COMUNE DI CELLE LIGURE

REALIZZAZIONE DI MAGAZZINO AGRICOLO CON SERRE PER LA COLTIVAZIONE DI ERBE AROMATICHE - OFFICINALI - ULIVETO - RIATTIVAZIONE DEL FONDO RURALE SITO IN PECORILE LOC. FIGHETTO

Prop. sig,ra Prochietto Nicoletta legale rapp. dell' Azienda Agricola " IL ROSMARINO "

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Il fondo rurale oggetto del presente intervento, costituito in massima parte da terrazzamenti tipici della zona, da alcuni anni é stato condotto e conservato solo ad uliveto, 180 piante circa ancora esistenti, tralasciando completamente la conduzione orticola storicamente integrata all' uliveto stesso.

L' intero compendio immobiliare costituito da tre particelle catastali, in unico appezzamento per complessivi mq. 11698, é privo di strutture e/o annessi agricoli, necessari ed indispensabili per una razionale conduzione del fondo stesso.

La sig.ra Prochietto Nicoletta, proprietaria dei terreni in parola e titolare dell' Azienda Agricola "IL ROSMARINO", intende realizzare un piano di coltivazione del fondo, che prevede l' ottimizzazione dell' uliveto, attraverso puntuali interventi botanici sull' esistente, con contestuale coltivazione di piante aromatiche in serra e a cielo aperto.

Nella relazione del Piano Colturale allegato, redatto dal dott. Claudio MERLINI, si evince dettagliatamente il programma agricolo che l' Azienda proprietaria intende attuare.

PROPRIETÀ' E RIFERIMENTI CATASTALI

Il fondo in oggetto, pervenuto in proprietà della sig.ra Prochietto Nicoletta, con atto di compravendita in data 02/08/2006, ai rogiti del Notaio Enrico Zanobini di Savona, con il numero di repertorio 27087, é censiti al Catasto del Comune di Celle Ligure nel foglio n° 8 con i mappali n° : 1510; 1512; 1513.

CONDIZIONI DI EDIFICABILITÀ'

Le aree oggetto del presente intervento nella cartografia del PUC sono contrassegnate con la simbologia E3 ID-MA

Nelle tavole del PTCP, la zona risulta così contraddistinta:

ASSETTO INSEDIATIVO: ID - MA

ASSETTO VEGETAZIONALE: COL-ISS

ASSETTO GEOMORFOLOGICO: MO-A

Nella cartografia dei Piani di Bacino, meglio rappresentata e descritta nella relazione geologica redatta dal dott: Guido Carieri di Savona, l' area oggetto di intervento non risulta compresa in zone a rischio idrogeologico, suscettività al dissesto, esondabilità e/o altri impedimenti o prescrizioni che ne possano determinare l' improcedibilità, fatta salva la necessaria deroga della distanza dal Rio Fighetto, da ml. 40 a ml. 10, per un tratto di strada e rampa di accesso e per il manufatto agricolo ubicato a ml. 21,00 dal Rio stesso.

Nelle aree oggetto del presente Piano Colturale, sono consentiti:

- interventi di nuova edificazione per soli annessi agricoli, nella proporzione di 0,015 mq/mq.
- serre, con un rapporto di copertura non superiore al 30% dell' area disponibile.

Art. 64 delle N.A. del PUC.

Il progetto prevede:

- La costruzione di un magazzino agricolo su due livelli per corpi disaggregati, la cui superficie é di ml. (13,20 x 6,60 x 2) = mq. 174,24 complessivi;

minore della superficie assentibile, che risulta di mq. (11698 x 0,015) = mq: 175,47.

- La costruzione di due serre la cui superficie é di mq. (23,00 x 5,00 x 2) = mq. 230

Minore della superficie assentibile che risulta di mq: (11698 x 0,30) = mq 3509.

La localizzazione del manufatto agricolo e delle serre, rispetta le distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade comunali, previsti dalle N. di A. del PUC, ad eccezione, per le sole serre, della distanza dall' asse dell' autostrada Ventimiglia - Genova, inferiore ai previsti ml. 60.

I muri di sostegno sono contenuti nell' altezza massima di ml. 2,00

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

MAGAZZINO PER LA PRODUZIONE AGRICOLA

Il magazzino agricolo, formato da due manufatti su distinti a piani a dislivello, fondati sull' andamento dei terrazzamenti esistenti, per corpi di fabbrica totalmente disaggregati, la cui struttura é prevista in cls armato, é per un lato interrato e per altri due seminterrato. Tale

disposizione architettonica consente un minor impatto ambientale, per essere il manufatto perfettamente integrato nella morfologia terrazzata del fondo.

La tipologia edilizia é tipica della zona con pianta a base rettangolare, copertura a due falde, con terrazzo lastrico carrabile al piano superiore, finalizzato quest' ultimo per una migliore fruibilità del magazzino agricolo: alla sosta di macchine agricole, al confezionamento all' aperto delle essenze in vaso, al carico e scarico dei prodotti e delle scorte.

I muri esterni di perimetro e quelli di sostegno sono previsti: in pietra naturale a vista, il piano superiore rifinito con intonaco alla genovese, opportunamente tinteggiato con colori a base di silicati nei classici colori della tavolozza ligure, nel rispetto di quanto sarà suggerito e/o prescritto dagli Uffici competenti.

Il manto di copertura é previsto in tegole di laterizio del tipo marsigliese. Canali di gronda e pluviali in laminato di rame. Serramenti esterni con finestre vetrate e portoni in legno e/o acciaio, verniciati nel classico colore verde oliva.

Ringhiere in travi di legno naturale, opportunamente trattato per resistere agli agenti atmosferici, fissati su pilastrini in legno e/o in pietra naturale a vista.

L' accesso al fondo é da via Garbasso. Da tale accesso si sviluppa il nuovo tratto di strada pedonale e carraia e le rampe che portano all' ingresso dei due piani su cui é disposto il magazzino, con aree destinate a parcheggio privato sia lungo la rampa, che sul piazzale esterno al magazzino stesso.

SERRE

Le progettate serre, finalizzate alla produzione agricola, localizzate nella zona più pianeggiante del fondo in oggetto, sono del tipo a copertura stabile, interamente vetrate, a trasparenza visiva uniforme, con telaiatura in acciaio zincato, vetrate apribili sia sulla copertura che sul perimetro. L' altezza dei colmi é contenuta in 3,20 < degli assentibili ml. 4,00.

RECINZIONI

La progettata recinzione, indispensabile alla protezione del fondo agricolo in relazione anche alla tipologia di pregio delle colture, da realizzarsi in parte sulla testa della muratura di sostegno esistente, in parte su nuovo cordolo e infine con rete e paletti di sostegno

semplicemente fissati a terra, nel tratto in fregio alla Vicinale Fighetto, é posta a ml. 1,00 dalla carreggiata stradale, come richiesto dagli Uffici Competenti.

I cancelli prospicienti la strada pubblica saranno tutti dotati di apertura motorizzata, con telecomando. In particolare quello di accesso alla serre, per ragioni operative sarà mantenuto, durante le ore lavorative, costantemente aperto.

FOGNATURE E SERVIZI A RETE

L' acqua meteorica che precipita sul fondo é regimata nei naturali impluvi dei terrazzamenti che confluiscono nel Rio Fighetto, che con il presente intervento saranno opportunamente ripuliti e riattati alla loro funzione. Lo smaltimento delle acque reflue é previsto mediante la costruzione di una nuova conduttura fognatizia interrata, di collegamento dei servizi igienici del manufatto agricolo alla conduttura comunale delle acque nere, sita sul lato di monte della via Aurelia.

Per quanto attiene gli altri servizi a rete: Energia elettrica, Acqua potabile, Linea telefonica, ecc. saranno attivati attraverso i rispettivi Enti fornitori, le cui reti sono già presenti in prossimità del fondo rurale.

STANDARD URBANISTICI

Il progetto rispetta gli standard urbanistici sia per quanto attiene il verde, che il parcheggio privato, avendo a disposizione per quest' ultimo posti auto scoperti sulla rampa di accesso al magazzino e sulle aree antistanti di manovra; oltre ad altri 10 posti auto progettati in fregio a via Fighetto, al servizio delle antistanti serre e del fondo rurale nel suo insieme.

DEROGHE

Le opere progettate, per le quali é necessaria la deroga delle distanze da autostrada e corso d' acqua, sono:

a) Distanza delle serre dalla carreggiata dell' autostrada Savona-Genova a ml. 38,00, minore di

ml. 60.

Considerata la tipologia del manufatto e la morfologia del sito, altri fabbricati sono interposti

nella fascia di rispetto, la deroga risulta del tutto ininfluente all' esercizio dell' autostrada

stessa.

b) Distanza dal Rio Fighetto del magazzino e della relativa rampa carraia di accesso,

a meno di ml. 40, 00, maggiore di ml. 10,00, conforme comunque a quanto disposto dal comma 3 art. 8 della D.C.P. del 25/11/2003,

Il tutto é meglio rappresentato nell' allegato alla tavola n° 1

Possiamo infine affermare che le opere richieste sono tutte indispensabili alla produzione agricola del fondo in oggetto, tale che la ripresa produttiva comporta benefici indotti sia in termini occupazionali che ambientali.

Va da sé che un fondo agricolo correttamente condotto costituisce una garanzia al degrado idrogeologico, alla stabilità dei versanti, nonché notevole miglioramento paesaggistico rispetto allo stato di abbandono in cui versano diversi fondi agricoli similari.

Celle Ligure li 30 gennaio 2008.

IL COMMITTENTE IL PROGETTISTA