

	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);
- Tav n°7: Calcoloparametri edilizi;

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 della struttura di copertura, ammessa peraltro dal vigente Regolamento Urbanistico Comunale e quindi in linea con lo stesso, sarà realizzata mediante una struttura composta a falde inclinate con pendenze inferiori al 30% e con altezza massima dell'edificio pari a ml. 6,98, misurata con riferimento *tra il piano di campagna e la linea di intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota d'imposta dell'orditura secondaria*, come previsto dall'art. 18 del D.P.G.R. 64/R/2013 e dall'art. 30 comma 3 del R.U..

La quota di calpestio interna, dell'edificio, sarà posta alla stessa quota del piano di campagna, nel pieno rispetto del comma 2 dell'art. 35 delle 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 e capriate reticolari collegate da arcarecci con sovrastante manto di copertura in pannelli metallici coibentati con colorazione analoga al laterizio.

Il fabbricato sarà tamponato con pannelli C.A.V. con paramento esterno tirato a staggia con effetto visivo simile all'intonaco grezzo semiliscio e tinteggiato con coloriture tenui terrose.

Gli infissi esterni, dimensionati secondo i parametri dettati dall'Allegato B al Decreto della Regione Toscana n. 7225 del 18/12/2002 nonché del comma 3 dell'art. 30 del R.U., saranno realizzati in metallo con coloritura simil legno.

2) I basamenti esterni impermeabili per la lavorazione e lo stoccaggio dei materiali, interessano una superficie invariata rispetto a quanto approvato pari a 12.538,00 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 ml. 4,70 a ml. 2,50.

Nonostante le ridotte dimensioni, del suddetto tratto di percorso interno, si ritiene che lo stesso sia idoneo all'uso previsto in quanto, anche alla luce della decisione di far transitare i mezzi d'opera (muletti e pale meccaniche) oltre agli autotrasportatori secondo un senso unico onde evitare eventuali incidenti, i mezzi di cui trattasi hanno larghezza massima pari a ml. 2,50.

Nessuna modifica sarà apportata in termini numerici all'incremento dei parcheggi, anche se le aree di manovra sono state ridotte.

In considerazione di quanto sopra esposto si precisa che i parcheggi indicati con la lettera P, prospicienti l'area di manovra più ridotta (larghezza pari a ml. 5,00) saranno assegnati ai dipendenti che verranno opportunamente formati ed informati anche sulle modalità di manovra e sugli eventuali rischi derivanti, lasciando i parcheggi prospicienti l'area più agevole ad eventuali visitatori e clienti.

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.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.