

COMUNE DI PITIGLIANO

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA
PRIVATA

Progetto di Piano Attuativo per l'area di
produzione, lavorazione e deposito terricci.

Loc. Pietramora

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Proponente

Il Tecnico

Via M. Cardella, 44 – 58017 - Pitigliano (GR) - Cell. 349/5853445 - Tel. 0564/616355 – Fax 0564/617861 -

E-mail elisa.grillo@yahoo.it P.iva 01414110534

1. PREMESSA

Il progetto di realizzazione e di espansione dell'attività di produzione, lavorazione e deposito terricci, è presentato dalla società Agricola 2000 e dal Sig. Biondi Alessandro proprietario degli immobili ricadenti nell'area oggetto di Piano Attuativo, attraverso il quale si prevedono interventi di ampliamento e nuova edificazione per una superficie in aggiunta a quella esistente pari a 1500mq, nonché realizzazione di basamenti impermeabili per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali.

Gli obiettivi principali del Piano Attuativo sono quindi, l'incremento di un'attività esistente a completamento di un'attività già inserita nell'attività agricola di filiera con il miglioramento complessivo dell'azienda e vantaggi in termini occupazionali e di salute e sicurezza sul luogo di lavoro.

La zona interessata dal Piano attuativo di iniziativa privata è quella individuata negli elaborati grafici del Regolamento urbanistico vigente approvato con Delibera C.C. n°6 del 24/02/2015 indicata come Area per la produzione, la lavorazione ed il deposito dei terricci" ubicata in località Pietramora del Comune di Pitigliano.

1.1 ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

- Relazione illustrativa e calcolo di previsione delle spese per le opere da realizzare;
- Quadro conoscitivo:
 - Tav n°1: Inquadramento urbanistico;
 - Tav n°2: Inquadramento catastale;
 - Tav n°3: Uso del suolo;
 - Tav n°4: Planimetria e profili altimetrici fabbricati;
 - Tav n°5: Piano quotato;
 - Tav n°6: Documentazione fotografica;
 - Tan n° 6a: Documentazione storiografica.
- Relazione geologica, analisi geotecnica;
- Relazione di fattibilità
 - Quadro progettuale:
 - 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 indicativi nuove edificazioni;
- Tav. n°5: Piano quotato - planimetria-;
- Tav n°5a: Piano quotato - sezioni-
- Tav n°6: Documentazione fotografica della mitigazione dell'area.
 - Schema convenzione.

2. MOTIVAZIONI DEGLI INTERVENTI

Attualmente l'attività produttiva della Società Agricola 2000 si occupa di miscelazione di materie prime costituite da scarti delle operazioni colturali agricole quali:

- scarti derivanti dal taglio del bosco e della silvicoltura in genere;
- scarti derivanti prevalentemente dalla potatura di olivi e viti;
- scarti derivanti dalla mietitrebbiatura;
- stallatico derivante dalla fermentazione delle deiezioni degli animali da allevamento con materiale usato come lettiera.

Tali materie, previo opportuno amminutamento, vengono avviate ad un processo naturale di umificazione della durata di circa un anno dove subiscono l'influenza dei fattori esterni che agiscono sui microorganismi, quali la temperatura, umidità, reazione basica o neutra del terreno dalla quale si ottiene sia la sterilizzazione e stabilizzazione del substrato, sia l'eliminazione dei semi di erbe infestanti.

Il prodotto finale, riproducendo quanto normalmente avviene in natura, potrà essere destinato tal quale alle coltivazioni biologiche senza aggiunta di prodotti chimici o di sintesi.

Al fine di completare la gamma degli Ammendanti Organici Naturali prodotti, la società Agricola 2000 unisce alla sostanza organica sopra descritta, altre materie prime di origine naturale, quali la Torba Bionda, la Pomice Lapilli ed inerti vulcanici reperiti in loco. La miscelazione avviene attualmente tramite pale meccaniche su piazzali con contatto diretto col suolo del sito. Il prodotto ottenuto viene depositato all'interno di tramogge che alimentano l'impianto di confezionamento. Tale impianto con un processo completamente automatizzato, forma i sacchi, li riempie previo dosaggio e li dispone su pedane di legno. Nel caso del confezionamento in big bag viene utilizzato un impianto ad hoc che riempie i cosiddetti "sacconi" e che attualmente è posto in area esterna per mancanza di spazio coperto.

Il Substrato di coltivazione così ottenuto, è destinato all'utilizzo da parte degli operatori agricoli, vivaisti e ortoflorovivaisti, per la coltivazione di piante in serra, in vivaio o in pieno campo,

costituendo a pieno titolo "attività agricola di filiera".

Il prodotto finale viene avviato alla commercializzazione, in Big Bag da 1 a 3 mc cadauno, sfuso, ed in sacchi di plastica posizionati su pallet nei formati da 10-20-50-80 litri. Le operazioni di carico su camion o altri mezzi, avvengono tramite pale meccaniche per il prodotto sfuso, mentre per i big bag ed i sacchi su pallet, vengono utilizzati muletti e carrelli elevatori.

Attraverso il Piano Attuativo, l'azienda, si prefigge di migliorare l'attuale processo produttivo in ognuna delle varie fasi lavorative che ha lo scopo della produzione di ammendanti organici comunemente ed impropriamente definiti terricci. Per far ciò, è di vitale importanza, al fine di migliorare e sviluppare adeguatamente l'attività svolta, poter disporre di nuove aree coperte e basamenti in cemento nelle aree esterne.

Riguardo alle aree coperte va precisato che attualmente il dosaggio e la miscelazione delle materie prime è effettuata con pale meccaniche creando problemi di omogeneità nella produzione ed approssimazione nel dosaggio delle materie stesse. Tale aspetto è cruciale ai fini dell'ottenimento di un prodotto finale che abbia uno standard qualitativo adeguato e costante nel tempo.

Disponendo di nuovi spazi coperti è possibile l'inserimento di un impianto automatizzato di dosaggio e miscelazione che risolve tali gravi ed attualmente insuperabili problemi. Del resto ogni ditta del settore che opera nel campo dei Substrati Professionali dispone di tale tipologia di impianto.

La crescente richiesta per questo, l'installazione di altri impianti di confezionamento e pallettizzazione in aggiunta a quelli già esistenti. Alcuni di questi impianti, come il macchinario per la produzione di Big Bales, necessitano obbligatoriamente di un'altezza utile di metri 7.00. Tali impianti comandati da delicati circuiti elettronici devono necessariamente essere posti in un'area coperta.

I Terricci per uso professionale vengono impiegati in gran parte nei mesi di Gennaio e Febbraio di ogni anno quando sono messe a dimora le piantine di fiori ed ortaggi che saranno pronte per la vendita nella primavera; non è pertanto possibile soddisfare le richieste del consumatore dovendo lavorare in pieno inverno sotto le avversità atmosferiche senza disporre di aree coperte per lo stoccaggio e la lavorazione.

Riguardo alla necessità di predisporre i basamenti esterni occorre rilevare quanto segue:

- i mezzi d'opera quali i muletti, atti alla movimentazione del prodotto pallettizzato, essendo per loro natura destinati ad essere utilizzati su superfici piane, attualmente presentano gravi problemi di sicurezza che coinvolgono tutti gli operatori, in quanto anche piccoli dislivelli sul piano di appoggio possono facilmente provocare un ribaltamento nel delicato momento di elevazione e avvicinamento del carico per porlo sopra il camion, con gravi rischi per

l'incolumità degli stessi. Il piano di lavoro inoltre non essendo idoneo trasmette all'operatore vibrazioni, stante l'assenza in questi mezzi di ammortizzatori. Per tale ragione Agricola 2000 è inserita dall'INAIL in un bando che impone la realizzazione di detti basamenti;

- tutti gli ammendanti organici devono essere esenti da semi di erbe infestanti e da agenti patogeni ovvero microrganismi quali Nematodi, Pythium Phytophthora etc.. Queste contaminazioni si verificano a seguito del contatto con terreni o con aree in cui non è possibile un'accurata pulizia;
- alcuni ammendanti ad esempio quelli per le semine sono usati per riempire contenitori alveolari della dimensione di pochi millimetri, per tale ragione la granulometria deve essere perfettamente calibrata e mai contaminata con sterri o granuli provenienti dal suolo. Non è pertanto possibile la posa in opera di stabilizzanti nelle aree di lavorazione in quanto gli stessi contaminerebbero con detriti e patogeni le materie prime lavorate.

Un problema che ha limitato fortemente lo sviluppo dell'attività di filiera svolta, è stato quello della diffusione di semi di erbe infestanti nei substrati prodotti. Semi che poi vanno a germinare e svilupparsi nelle serre e nei vivai dei clienti. Ciò ha causato frequenti contestazioni, rimborso danni a favore dei clienti e ostacoli insormontabili nello sviluppo dell'attività. Il basamento di cui si chiede la realizzazione può essere lavato e disinfettato all'occorrenza ed è un rimedio definitivo atto a risolvere il problema della nascita e lo sviluppo nei pressi dell'ambiente lavorativo di infestanti che ogni anno in estate, diffondono col vento, grandi quantità di semi.

Pertanto i basamenti in cemento sono l'unica soluzione che permette di soddisfare le prescrizioni imposte dal [D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.](#) in materia di salute e sicurezza negli ambienti di lavoro, con le esigenze di funzionalità e operatività proprie dell'attività svolta.

3. STORIOGRAFIA DELL'AREA

Il processo che ha portato all'attuale organizzazione dello spazio di cui trattasi ha permesso sino ad oggi un supporto all'attività agricola attraverso l'utilizzazione di materie agricole „di scarto“. Tale processo ha preso forma attraverso modeste trasformazioni del territorio e delle sue costruzioni. Il preciso contesto in cui si agisce non è solo ambientale e territoriale, ma anche sociale, di conoscenze tecniche, specifico di una certa area e di un certo periodo. Ciò vuol dire che i metodi dell'edificare sono diversi a seconda dei luoghi e delle epoche in cui hanno luogo e che le azioni di ogni tempo si connettono strettamente a quelle precedenti, inserite già nell'organizzazione dello spazio.

Tali azioni permangono nei manufatti e costituiscono i riferimenti seguiti in passato

nell'organizzazione dello spazio e dei luoghi, è necessario pertanto, cogliere il rapporto tra la sua attuale forma, la sua struttura fisica e le funzioni che ad esso sono attribuite.

Questo meccanismo di indagine deriva dalle stratificazioni delle opere dell'uomo e delle modificazioni determinatesi per effetti naturali. Le modeste opere eseguite e da eseguire attraverso il Piano Attuativo, non alterano il rapporto con il territorio agricolo circostante ma portano il sito ad un processo spontaneo di crescita dettato anche dalla necessità di inserire innovazioni nonchè dal riuso delle edificazioni stratificate. Gli strumenti per condurre un'analisi tipologica e morfologica consistono nello studio della documentazione catastale, dell'interpretazione delle foto aeree e nella lettura di quanto dettato dagli attuali e passati strumenti di pianificazione territoriale. A tale proposito, (vedi Tav. n° 6a Documentazione storiografica), facendo un salto di circa quattordici anni, nel 2001 a Pitigliano la variante della zonizzazione delle aree aperte al P.R.G. inseriva un'area, nelle zone a prevalente funzione agricola E1, denominata sottozona E1.2B „ Area per deposito e lavorazione terricci in località Corano“. Tale sottozona rispondeva all'art. 21 delle norme tecniche di attuazione delle zone agricole in cui erano „...consentiti gli interventi e le opere necessarie per lo svolgimento delle attività di prima e seconda lavorazione del prodotto e quelle complementari all'attività medesima. Le opere necessarie possono comprendere:

- Basamenti per la lavorazione della superficie non superiore a mq.1.400 comprese le superfici esistenti;
- Vasche prefabbricate di decantazione di superficie non superiore a mq.1.000 e di profondità tali da non richiedere per la loro realizzazione movimenti di terra con dislivelli superiori a cm.50.
- Capannoni, tettoie, manufatti per servizi igienici e locali tecnici con volume complessivo massimo di 7.000 mc..

...“.

Attraverso tale norma si origina l'edificazione dell'attuale struttura in c.a. con concessione n°909 dell'anno 2001 (vedi Tav. 4 Planimetria e profili altimetrici fabbricati esistenti Quadro conoscitivo). Dall'indagine delle foto aeree visionabile nella Tav. 6a del Quadro conoscitivo si può notare come quest'area rimanga, dal 1996 ad oggi, racchiusa e delimitata, già per la sua stessa natura fisica e morfologica, in uno spazio con limitata se non inesistente possibilità di espansione, ciò per motivi legati alla particolare conformazione territoriale sulla quale insiste l'Area, ubicata in un sito avente „depressione relativa“, in quanto:

- sul lato est e sul lato sud ci troviamo ad una quota inferiore variabile da 4,00 a 9,00 metri (vedi Tav.n° 3 – Uso del suolo Quadro conoscitivo);
- sul lato sud è inoltre presente la S.R. n°74 Maremmana;
- sul lato nord è presente un'ampia forra;
- il lato ovest lambisce il sub sistema n°5 „I Territori di Manciano“. A tale proposito il comma 7 dell'art. 35 del R.U. recita che *l'area deve essere totalmente e interamente ricompresa nel sub*

sistema dei Territori agricoli di Pitigliano (sub n°2).

Dalla foto aerea dell'anno 1996 si dimostrano le radici dell'attuale attività, inizialmente nata come attività strettamente agricola che poi nell'anno 1997/1998 diventa invece integrativa a quella agricola, periodo in cui è utilizzato l'esistente manufatto in muratura ordinaria di tufo ultimato nell'anno 1993. Tale passaggio ad attività integrativa si ottiene in quanto la stessa risulta essere di supporto alle attività agricole lavorando prodotti aziendali compatibilmente con il territorio rurale, unendosi a nuovi modelli di sviluppo.

Detto ciò a dimostrazione del fatto che le opere oggetto di Piano Attuativo sono il prodotto di una successione di concetti variati funzionalmente nel tempo nonché determinati dal succedersi di fasi innovative.

4. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il Piano Strutturale di Pitigliano, quale atto di programmazione territoriale, prese avvio nell'Aprile 2004, con Delibera CC n°45 del 25/09/2008 venne adottato fino all'approvazione con Delibera CC n°32 del 24/09/2009. Già l'art. 62 della Disciplina di Piano riportava come interventi possibili relativamente al sub-sistema 2 le attività integrative tramite nuova edificazione con carattere di completamento. L'atto successivo di governo del territorio, consistente nel Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera CC n°6 del 24/09/2015 definisce tale area all'art. 35 delle Norme Generali nel quale si delinea tale attività:

1. Ai sensi dell'art. 64, comma 1, lett. d) l.r. 10 novembre 2014, n. 65 e dell'art. 60 del piano strutturale, il regolamento urbanistico individua, in territorio extraurbano, aree destinate a funzioni speciali "agricole di filiera".

2. Le aree per l'attività di produzione, lavorazione e deposito dei terricci sono individuate nelle tavole contrassegnate con C1. Assetto del territorio rurale e aperto del presente regolamento urbanistico. Le condizioni indispensabili per garantire la compatibilità delle attività ivi svolte con il contesto rurale delle localizzazioni sono:

–le attività devono configurarsi come attività integrative a quella agricola;

–non possono essere autorizzate attività che non si inseriscano nelle attività agricole di filiera;

–l'attività non può determinare un elevato impatto ambientale;

–gli edifici e i manufatti eventualmente necessari all'esercizio dell'attività devono essere realizzati, di norma, con i criteri di cui all'Articolo 30 delle presenti norme; ogni eventuale difformità deve essere motivata ed espressamente approvata da parte degli uffici comunali.

3. All'interno delle aree di cui al comma 1 sono ammessi i seguenti interventi:

- installazione di impianti e macchinari finalizzati alle attività di lavorazione dei terricci;*
- interventi di ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e ristrutturazione di edifici o manufatti preposti alle suddette attività, per una superficie utile lorda in aggiunta a quella già esistente pari al massimo a 1.500 mq fino al raggiungimento della soglia massima di 3.000 mq;*
- installazione di basamenti impermeabili per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali, dotati di pareti di contenimento riposizionabili per la protezione delle materie prime e dei prodotti finiti.*

4. Gli impianti, i macchinari, gli edifici e i basamenti devono essere posti a una distanza minima di 10 metri dalla viabilità pubblica o di uso pubblico e dagli edifici esistenti esternamente alle aree di cui al comma 1. In nessun caso, la distanza minima dai confini delle aree di cui al comma 1 può essere inferiore a 5 metri.

5. Ai fini del corretto inserimento paesaggistico e del ripristino ambientale, devono essere attuate le seguenti misure di mitigazione degli impatti:

– per le sistemazioni del piano di campagna, devono essere limitati gli sbancamenti e i riporti di terra;

– le aree esterne ai basamenti e agli edifici non devono essere impermeabilizzate;

i percorsi di servizio possono essere pavimentati con inerti stabilizzati a prova di acqua e di polvere;

– sul perimetro delle aree di cui al comma 1 deve essere impiantata una vegetazione arborea d'alto fusto con specie autoctone, distribuita uniformemente;

– oltre alla vegetazione di cui al punto precedente, gli impianti, i macchinari, gli edifici e i basamenti, nei limiti consentiti dalle lavorazioni, devono essere opportunamente schermati con quinte di specie arboree d'alto fusto della specie autoctona.

L'area individuata dal Piano Attuativo si inserisce quindi nel territorio rurale aperto come area destinata a funzioni speciali quali l'attività agricola di filiera essendo la stessa attività integrativa a quella agricola mediante supporto alla stessa. Ciò esplicitato dalla TAV. C1.06 -Assetto del territorio rurale ed aperto- del Regolamento Urbanistico, riportata nella Tav. N°1 Inquadramento Urbanistico del Quadro Conoscitivo e del Quadro Progettuale del Piano Attuativo, inoltre, come si evince da tale cartografia l'Area di Piano è totalmente ricompresa nel sub-sistema 2 "I Territori agricoli di Pitigliano e Sovana" di cui alla TAV SSL2 "I sub sistemi e le regole d'uso" del Piano Stutturale.

Nell'area non sono presenti vincoli in attuazione del D. Lgs. 42/2004 come si evince dalla TAV V1.06 del Regolamento Urbanistico, si inserisce invece all'interno del Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

In riferimento al Rapporto di Permeabilità definito dall'appendice B1 delle definizioni del R.U. La realizzazione degli interventi deve garantire tale rapporto pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria.

5. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'area denominata "Area per la produzione, la lavorazione ed il deposito di terricci" si inserisce come già detto in un contesto agricolo e presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto al Catasto Terreni del Comune di Pitigliano nel Foglio n°71 è identificata da parte dei seguenti mappali:

Particelle	Superficie (m²)
103	597,00 m ²
104	5057,00m ²
172	855,00m ²
245	9214,00m ²
265	2533,00m ²
268	216,00m ²
269	5879,00m ²
270	820,00m ²
271	3100,00m ²
272	1935,00m ²
Totale	30206,00 m²

L'area ha una superficie totale pari a 30206,00m² visionabili nella Tav. n°2 Inquadramento catastale Quadro conoscitivo.

Al Catasto Fabbricati è identificata dal mappale 245 in parte in categoria D/7 ed in parte in categoria D/10 e F/1.

Le attuali strutture, (vedi Tav. n°4 Planimetria e profili altimetrici fabbricati esistenti), come da concessione edilizia n°909 del 2001, e da concessione a condono edilizio n°34/2015 ai sensi della L. 47/1985, sono suddivise in:

- immobile con struttura in cemento armato e pannelli prefabbricati per la lavorazione e l'insaccamento del terriccio di 665,11m² ed altezza netta di m 6,00, in parte su due piani per consentire degli spazi destinati ad uffici, spogliatoi e servizi igienici per 108,58 m² di superficie utile totale con altezza interna netta di m 2,70 al piano terra e m2,75 al piano

primo. Il volume attuale risulta pari a 6740,86 mc con una pavimentazione esterna antistante il fabbricato di 1398,88 m².

- immobile in muratura ordinaria di tufo destinato in parte all'attività strettamente agricola ed in parte al deposito ed al confezionamento dei prodotti.

Le due strutture sono collegate da una tettoia realizzata con le sopra citate concessioni (concessione edilizia e condono edilizio).

Sempre la Concessione Edilizia n°909/2001 legittimava le seguenti opere:

- una fossa Imhoff sul lato nord dell'immobile avente struttura prefabbricata in c.a. dimensionata per 12 ab./eq.
 - una zona destinata a parcheggio sul lato ovest dello stesso fabbricato;
 - sistemazioni esterne tramite piantumazione di essenze locali a schermatura dei manufatti, nonché sistemazione della strada di accesso e dell'area parcheggio con materiale inerte.

L'area destinata a parcheggio è realizzata, con attività edilizia libera, parallelamente al lato ovest del fabbricato, con tubi innocenti e telo in rete di plastica con funzione di ombreggiamento, avente quindi precarietà costruttiva e facilmente amovibile con dimensioni di metri 20,00 x 5,00 per un totale di n°8 parcheggi a servizio dei dipendenti della società e che coprono largamente il fabbisogno interno attuale.

Gli immobili sono serviti dai seguenti servizi (vedi tav. n°3 Uso del suolo del Quadro Conoscitivo) :

- rete idrica derivante dall'Acquedotto del Fiora tramite apposizione di contatore al limite sud ovest dell'area la quale, linea interrata, percorre parte della stessa fino al raggiungimento degli immobili;
- rete elettrica interrata a bassa tensione;
- rete telefonica interrata.

La mitigazione dell'area (Tav. N°3 Uso del suolo Quadro conoscitivo) è attualmente eseguita sul lato:

- sud, prospiciente la S.R. 74, con essenze aboree di Populus alba e Robinie pseudoacacia per una superficie di circa 2520.00m² coadiuvato anche dalla minor quota altimetrica dell'area in quanto avente un dislivello variabile da 7,00 a 9,00 metri rispetto al piano della strada regionale;
- sul lato ovest, che fronteggia la strada privata, con siepe di Pyracantha coccinea intervallata con Cupressus sempervirens per una lunghezza di circa 230.00m;
- sul lato est con specie spontanee e piantumata costituenti una siepe mista per una lunghezza di circa 230.00 metri che di fatto costituiscono un'ottima schermatura, coadiuvato anche dal dislivello, variabile da 4 ad 8 metri circa, tra l'area e la zona limitrofa, nonché dalla sottostante area con vegetazione spontanea avente una superficie di circa 1120,00m²
- sul lato nord dalla zona boscata costituita da essenze di alto fusto

E' inoltre presente un vaso idrico naturale sul lato sud dell'area, con dimensioni di circa 40,00 x 20,00 metri e profondità variabile da 1,00 ad 1,40m, nel quale si raccolgono le acque piovane provenienti da parte del piazzale antistante. Tale vaso, come esplicitato dalle foto aeree riportate nella Tav. n°6a Documentazione storiografica del Quadro conoscitivo, risulta già presente nell'anno 1954 ed ancor meglio visibile dalle immagini aeree dell'anno 1978 e dell'anno 1988, se non con modifiche della sagoma, dovute sia alle pratiche colturali sia all'andamento climatico degli ultimi 40anni. Le acque dello stesso sono utilizzate, tramite un impianto interrato dotato di irrigatori, per l'abbattimento delle polveri che si vengono a creare soprattutto nel periodo estivo. Nella Tav. n°3 Uso del suolo del quadro conoscitivo è riportato il suddetto impianto dotato di n°3 irrigatori a servizio della parte centrale dell'area di lavorazione.

6. DESCRIZIONE DELLO STATO DI PROGETTO

L'area, definita dal perimetro della Tav. n° 2 Inquadramento catastale del quadro conoscitivo e del quadro progettuale, è sottoposta a Piano Attuativo ai sensi dell'art. 35 comma 7 delle Norme generali del Regolamento Urbanistico.

La consistenza, come visibile da entrambe le sopra citate tavole, è di 30206,00m² e comprende parte delle seguenti particelle del Foglio n°71 del Comune di Pitigliano:

Particelle	Superficie (m²)
103	597,00 m ²
104	5057,00m ²
172	855,00m ²
245	9214,00m ²
265	2533,00m ²
268	216,00m ²
269	5879,00m ²
270	820,00m ²
271	3100,00m ²
272	1935,00m ²
Totale	30206,00 m²

Il 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 e quantitativo della produzione, nello specifico:

- 1) Area coperta in aderenza a quella esistente pari a 1500,00m² di superficie utile lorda;
- 2) Basamenti per la lavorazione e lo stoccaggio dei materiali della superficie di 12538.00m², sui quali saranno posizionati moduli componibili ed amovibili per lo stoccaggio e la protezione di materie prime e/o di prodotti finiti;
- 3) Vasca interrata per la raccolta delle acque piovane che saranno utilizzate per la lavorazione dei prodotti, nonché per l'abbattimento delle eventuali polveri soprattutto nel periodo estivo.

Si seguito sono dettagliati gli interventi di cui ai precedenti punti:

- 1) La nuova edificazione sarà realizzata 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).

Nella fase di ideazione di tale struttura si sono prese in considerazione diverse soluzioni per tener conto sia della esigenze funzionali, sia del contesto in cui essa sarà inserita. Per garantire un'unitarietà di soluzione formale dell'involucro col tessuto già costruito si è maturata la soluzione già adottata per la struttura principale esistente, soluzione che, dal punto di vista funzionale dell'attività stessa, risulta essere necessaria in ragione del fatto che all'interno si dovranno avere ampie luci per consentire l'inserimento di impianti con caratteristiche speciali come esplicitati nella

motivazione degli interventi e dettagliati nella Tav. n°3a/4a del quadro progettuale. La soluzione progettuale che più si adatta alle esigenze lavorative e strutturali è quella di una struttura prefabbricata in c.a.p. e c.a., in modo da limitare la sequenza interna di pilastri maggiormente presenti con strutture ordinarie. Il dimensionamento altimetrico dell'edificio, per le richiamate esigenze funzionali, dovute all'inserimento di impianti speciali, sarà di un piano fuori terra e con altezza dell'edificio di 7,00 m , secondo i criteri di cui all'art. 30 delle Norme Generali del R.U. . Lo stesso Regolamento Urbanistico all'appendice B1 – Definizioni- delinea l'altezza massima misurata con riferimento *alla linea di intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota d'imposta della copertura*. La fattibilità di tale soluzione è stata ratificata in correlazione con tecnici che operano nel settore costruzione di manufatti prefabbricati, verificando con particolare attenzione le tipologie ed i requisiti prestazionali richiesti sia per la disposizione degli impianti che per la realizzabilità di tale immobile con dimensioni di 40,00 X 37,50m. Da tale indagine è emerso che tale tipologia di struttura richiede necessariamente una copertura in orizzontale con lastre prefabbricate in fibro cemento o metalliche. Per maggiori riferimenti e dettagli si rimanda agli elaborati grafici del presente Piano, Tav 3a/4/4a del Quadro progettuale. 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.

Secondo quanto imposto dal comma 2 dell'art. 35 della norme generali del R.U., in merito alla realizzazione degli edifici, la quota di calpestio interna della struttura sarà inferiore a 10cm rispetto al piano di campagna ed esternamente l'immobile avrà una coloritura tenue terrosa.

Da tener presente che nella zona circostante l'area di Piano sono presenti analoghi immobili in struttura prefabbricata in c.a. 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.

2) I basamenti esterni impermeabili saranno realizzati in cls per uno spessore di cm 15.00 analoghi all'attuale pavimentazione esistente di circa 1400,00m². La realizzazione degli stessi (vedi av n°3/3a uso del suolo Quadro progettuale), interessa una superficie totale pari a 12538,00m² di cui:

- 8933,00m² utilizzati per la movimentazione dei materiali;
- 3171,00m² utilizzati per lo stoccaggio dei materiali;
- 434,00 m² come base per il posizionamento dell'impianto da ubicare in aderenza al lato est della nuova edificazione ed al lato nord dell'immobile esistente. Tale macchinario, con altezza di circa 3,50m, è costituito da tramogge di alimentazione dell'impianto di insacchettatrice e pallettizzatore situato all'interno della nuova struttura e da tramogge di

alimentazione dell'impianto dosatore situato internamente al fabbricato esistente (vedi Tav. 3a Quadro progettuale).

Il dettaglio di tali basamenti è visionabile nella Tav. n°3/3a del quadro progettuale 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 Piano quotato del quadro conosciuto e n°5/5a Piano quotato del quadro progettuale, dalle quali è possibile riscontrare che si tratta per lo più di livellamento del terreno essendosia gli scavi che i riporti limitati. I percorsi interni saranno invece, pavimentati con inerti stabilizzanti quindi, permeabili ed a prova di acqua e polvere..

Da tali elaborati si può notare che, i basamenti, sono in alcuni casi pressochè di forma regolare, ciò per esigenze prettamente funzionali in quanto, gli stessi prodotti, si trovano su pallettizzatori e quindi la riquadratura consente una miglior organizzazione.

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 e dagli edifici esterni all'area.

Le acque piovane saranno convogliate, tramite una tubazione interrata dotata di pozzini e griglie carrabili, in parte nella vasca di raccolta interrata in c.a. avente dimensioni di 10,00x10,00 metri ed altezza pari a 2,30metri, ed in parte nell'invaso naturale; le stesse saranno utilizzate per l'attività di lavorazione delle materie prime, nonché per l'abbattimento delle eventuali polveri soprattutto nel periodo estivo.

Di seguito, a garanzia del rapporto di permeabilità (pari ad almeno il 25%), si riporta lo schema di calcolo del suddetto rapporto seguendo quanto delineato nell'Appendice B1 Definizioni del R.U.:

CALCOLO DEL RAPPORTO DI PERMEABILITA'	
SUPERFICIE TERRITORIALE	30206,00m ²
SUPERFICIE FONDIARIA	30206,00m ²
SUPERFICIE COPERTA	17508,00m ²
SUPERFICIE PERMEABILE DI PERTINENZA	12698,00m ²
RAPPORTO DI PERMEABILITA'	42,00%

Tale calcolo è maggiormente dettagliato nella Tav. n° 3a quadro progettuale

Il piano quotato, corrispondente alle Tav. n°5 del Quadro conoscitivo e n°5/5a del Quadro Progettuale, è stato rilevato con l'ausilio di livello salmoiraghi LH41, con il quale sono stati battuti i punti di dettaglio allacciandosi a punti fissi dettati dalle curve di livello, ed istituendo un caposaldo altimetrico alla base dello spigolo nord-ovest dell'immobile prefabbricato esistente censito al F. 71

p.lla 245. Da tali elaborati si evince, come già accennato, che non si tratta di interventi di sbancamento e di riporto, ma bensì di interventi di livellamento dello strato superficiale. L'unica zona in cui vi è unmodesto sbancamento, è interessata dalle sezioni GG e FF del Piano Quotato, situata a nord est dell'area, in cui è presente un dosso, e sulla quale sarà effettuato uno scavo a sezione obbligata per la realizzazione della vasca di raccolta delle acque piovane.

Come già esposto nella descrizione dello stato di fatto, l'intera area oggetto di Piano Attuativo, risulta schermata in modo:

- diretto, attraverso la piantumazione di essenze vegetali avvenuta in passato nonché di essenze spontanee;
- indiretto, avvantaggiandosi su alcuni lati dell'area del dislivello naturale del suolo, per la presenza di una forra sul lato nord e di una scarpata sul lato est.

Gli interventi di mitigazione (dettagliati nella Tav. n° 3a Uso del suolo del quadro progettuale) sono, per tale motivo, finalizzati ad un miglioramento complessivo della schermatura dell'area e riguardano:

- il lato sud-ovest attraverso la messa a dimora di specie arboree quali *Populus alba*, per una superficie in aggiunta all'esistente di 2173.00m² realizzata attraverso la piantumazione di circa n°45 piante con disposizione casuale per un miglior inserimento nel contesto del paesaggio;
- 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.

Da considerare inoltre che tali basamenti saranno ricoperti con „terriccio“ quindi di fatto indirettamente mitigati.

Internamente alla delimitazione dell'area risulta impossibile la piantumazione di essenze vegetali in quanto l'introduzione di ulteriori specie vegetali creerebbe problemi alla stessa attività per via della contaminazione dei prodotti da parte dei semi.

Il percorso della viabilità di accesso verrà variato rispetto all'attuale, interessando una superficie di circa 1350,00m² e sarà pavimentato con inerti stabilizzanti permeabili.

L'area attualmente destinata a parcheggio, essendo all'interno di una zona con funzioni speciali „agricole di filiera“, non definita dalle vigenti normative in merito agli standard urbanistici, risulta largamente sufficiente al fabbisogno aziendale, sia per il personale dipendente, consistente in n°3 unità lavorative, sia per eventuali visitatori.

La dotazione dei parcheggi sarà comunque incrementata di ulteriori n°7 posti in previsione di un

incremento di personale (n°3 unità lavorative) a seguito della realizzazione degli interventi oggetto di Piano, così da contenere il consumo dell'uso del suolo. Pertanto i parcheggi utilizzati dal personale dipendente potranno essere n° 6 lasciando disponibili ulteriori n°9 parcheggi a servizio di eventuali visitatori.

Rimane chiaro che, i soggetti esterni, quali autotrasportatori che si recano in azienda, per il carico e lo scarico, non usufruiscono dei parcheggi, ma percorrendo l'area di accesso ed i percorsi di servizio, sostano all'interno dei basamenti per le suddette operazioni.

Inoltre, sarà potenziata l'attuale illuminazione con l'inserimento di punti luce sul fabbricato da realizzare.

A servizio della nuova edificazione verranno ampliati, allacciandosi agli esistenti, gli impianti elettrici ed idrici, mentre il sistema di smaltimento dei reflui resterà invariato in quanto già sufficiente, pertanto, non si hanno nuovi allacciamenti di sottoservizi.

7. PIANO DI INTERVENTO

Gli interventi sottoposti a Piano Attuativo sono nel complesso di immediata realizzazione dando la priorità di esecuzione ai basamenti in quanto correlati a finanziamenti in atto.

CALCOLO DI PREVISIONE DELLE SPESE E DELLE OPERE DA REALIZZARE

REALIZZAZIONE E MANUTENZIONE OPERE DI MITIGAZIONE	
<p>Pulizia di terreno classificabile a bassa densità di infestanti compreso scorticamento da eseguire su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie di mq 2173,00 a sud-ovest dell'area soggetta ad incremento vegetazionale con specie di Populus alba; - fascia con dimensioni di circa 110,00m x 2,50m soggetta ad incremento di vegetazione con specie di Pyracantha coccinae sul lato est dell'area <p>Fornitura e piantagione compreso il trasporto e lo scarico sul luogo della messa a dimora di specie arboree, compreso scavo, rinterro e collocamento di palo tutore di n°45 piante di Populus alba con cfr 18/20 misurata a metri 1,00 da terra, compreso concimazione.</p> <p>Fornitura e piantagione compreso il trasporto e lo scarico sul luogo della messa a dimora, con sesto sulla file di 60 cm, con n° 184 piante di Pyracantha coccinea, compreso concimazione.</p>	<p>€ 0,30/mq</p> <p>€ 0,30 x 2448,00mq= 734,40 €</p> <p>€30,00 cad.</p> <p>€30,00 x n°45= € 1350,00</p> <p>€4,50 cad.</p> <p>€4,50 x n°183= € 823,50</p> <p>Totale € 2907,90</p>
<p>Manutenzione e gestione post impianto per i primi 3 anni di cui al precedente punto, consistente in irrigazioni di soccorso, cure colturali, falciature, zappettature, e concimazioni localizzate. Compreso ripristino fallanze</p>	<p>Costo annuo 300,00€</p> <p>Totale € 900,00</p>
TOTALE	€ 3.807,90
PAGAMENTO ONERI E CONTIBUTI	
<p>Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Delibera giunta Municipale n°1 2015 calcolati per la nuova edificazione degli annessi agricoli</p>	<p>€ 25,89 x 1500,00mq= 38835,00€</p>
<p>Costo di costruzione Delibera giunta Municipale n°1 2015</p>	<p>€259,34x1500x7%= 27230,07€</p>
TOTALE	€ 66.065,07
REALIZZAZIONE VASCA DI CONTENIMENTO ACQUE PIOVANE	
<p>Vasca di contenimento: Scavo di sbancamento di materie di qualsiasi natura e consistenza, fino a cm 250 rispetto al livello naturale, compreso</p>	<p>230,00mc vuoto per pieno X 90,00€/mc= 20700,00€</p>

l'agguagliamento delle pareti scavate, il carico delle materie, il loro trasporto e scarico a qualsiasi distanza, in modo da dare le sezioni di scavo corrispondenti a quelle di progetto cassetatura e getto in opera di calcestruzzo per la realizzazione di vasca di contenimento di dimensioni 10,00 X 10,00 al fine dell'abbattimento delle polveri, della raccolta delle acque di lavorazione e delle acque di scorrimento	
TOTALE	€ 20.700,00
RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI	
Demolizione totale del fabbricato con strutture portanti in c.a., e pannelli prefabbricati, per la parte fuori terra e per qualsiasi altezza, compresa l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumita' degli operai e del pubblico, le precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini e a terzi, le necessarie puntellature, il taglio di eventuali materiali metallici, l'impiego di mezzi segnaletici diurni e notturni, l'innaffiamento ed il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Eseguita con mezzi meccanici e, ove occorre, con intervento manuale, inclusi il carico del materiale su automezzo e trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi entro distanza discarica a 10Km. Valutata a metro cubo vuoto per pieno. Per distanze superiori a 10 Km, maggiorazione del 10% sul costo totale.	<p>1500,00mq x 7,00m= 10500,00mc</p> <p>10500,00mcX6,00 €/mc= 63000,00€</p> <p>Totale 63000,00€</p>
Demolizione di massetto e/o sottofondo in calcestruzzo o altra miscela. Sono compresi: le opere provvisorie di sostegno e di protezione; il calo, il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto fino a 10km di distanza del materiale di risulta. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito per spessori fino a cm15	<p>Demolizione compreso mezzo meccanico ed operatore: 12538,00mqx4,00€/mq= 50152,00€</p> <p>Trasporto a discarica: 1880,70mcx9,20€/mc= 17302,44€</p> <p>Costo Discarica: 3761,6t x 4€/t= 15046,39€</p> <p>Totale: 82500,83€</p>
Demolizione vasca di contenimento delle acque e riempimento della stessa con materiale della stessa natura dell'attuale.	<p>230,00mc vuoto per pieno x 41,00€/mc= 9430,00€</p> <p>Totale 9430,00€</p>
TOTALE	€ 154.930,83

TOTALE SPESA PER GLI IMPEGNI PREVISTI € 245.503,80

Pitigliano li 17/11/2015

Comune di Pitigliano
Ufficio Urbanistica
p.zza Garibaldi n°37
58017 Pitigliano (GR)

OGGETTO: Piano Attuativo prot. N° 3988 del 11/06/2015

In riferimento alla comunicazione prot. 7529 del 09/11/2015 relativa all'istanza di approvazione del Piano Attuativo prot. 3988 del 11/06/2015 presentato dalla Società Agricola 2000 e dal Sig. Biondi Alessandro, si inoltra 1 copia dei seguenti documenti ed osservazioni:

- Relazione illustrativa;
- Visure catastali;

TAVOLE DI PIANO - Quadro conoscitivo -

- -Tav n°1: Inquadramento urbanistico;
- -Tav n°2: Inquadramento catastale;
- -Tav n°3: Uso del suolo;
- -Tav n°4: Planimetria e profili altimetrici fabbricati;
- -Tav n°5: Piano quotato;
- -Tav n°6: Documentazione fotografica;
- -Tan n° 6a: Documentazione storiografica.

TAVOLE DI PIANO - Quadro progettuale -

- -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 indicativi nuove edificazioni;
- -Tav. n°5: Piano quotato - planimetria-;
- -Tav n°5a: Piano quotato - sezioni-
- -Tav n°6: Documentazione fotografica della mitigazione dell'area.

MINIATURE DELLE TAVOLE DI PIANO – Quadro conoscitivo -

MINIATURE DELLE TAVOLE DI PIANO – Quadro progettuale -