

COMUNE DI TORGIANO, Loc. Ferriera

Proprietà: O.M.G. OFFICINE MECCANICHE GALLETTI S.r.l.
ETRURIA LEASING S.p.a.

Piano di Sviluppo Aziendale della O.M.G. Officine Meccaniche Galletti
Costruzione Nuova Sede Aziendale

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Integrata sulla base di quanto emerso in Conferenza di Servizi del 15-06-2017,
nella Seduta della Commissione Edilizia del Comune di Torgiano del 28-06-2017
e nella Conferenza di Servizi del 24-10-2018.

CRITERI GENERALI:

L'intervento proposto andrà a costituire la nuova sede aziendale delle Officine Meccaniche Galletti O.M.G. Srl -

Attualmente la Ditta in questione ha il suo centro propulsore produttivo nel Comune di Perugia, in loc. Pontevalleceppi.

La descrizione delle caratteristiche della Azienda, le possibilità di sviluppo e le necessità di ottimizzazione del ciclo lavorativo sono illustrate con miglior dettaglio e competenza nella relazione allegata.

Dal punto di vista urbanistico il progetto che si sottopone ad approvazione consiste nella costruzione di una serie di edifici che uniti a quelli esistenti permetteranno di riunificare il layout produttivo e organizzare le attività delle maestranze in un unico polo.

Le caratteristiche di tutti i blocchi avranno omogeneità di costruzione ed estetica in tutto simili al già realizzato.

I capannoni, tutti prodotti dalla stessa Azienda di prefabbricazione, avranno struttura portante in C.a.p. e C.a.v., pareti perimetrali in C.a.v. lisce, verniciate in tinta color ocra e comunque nella scala delle terre, copertura piana a shed per garantire una adeguata illuminazione interna; sopra di essa sarà collocato un sistema di produzione di energia elettrica con pannelli fotovoltaici, integrati nelle pieghe della struttura a shed.

La palazzina uffici che ospiterà il centro direzionale e commerciale dell'Azienda sarà costruita in cemento armato in sito e tamponata con blocchi di argilla espansa splittata superficialmente, colore rosato, con finestre continue in metallo a taglio termico, e vetri di sicurezza in linea con le prescrizioni del contenimento del consumo energetico.

Volumi, superfici e caratteristiche sono riassunte in apposite tavole sinottiche allegate.

La modellazione del terreno, quasi pianeggiante, con leggero degrado verso il fiume Tevere avviene con salti di quota di dimensione contenuta ma necessaria per evitare eccessivi movimenti terra.

RECINZIONI:

Le recinzioni del comparto saranno realizzate con un muretto emergente fuori terra di circa 50 cm che sostiene una ringhiera metallica a maglie rettangolari sul fronte stradale, una rete metallica a maglie prismatiche plastificata di colore verde sul perimetro esterno.

L'altezza complessiva sarà di 200 cm, nel rispetto delle previsioni di P.R.G. (Integrazione del 25-9-2017)

VIABILITA':

~~Per migliorare la viabilità generale del comparto si propone la realizzazione di una strada parallela alla provinciale, opportunamente distaccata da essa da una fascia di rispetto già ora piantumata. Questa arteria garantirebbe il collegamento interno al comparto industriale senza interferire con il traffico principale ed eliminerebbe, lasciandone solo due in testata, gli ingressi presenti.~~

Come richiesto (in Conferenza di Servizi del 15-06-2017), viste le problematiche di competenza e sicurezza, viene stralciata la previsione di strada complanare alla S.P. 401 di Ponte San Giovanni.

*È stata controllata la progressiva chilometrica con origine Torgiano e le posizioni degli accessi sono riportate nella tavola grafica integrativa **PA i6, che sostituisce la PA 6.***

In definitiva, si preferisce lasciare immutati gli accessi esistenti e si richiede un nuovo innesto al Km 5+894 lato sinistro con sole svolte a destra. (Integrazione del 25-9-2017)

L'area è posta ai margini della zona industriale di Ferriera; essa costituisce il completamento del comparto oltre al quale, a delimitazione definitiva e a suo confinamento, arriverà la costruzione del nodo autostradale di Perugia.

AMBIENTE:

Il segnale forte di completamento del comparto industriale è rimarcato dalla corposa fascia di verde

pubblico che sarà collocata su tutto il tratto perimetrale nord e ovest contenendo così e definendone i margini di espansione.

Le acque nere, reflui urbani derivanti dalla permanenza di persone negli edifici, saranno condotte al depuratore a ossidazione totale che dopo trattamento adeguato indirizzerà le acque di risulta al fiume.

Il tipo di attività non produce acque reflue industriali da trattare e scaricare in un depuratore. Le stesse utilizzate in ciclo chiuso nel processo di verniciatura, saranno, a fine utilizzo, raccolte e smaltite in siti autorizzati.

Le acque meteoriche superficiali saranno condotte ad un separatore di prima pioggia che invierà le stesse ad un disoleatore/digestore per separare le eventuali impurità.

Per limitare gli effetti dannosi delle precipitazioni le pavimentazioni impermeabili saranno limitate allo stretto indispensabile, in particolare alle strade di lottizzazione e alle zone di parcheggio. Questo per la necessità di raccogliere le acque sporche dei residui dei mezzi in transito.

Le aree pavimentate di pertinenza degli edifici saranno invece in asfalto o calcestruzzo drenante e le acque meteoriche delle coperture saranno raccolte in una grande cisterna di accumulo interrata e riutilizzate per le operazioni interne al processo produttivo. (Integrazione del 25-9-2017)

In merito all'inserimento ambientale c'è da far rilevare che è stata condotta una ricerca per valutare quale fosse stato il metodo migliore per coniugare la necessità normativa di collocare fasce a verde pubblico e la protezione "visiva" del complesso immobiliare. Osservando dall'alto della collina sopra Ponte San Giovanni, Montevile, si è notato quanto la grande macchia verde generata dalle alberature fiancheggianti il Fiume Tevere schermi le aree retrostanti situate nel Comune di Torgiano e facenti parte del comparto che si intende edificare.

Si è allora ipotizzato di replicare ciò che la natura ha fatto per suo conto con una lingua di verde sufficientemente larga, costituita da essenze arboree autoctone e di altofusto, parte a foglia caduca e parte sempreverdi in opportuna mescolanza (querce, lecci, ~~ippocastani~~ e pioppi cipressini) da utilizzare oltreché quale schermatura, come percorso itinerante, che conduca fino al lungo Tevere.

La posizione delle 140 alberature da piantumare è quella indicata in tavola grafica (PA_ii1C).

Le essenze delle stesse sono state scelte tra quelle autoctone e comprese nell'elenco regionale delle specie tutelate: querce (roverella, frainetto e cerro), lecci, ~~ippocastani~~ tigli e pioppi cipressini.

L'attecchimento delle piante verrà garantito dall'azienda floreale che fornirà le alberature avendo cura di irrigarle specie nei delicati periodi a ridosso del trapianto.

Per la manutenzione verrà coinvolto l'ente competente una volta che le aree saranno cedute al Comune. (Integrazione del 25-9-2017)

Ovviamente per i primi quattro o cinque anni, per quanto grandi saranno le alberature all'epoca della piantumazione, non riusciranno a mitigare completamente il tutto ma confidando nella fertilità dei suoli e nella presenza d'acqua, la rapidità di crescita dovrebbe essere garantita.

(Integrazione del 14-12-2018) *Si evidenzia che negli anni intercorsi dalla richiesta originaria, la porzione di Area agricola di proprietà verso il Fiume Tevere è stata destinata a bosco ceduo, con l'impianto di un noceto, il cui attecchimento è ormai consolidato e che testimonia ancor di più l'attenzione all'ambiente e la volontà della proprietà di sviluppare l'azienda in un contesto il più possibile rispettoso del paesaggio circostante.*

RICHIESTA PARERE IGIENICO SANITARIO E SICUREZZA - (Integrazione del 25-9-2017)

Si allega la documentazione richiesta comprensiva di Schede richiesta parere e Relazione esplicativa.

In merito alle prescrizioni del R.R. 5 del 5-12-2014 in materia di prevenzione delle cadute dall'alto, si precisa che i capannoni sono previsti con copertura a shed pedonabile per la manutenzione e la pulizia delle finestre e dei canali. L'accesso sarà garantito con delle scale alla marinara dotate di gabbia di protezione in acciaio zincato scelte tra quelle certificate in commercio.

Una volta giunti in copertura la prevenzione delle cadute è garantita dai pannelli laterali in c.a.v. che sono più alti del piano di calpestio di 100 cm, dall'installazione di finestre con vetri o lastre di polycarbonato antisfondamento e limitatore di apertura che garantisca un'apertura massima di 10 cm.

Particolari costruttivi, ancoraggi, dimensionamenti e verifiche dei vari componenti non vengono qui allegati visto che non sono ancora noti dettagli della struttura. Prima dell'inizio lavori verrà specificato e trasmesso agli uffici competenti quanto prescritto dalla normativa vigente.

Si allegano in proposito i grafici delle coperture (Tavola 10 e Tavola 11) e i fascicoli Elaborato Tecnico della Copertura.

Per soddisfare i requisiti di aero-illuminazione degli uffici con affaccio interno dell'edificio R, è stato necessario modificare le aperture, tuttavia tale modifica non incide sui prospetti in quanto tali finestre sono tutte con affaccio sul chiostro interno. Si allega Tavola grafica i9 che sostituisce la 9.

VINCOLI:

In merito ai vincoli si precisa che:

La zona oggetto d'intervento NON È INTERESSATA DA VINCOLO ARCHEOLOGICO. (Integrazione del 7-9-2017)

La zona è soggetta al **VINCOLO AEROPORTUALE** ai sensi dell'Art.14 n.t.a. di PRG parte Strutturale:

Nella Tav. 3 del P.R.G. sono precisati i vincoli sovraordinati che operano sul territorio comunale in virtù della legislazione di settore, sia nazionale che regionale, istitutiva del vincolo.

A salvaguardia della sicurezza nei trasporti viene definita una fascia di rispetto attorno all'Aeroporto Regionale disciplinato Piano Particolareggiato esecutivo del PUT.

L'intervento proposto andrà a completare la zona industriale ormai completamente edificata di Ferriera; essa costituisce il completamento del comparto oltre al quale, a delimitazione definitiva e a suo confinamento, arriverà la costruzione del nodo autostradale di Perugia.

Gli edifici in progetto tuttavia, nel rispetto delle previsioni di P.R.G., avranno altezza uguale o inferiore al costruito grazie anche alla morfologia del terreno che degrada verso il fiume Tevere.

Inoltre anche le varie linee dell'Alta tensione presenti nella zona sono ben più alte dei fabbricati in oggetto.

Per tali motivi si ritiene che il vincolo sia stato rispettato, in quanto gli interventi proposti non incidono sull'essenza dello stesso.

VINCOLI AUTORDINATI ai sensi dell'Art.17 n.t.a. di PRG parte Strutturale (Casale S.Martino)

Il P.R.G. ha rilevato e classificato le emergenze storico architettonico diffuse nel territorio e individuate nella Tav. 3.

A salvaguardia degli aspetti paesistico-ambientali viene definita una fascia di rispetto di mt. 50 dal perimetro dell'area di pertinenza degli edifici di classe X.

L'intervento proposto andrà a costituire la nuova sede aziendale delle Officine Meccaniche Galletti O.M.G. Srl., per cui si richiede il mutamento della destinazione urbanistica da Agricola ad Industriale di un'area posta ai margini della zona industriale di Ferriera; essa costituisce il completamento del comparto oltre al quale, a delimitazione definitiva e a suo confinamento, arriverà la costruzione del nodo autostradale di Perugia.

Viene ad essere interessata la fascia di rispetto definita per l'edificio censito dal PRG come 1/X, (*Casale S.Martino*) tuttavia il progetto prevede che in tale ambito non siano previste costruzioni di edifici, ma solo piazzali di manovra ed un'ampia fascia a verde che nelle intenzioni dei progettisti andrà a schermare alla vista l'intero complesso produttivo.

Per tali motivi si ritiene che **il vincolo sia stato rispettato**, in quanto gli interventi proposti non incidono sull'essenza dello stesso ed anzi appaiono migliorativi dei con visuali principali proprio grazie alla consistente schermatura arborea che verrà realizzata.

CONI VISUALI (Integrazione del 14-12-2018)

La zona oggetto d'intervento È INTERESSATA DAI SEGUENTI CONI VISUALI :

Vedute e Coni Visuali – scheda n. 6 Perugia D.M. 13.01.1956 “Loggia di San Pietro”

La vista panoramica in oggetto riguarda tutta la valle a sud-est di Perugia che ha subito nel tempo notevoli trasformazioni specie lungo la S.S. 75 bis e via Tuderte.

L'area oggetto di intervento si inserisce proprio in tale contesto di trasformazione, in parte all'interno ed in altra parte ampliandolo verso sud. I nuovi edifici risultano molto distanti e quasi impercettibili ad occhio nudo, mentre le immagini con il teleobiettivo mettono in risalto che la schermatura naturale arborea, rappresentata dalla vegetazione ripariale lungo le sponde del Fiume Tevere, è molto efficace nel nascondere gran parte dell'insediamento in progetto.

Le coperture dei fabbricati sono la parte che più si percepisce di quanto non schermato, quindi particolare cura sarà posta nell'utilizzare materiali non riflettenti. Tutte le finiture, comprese le facciate saranno nei colori delle terre per armonizzare, per quanto possibile, il complesso con i cromatismi del contesto paesaggistico.

Vedute e Coni Visuali – scheda n. 9 Perugia D.M. 10.00.1957 “Giardino Carducci”

La vista panoramica in oggetto riguarda un'ampissima visuale che spazia da sud-est, a sud pieno, fino a sud ovest di tutta la valle percorsa dal Fiume Tevere e il bacino del Genna, con tutti i colli che le dominano fino agli alti Monti Martani ed il Monte Amiata.

Vaste porzioni di territorio del Comune di Torgiano sono ben visibili in lontananza, tuttavia l'area in oggetto non appare visibile, in quanto schermata alla vista dal rilievo sul quale sono edificati Corso Cavour, Borgo XX Giugno ed il Complesso di San Pietro. Non si incide perciò sul vincolo.

ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI ED EFFICIENZA ENERGETICA

Il gruppo è attento alle questioni di carattere ambientale e si è già adoperato nella costruzione di edifici industriali con caratteristiche di elevato isolamento termico e ottimale sfruttamento dell'illuminazione naturale, al fine di rendere il più confortevole possibile l'ambiente di lavoro per i propri addetti.

Anche gli impianti saranno progettati in quest'ottica, al fine di integrare fonti energetiche rinnovabili e ridurre al massimo gli sprechi.

L'azienda è da sempre attenta allo sviluppo delle nuove tecnologie e sulle coperture della porzione di stabilimento già realizzato è installato un impianto Fotovoltaico da 500 kWp.

Impianti simili sono previsti sopra le coperture di ogni singolo capannone e si sta attentamente

valutando la possibilità di installare un gruppo di cogenerazione elettrica e termica per le necessità dello stabilimento.

L'obiettivo è quello di rendere l'intero stabilimento indipendente dal punto di vista energetico.

CONCLUSIONI: (Integrazione del 14-12-2018)

L'azienda è leader mondiale nel proprio settore ed il fatturato in crescita costante negli ultimi anni (pur di crisi globale) lo testimonia, ma allo stesso tempo si conferma molto attenta all'ambiente di vita dei propri dipendenti e al contesto in cui le attività lavorative si svolgono.

Proprio la crescita del gruppo motiva la necessità del presente progetto urbanistico, necessario ad una più efficiente catena produttiva che permetterà di acquisire nuove ulteriori commesse e si prevede porterà anche alla creazione di alcune decine di posti di lavoro.

L'attenzione verso l'ambiente dell'azienda è testimoniata dalla forte spinta all'indipendenza energetica con l'uso delle energie rinnovabili e dalla volontà di riutilizzare le acque meteoriche per i propri processi produttivi (verniciatura e abbattimento delle polveri con filtri all'acqua) anche oltre gli obblighi di recupero di acqua piovana previsti dalla legge.

La sostenibilità ambientale dell'intervento sarà garantita dalle ampiamente esplicitate scelte di materiali e cromatismi del complesso che, pur restando un insediamento industriale, non vuole distinguersi dal contesto, ma armonizzarsi quanto più possibile con esso.

Per ogni buon industriale che si rispetti, oltre le intenzioni contano i fatti e la messa in funzione dell'impianto fotovoltaico da 500 kWp sulla porzione di capannoni già costruita, la scelta di un moderno impianto di verniciatura con filtri ad acqua, già installato, e la già avvenuta messa a dimora del noceto a contorno dell'insediamento sono la miglior testimonianza dell'attenzione all'ambiente della O.M.G. Officine Meccaniche Galletti S.p.a.

Torgiano li 14/12/2018.

i tecnici progettisti

