

RELAZIONE TECNICA GENERALE P.A.P.M.A.A.

PROPRIETA': CAIAROSSA S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA

COMUNE: RIPARBELLA

UBICAZIONE: LOC. SAN MARTINO

OGGETTO: RICHIESTA DI VARIANTE
URBANISTICA SEMPLIFICATA AL
PIANO STRUTTURALE PER LA
REALIZZAZIONE DI NUOVO
ANNESSO AGRICOLO CON P.A.P.M.A.A.

Livorno, 20/11/2017

1- UBICAZIONE DELL'INTERVENTO

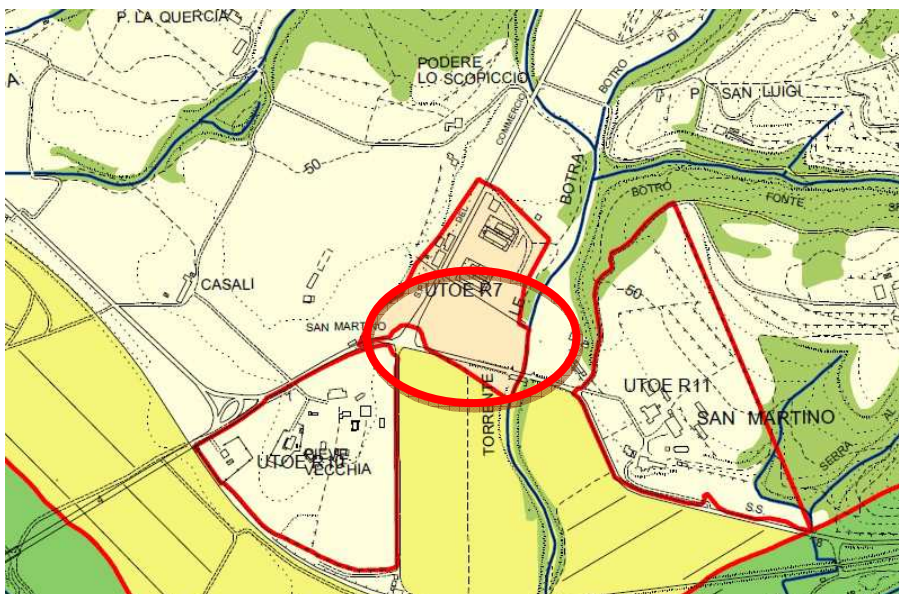
L'area di intervento è ubicata all'incrocio tra la S.R. 68 e la S.P. 13. Il lotto di terreno, è individuato al Catasto Terreni al Foglio 42 particelle 645, 646, 647, 648, 511, 214, 215.

2 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

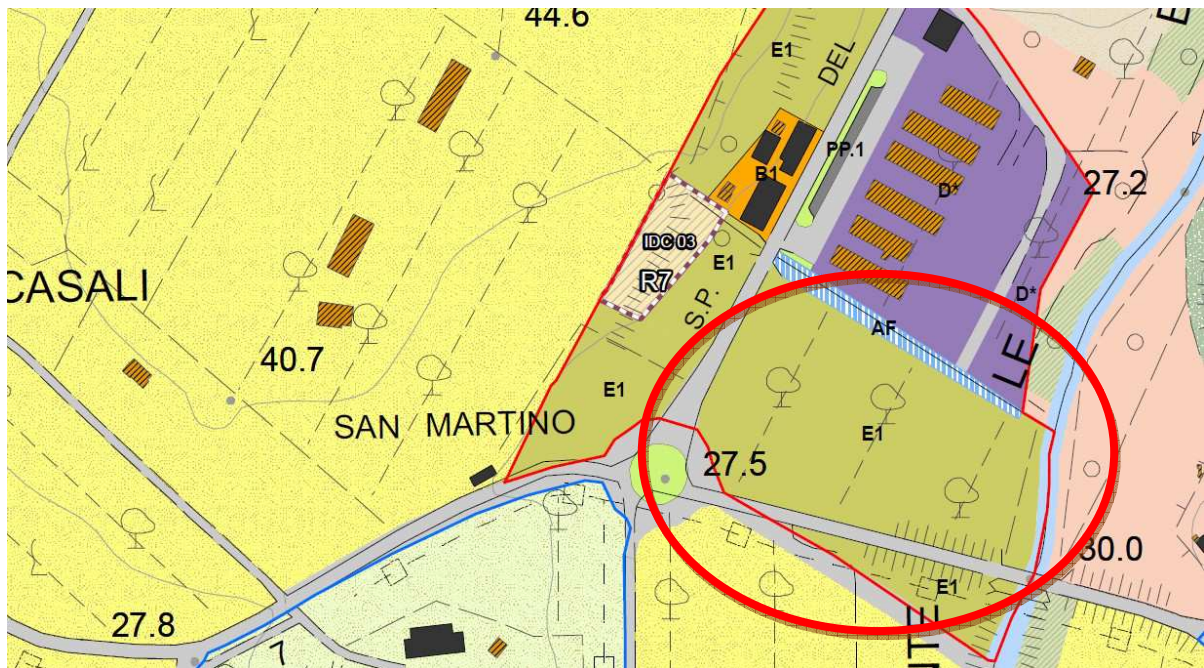
L'area è classificata dal vigente R.U. come:

- ***U.T.O.E. R07 – San Martino;***
- ***Sottosistema funzionale insediativo a prevalente destinazione produttiva (SFIP art. 20 N.T.A.);***
- ***E1 Aree agricole interne al sistema insediativo urbano (art.36 R.U.).***

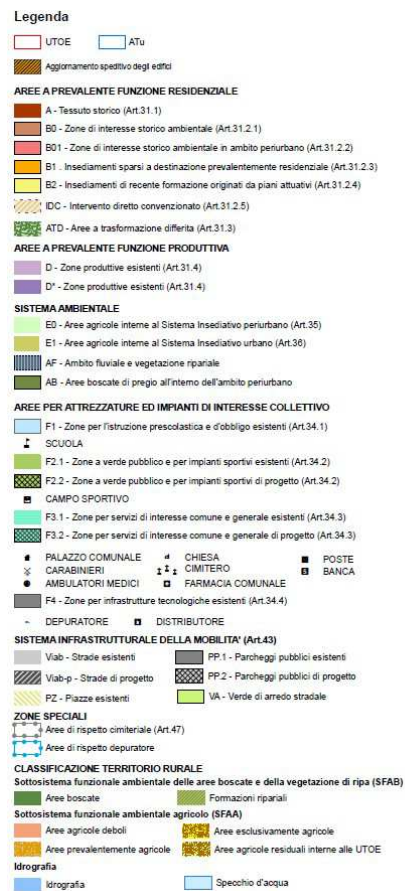
Aree libere aventi caratteristica di marginalità rispetto al tessuto storico, elemento connettivo dei tessuti edilizi esistenti e delle aree di trasformazione.



Estratto di R.U.



Estratto disciplina uso del suolo

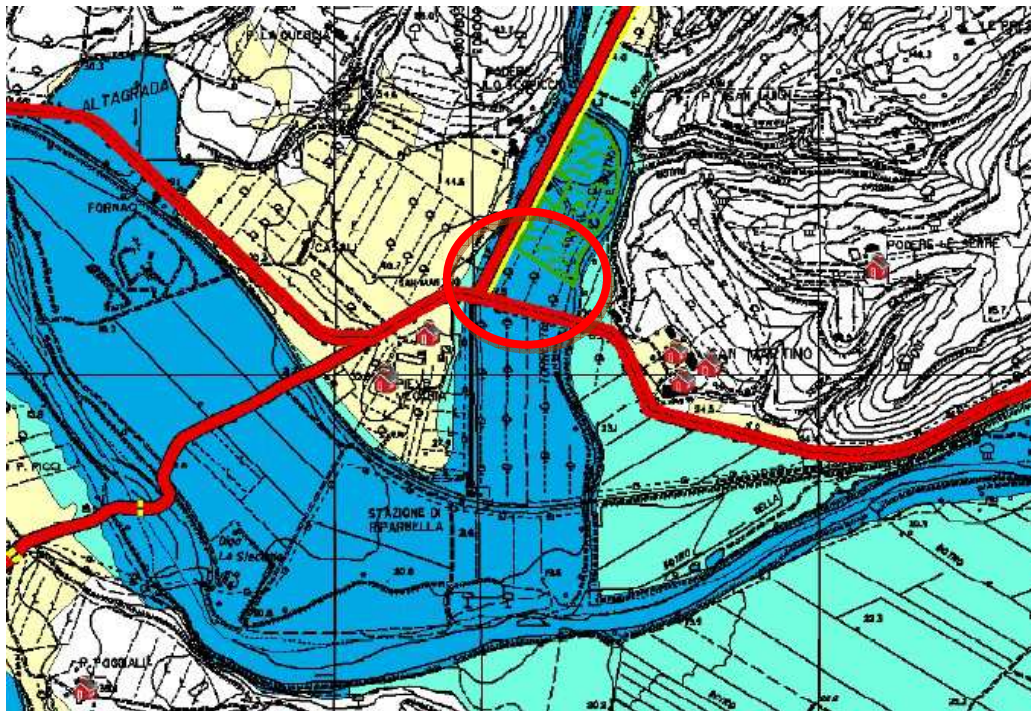


Inoltre l'area è classificata come:

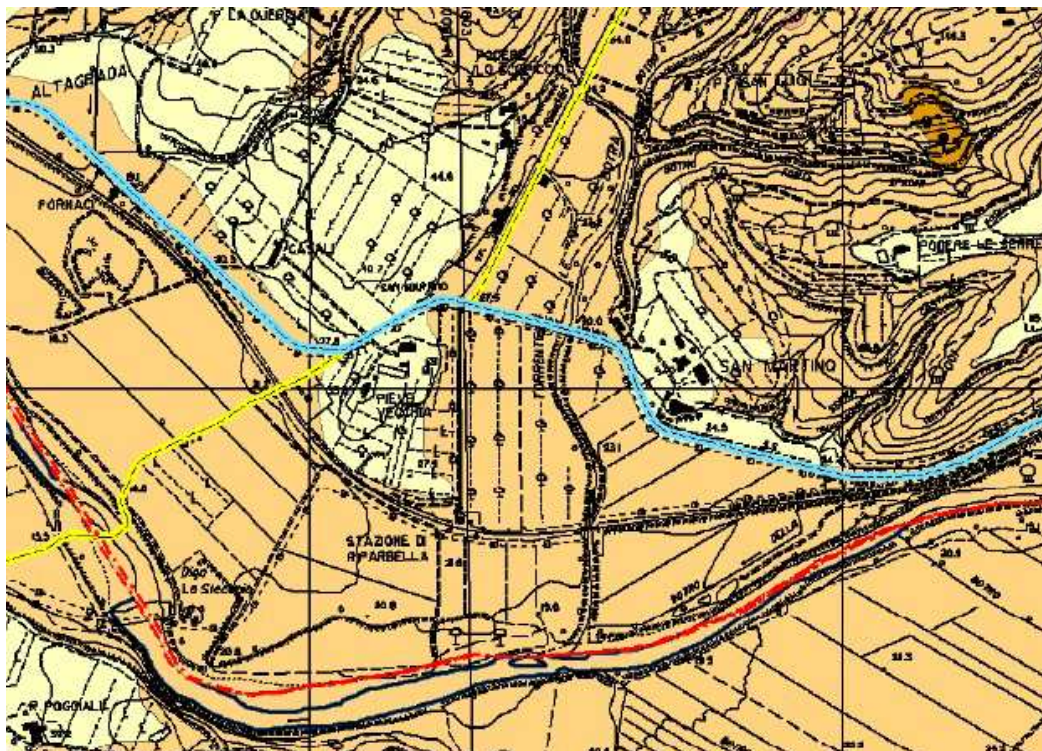
- **Pericolosità Idraulica Molto Elevata P3 (P.I.M.E.);**

- **Rischio Idraulico medio R2;**

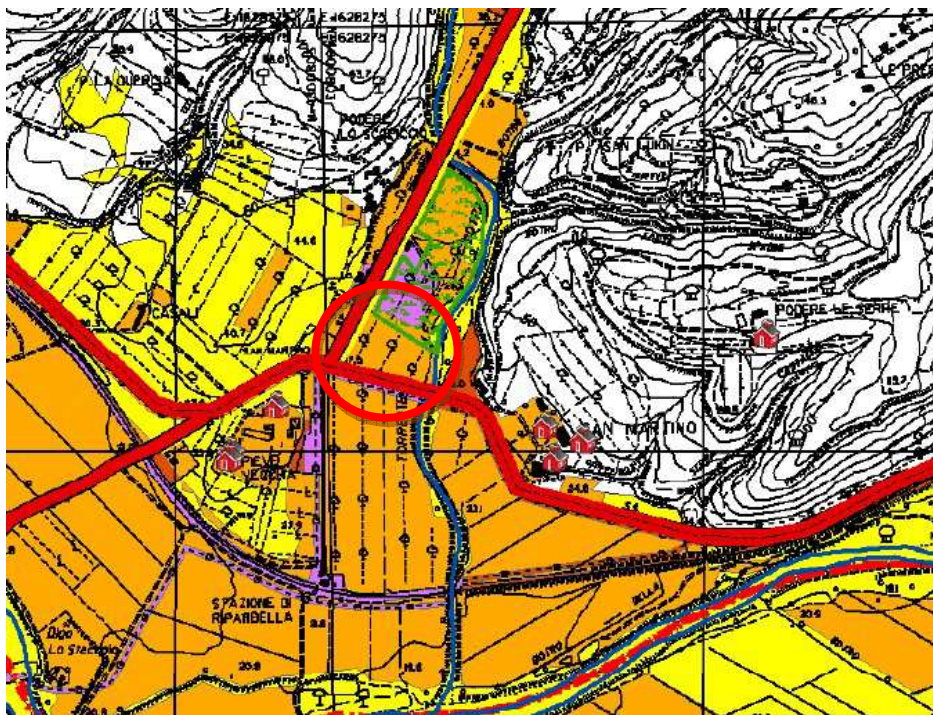
- **Pericolosità geomorfologica media G2.**



Estratto pericolosità idraulica



Estratto pericolosità geomorfologica



Estratto rischio idraulico

L'area è soggetta a **VINCOLO PAESAGGISTICO** come area tutelata ricadente nell' art. 142 c.1 lett. C del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio n°42/2004 e s.m.

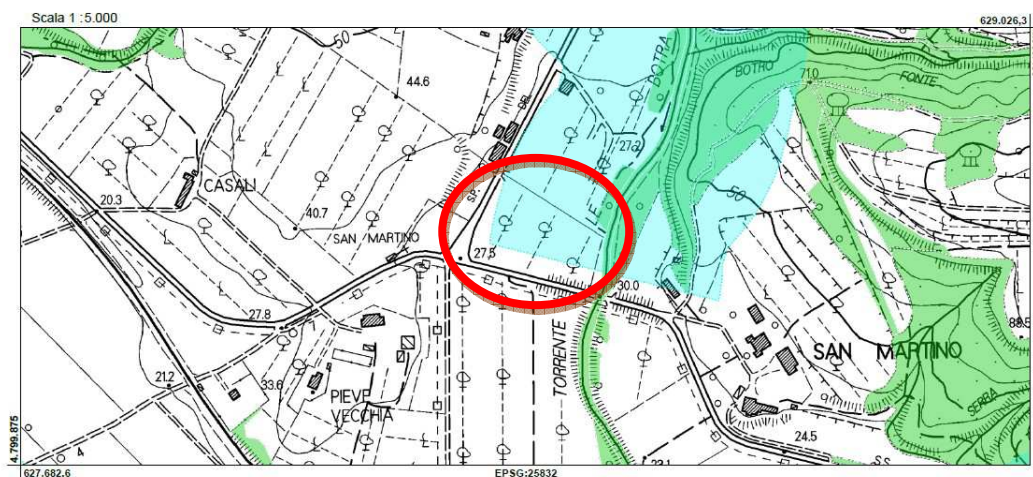


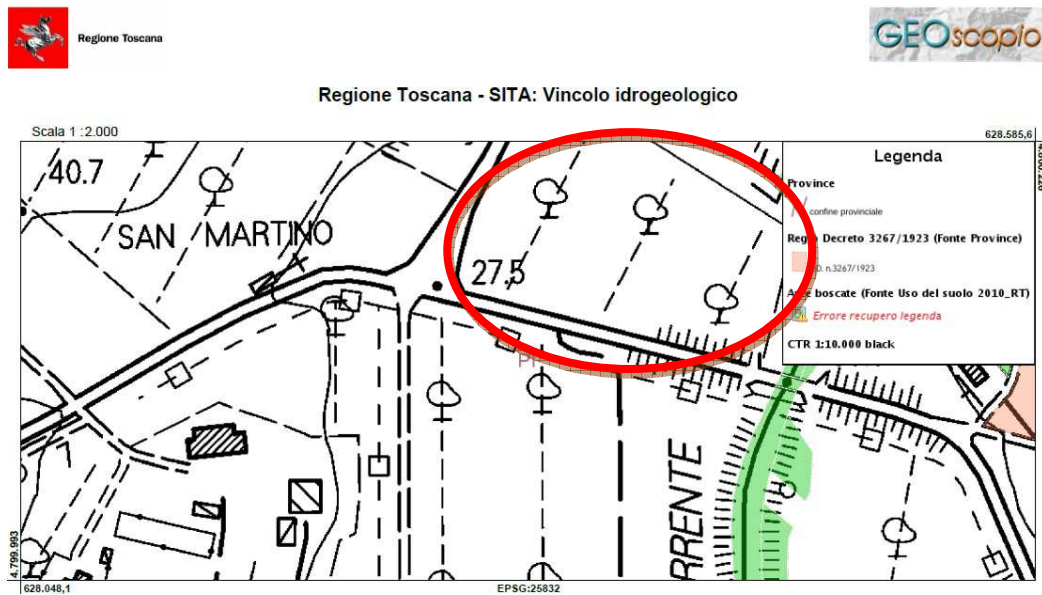
Regione Toscana



MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico





Estratto vincolo idrogeologico

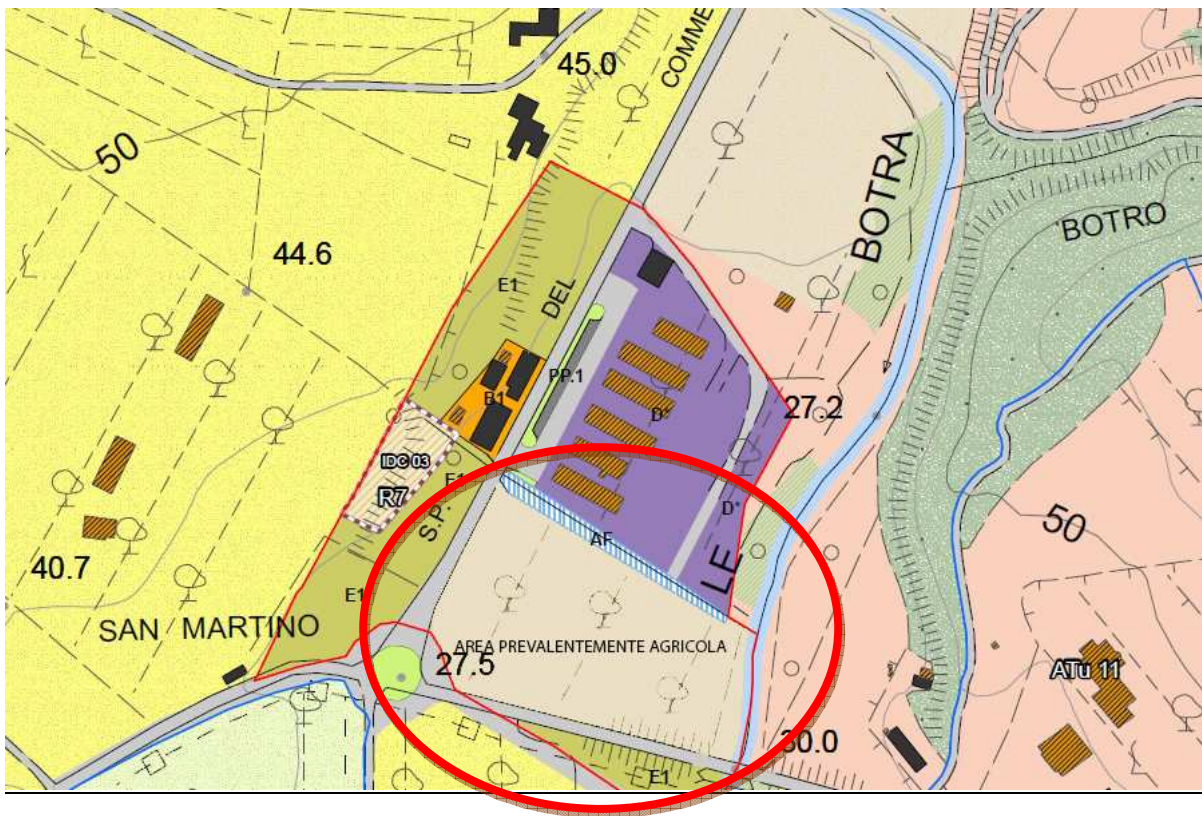
L'area non ricade nel vincolo idrogeologico.

3 – VARIANTE AL R.U. CON P.A.P.M.A.A.

L'area in oggetto è definita dallo stesso Piano Strutturale come “area agricola”: si tratta in effetti di area inedificata e priva di opere di urbanizzazione il cui utilizzo è prettamente agricolo in quanto ad uso seminativo arborato.

Contestualmente alla presentazione del P.A.P.M.A.A. si chiede una Variante Urbanistica al Regolamento Urbanistico – Disciplina dei suoli con:

- l'inserimento dell'area in oggetto da zona attuale E1 a “Area prevalentemente agricola”.



Le aree agricole sono normate dall'art. 26 del R.U. "Articolazione del territorio rurale" e art. 27 del R.U. Nell'art. 27.2 comma 4 è ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli con P.A.P.M.A.A. alle condizioni previste dall'art. 28.2.

La motivazione principale per la quale si richiede Variante al R.U. come sopra specificato è infatti la volontà da parte dell'azienda Caiarossa di presentare P.A.P.M.A.A. con realizzazione di annesso agricolo ad uso dell'azienda.

L'aumentata produzione dell'azienda vinicola Caiarossa comporta la ricerca di nuovi spazi ad uso magazzino per il deposito dei prodotti.

Infatti la situazione attuale prevede l'imbottigliamento direttamente in cantina e trasporto delle bottiglie tramite camion a magazzino in affitto. La preparazione degli ordini viene fatta in un ulteriore magazzino sempre in affitto. L'obiettivo è dunque quello di migliorare l'efficienza del sistema produttivo con la realizzazione

di un annesso rurale ad uso magazzino in cui possono essere raggruppate le operazioni di imbottigliamento, affinamento in bottiglia, stoccaggio bottiglie e preparazione degli ordini.

L'intervento ricade in una zona classificata Pi3 nel vigente PGRA (Piano di gestione rischio alluvioni). In questa condizione, ai sensi della LR21/2012 vi sarebbe la impossibilità di edificare ad esclusione di una serie di opere tra cui (art. 2 lett c) **nuovi edifici rurali ubicati in zone con esclusiva o prevalente funzione agricola** oppure ampliamento di quelli esistenti purchè siano preventivamente realizzate opere per la loro sicurezza idraulica comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno. Saranno presentati, insieme al P.A.P.M.A.A., studi idraulici di fattibilità in cui si evidenzia come il progetto del nuovo annesso agricolo **non genera aggravio del rischio idraulico** attraverso il rialzamento dell'edificio rispetto alla quota di inondazione e la compensazione dei volumi realizzati secondo il battente idraulico, risultato di opportuno studio idraulico.

In relazione al PIT e al vincolo paesaggistico esistente sull'area si ritiene che la Variante al R.U. e lo stesso P.A.P.M.A.A. non modificano in alcun modo i piani ed i vincoli esistenti.

In virtù di quanto sopra esposto si richiede di poter realizzare nuovo annesso agricolo ad uso dell'azienda Caiarossa s.r.l. Società Agricola, così come da P.A.P.M.A.A., nel rispetto delle prescrizioni del PIT e dell'integrazione con il paesaggio circostante e con le altre attività produttive presenti sul territorio, realizzando il collegamento auspicato nel PIT stesso tra il territorio costiero e collinare, come biglietto da visita per le risorse umane e naturali di Riparbella.

4 – DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'aumentata produzione dell'azienda vinicola Caiarossa comporta la ricerca di nuovi spazi ad uso magazzino per il deposito dei prodotti.

Infatti la situazione attuale prevede l'imbottigliamento direttamente in cantina e trasporto delle bottiglie tramite camion a magazzino in affitto di 430 mq nella zona di San Martino. La preparazione degli ordini viene fatta in un ulteriore magazzino sempre in affitto. L'obiettivo è dunque quello di migliorare l'efficienza del sistema produttivo con la realizzazione di un annesso rurale ad uso magazzino in cui possono essere raggruppate le operazioni di imbottigliamento, affinamento in bottiglia, stoccaggio bottiglie e preparazione degli ordini. Il progetto prevede inoltre la creazione di un punto vendita diretta e un appartamento per il custode.

Da una prima analisi della produzione e degli spazi attuali a disposizione dell'azienda, risulta necessario individuare e realizzare i seguenti nuovi spazi di lavoro ulteriori:

- | | |
|--|--------|
| - Imbottigliamento, Etichettatura, preparazione ordini | 200 mq |
| - Affinamento in bottiglia | 700 mq |
| - Punto vendita | 100 mq |
| - Appartamento custode | 100 mq |

Gli spazi di lavoro avranno un'architettura semplice e lineare per permettere di lavorare in modo sicuro. Lo spazio di vendita e quindi l'ingresso al pubblico sarà invece il volume di maggior rilievo in modo da essere visibile nella sua funzionalità dalle strade limitrofe di accesso.

La forma della pianta è ad L in modo da ottenere un piazzale retrostante di carico e scarico. Il vino è trasportato tramite camion-cisterna dalla cantina e stoccato in n° due tini di acciaio da 250 hl. Il camion ha lunghezza di 18 m per cui gli spazi esterni sono tali da permettere il parcheggio e le manovre del camion. Etichettatura e spedizioni sono previste nella stessa area in modo da ottimizzare lo spazio di stoccaggio. Le due aree sono accessibili da portoni industriali posti sul retro dell'edificio.

L'appartamento del custode, accessibile dall'interno è posto al piano primo.

Le altezze delle zone di lavoro sono elevate, 7 m di altezza interna netta: queste si rendono necessarie per la presenza dei tini, alti 6,3 m e per lo stoccaggio dei cassoni contenenti le bottiglie di vino prodotte dall'azienda. Date le altezze interne, la zona vendita presenta un doppio livello.

Per quanto riguarda le caratteristiche tipologiche, la zona è inserita in un'area ad uso prevalentemente produttivo dove sono ubicate, oltre a residenze, anche magazzini e capannoni, ben visibili sul lato nord del lotto. I materiali utilizzati saranno quelli tradizionali tra cui uso del legno, con solai e pergolati in travi di legno, frangisole in lamellare e facciate intonacate e vetrate.

All'esterno il piazzale di manovra per il camion è ridotto al minimo. Le restanti zone destinate a parcheggio e viabilità sono realizzate con betonelle semipermeabili posate su sabbia, riducendo al minimo la superficie impermeabile.

Il tutto è meglio evidenziato negli allegati grafici.

ZONA	AREA UTILE mq	SUPERFICIE LORDA mq
AREA VENDITA	110,3	
SERVIZI AREA VENDITA	15	
UFFICI PIANO PRIMO	118	
APPARTAMENTO CUSTODE	88	

AREA		
IMBOTTIGLIAMENTO/ETICHETTATURA	187	
AREA STOCCAGGIO	610	
SERVIZI IGIENICO-ASSISTENZIALI LAVORATORI	23	
TOT.	1151,3	1240

5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Approvvigionamento idrico: lungo la strada S.P. 63 è presente acquedotto pubblico al quale sarà possibile allacciarsi. Le attività prevedono l'utilizzo di acqua al solo scopo di lavaggio delle due vasche per un totale di 500 mc di acqua. I lavaggi avverranno 2/3 volte l'anno per cui tale carico rappresenta un carico di picco. Il carico urbanistico giornaliero sarà limitato ai servizi igienici dimensionati per 10 lavoratori contemporanei, ai servizi igienici per i clienti e all'approvvigionamento idrico dell'appartamento del custode dotato di n°1 cucina e n° 1 bagno, per cui non si prevede il potenziamento del servizio. Sarà comunque necessario il parere dell'Ente preposto.

Smaltimento reflui: Per quanto riguarda lo scarico dei reflui abbiamo detto che possiamo distinguere due tipi di reflui.

Reflui domestici

Per quanto riguarda l'uso di servizi igienici da parte dei lavoratori dipendenti si assume la presenza quotidiana contemporanea di 10 dipendenti da cui possiamo ottenere 1 A.E. ogni 5 addetti per un totale di 2 A.E.

Poi devono essere considerati i servizi igienici per i clienti della zona destinata alla vendita dei vini pari a 4 A.E. per ogni w.c. installato dai cui derivano 8 A.E.

Per quanto riguarda l'appartamento del custode possiamo aggiungere altri 4 A.E.

Per i reflui domestici abbiamo un dimensionamento massimo pari a **14 A.E.**

Reflui da attività agricola

Il fabbricato in oggetto non è adibito a cantina per cui non vi avviene la lavorazione delle uve ma solo lo stoccaggio in n°2 tini per il successivo imbottigliamento.

I reflui sono quindi derivati esclusivamente dal lavaggio dei due tini quindi pari a 500 mc di acqua più residui di acido tartarico, soda, acido citrico, vino e SO₂. Il totale dei residui corrisponde ad una concentrazione inferiore al 5% degli scarichi.

Il lavaggio avverrà due/tre volte l'anno per cui il carico stimato rappresenta un carico di picco difficilmente stimabile giornalmente nel corso dell'anno.

E' previsto **il recupero delle acque meteoriche mediante l'installazione di cisterna interrata** opportunamente dimensionata per usi irrigui. Il dimensionamento della cisterna sarà funzione dei calcoli contenuti nella relazione idraulica e geologica allegate alla presente.

Approvvigionamento elettrico: sul lotto è presente linea elettrica Enel di bassa tensione. Da sopralluogo effettuato con il tecnico preposto, la realizzazione del fabbricato nella posizione individuata comporta la rimozione di palo Enel con interramento della linea. (vedi allegato grafico).

Viabilità: la localizzazione del nuovo fabbricato non comporta rilevante aumento del flusso veicolare. Si prevede l'accesso del solo camion-cisterna per il trasporto del vino, dei dipendenti e dei veicoli di clientela esterna. L'accesso all'area è previsto in posizione opportunamente distanziata dalla rotatoria esistente mentre

la distanza del fabbricato risulta essere superiore a 30 m rispetto alle strade limitrofe garantendo le fasce di rispetto come da Codice della Strada.

6 – PERICOLOSITA' IDRAULICA

L'art. 2 lettera c della L.R. 21/2012 permette la realizzazione di annesso agricolo anche in area P.I.M.E., a condizione che sia verificata la fattibilità stessa del nuovo edificio. Sarà necessario compensare i volumi di acqua per allagamento del terreno dovuti alla realizzazione di una superficie impermeabile occupata dall'edificio e dal piazzale esterno per un totale di circa 2000 mq. Si rimanda alla Relazione Idraulica allegata.

La soluzione proposta è quella della realizzazione di una depressione del terreno nella zona est del lotto, al confine con il Torrente Botra. Lungo tutti i confini del lotto verranno realizzate delle trincee in modo che l'acqua confluisca in esse e da queste verso la zona depressa realizzata e dimensionata per contenere le acque dovute a possibili allagamenti secondo gli studi contenuti nella allegata Relazione Idraulica. Dai calcoli effettuati la zona depressa dovrà avere un volume di circa 770 mc: questa verrà realizzata mediante lo scavo di una superficie di circa 800 mq ad una profondità media di 1 m rispetto alla quota attuale del terreno. Data l'esistenza di un fosso intubato lungo il confine Nord del lotto verrà realizzato un collegamento con quest'ultimo per lo svuotamento di detto volume di compensazione verso il Torrente Botra. Il tutto è meglio evidenziato nelle allegate Relazioni Idraulica e di fattibilità geologica.

il tecnico

Arch. Paola Mazzocca