS). A termini della relativa disciplina per le zone classificate COL l'edificazione di edifici, impianti ed infrastrutture è soggetta alla disciplina dell'Assetto Insediatìvo, in ogni modo secondo quanto indicato dal'art.60 relativo agli Impianti Sparsi di serre l'obiettivo è, compatibilmente con le indicazioni della disciplina dell'Assetto Insediativo, quello di assicurare l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività in sintonia con le forme del paesaggio agrario.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

Cartografia P.T.C.P. – Assetto Geomorfologico.



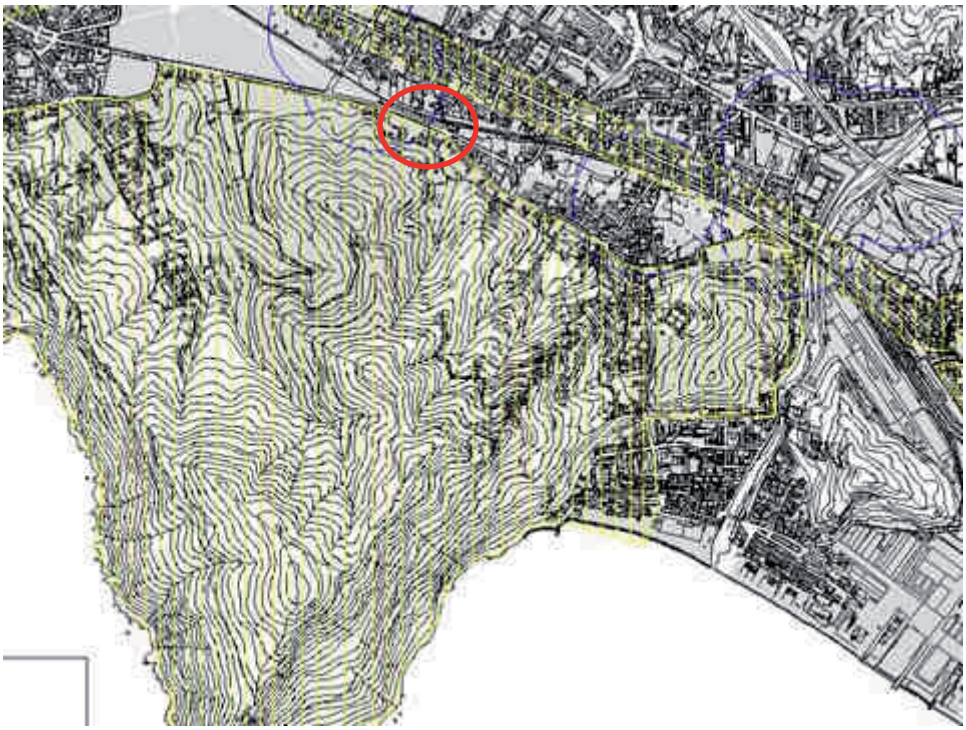
La disciplina di riferimento è quella dell'art.67 nelle norme di attuazione del P.T.C.P. in quanto l'area si pone in Regime normativo di MODIFICABILITA' di tipo B (MO-B). Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

PIANO TERRITORIALE REGIONALE – PTR

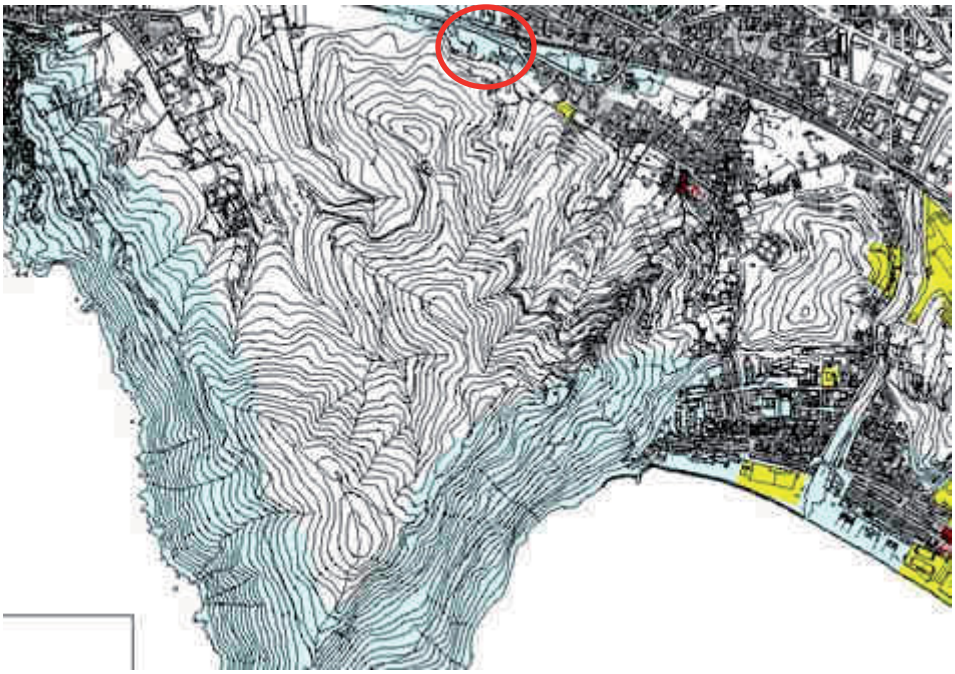
Con la DGR n.1579 del 22 dicembre 2011 la Giunta regionale ha approvato il "Documento preliminare del progetto di Piano", avviando così il procedimento di adozione del Piano Territoriale Regionale.

Ad oggi Il percorso di approvazione del Piano territoriale regionale è stato sospeso. Solo con l'accettazione di nuovi atti da parte della Giunta Regionale, ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale n.36/1997 come modificata dalla legge regionale n.11/2015, potrà essere intrapreso un nuovo progetto di Piano e avviato un nuovo procedimento di approvazione.

VINCOLI PAESAGGISTICI



DECRETO MINISTERIALE 24 Ottobre 1964 DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DELLA FASCIA COSTIERA DI PUNTA MANARA TRA VIA BRIN VIA VATTUONE E IL LITORALE NEL COMUNE DI SESTRI LEVANTE



VINCOLO DI CUI ALLA LEGGE 8 AGOSTO 1985, N. 431 (GALASSO)

Dall'esame della relativa documentazione si rileva la presenza del Vincolo di salvaguardia ambientale-paesistica ai sensi della Legge 1497 del 1939 **DECRETO**

MINISTERIALE 24 Ottobre 1964 DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DELLA FASCIA COSTIERA DI PUNTA MANARA TRA VIA BRIN VIA VATTUONE E IL LITORALE NEL COMUNE DI SESTRI LEVANTE. Tale vincolo riconosce che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perche', ancora allo stato naturale costituita da una cornice collinosa ammantata da folta vegetazione e saltuariamente interrotta da grandiosi roccioni e strapiombo sul mare, forma dei quadri naturali piu' caratteristici e spontanei della riviera.

Dall'esame risulta inoltre l'ulteriore presenza del vincolo di cui alla **Legge 8 agosto 1985, n. 431 (Galasso)**, recepito dal successivo Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio" , citato dall'art. 142 - Aree tutelate per legge, " …. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna" .

Per entrambi i vincoli la progettazione ha già ottenuto l'Autorizzazione Paesaggistica previa consultazione della preposta Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Genova.

PIANO DI BACINO

L'area oggetto di intervento è interessata dal Piano di Bacino Torrente Gromolo Ambito 17 della Provincia di Genova, approvato con D.C.P. n.68 del 12/12/2002 e ss. Mm. Ii. In cui le aree di interesse sono sia al di fuori delle aree soggette ad eventi ideologici sia delle aree soggette a rischio idrogeologico.

Per le valutazioni si rimanda ad apposita Perizia di compatibilità redatta dal Dott. Ing. Riccardo Gianmarini allegata all'Istanza.

3. LE MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE AI PIANI DA APPROVARE

Per gli aspetti relativi alle modifiche cartografiche e normative necessarie per l'approvazione della progettazione proposta, si rimanda alla dedicata documentazione allegata al progetto di variante.

4. RAPPORTO DELLE OPERE E DELLE ATTIVITÀ DA REALIZZARE CON LE NORMATIVE IN MATERIA PAESAGGISTICA, AMBIENTALE, SANITARIA E DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

PAESAGGIO

La proposta progettuale prevede come detto la revisione del compendio, ad oggi in critiche condizioni sia funzionali che paesaggistiche, con demolizione di quanto oggi in essere e ricostruzione pressoché in loco di un nuovo unico fabbricato.

Ciò al fine di ampliare, riordinare e riqualificare l'ambito, con la realizzazione di una unica costruzione più consona alle esigenze del ciclo produttivo dell'Azienda ed omogenea per tipologia al comparto di appartenenza, uniformandola per caratteristiche tipologiche agli edifici limitrofi esistenti e quindi adoperandosi per una contestuale riqualificazione ambientale. La costruzione ex-novo permetterebbe inoltre di dotare la costruzione delle più moderne tecnologie impiantistiche e costruttive (quali impiego di fonti di energia alternativa, materiali isolanti termicamente, ecc.). riorganizzazione delle aree esterne con superfici a park, verde, carico e scarico, ecc. ottemperando a tutti gli standard urbanistici richiesti.

Le opere non sono in grado (per tipologia e consistenza) di variare significativamente la qualità paesaggistica complessiva dei luoghi. Le stesse sono tali da non compromettere l'assetto percettivo scenico dell'insediamento. Il fabbricato, anche per caratteristiche tipologiche, si pone in continuità con il limitrofo costruito, andando a completare l'assetto distributivo dell'area eliminando un'insieme di fabbricati decisamente incongrui.
La forma e l'immagine compositiva del nuovo manufatto, sia per la collocazione sul territorio che per l'ordine degli allineamenti, si configura in sintonia con gli edifici più prossimi contribuendo anche sotto questo aspetto a completare in modo equilibrato ed omogeneo (con le preesistenze) lo schema insediativo complessivo della zona. Si tratta di tipologie lineari e semplici che non costituiscono momenti di rottura tipologica o d'immagine, ma che anzi si attestano con un segno chiaro e facilmente leggibile nel paesaggio.
Il nuovo manufatto, vista le sue dimensioni e la sua conformazione non impedirà comunque la visione della collina tutelata.

La progettazione, per la presenza dei vincoli di tutela Paesaggistica, ha già ottenuto il parere favorevole della compente Soprintendenza.

AMBIENTE

Aria e fattori climatici, mobilità
L'intervento non altera le caratteristiche della salubrità dell'aria in quanto, non prevedendo alcuna immissione in atmosfera, non potrà essere in grado di alterare significativamente le attuali condizioni. L'impiego di fonti alternative con pannelli solari fotovoltaici sarà sicuramente un contributo positivo alle emissioni in atmosfera di CO2. La mobilità non subirà alterazioni di rilievo rispetto allo stato attuale;

Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato
Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico, non si rilevano criticità, in quanto, oltre alla disponibilità di fornitura da parte del pubblico Gestore (SAP), le acque impiegate nel ciclo produttivo (abbattimento polveri) sono reimpiegate con un circuito chiuso.

Consumo di suolo ed attività agricole
La variante in esame comporta un modestissimo consumo di suolo, dato tra la differenza dei manufatti previsti in demolizione ed il nuovo fabbricato. Attualmente le superfici occupate da piazzali e manufatti sono pari a circa mq. 350, i quali verranno ricondotti a verde privato successivamente alla loro rimozione. Per contro, la superficie coperta di nuova realizzazione sarà pari a mq.230,00, con aree circostanti destinate a piazzali pari a circa mt.450 e circa ulteriori mq.130,00 destinati a verde privato. I piazzali, necessari alla movimentazione merci, saranno realizzati in materiale drenante.

Contaminazione dei suoli e bonifiche
Nell'area di intervento non sono presenti siti iscritti nell'Anagrafe regionale dei siti contaminati.

Aspetti Geologici, Geomorfologici e Idraulici
In linea generale la scelta di realizzare le edificazioni ad una quota sopraelevata rispetto al piano di campagna esistente sembra poter risultare compatibile con l'assetto geologico, idrogeologico ed idraulico locale.

Tutela fonti di approvvigionamento idrico
Non si hanno interferenze con le aree di tutela previste dal D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236 Attuazione della direttiva n. 80/778/CEE , concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano ai sensi dell'art. 15 della legge 16 aprile 1987, n. 183 Pubblicato nella G.U. 30 giugno 1988, n. 152, S.O.
.

Biodiversità e Aree Protette
L'ambito si pone in zona non ricompressa nelle aree tutelate dalla Direttiva 92/43/CEE (detta dir. "Habitat"), adottata il: 21 Maggio 1992 con obiettivo di protezione delle tipologie di habitat naturali elencate nell'Allegato I della Direttiva e degli habitat a cui sono legate le specie animali e vegetali riportate nell'Allegato II. Quindi il sito è escluso dalla perimetrazione della rete di aree protette definita "Natura 2000"
Non sono inoltre presenti ulteriori Aree protette di interesse nazionale, regionale, provinciale, quali
- ZPS,
- Elementi della rete ecologica regionale,
- Percorsi sentieristici di interesse,
- Segnalazioni della carta della biodiversità

Inquinamento Acustico
Allo stato attuale non sono disponibili dati relativi al clima acustico. Questa problematica dovrà essere approfondita in fase di rilascio dei permessi relativi alla conduzione dell'attività . Si ritiene tuttavia che la l'insediamento, risulti compatibile con la classe presente di zoonizzazione acustica.

Inquinamento Elettromagnetico
Gli elettrodotti presenti nel territorio comunale non hanno alcuna interferenza con l'area di progetto.

Aspetti energetici e ambientali delle costruzioni
Il progetto in esame è accompagnato da puntuali elaborati riferiti alla Legge 10/91. Gli argomenti trattati dagli elaborati di carattere ambientale per gli aspetti di interesse del progetto, sono:

- prestazioni dell'involucro e contenimento dei consumi energetici;
- efficienza energetica degli impianti di climatizzazione;
- certificazione energetica;
- fonti energetiche rinnovabili;

Nello specifico le murature di tamponamento avranno spessore complessivo di cm.35 e saranno costituite da laterizio e benché si prevede che il locale ad uso artigianale non sia riscaldato, al fine di fornire un buon confort termico, si decide per la formazione di muratura doppia a camera d'aria con interposto isolamento al suo interno, costituito da pannelli in fibra minerale o similari di sp. Cm.10. Tale conformazione verrà anche impiegata per la coibentazione degli unici locali riscaldati (ufficio e locali di servizio annessi) così come previsto dalla progettazione allegata ai sensi della Legge 10/91,con particolare riguardo in questo caso all'eliminazione dei ponti termici e comunque al rispetto dei limiti di trasmittanza termica così come imposti dalla normativa vigente. A riguardo della copertura si prevede l'impiego di pannelli coibentati (sp. Cm.12) con listello portategola, posati su predisposto tavolato maschiato.

Gestione rifiuti
Il Comune di Sestri Levante ha da tempo messo in atto un sistema puntuale ed efficiente di raccolta differenziata.
Il sistema di raccolta, nella zona interessata, è impostato su un "porta-porta" relativamente spinto che limita l'uso dei contenitori stradali alle frazioni recuperabili. Tale modalità non presuppone particolari accorgimenti a livello di progettazione urbanistico-edilizia. Nelle successive fasi di progettazione sarà comunque opportuno verificare con il soggetto gestore la necessità di prevedere la realizzazione di spazi o locali destinati.
Si rappresenta inoltre che l'attività produce nel suo svolgersi soltanto discrete quantità di imballaggi (carta e plastica). Inoltre, le polveri umide prodotte dal taglio dei materiali lapidei, verranno raccolte in vasche di sedimentazione, per poi essere conferite ad idonea discarica da ditta autorizzata.

ASPETTI SANITARI

Il nuovo fabbricato offrirà ai lavoratori un ambiente di lavoro di qualità.
Si sono tenuti in considerazione quegli elementi tali da garantire la realizzazione di un compendio connotato da un elevato standard di confort per chi vi lavora, quali aree verdi e scelta di materiali e di tecniche di costruzione durevoli .

Si prevede la formazione di idonei sevizi igienici, spogliatoio e doccia, con dotazione di acqua calda sanitaria e riscaldamento.
Gli ambienti di lavoro saranno di altezza interna confacente all'attivitò e con idonei rapporti areoilluminanti.
I pavimenti saranno debitamente isolati dal suolo onde evitare fenomeni di umidità di risalita. Tutte le pareti saranno debitamente intonacate al civile e tinteggiate.
Come sopra descritto i locali saranno termicamente isolati.

IMPIANTI

Si prevedono impianti di climatizzazione in "pompa di calore" per i soli locali uffici/vendita e per la produzione di acque calda sanitaria.

Si realizzerà un impianto fotovoltaico posto sulla copertura (falda a sud) così come disciplinato dal DLgs 28/11 il quale prevede per il caso in esame un impianto tale da produrre energia elettrica di potenza

P ≥ S/K

Dove S rappresenta la superficie in pianta del piano terra della costruzione e K (mq/Kw) è un coeff. Pari a 50 per i titoli edilizi richiesti dal 01/01/2017. Quindi si avrà:

P ≥ mq.230/50 = 4,6 Kw (potenza minima da ricercare)

La progettazione prevede l'impiego di n.15 pannelli fotolvotaici Sunpower X21–335–BLK di dimensioni pari a circa cm. 105x156x4.5 con superficie complessiva sviluppata di mq.24.57. Considerando moduli con una efficienza del 21.5 % i quali producono 335 W per ogni modulo, si avrà una potenza prodotta pari a 5,025 Kw, superiore a quanto di legge imposto (4,6 Kw).

L'impianto elettrico, viste le potenze impiegate > 6Kw e le superfici > mq.200,00 sarà debitamente realizzato a fronte di necessaria progettazione ai sensi dell'art. 5 del D.M. 22/1/2008 n.ro 37

Il manufatto e l'attività che vi si andrà ad insediare, non richiede il N.O.P. da parte dei VVFF

Sestri Levante, li

Il Tecnico

Geom. Claudio Rolleri