

Committente: AGRICOLA 2000 s. a. s.
Progetto di piano attuativo per l'area di produzione, lavorazione e deposito
terricci. Località Pietramora. Comune di Pitigliano
**Appendice alla relazione geologica e analisi geotecnica del terreno
redatta nel giugno 2015.**

Il sottoscritto:
considerata la non rilevanza, ai fini geologici degli interventi oggetto della
variante al piano attuativo, meglio descritti nella relazione del progettista
allegata in calce alla presente

attesta

che la relazione geologica del giugno 2015 è da ritenersi completamente
valida anche per il progetto di variante in oggetto.

Pitigliano, 11.07.2016

Dott. Geol. Alessandro Pizzetti



The image shows a circular blue ink stamp from the 'Ordine dei Geologi della Toscana' (Order of Geologists of Tuscany). The stamp contains the text: 'DOTT. GEOL. ALESSANDRO PIZZETTI N° 622'. Below the stamp is a handwritten signature in blue ink.

	COMUNE DI PITIGLIANO	
 Variante PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA	<p>Variante al progetto di Piano Attuativo per l'area di produzione, lavorazione e deposito terricci.</p> <p>Loc. Pietramora</p> <p>RELAZIONE ILLUSTRATIVA</p>	
	Il Proponente	Il Tecnico

1. PREMESSA

Il progetto di Piano attuativo di iniziativa privata per l'attività di espansione dell'attività di produzione, lavorazione e deposito terricci, presentato dalla società Agricola 2000 e dal Sig. Biondi Alessandro proprietario degli immobili ricadenti nell'area oggetto di Piano Attuativo è stato adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 29 Gennaio 2016, ed ha concluso il proprio iter con la pubblicazione sul B.U.R.T. n.12 del 23 Marzo 2016.

I proponenti suddetti, hanno la necessità di dover presentare al suddetto Piano Attuativo, un progetto di variante in quanto si rendono necessarie modeste variazioni alla pavimentazione esterna dovute ad un ridimensionamento dei percorsi di servizio, ed a seguito di modifiche della tipologia di copertura del fabbricato di nuova realizzazione. Ciò a seguito di una miglior organizzazione in termini di funzionalità e gestione dell'attività lavorativa in conseguenza alle caratteristiche tecniche degli impianti di produzione nonché alla diversa, seppur minima, distribuzione dei basamenti necessaria per una miglior fruibilità degli spazi aziendali.

1.1 ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

- Relazione illustrativa delle opere in variante
- Quadro progettuale di Piano Attuativo approvato:
 - Tav n°1: Inquadramento urbanistico;
 - Tav n°2: Inquadramento catastale;
 - Tav n°3: Uso del suolo;
 - Tav. n°3a: Uso del suolo -dettaglio-;
 - Tav n°4: Planimetria e profili altimetrici fabbricati;
 - Tav n°4a: Dettaglio impianti;
 - Tav. n°5: Piano quotato - planimetria-;
 - Tav n°5a: Piano quotato - sezioni-
 - Tav n°6: Documentazione fotografica della mitigazione dell'area.

- Quadro progettuale degli interventi in variante:
 - Tav n°1: Inquadramento urbanistico (invariato);
 - Tav n°2: Inquadramento catastale (invariato);
 - Tav n°3: Uso del suolo;
 - Tav. n°3a: Uso del suolo -dettaglio-;
 - Tav n°4: Planimetria e profili altimetrici indicativi nuove edificazioni;
 - Tav n°4a: Dettaglio impianti;

- Tav. n°5: Piano quotato - planimetria-;
- Tav n°5a: Piano quotato - sezioni-
- Tav n°6: Documentazione fotografica della mitigazione dell'area (invariata).

5. DESCRIZIONE DELLO STATO DI VARIANTE

L'area denominata "*Area per la produzione, la lavorazione ed il deposito di terricci*" si inserisce come già detto in un contesto agricolo ed occupa una superficie totale pari a 30206,00m² visionabili nella Tav. n°2 Inquadramento catastale (Elaborato di Piano Approvato-Elaborato di variante), invariata rispetto al Piano Attuativo approvato.

La variante al Piano Attuativo, come già esplicitato nella motivazione degli interventi, propone l'ammodernamento degli impianti e delle attuali opere edili necessarie al fine di consentire il proseguirsi dell'attività lavorativa. La nuova edificazione, nonché l'installazione di basamenti, offrono un miglioramento qualitativo della produzione.

Gli interventi in variante consistono in:

1) Modifica della tipologia di copertura dell'immobile di nuova realizzazione mantenendo inalterata l'area di sedime e la superficie utile lorda pari a 1500m² come consentito dal vigente Regolamento Urbanistico comunale. La nuova edificazione sarà realizzata sempre in aderenza al lato nord dell'immobile legittimato con concessione edilizia n°909/2001 (vedi Tav. n°4 Planimetria e profili altimetrici del Quadro progettuale).

La diversa tipologia di copertura, ammessa peraltro dal vigente Regolamento urbanistico comunale e quindi in linea con lo stesso, sarà realizzata a falde con altezza massima dell'edificio misurata con riferimento *alla linea di intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota d'imposta della copertura* di 7,00 m (come già approvata), e pendenza della stessa nel limite del al 30%. Tale tipologia di copertura a falde è ammessa, come già detto, dall'art. 30 delle Norme generali del R.U.. La prosecuzione dell'iter di progettazione strutturale sarà rimandata alla fase di richiesta del titolo abilitativo in quanto andrà verificata dettagliatamente l'entità dei carichi dei macchinari e la loro esatta distribuzione.

Invariata rimane la quota di calpestio interna della struttura comunque non superiore a 10 cm rispetto al piano di campagna, come imposto dal comma 2 dell'art. 35 della norme generali del R.U.. Da tener presente che nella zona circostante l'area di Piano sono presenti analoghi immobili in struttura prefabbricata in c.a. e metallica destinati al ricovero del bestiame da allevamento, inoltre, si sottolinea che, secondo quanto imposto dal comma 8 dell'art. 35 delle Norme generali del R.U. ,

vi è l'impegno al ripristino dello stato dei luoghi al termine dell'attività.

L'immobile di nuova costruzione sarà realizzato con struttura intelaiata in acciaio, costituita da pilastri, capriate reticolari collegate da arcarecci con sovrastante copertura in pannelli coibentati, le tamponature dell'immobile saranno realizzate con pannelli C.A.V.

2) I basamenti esterni impermeabili per la lavorazione e lo stoccaggio dei materiali, interessano una superficie invariata rispetto a quanto approvato pari a 12538,00 mq, sui quali saranno posizionati moduli componibili ed amovibili. I basamenti saranno utilizzati per la movimentazione dei materiali, per lo stoccaggio e come base per il posizionamento dell'impianto, da ubicare sempre in aderenza al lato est della nuova edificazione ed al lato nord dell'immobile esistente.

I percorsi e la viabilità interna, sono ridimensionati in diminuzione rispetto a quanto approvato, in quanto l'area di Piano non è definita dalle vigenti normative riguardanti gli standard urbanistici, largamente sufficienti ai fabbisogni aziendale e nel rispetto del codice della strada. Ciò che varia è l'ubicazione e la larghezza di un unico tratto di percorso di servizio, individuato al centro dell'area, passando da 4,70 m a 2,50 m. Nessuna modifica sarà apportata in termini numerici all'incremento dei parcheggi.

Sia i percorsi di servizio che la viabilità interna saranno, pavimentati con inerti stabilizzati drenanti uniti con legante non bituminoso che consente comunque la permeabilità ed a prova di acqua e polvere. Il legante avrà la funzione di limitare la dispersione di granuli e pitrisco sopra i basamenti che pregiudicherebbero la sicurezza degli operatori che vi transitano sia a piedi che con mezzi d'opera. A garanzia della permeabilità di tali percorsi saranno utilizzati materiali forniti di adeguata certificazione.

Il dettaglio di tali basamenti è visionabile nella Tav. n°3/3a (Elaborato di variante) nella quale sono riportate le superfici e le quote planimetriche degli stessi nonché una sezione di dettaglio. Le quote altimetriche invece, sono riscontrabili nella Tav n° 5/5a Piano quotato dalle quali è possibile riscontrare che si tratta per lo più di livellamento del terreno essendo sia gli scavi che i riporti limitati.

La superficie esterna ai basamenti ed agli edifici (esistenti e da realizzare) resterà in suolo naturale rispettando, per le suddette opere, le distanze imposte dal più volte richiamato art. 35, quali distanza di 5,00 metri dai confini dell'area e di 10,00 metri dalla viabilità pubblica e dagli edifici esterni all'area.

Si precisa inoltre, che la strada che conduce all'area di attività di produzione e lavorazione dei terricci è una viabilità privata sulla quale insiste servitù di passaggio come rappresentato catastalmente.

Il Rapporto di permeabilità rimane invariato a circa il 42%, come invariata rimane la mitigazione dell'area interessando il lato sud-ovest attraverso la messa a dimora di specie arboree quali Populus

alba, per una superficie in aggiunta all'esistente di circa 2173.00m² realizzata attraverso la piantumazione di circa n°45 piante con disposizione casuale per un miglior inserimento nel contesto del paesaggio, ed il lato est con la piantumazione di una siepe di *Pyracantha coccinea* per una lunghezza di circa 107,00 metri, e sesto d'impianto sulla fila di 60,00cm, per un totale di circa n°180 piante che di fatto costituisce una schermatura per l'adiacente serra, esterna al perimetro dell'area, e di proprietà del Sig. Biondi Alessandro.