STUDIO TECNICO
GEOM. MARCO CANNATARO
VIA SAN VINCENZO N°153
18019 VALLECROSIA (IM)

Vallecrosia li 06/03/2024

All' SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI
PIGNA

OGGETTO: Richiesta di variante delle N.T.A. e del P.R.G. di Pigna,
ai sensi dell'art. 43 L.R. del 4/9/1997 n° 36
Richiedenti: LITTARDI Andrea e LITTARDI Elisa.
Invio documentazione.

Si invia in allegato la nuova documentazione modificata e coordinata per l'esame della domanda di variante del P.R.G.

La documentazione richiesta è stata rielaborata e contiene il progetto di massima dell'intervento con l'applicazione dei parametri urbanistici proposti per la variante delle N.T.A. e del P.R.G.

Gli allegati consistono in sei tavole:

Tav. 1 – elaborati planovolumetrici dello stato di fatto;
Tav. 2 – elaborati planovolumetrici di progetto;
Tav. 3 – elaborati planovolumetrici di raffronto;
Tav. 4 – Pianta del progetto di massima;
Tav. 5 – Prospetti e sezioni del progetto di massima;
Tav. 6 – Stralcio di P.R.G. vigente;
Tav. 7 – Stralcio di P.R.G., variante proposta;
Tav. 8 – Stralcio di P.R.G., variante proposta con inquadramento nuove costruzioni;
Relazione tecnica

Tutti gli elaborati sono presentati in sette copie.

Distinti saluti

Geom. Marco Cannataro

Firmato digitalmente da
marco cannataro

RICHIESTA DI VARIANTE DEL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA LEGGE REGIONALE 04/09/1970 N. 36 e s.m.

RICHIEDENTI:
LITTARDI Elisa nata a Bordighera il 19/05/1987 e residente in Pigna Via Piazza n. 5, imprenditore agricolo, affittuario.
LITTARDI Andrea nato a Pigna il 02/08/1946 e residente in Pigna, regione S. Tommaso, 12, proprietario

PROGETTO:
Geom. **COLLECCHIA Luigi** con studio in Vallecrosia, Via Romana n. 48, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri della Provincia di Imperia al n. 448.

Geom. **CANNATARO Marco** con studio in Vallecrosia, Via San Vincenzo n. 153, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri della provincia di Imperia al n. 1196.

CATASTO:
Comune di Pigna, Foglio 41 mappali 2, 3, 4, 5.

RELAZIONE TECNICA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'ubicazione dell'area interessata è nella valle del Torrente Nervia alle pendici del passo di "Gouta" e del monte "Giardino" sul versante che scende verso l'abitato di Pigna lungo la valle del rio "Altomoro" ed a nord del rio stesso.
Il toponimo che distingue la zona è "Campagna".
Si tratta di una zona che per la sua morfologia, altimetria ed esposizione ha sempre avuto una chiara vocazione agricola che, un tempo, era in massima parte ad oliveto e, più recentemente, è stata in parte modificata a colture più intensive di fronde ornamentali di vario tipo (mimose, ruscus, etc.).
La stessa area interessata alla variante ed i terrazzamenti esistenti sono stati eseguiti in funzione di queste colture e presentano ancora parti di serra in disuso.
L'interesse agricolo è anche dimostrato dello sviluppo delle strade consorziali e dalla rete di condotte idriche irrigue che servono tutta la zona.
L'area su cui viene progettato l'intervento è posta su terreno sistemato con ampi terrazzamenti, di proprietà del sig. LITTARDI ANDREA, padre della richiedente, LITTARDI ELISA nata a Bordighera il 19/05/1987, residente a Pigna, in via Piazza, n.

5, c.f.: LTTLSE87E59A984H, censito al catasto del comune di Pigna l Fg. n. 41, mappali 2, 3, 4, 5.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE RICHIESTA.

La richiesta tende ad ottenere una modifica puntuale al P.R.G. vigente al fine di poter autorizzare la costruzione di strutture fisse zootecniche, compatibili, quindi, con la vocazione della zona.

L'area interessata è divisa in due parti:

una parte (mappali 3 e 5), poco acclive, sistemata con terrazzamenti;

un'altra parte (mappale 2), più acclive, lasciata a bosco.

Nell'area è compreso un vecchio casolare in buono stato di conservazione utilizzato come magazzino e deposito agricolo. (Il rilievo è allegato alla tavola 6)

A questo scopo si produce un progetto planovolumetrico di massima che evidenzia la collocazione sul terreno delle strutture e la loro dimensione.

Si tratta di tre corpi di fabbrica affiancati, posti a scalare sui terrazzamenti esistenti, rispettivamente delle dimensioni di: 1) ml. 42x12, 2) ml. 55x12, 3) ml. 55x12, per una superficie coperta complessiva di **mq. 1.824**.

L'altezza alla linea di colmo non supera i ml. 4,50 e la copertura mantiene una pendenza massima del 25%.

All'esterno saranno realizzati gli spazi per il paddock necessario per gli animali, lo stoccaggio dei foraggi, la concimaia e potranno essere svolte tutte le attività accessorie e complementari all'allevamento.

Le superfici coperte conterranno i box per gli animali, le corsie di alimentazione, i locali mungitura, lavorazione, motori, servizi igienici.

La dotazione di strutture è stata calcolata sulla base delle norme che regolano l'allevamento del bestiame ed il benessere degli animali tenendo presente che alla fine degli interventi si dovrà poter raggiungere il livello di una azienda efficiente ed economicamente valida.

I fabbricati non verranno eseguiti contemporaneamente ma verranno costruiti nel tempo, seguendo lo sviluppo dell'allevamento. Verranno quindi presentate richieste per il permesso di costruire separate ed in successione.

Il tipo di struttura verrà definito di volta in volta con i progetti che verranno allegati alle successive domande di autorizzazione; ma presenteranno, all'esterno, quelle

caratteristiche di materiali che sono compatibili con i vincoli ambientali della zona (murature in pietra, intonaco al civile, etc.).
Verranno rispettati i parametri urbanistici e le modalità di attuazione previsti nella normativa proposta.
A tale proposito si precisa che il versante sul quale si colloca il sito prescelto corrisponde ai parametri urbanistici di pendenza (circa il 30%) e di orientamento OR (circa 10°). Il rispetto degli altri parametri verrà verificato, di volta in volta, con la presentazione dei progetti definitivi.

NORMATIVA DEL P.R.G. IN VIGORE

P.T.C.P.
- Assetto insediativi: **IS - MA**
- Assetto vegetazionale: **COLL – ISS**
- Assetto Geomorfoligico: **MO - B**

Piano di bacino
- Carta delle pericolosità: **Pg 3B, Pg 1**
- Rischio geomorfologico: **R1, R0**

Norme del P.R.G.
- Zona Agricola: **E**
- Zona Agricola: **Eb**

Norme di attuazione del P.R.G.

AREE COMPRESE NEGLI "AMBITI AGRICOLI – DI PRESIDIO – TERRITORI NON INSEDIABILI".

DEFINIZIONE ED INDIRIZZO DI PIANO

E : Aree di produzione agricola in atto con presenza significativa di insediamenti residenziali.
Eb : Terreni boscati da sottoporre a presidio ambientale in cui la tutela è compatibile con limitati episodi insediativi.

DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

Zone E : agricoltura

Attività agricole (al terzo punto)

* Stalle e locali per il ricovero e l'allevamento degli animali con numero max di 10 capi,

C.E.C. INTERVENTI AMMISSIBILI DI NUOVA EDIFICAZIONE

PARAMETRI URBANISTICI

S.Ag.t. Rurale -	Zona E. 0.03 mc/mq	Zona Eb: 0.002 mq/mq
S.Ag.t.Resid. -	Zona E. 0.03 mc/mq	Zona Eb: 0.002 mq/mq
R.C.f. Serre -	rapp. Cop. 30%	
Ds1	Zona E m. 6	
Ds 2	Zona E m. 3	
Ds Conf	Zona E m. 6	
Df1	Zona E m. 6	
Df2	Zona E m. 12	
H max	Zona E m. 7	
n.Piani	Zona E n.2	

NORMATIVA DELLA VARIANTE PROPOSTA

ZONA AGRICOLA PER STRUTTURE ZOOTECNICHE

Intervento edilizio diretto con concessione edilizia convenzionata subordinato alla presentazione di un programma di miglioramento aziendale poiché viene superato l'If stabilito per le zone agricole. Il programma di miglioramento aziendale deve dimostrare l'efficienza dell'azienda in oggetto, alla luce degli interventi proposti ed indicare il programma di esecuzione delle opere. Il programma deve dimostrare la necessità delle opere di cui si chiede la concessione per la produzione agricola e l'impossibilità di utilizzare a tale scopo eventuali edifici esistenti sul fondo.

La concessione edilizia convenzionata sarà subordinata al mantenimento della destinazione agricola per almeno dieci anni. A tal fine dovrà essere prodotto un atto d'obbligo unilaterale, con firma autenticata e trascritto, con il quale il concessionario si impegna per sé ed aventi causa.

Dovranno essere comunque rispettati i seguenti parametri:

PARAMETRI URBANISTICI

- rapporto di copertura del fondo asservito Rc = 1/15
- altezza massima del fabbricato Hc = ml.4,50
- distanza dai confini Ds = ml. 5,00
- distanza dagli edifici abitabili De = ml. 10,00
- distanza dalle strade carrabili interpoderali Ds = ml. 5,00
- distanza delle strade carrabili comunali Ds = ml 7,50
- distanza dalle strade provinciali Ds = 10,00
- lotto minimo Sf = Sc x 5

Inoltre la progettazione degli edifici dovrà prevedere il rispetto delle norme del per la disciplina paesistica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura portante.

La struttura portante del fabbricato sarà con pilastri in profilati di metallo e con capriate in travi reticolari.

La fondazione sarà costituita da travi continue su tutto il perimetro ed eventuali cordoli di collegamento trasversali.

Questo tipo di struttura viene scelta poiché permette di eliminare pilastri portanti intermedi alla campata che potrebbero interferire con la flessibilità necessaria alla disposizione dei recinti ed agli impianti per l'allevamento.

Esterno dei fabbricati.

Di seguito vengono date le indicazioni sui materiali che si prevede di utilizzare per le finiture esterne dei fabbricati.

Le pareti perimetrali saranno eseguite in muratura di mattoni e copriranno la struttura portante in ferro che quindi non sarà visibile all'esterno.

Le parti non in vista verranno intonacate con malta di cemento lisciata e verranno tinteggiate con tinta a calce bianca o del colore delle terre.

La parte a vista delle murature esterne verrà rivestita in pietra naturale del luogo.

La copertura che si propone verrà eseguita con pannelli di lamiera verniciata a caldo e coibentata, con la parte superiore stampata "a coppi". Questo tipo di copertura viene scelta per alleggerire il peso sulla struttura portante, per la sua migliore resistenza alle intemperie e per la coibentazione che garantisce.

In alternativa la copertura potrà essere eseguita con tavolato in perline di legno, pannelli isolanti tipo "isotec" da cm. 6 e soprastante manto di tegola piane marsigliesi.

I serramenti esterni sono previsti in acciaio trattato con vernice a fuoco del colore "verde vagone". Anche in questo caso si preferisce non utilizzare il legno che, specialmente nelle porte di grandi dimensioni, potrebbero dare problemi di rapida usura.

Le transenne esterne per la delimitazione delle zone a paddock, saranno in legno.

Su tutta l'area interessata dall'intervento verrà completata la recinzione con pali e rete metallica plastificata verde per evitare la fuoriuscita degli animali allevati e, al contrario, l'ingresso di animali e predatori selvatici.

Interno delle stalle

All'interno i materiali utilizzati per la realizzazione e finizione dei locali saranno i seguenti:

Le stalle con i recinti per le capre saranno intonacati con malta di cemento e tinteggiati a calce bianca.

La pavimentazione dei recinti sarà in battuto di cemento armato con rete elettrosaldata avrà uno spessore di cm.15 per dare maggior isolamento vero il terreno, evitare fessurazioni e garantire la possibilità di operare al loro interno con macchinari gommati per la pulizia della lettiera. Sarà finito con opportune rigature e con la pendenza per convogliare i liquami ai pozzetti di raccolta. Saranno muniti del gradino per la zona mangiatoia. Anche i passaggi per la corsia di alimentazione e per la movimentazione degli animali sarà pavimentata in battuto di cemento. La scelta della pavimentazione in battuto di cemento (anziché in terra battuta) è stata dettata dalla possibilità di poter effettuare una efficacie disinfezione periodica al fine di evitare l'insorgere ed il propagarsi di malattie ed infezioni tra gli animali.

La delimitazione dei recinti sarà realizzata con transenne e cancelli semifissi in ferro zincato o acciaio. Saranno posti in modo da garantire flessibilità nella movimentazione dei caprini e nelle operazioni di distribuzione degli alimenti e della pulizia dei locali.

Interno del minicaseificio

Particolare attenzione viene rivolta alla zona che è predisposta alla realizzazione del minicaseificio con particolare riguardo alla garanzia per l'isolamento igienico, non solo dall'allevamento, ma anche dall'esterno.

I locali compresi in questa area sono:

1. Locale Spogliatoio, antibagno "settore trasformazione",
2. Locale W.C., doccia, bidet, lavello;
3. Locale accesso al Minicaseificio – Zona gestione analisi interne;
4. Produzione formaggi e latticini. Monitoraggi, controlli °C., pH., °SH/50, °Bè:
5. Lavaggi fuscelle e piccole attrezzature.

6. Cella di asciugatura formaggi e latticini.
7. Cella formaggi muffettati.
8. Cella formaggi e latticini freschi sfusi – Salamoia.
9. Cella formaggi stagionati.
10. Locale confezionamento.
11. Deposito incarti confezioni.
12. Locale produzione yogurt, latti fermentati, e budini.
13. Cella prodotti confezionati – Ingredienti.
14. Locale spedizione.
15. Zona spedizione prodotti aziendali e ritiro ingredienti, etc.

In tutta questa area verranno messi in opera, sulle pareti verticali e sul soffitto, Pannelli “sandwich” così composti:

1. Pannello da 10 cm. di spessore, con due facce in resina, isolamento con polistirene classe 1;
2. Pannello con una faccia in resina, isolamento in polistirene, rete in fibra di vetro, intonaco plastico;
3. Pannello con una faccia in resina, isolamento in polistirene, seconda faccia in lamiera.

Il pannello n. 1 verrà utilizzati per tutti i divisori interni dei locali compresi nell’area.
Il pannello n. 2 verrà utilizzato per tutte le pareti che danno verso l’esterno e per la soffittatura.
Il pannello n. 3 verrà utilizzato in alcuni vani e nel locale mungitura.
L’area, che non ha collegamenti diretti con la stalla, viene collegata al locale mungitura solo con le condotte che portano il latte alle vasche refrigerate di accumulo.
A lato dell’ingresso sulla facciata sud del fabbricato verrà ricavato il locale per la centrale termica e il vano officina con la pompa vuoto per la mungitrice.
Questi due vani avranno pareti in muratura REI 120 nel rispetto delle norme antincendio.

CRITERI GENERALI DELL'INTERVENTO

Premesso che il progetto in parola ha già ottenuto il parere favorevole della commissione edilizia, del consiglio comunale previo esame positivo della commissione locale per il paesaggio, senza opposizione alcuna.

Ricordato che l'intervento a regime, nell'ambito dell'attività diretto coltivatrice comporta la creazione di stalla moderna che assicuri il benessere animale e condizioni di lavoro agevoli al personale, con annesso reparto di lavorazione del latte nelle sue varie declinazioni.

Ricordato che:

- l'acqua potabile comunale potrà essere prelevata a circa 100 m dal sito in parola
- per gli altri usi si può attingere ad un acquedotto privato in comune con altri utilizzatori
- verrà installata una fossa imoff per gli scarichi con successiva microirrigazione e smaltimento delle parti solide dato che non esistono sorgenti sottostanti come già evidenziato nella perizia geologica
- verrà recuperato totalmente il siero con idonea apparecchiatura per risparmiare risorse idriche e recuperare il siero concentrato di grande interesse organolettico ed economico
- l'indipendenza energetica sarà assicurata mediante impianto fotovoltaico e geotermico
- verrà realizzata una letamaia il cui prodotto potrà essere utilizzato direttamente e/o venduto
- esiste già viabilità esterna ed interna al fondo per cui non si prevede movimento di terra se non quello connesso alle opere di fondazione e quest'ultimo sarà distribuito uniformemente sul terreno esistente
- nonostante la zona sia immersa nella macchia mediterranea, se necessario, verrà creato un castagneto da frutto per eventuali compensazioni della produzione di CO_2

- quanto sopra è stato oggetto di apposita domanda di contributo presso la Regione Liguria la quale non si è potuta pronunciare in mancanza del titolo edilizio
- quanto di seguito esposto ha già ottenuto l'approvazione da parte del consiglio comunale di Pigna con deliberazione N. 2 del 2012 senza ottenere osservazioni od opposizioni alcune

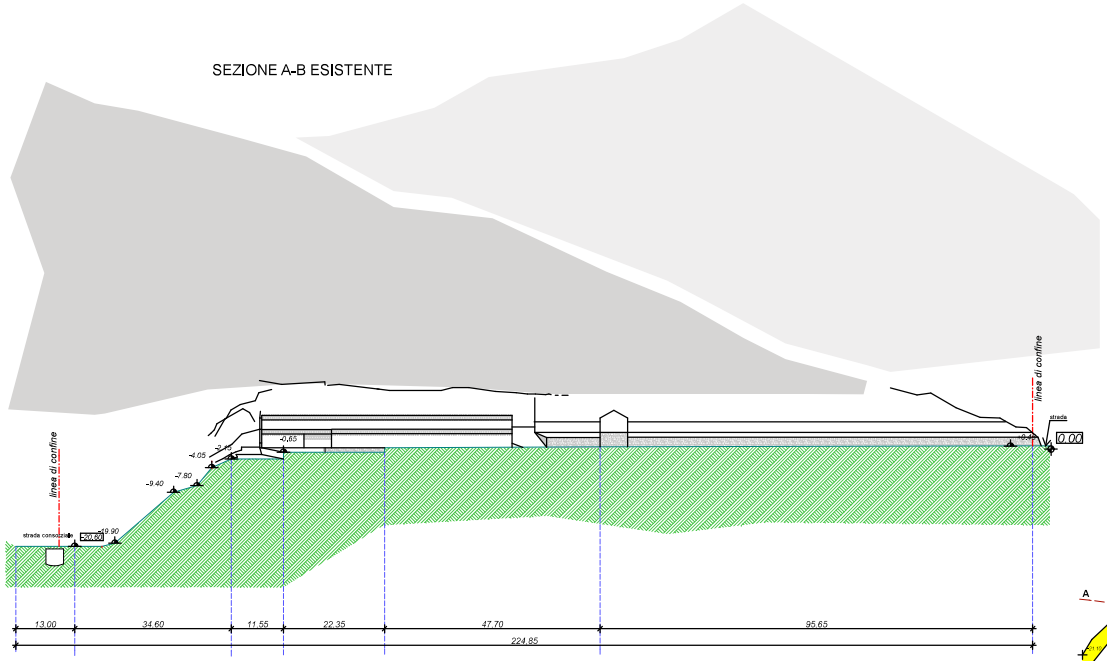
Vallecrosia, lì 06/03/2024

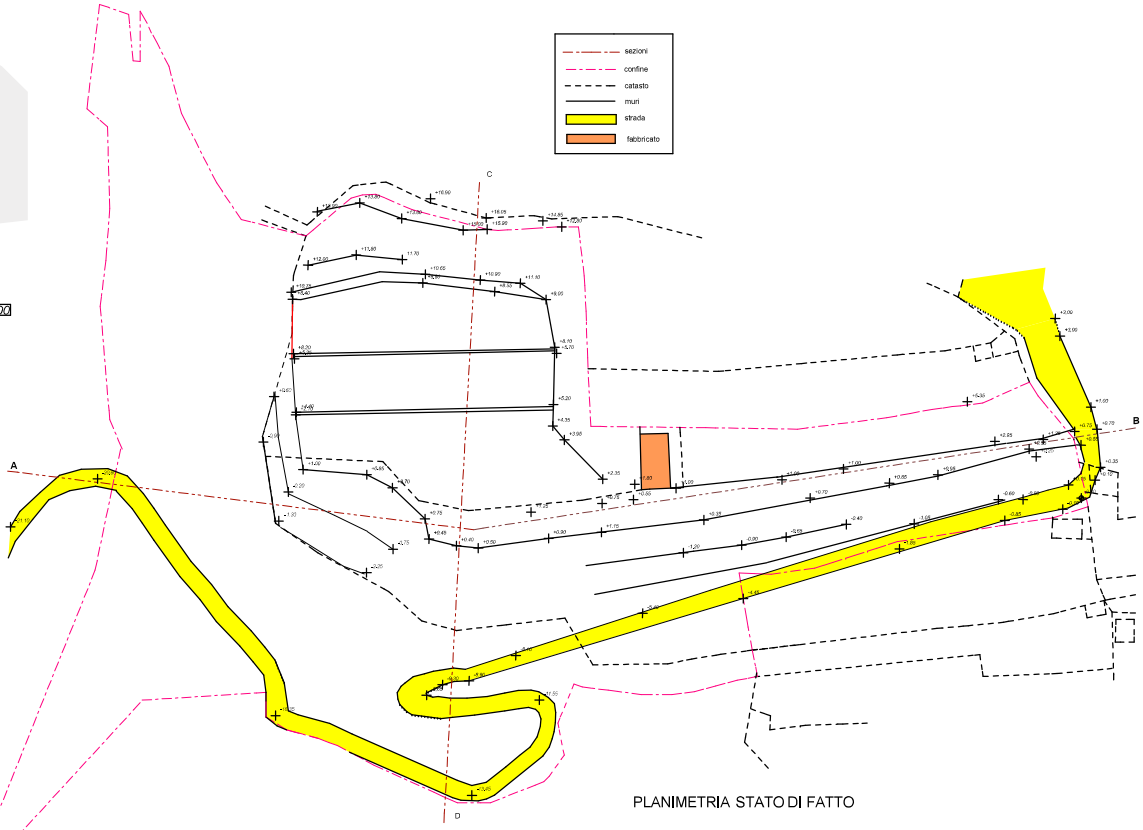
Il tecnico

Geom. Marco Cannataro

Firmato digitalmente da
marco cannataro

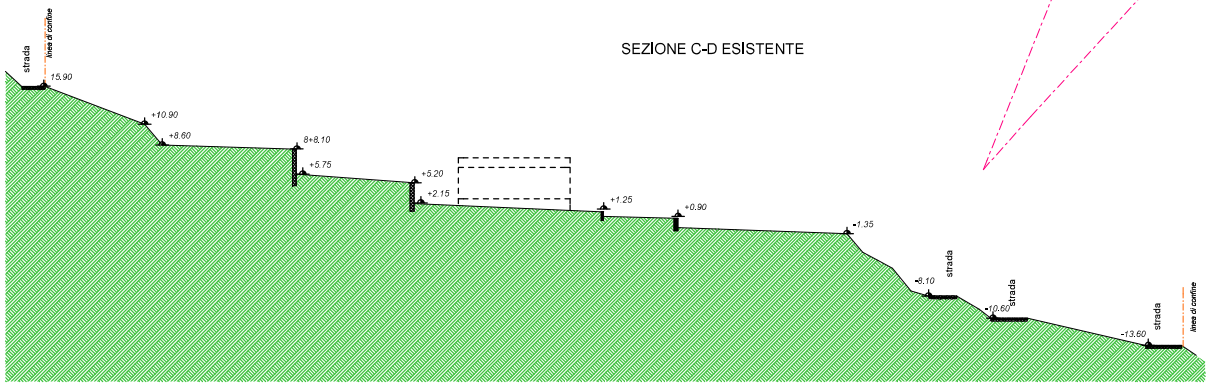
SEZIONE A-B ESISTENTE





PLANIMETRIA STATO DI FATTO

SEZIONE C-D ESISTENTE



COMUNE DI PIGNA
PROVINCIA DI IMPERIA

RICHIESTA DI VARIANTE AL P.U.C. VIGENTE AI SENSI DELL'ART.44 DELLA LEGGE REGIONALE 04/09/1997 N. 36 e s.m.

ZONA AGRICOLA A STRUTTURE ZOOTECNICHE

Ubicazione: Regione Campagna.
Catastale Foglio n° 41 mapp. 2, 3, 4, 5.

Tavola **01**

SITUAZIONE IN RILIEVO

Data: 13/11/2011

Proprietà:
- Littardi Andrea
Regione S. Tommaso 12, Pigna.

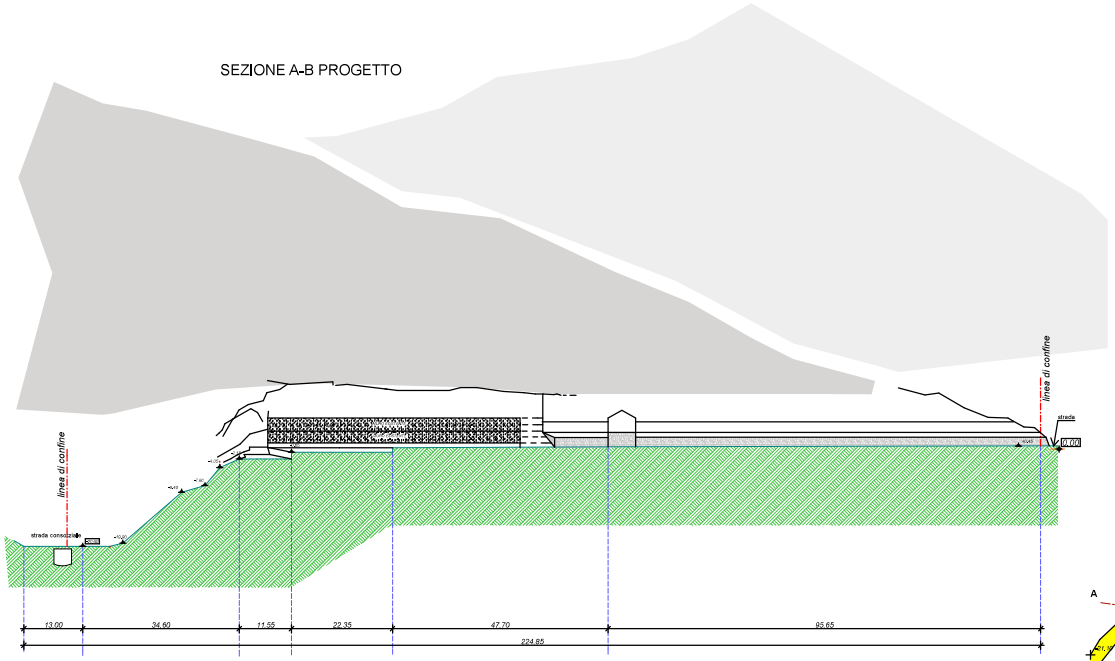
Scala: 1:200

Rev.: 30/05/2013

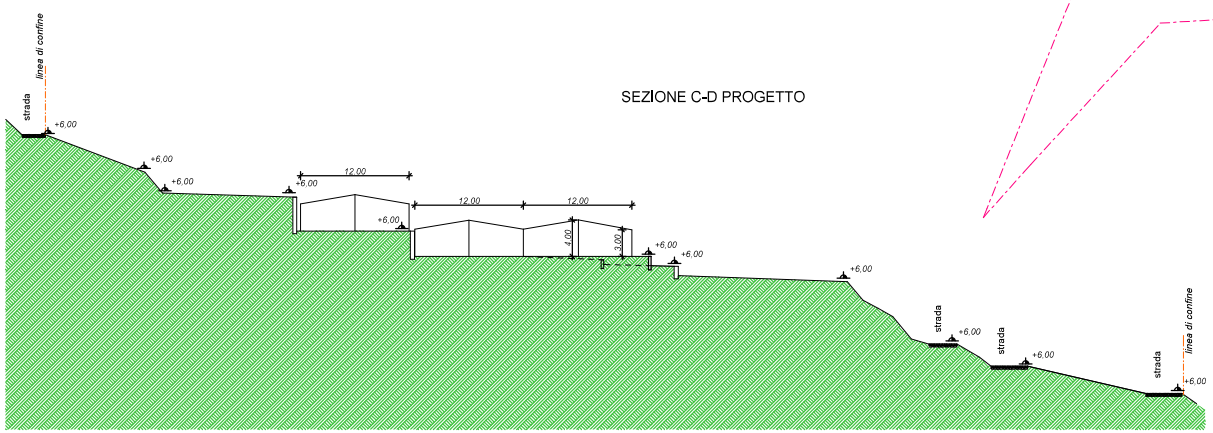
I Committenti
Littardi Andrea-PROPRIETARIO
Littardi Elisa-conduttore

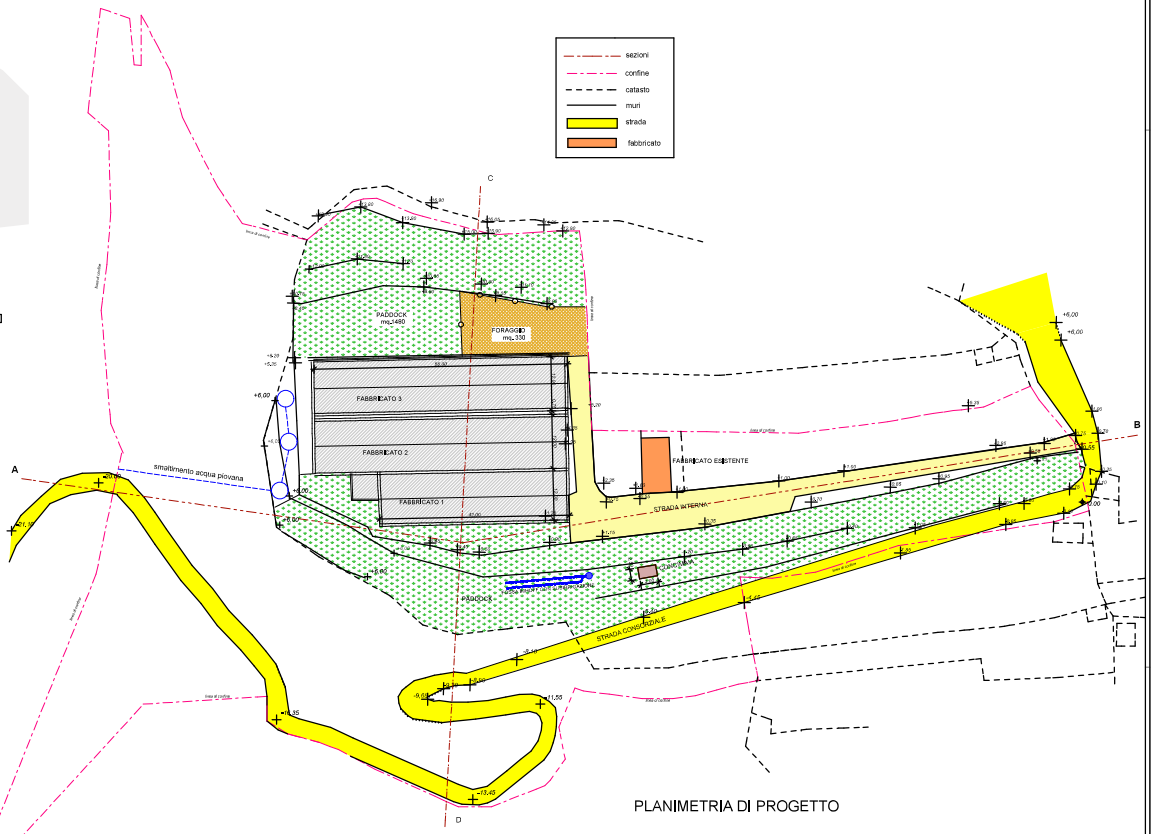
Il Progettista:
GEOM. LUIGI COLECCHIA
Via Romana n. 48 - 18039 VALLECROSIA (IM)

SEZIONE A-B PROGETTO



SEZIONE C-D PROGETTO





PLANIMETRIA DI PROGETTO

COMUNE DI PIGNA
PROVINCIA DI IMPERIA

RICHIESTA DI VARIANTE AL P.U.C. VIGENTE AI SENSI DELL'ART.44 DELLA LEGGE REGIONALE 04/09/1997 N. 36 e s.m.

ZONA AGRICOLA A STRUTTURE ZOOTECNICHE

Ubicazione: Regione Campagna.
Catastale Foglio n° 41 mapp. 2, 3, 4, 5.

Tavola 02

SITUAZIONE IN PROGETTO

Data: 13/11/2011

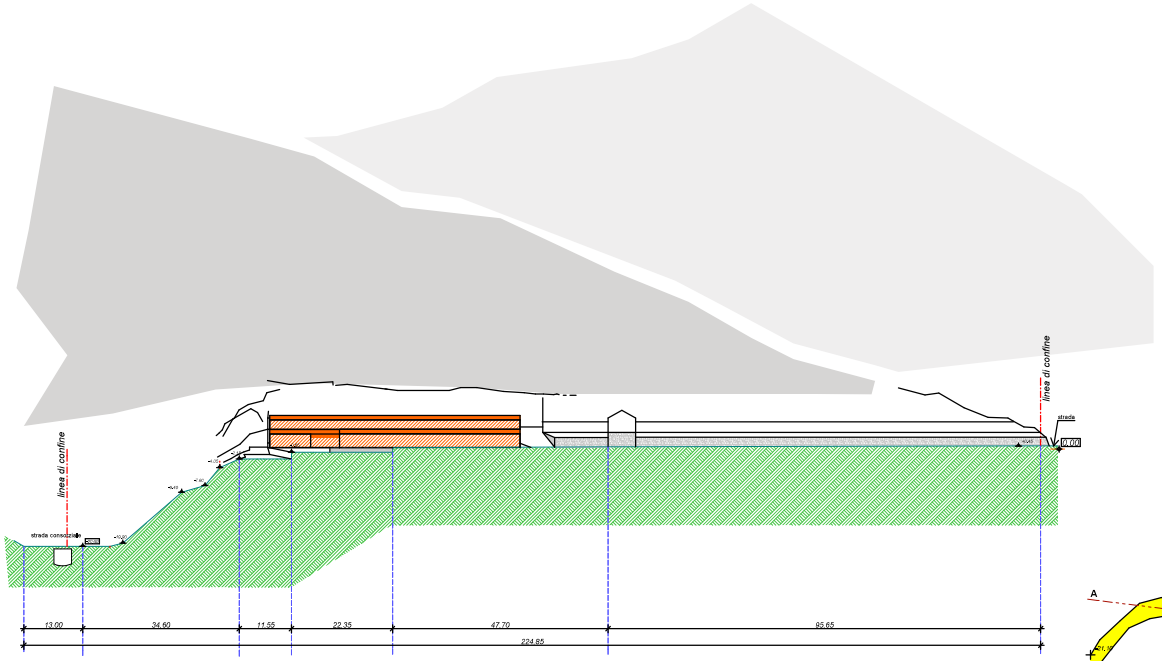
Proprietà:
- Liftardi Andrea
Regione S. Tommaso 12, Pigna.

Scala: 1:200

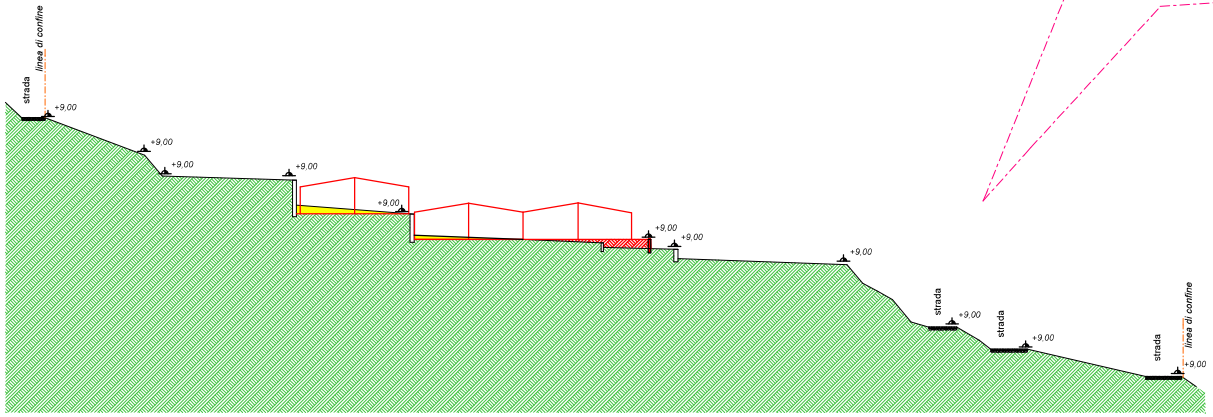
Rev.: 30/05/2013

I Committenti
Liftardi Andrea - PROPRIETARIO
Liftardi Elisa - conduttore

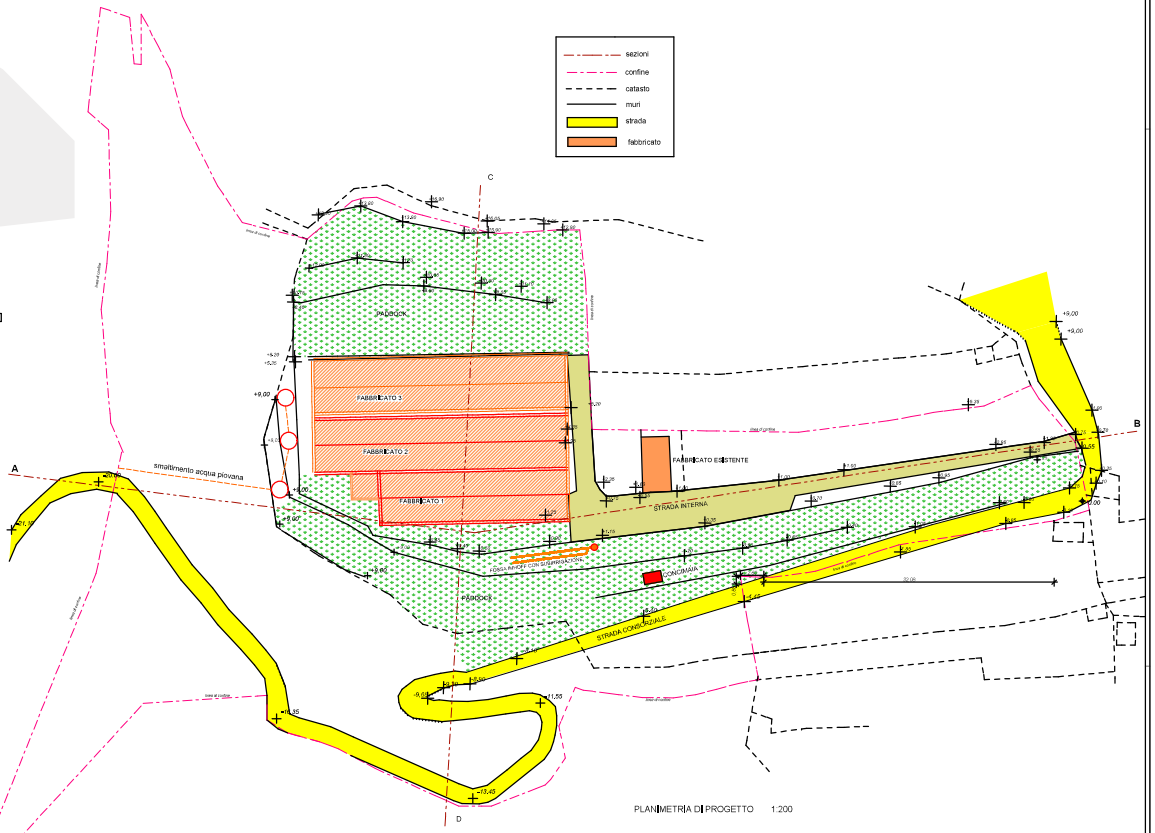
Il Progettista:
GEOM. LUIGI COLECCHIA
Via Romana n. 48 - 18039 VALLECROSIA (IM)



SEZIONE A-B RAFFRONTO



SEZIONE C-D- RAFFRONTO



PLANIMETRIA DI PROGETTO 1:200

COMUNE DI PIGNA
PROVINCIA DI IMPERIA

RICHIESTA DI VARIANTE AL P.U.C. VIGENTE AI SENSI DELL'ART.44 DELLA LEGGE REGIONALE 04/09/1997 N. 36 e s.m.

ZONA AGRICOLA A STRUTTURE ZOOTECNICHE

Ubicazione: Regione Campagna.
Catastale Foglio n° 41 mapp. 2, 3, 4, 5.

Tavola 03

SITUAZIONE DI RAFFRONTO

Data: 13/11/2011

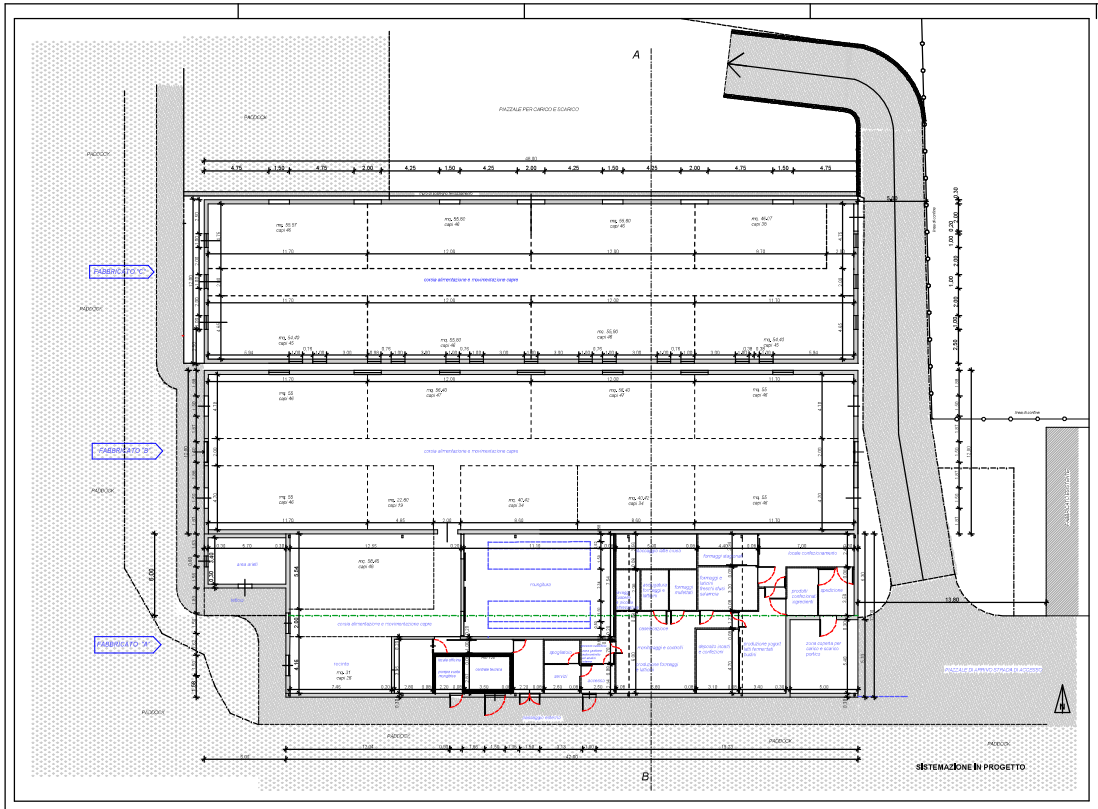
Proprietà:
- Liftardi Andrea
Regione S. Tommaso 12, Pigna.

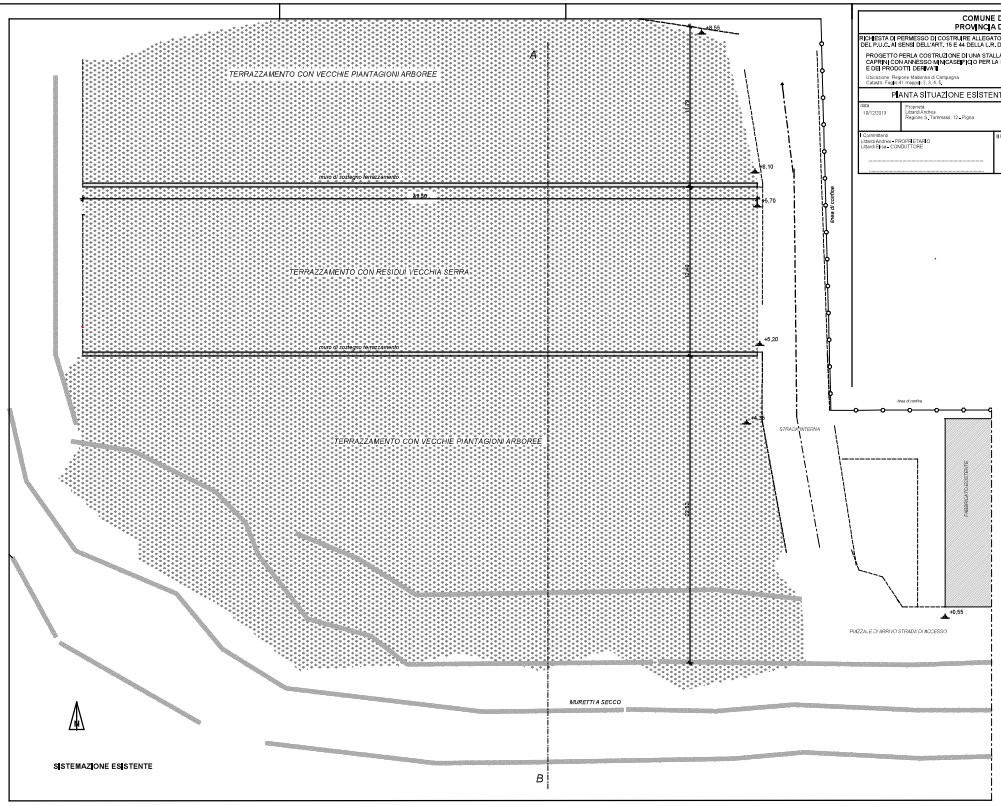
Scala: 1:200

Rev.: 30/05/2013

I Committenti
Liftardi Andrea-PROPRIETARIO
Liftardi Elisa-conduttore

Il Progettista:
GEOM. LUIGI COLECCHIA
Via Romana n. 48 - 18039 VALLECROSIA (IM)





COMUNE DI PIGNA
PROVINCIA DI IMPERIA

RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE ALLEGATO ALLA RICHIESTA DI VARIANTE DEL PUC,IN SENSO DELL'ART. 16 E 44 DELLA L.R. DEL 06/06/2008 N. 16 E S.M.I.

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UNA STALLA PER L'ALLEVAMENTO DI CAPRINI CON ANNESSO MANCASENTIERO PER LA LAVORAZIONE DEL LATTE E DEI PRODOTTI DERIVATI

Ubicazione: Regione Madonna di Campagna
Catasto Terreni: Foglio 8 - 5, 6, 7

Tavola **04**

PIANTA SITUAZIONE ESISTENTE E PIANTA DI PROGETTO

Data 18/12/2013 | Progetto Libardi Andrea, Regione S.Tommaso 12 - Pigna | Scala 1:100 | Rev. -

Il Committente: Libardi Andrea - PROPRIETARIO, Libardi Elisa - CONDUTTORE

Il Progettista: DOTT. ARCH. LAURA COLLEONI, Via Romana n. 46 - 18019 VALLECROSIA (IM)

COMUNE DI PIGNA
PROVINCIA DI IMPERIA

RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE ALLEGATO ALLA RICHIESTA DI VARIANTE DEL PUC, AI SENSI DELL'ART. 15 E 44 DELLA L.R. DEL 06/06/2008 N. 16 E S.M.I.

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UNA STALLA PER L'ALLEVAMENTO DI CAPRINI CON ANNESSO MINICASEIFICIO PER LA LAVORAZIONE DEL LATTE (MI E DEI PRODOTTI DERIVATI

Ubicazione: Regione Madonna di Campagna
Catasto Fgl. 21 Mapp.li 3, 4, 5

Tavola: 05

PROSPETTI E SEZIONE DI PROGETTO

Data: 10/12/2013

Proprietà: Libardi Andrea
Regione S. Tommaso, 10 - Pigna

Scala: 1:100

Rev.:

I Committenti:
Libardi Andrea - PROPRIETARIO
Libardi Dino - CONDUTTORE

II Progettista:
GEOM. LUIGI COLLECCHIA
Via Romana n. 45 - 18019 VALLECROSIA (IM)

SEZIONE A-B

PROSPETTO EST

PROSPETTO OVEST

PROSPETTO NORD (verso l'intercapedine)

PROSPETO SUD

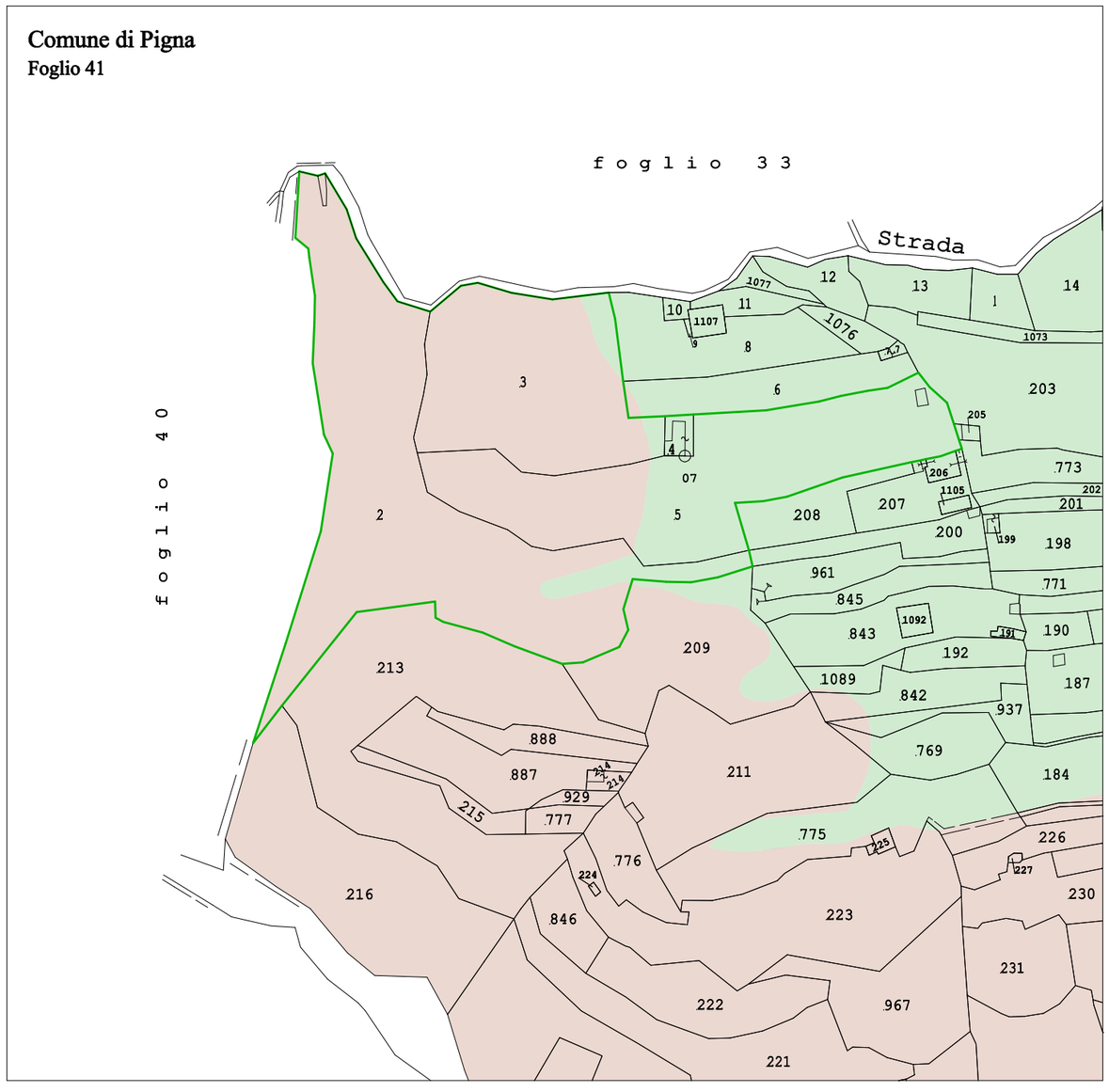
TAV_06

STRALCIO DI P.R.G. VIGENTE

SCALA 1:2000

BASE CATASTALE

Comune di Pigna
Foglio 41



PROPRIETA' LITTARDI
ZONA E
ZONA Eb

BASE C.T.R.



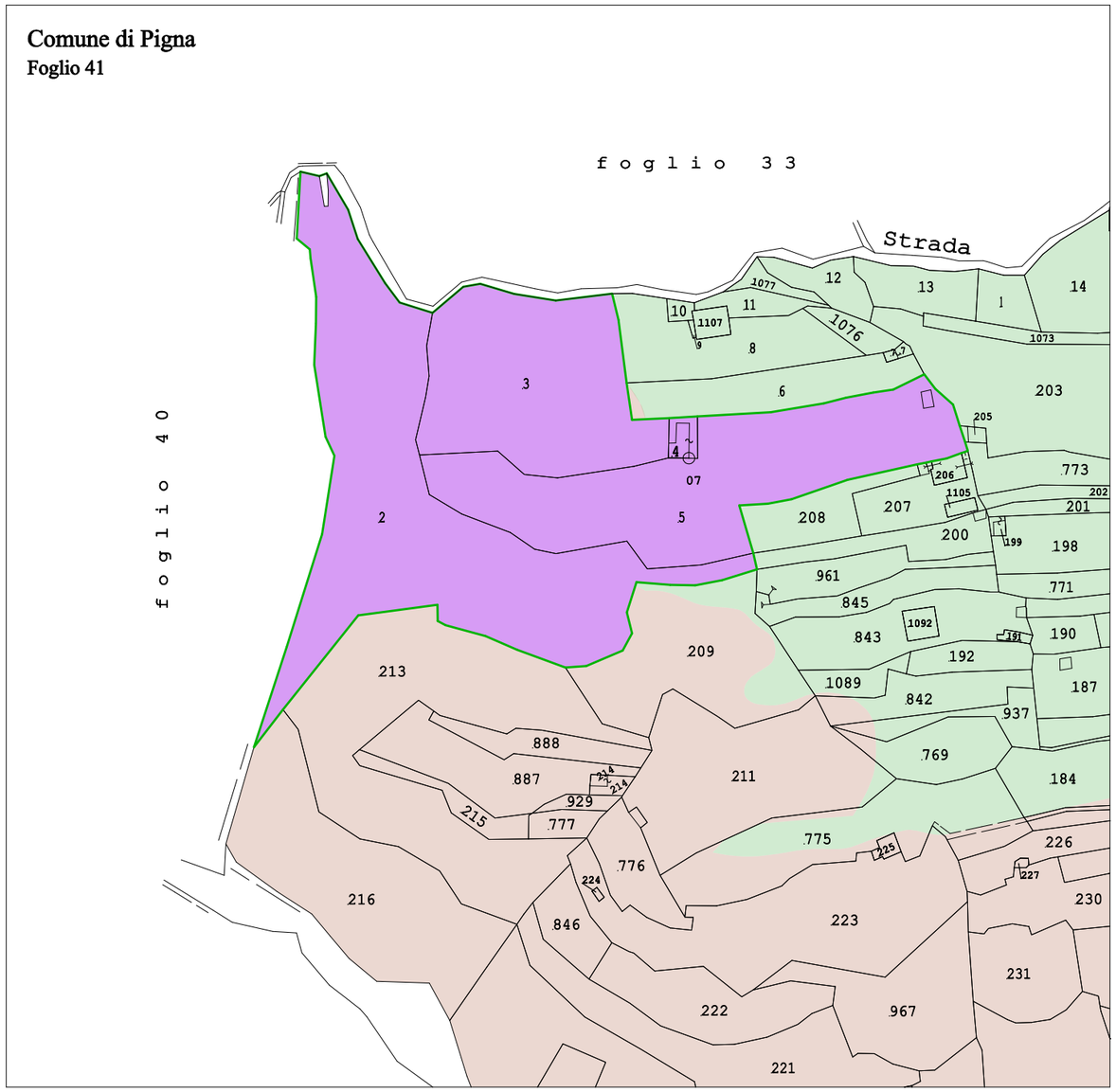
PROPRIETA' LITTARDI
ZONA E
ZONA Eb

TAV_07

STRALCIO DI P.R.G.
VARIANTE PROPOSTA
SCALA 1:2000

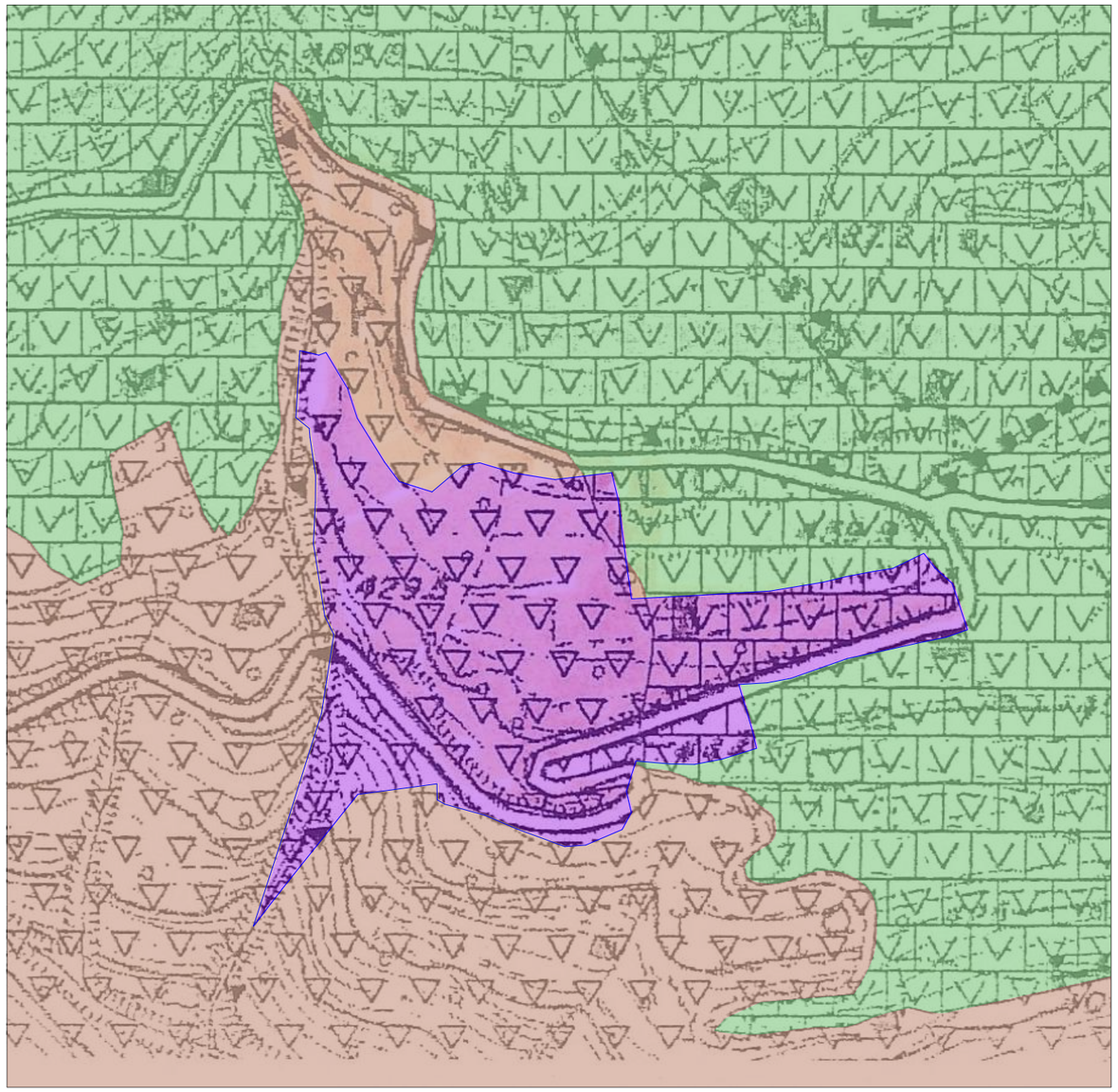
BASE CATASTALE

Comune di Pigna
Foglio 41



PROPRIETA' LITTARDI
ZONA E
ZONA Eb
ZONA AGRICOLA PER STRUTTURE ZOOTECNICHE

BASE C.T.R.



PROPRIETA' LITTARDI
ZONA E
ZONA Eb
ZONA AGRICOLA PER STRUTTURE ZOOTECNICHE

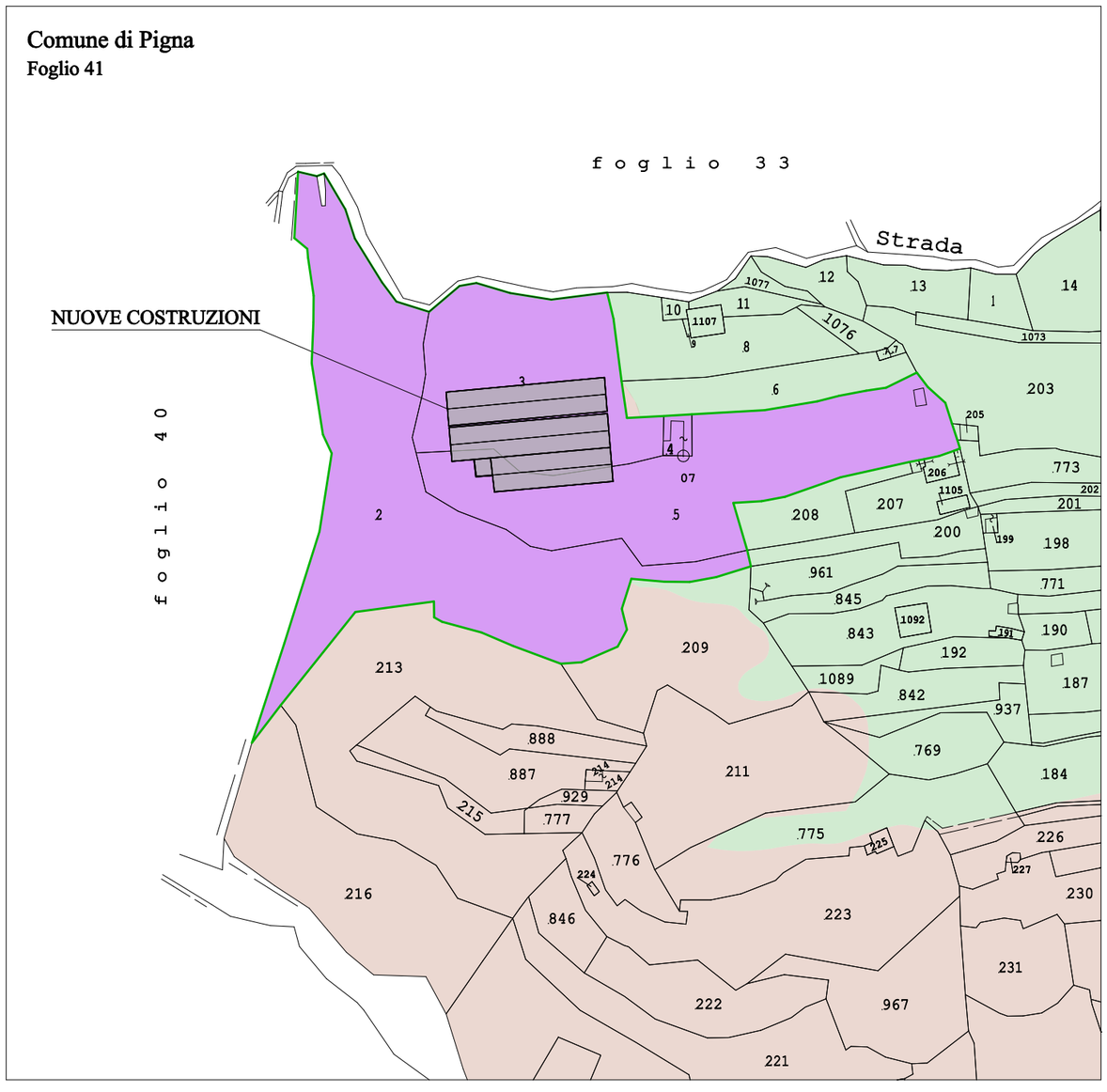
TAV_08

STRALCIO DI P.R.G.
VARIANTE PROPOSTA
SCALA 1:2000

INQUADRAMENTO NUOVE COSTRUZIONI

BASE CATASTALE

Comune di Pigna
Foglio 41



BASE C.T.R.



PROPRIETA' LITTARDI
NUOVE COSTRUZIONI
ZONA E
ZONA Eb
ZONA AGRICOLA PER STRUTTURE ZOOTECNICHE

PROPRIETA' LITTARDI
NUOVE COSTRUZIONI
ZONA E
ZONA Eb
ZONA AGRICOLA PER STRUTTURE ZOOTECNICHE