

COMUNE DI CAROVIGNO

(Provincia di Brindisi)

OGGETTO: PROGETTO PER L'INSEDIAMENTO DI UN'ATTIVITA' PRODUTTIVA PER LA TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AI SENSI DEL D.P.R. N°447/98 E SS. MM. ED II. IN C.DA FURCHI.

DITTA: EPIFANI TEODOSIO (EUROFRUTTA 2001).

RELAZIONE TECNICO - URBANISTICA
--

ARCHITETTO COSIMO LOMONACO

ARCHITETTO MARA BRANDI

MAGGIO 2012

1.INQUADRAMENTO URBANISTICO.

L'area su cui è ubicato il fabbricato oggetto della presente relazione ricade nell'agro di Carovigno, lungo la Strada Comunale n°34 Carovigno - S. Sabina, in c.da Furchi; rientra nel Programma di Fabbricazione con destinazione di "Zona Agricola di tipo b2".

Sull'area **non sussiste** il vincolo paesaggistico ex legge 29.06.1939 n°1497.

Il terreno interessato ha un'estensione pari a circa ha 6.58.15 ed è censito in catasto terreni al Foglio 17 mappale 137; di forma irregolare, ad est ha l'accesso diretto dalla strada comunale, mentre, per i restanti lati risulta chiuso da altra proprietà.

Sul terreno esiste un fabbricato rurale censito in catasto fabbricati al foglio 17, mappale 78.

Secondo lo strumento di tutela paesistica P.U.T.T., "Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio ed i Beni Ambientali " in attuazione della legge Galasso (08 agosto 1985, n°431), approvato dalla Giunta Regionale nella seduta del 15/12/2000, il lotto ricade in ambito territoriale esteso "E".

2. FINALITA' E SCELTE PROGETTUALI

Il progetto che si vuole illustrare, tratta l'insediamento di un'attività produttiva per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli in un ambito urbanistico prettamente agricolo, in c.da Furchi.

La ditta ha iniziato la sua attività commerciale anni addietro ed oggi è praticata in locali nel centro abitato cittadino, non adeguatamente ampi, ove non è possibile ampliarsi. Ciò ha comportato problematiche varie di natura logistica, la creazione di notevole disagio e quant'altro facilmente immaginabile.

S'intende ampliare tale attività dedicandosi, oltre alla vendita, anche alla trasformazione di prodotti ortofrutticoli (verdure, ortaggi, frutta ecc.) in "prodotti di IV gamma", in altre parole, alimenti freschi, già puliti e tagliati, pronti per essere consumati immediatamente (oppure previa cottura) nell'arco di 7-21 giorni.

Con la presente proposta progettuale si vuole dare un'idonea organizzazione all'attività lavorativa in spazi adeguati per la produzione e per la vendita, precisando che lo scopo dell'aumento delle dimensioni aziendali è anche quello di aumentare il volume di affari, la propria clientela ed il numero degli addetti.

La morfologia del terreno ha portato ad impostare il costruito da nord a sud nel rispetto del fondamentale principio insediativo, ossia senza creare alterazioni o sbarramenti nella fruizione delle aree limitrofe, garantendo la valorizzazione delle peculiarità del sito ed un'adeguata organizzazione degli spazi riservati alla lavorazione, alla vendita e alla circolazione dei probabili fornitori/acquirenti.

L'intervento consiste nella realizzazione di un'ampia struttura di cui una parte è destinata all'attività lavorativa, suddivisa in tre settori, ossia deposito prodotto da lavorare/lavorato, impianti e cella ed un'altra destinata ai servizi connessi con la vendita stessa (sia all'ingrosso sia al dettaglio) ossia spogliatoi, servizi igienici, uffici, vani tecnici, deposito ecc. .

In particolare si rappresenta che l'insediamento produttivo in questione è stato oggetto di riunioni di conferenza dei servizi ancora senza esito, probabilmente a seguito dei rilievi mossi alla proposta dalla Regione Puglia – Assessorato Qualità del Territorio riguardo alla presenza di alberi di ulivo nella zona interessata; ciò detto ed al fine di addivenire quanto prima all'esame favorevole della proposta sono introdotte "modifiche progettuali necessarie ai fini dell'assenso" nello spirito dell'art. 14 quater della legge n°241/1990, al fine di poter superare gli elementi pregiudizievoli del progetto così come presentato in precedenza legati alla presenza degli alberi d'ulivo.

Infatti si è deciso di spostare l'ubicazione dell'impianto produttivo e delle aree a standard urbanistici in una zona di proprietà priva di alberi di ulivo di pregio, garantendo pertanto il mantenimento degli alberi interessati dalla prima proposta progettuale e, riducendo notevolmente il numero di esemplari da spostare (n°19) che non presentano caratteristiche significative.

Infine, al fine di assicurare una concreta, reale e sufficiente area per il parcheggio delle autovetture, in armonia con quanto dettato dall'art. 9 della legge n°122 del 24/03/1989 (legge Tognoli), che appunto emana "Disposizioni in materia di parcheggi", si prevede un posteggio di adeguate dimensioni che sarà contornato, come pure i fabbricati da alberature esistenti e da nuovi soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale.

PARAMETRI EDILIZI DELL' EDIFICIO
(da destinare ad attività lavorativa e servizi)

Dagli allegati di progetto si rileva:

	Sup. Coperta mq	Altezza ml	
Deposito prodotto da lavorare/lavorato	860,00	10,00	
Impiantistica	1038,73	10,00	
Cella frigo	257,75	8,00	
Vendita	345,40	5,00	
Servizi connessi alla vendita	605,10	10,00	
Superficie totale al netto delle murature	3.106,98	10,00	

RIEPILOGO PARAMETRI URBANISTICI

		CONSENTITO in zona P.I.P.	IN PROGETTO
Superficie del terreno Fg.17, p.lla n°137	mq 65.815,00		
Superficie del lotto interessata dalla variante urbanistica	mq 6.530,30		
Superficie coperta fabbricato esistente	287,00		
Volume fabbricato esistente	1.148,00		
Superficie coperta	mq	10.400,00	3.139,52
Volume mq 3.139,52 x 10,00	mc	52.000,00	31.395,20

AREE A STANDARD URBANISTICI

Ai sensi dell'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n°1444, nei nuovi insediamenti di carattere artigianale, la superficie da destinare a standard urbanistici non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Per effetto della norma sopra riportata e giacché la superficie del lotto interessata dalla variante urbanistica lorda è pari a mq 3.139,52, ne deriva:

SL = mq 6.530,30;

Standard di legge: 10% di SL

Area da cedere mq 6.530,30 di SL x 10% = mq 653,03 (**cfr. elaborato grafico**).

3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO

L'edificio sarà interamente intonacato e rivestito con materiali che garantiranno il rispetto delle tipiche tradizioni locali ossia pietra, lecablock ecc. con superfici di colore chiaro preferibilmente bianco.

Gli infissi saranno in alluminio o pvc di colore verde bottiglia.

Per le aree a parcheggio e quelle carrabili con relativi piazzali è previsto l'impiego di muretti bassi in pietra a secco per la loro delimitazione. Materiali chiari naturali quali pietra e sabbia silicea costipata (risetta), rullata e rifinita per la pavimentazione.

Ampie zone verdi saranno realizzate nell'area di proprietà.

Tutti i lavori di costruzione saranno eseguiti con materiali scelti e di prima qualità e dovranno rispondere alle leggi e regolamenti vigenti quali direttive CEE, regolamenti ecc.

Saranno vietati l'uso di materiali igroscopici o che presentino salnitratati o che provengano comunque da luoghi malsani.

Prima di dare inizio a qualsiasi categoria di lavori, dovranno essere espletate tutte le indagini e le ricerche necessarie onde poter convalidare le previsioni di progetto.

Tutte le strutture portanti, per ciò che riguarderà fondazioni, pilastri, travi, cordoli, ecc., saranno realizzati in calcestruzzo armato gettato in opera, con solai in latero-cemento e travetti precompressi, o in alternativa sarà realizzato interamente con strutture prefabbricate opportunamente rivestite con materiali idonei per la loro coibentazione e finitura di colore bianco tipico delle tradizioni locali.

I solai e tutte le strutture saranno calcolati per i sovraccarichi di legge.

Come già si accennava, il calpestio dei locali, molto vicino al terreno di fondazione saranno realizzati per mezzo di un vespaio in pietrame calcareo selezionato del diametro 8-25 o mediante posa d'igloo in pvc, da mantenere, ove possibile, arieggiato attraverso tubi o percorsi di areazione sfocianti in spazi aperti e chiusi da griglia sull'esterno per evitare l'intrusione di animali.

Sul vespaio sarà realizzato un massetto in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata e dello spessore minimo di 8 cm.

Sul massetto e sulle fondazioni, prima di stendere la pavimentazione od elevare le murature o comunque le strutture in elevazione, sarà steso uno strato impermeabile di almeno 3 mm. di spessore, che poi sarà saldato a quello delle pareti verticali per impedire eventuali infiltrazioni di acqua e rendere gli ambienti igienicamente salubri.

Le murature in elevazione, saranno realizzate con pannelli in cls presso vibrati o muratura in gasbeton da cm. 30; i divisori interni saranno eseguiti in tufelle da 9 cm- di spessore da intonacare su entrambe le facce.

I terrazzi di copertura e la loro impermeabil-coibentazione saranno realizzati secondo le indicazioni dal progettista ed avranno una pendenza non inferiore al 2% per ogni area di compluvio del terrazzo solare.

I pluviali di scarico, posti a vista sulla facciata e saldati alle bacinelle saranno di lamiera zincata a sezione circolare Ø100 mm.

Le acque pluviali che si raccoglieranno saranno indirizzate alla riserva idrica e saranno utilizzate per irrigazione.

ISOLAMENTO TERMICO

Per il rispetto della legge n°10 del 09/01/1991 e del suo regolamento D.P.R. 26/08/1993 n°412, sarà assicurato un perfetto isolamento termico ed acustico dell'edificio.

Ovviamente i valori della coibenza saranno differenti per i diversi materiali ma complessivamente il Cd di progetto dovrà necessariamente risultare uguale a quelli imposti dalla legge: in caso contrario dovranno aumentarsi gli spessori dei materiali e nella fattispecie gli intonaci che potranno diventare anche di tipo isolante.

Particolare cura ed attenzione dovrà tenersi per abbattere ogni ponte termico e quindi per evitare ogni fenomeno di formazione di condense.

- AREAZIONE E VENTILAZIONE DEGLI AMBIENTI

Tutti gli ambienti sono assicurati da areazione naturale a mezzo di finestre e/o porte-finestre, poste a diretto contatto con l'esterno e determinate in luce architettonica in ragione di almeno 1/8 della superficie del pavimento per soddisfare anche i rapporti d'illuminazione.

- AREAZIONE ARTIFICIALE

I servizi igienici sono direttamente arieggiati dall'esterno.

- IMPIANTI

L'edificio sarà dotato di ogni "sub-sistema" atto a conferirgli igienicità, funzionalità, benessere, confort e sicurezza in ogni suo aspetto si da tenere un habitat in linea con le più avanzate esigenze umane e tecnologiche.

Detti "sub-sistemi" saranno costituiti principalmente dagli "impianti tecnologici" che nello specifico saranno progettati, composti ed eseguiti a perfetta regola d'arte, secondo

le regole della buona tecnica e soprattutto nel rispetto dei dettami della legge n°46 del 05.03.1990, del suo regolamento di attuazione cui D.P.R. 06.12.1991 n°447 e di ogni norma tecnico-giuridica che eventualmente potrà essere emanata.

Gli impianti interni al nostro intervento saranno eseguiti sottotraccia e centralizzati, salvo indicazioni contrarie per impianti speciali e norme antincendio.

IMPIANTO IDRICO

L'edificio sarà approvvigionato con acqua potabile mediante allacciamento diretto alla riserva idrica di adeguata capacità e nello specifico tutto l'impianto ed i suoi complementari saranno progettati, composti ed eseguiti nel rispetto delle normative vigenti con materiali riportanti il marchio CE.

IMPIANTO FOGNANTE

Per ciò che attiene lo smaltimento delle acque reflue e/o di fogna, la strada provinciale Carovigno/S. Sabina sulla quale è prospiciente l'intervento, è dotata di condotta per lo smaltimento delle acque nere attraverso rete pubblica fognaria.

L'impianto fognante, non ponendo nessuna particolarità rispetto all'uso corrente, sarà realizzato secondo i metodi consueti, in polietilene ad alta densità (HDPE) (PHD in maniera semplificata) tipo GEBERIT o similari, tale da garantire:

- Resistenza alle aggressioni chimiche,
- Resistenza alle acque radioattive;
- Resistenza all'acqua calda fino a 100°C;
- Resistenza al gelo;
- Resistenza all'abrasione;
- Resistenza all'urto (infrangibilità a temperatura ambiente);
- Flessibilità.

Inoltre, il PHD, grazie alle sue elevate caratteristiche di scorrevolezza, assicura un deflusso rapido ed un sicuro impedimento alla formazione dei depositi ed ancora, essendo un cattivo conduttore di calore, non provoca condensazioni.

L'impianto sarà posto in opportuna pendenza che deve essere il più uniforme possibile e compresa entro valori ottimali di 1,5 - 4,0% in modo da assicurare una velocità dell'acqua tale da favorire un'auto pulizia delle condotte.

I cambiamenti di direzione saranno da ridurre al minimo indispensabile e da eseguire possibilmente con curve a 45°.

L'impianto dovrà essere composto in modo tale da poter essere reso il più possibile ispezionabile.

Un'opportuna ventilazione di un impianto di scarico, oltre a provvedere alla esalazione dei gas di fogna, generalmente, esclude anche la formazione di pressioni e relative depressioni idrostatiche nelle condotte, evitando quindi il riempimento totale di colonne e collettori.

Pertanto, impianto di scarico, dato l'andamento delle condotte, sarà aerato con il sistema detto della "Ventilazione primaria" sì da permettere il passaggio del necessario quantitativo d'aria fino all'uscita dei sifoni degli apparecchi idrosanitari e di quelli di servizio.

Particolare attenzione sarà posta sulla scelta dei sifoni ed in particolare per quelli a pavimenti che devono possedere "livelli d'acqua" opportuni per garantirsi contro la loro essiccazione precoce.

IMPIANTO ELETTRICO

Sotto la voce generica di "IMPIANTO ELETTRICO" si intende più specificatamente far rientrare:

- IMPIANTO ELETTRICO per alimentazione in B.T. ENEL e gli impianti complementari;
- IMPIANTO DI MESSA A TERRA;
- IMPIANTO TELEFONICO INTERNO;
- IMPIANTO DI CONVERSAZIONE E CHIAMATA;
- IMPIANTO CENTRALIZZATO DI ANTENNA TV e relativa messa a terra;
- IMPIANTO ANTINTRUSIONE.

Tutti gli impianti saranno progettati, composti ed eseguiti a perfetta regola d'arte secondo le regole della buona tecnica e soprattutto nel rispetto dei dettami della legge n°46 del 05.03.1990, del suo regolamento di attuazione cui D.P.R. 06.12.1991 n°447 e di ogni norma tecnico-giuridica che eventualmente potrà essere emanata.

In particolare si precisa che, ove richiesto la ditta installatrice, ai sensi dell'art. 6 della legge n°46, prima di iniziare l'esecuzione degli impianti dovrà redigere a sua cura e spese i progetti tecnico- esecutivi-esplicativi e lì dovrà depositare presso gli organi competenti oltre che presso la committenza e la direzione lavori.

4. BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il progetto è stato redatto nel pieno rispetto dei dettami contenuti nel D.M. 14.06.1989 n°236 che in attuazione all'art. 1 della legge n°13 del 09.01.1989 emana le **"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche"**.

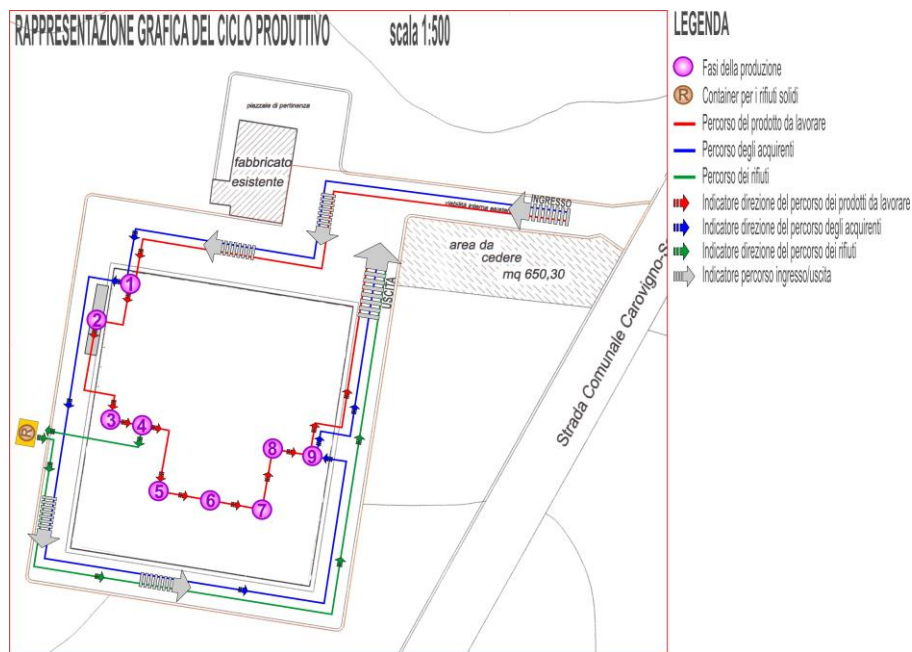
Gli spazi esterni, per quanto di competenza del progetto in oggetto, saranno resi conformi ai dettami dell'art. 4.3 del D.M. sopraindicato.

Fino ad un'altezza minima di mt. 2,10 dal calpestio, non devono esistere ostacoli di nessun genere, quali tabelle segnaletiche o elementi sporgenti dai fabbricati, che possano essere causa di infortunio ad una persona in movimento.

5. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL CICLO PRODUTTIVO

Al fine di rendere più chiaro l'intervento a farsi, è stata riportata una rappresentazione grafica (vedi allegati della presente relazione) in cui sono distinguibili **n°3, percorsi ben distinti del ciclo produttivo**:

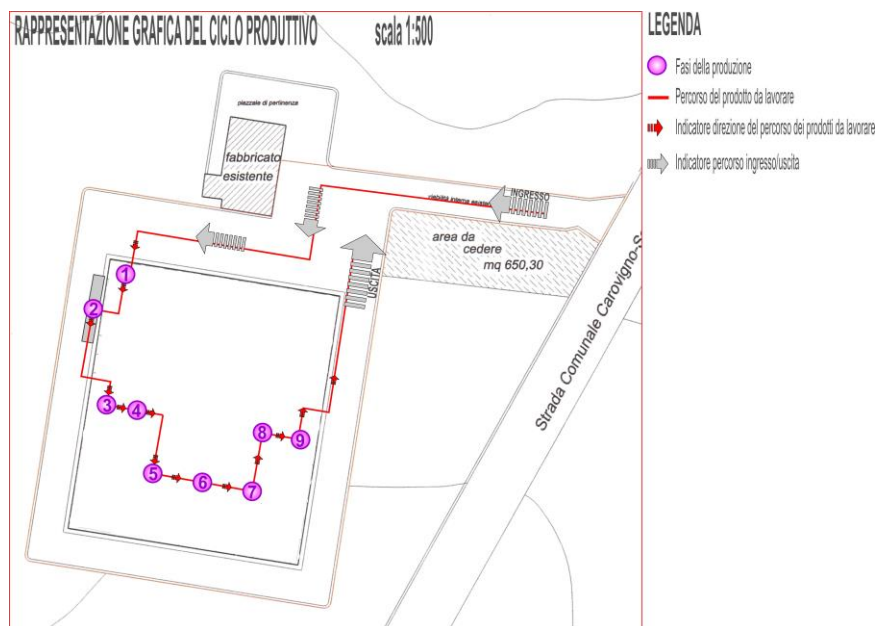
- Percorso del prodotto da lavorare, quindi da trasformare in “prodotto di IV gamma”;
- Percorso della vendita, dunque degli acquirenti all'ingrosso che devono ritirare dal deposito il prodotto già lavorato;
- Percorso dei rifiuti (o scarti) derivanti dalla prima fase di lavorazione, che vengono trasportati nelle masserie limitrofe o comunque locali, da usare come concime o, se in buono stato, come mangime per gli animali da allevamento.



Si riportano di seguito le diverse fasi del ciclo produttivo, quindi del percorso. ■

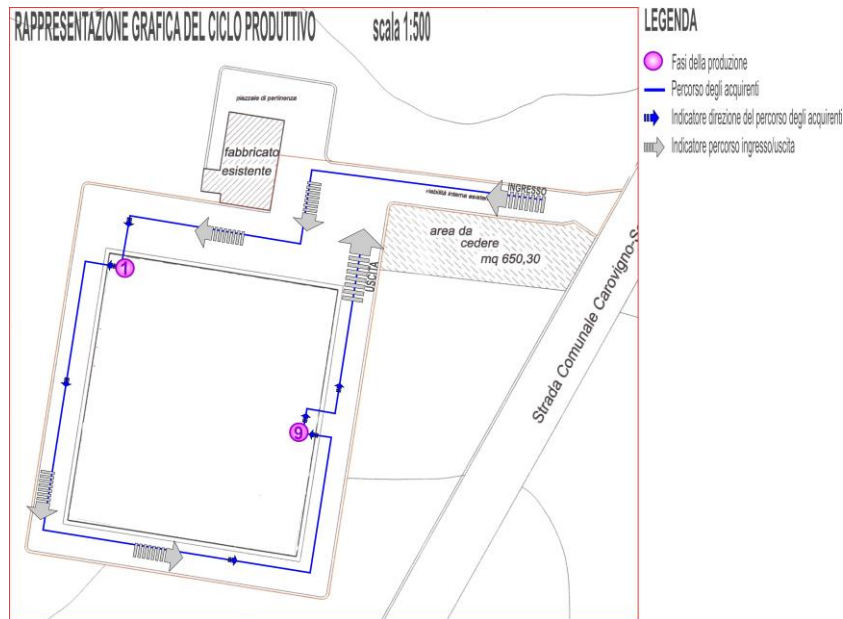
- **Fase 1 “ACCETTAZIONE”**: Si trova all'interno del capannone, vicino l'ingresso ed è necessario, in quanto, il fornitore o acquirente deve adempiere ad un'iniziale fase d'ufficio riguardante la registrazione del prodotto arrivato, la compilazione di registri ed eventuali controlli.
- **Fase 2 “VERIFICA MERCI-PESA”**: Il prodotto appena arrivato, destinato alla lavorazione è pesato, con il mezzo di trasporto, su una pedana di ferro, ubicata all'esterno;

- **Fase 3 "SCARICO"**: Il prodotto ortofrutticolo è scaricato nel deposito e sistemato in appositi container prima di essere lavorato.
- **Fase 4 "SELEZIONE"**: E' divisa in una prima fase di "pre-selezione" eseguita a mano nel deposito, nel quale sono raccolti e distinti, gli scarti (in maniera tale da farli conferire in appositi container esterni), e una seconda selezione, su appositi nastri di cernita, in maniera tale da portare a lavorazione solo i prodotti migliori, che possono diventare di IV gamma. Gli scarti oscillano tra il 20% e il 60% del prodotto grezzo.
- **Fase 5 "TAGLIO E PRELAVAGGIO"**: Consiste in una lavorazione automatizzata; le verdure possono essere pelate meccanicamente (ove necessari) quindi lavate. Le verdure a foglia sono lavate dopo essere state separate dal cespo. Il prelavaggio avviene in acqua fredda (8 °C) contenente cloro in minima quantità per allontanare le impurità e gli ultimi scarti.
- **Fase 6 "LAVAGGIO"**: Le verdure così trasformate sono poi lavate in acqua clorata con una temperatura di 0-2°C, al fine di assicurare una buona conservazione del prodotto e di proteggerlo dall'ossidazione. Risciacquo e centrifugazione.
- **Fase 7 "CONFEZIONAMENTO"**: Pesatura del prodotto tagliato e lavato; confezionamento in sacchetti o vaschette mediante un miscuglio di gas quali l'anidride carbonica e l'azoto. Le verdure sono così conservate per circa 7 giorni alla temperatura di 0-4 °C.
- **Fase 8 "IMMAGAZZINAMENTO"**: Il prodotto lavorato è trasportato nel magazzino e sistemato in maniera tale da essere pronto per la commercializzazione.
- **Fase 9 "USCITA PRODOTTO LAVORATO"**: E' uno dei nodi più importanti di questo ciclo produttivo perché è la fase in cui è caricato il prodotto lavorato, quindi la successiva intersezione dei tre percorsi prima distinti.



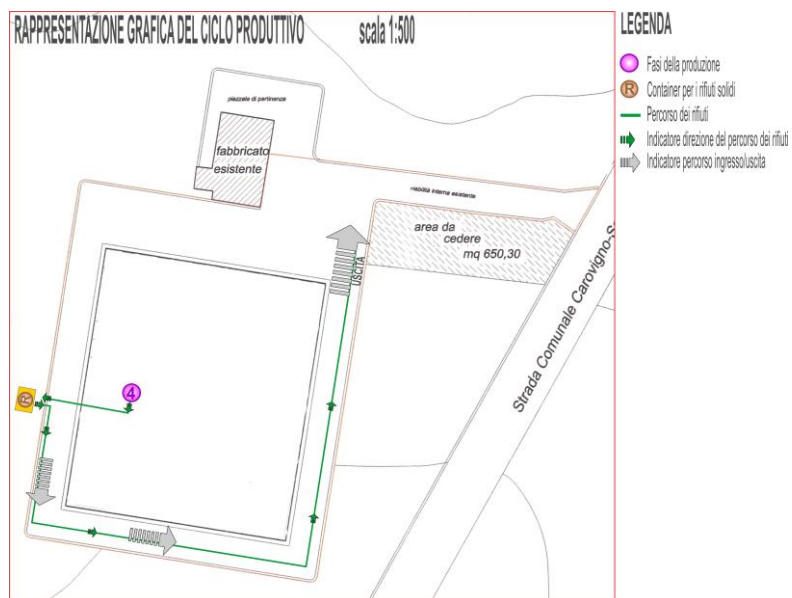
Di seguito si riportano le fasi del percorso degli acquirenti. ■■■■■

- **Fase 1 "ACCETTAZIONE"**: Si trova all'interno del capannone, vicino l'ingresso ed è necessario, in quanto, il fornitore o acquirente deve adempiere un'iniziale fase d'ufficio riguardante la registrazione del mezzo arrivato, pagamenti, la compilazione di registri e quant'altro è necessaria per la commercializzazione del prodotto già lavorato.
- **Fase 9 "USCITA PRODOTTO LAVORATO"**: In questo caso si passa subito all'ultima fase del ciclo produttivo: l'acquirente, mediante un percorso esterno e ben definito, si reca al magazzino, (ubicato a nord della struttura) per adempiere il carico della merce appena acquistata.



Infine, si riportano le fasi del percorso dei rifiuti. ■■■■

- **Fase 4 "SELEZIONE"**: E' divisa in una prima fase di "pre-selezione" eseguita a mano nel deposito, nel quale sono raccolti e distinti, gli scarti (in maniera tale da farli conferire in appositi container esterni), e una seconda selezione, su appositi nastri di cernita, in maniera tale da portare a lavorazione solo i prodotti migliori, che possono diventare di IV gamma. Gli scarti oscillano tra il 20% e il 60% del prodotto grezzo.
- **Fase R "DEPOSITO IN CONTAINER"**: Gli scarti derivanti dalla selezione del prodotto da lavorare, vendono depositati in appositi container esterni, ubicati in zone facilmente fruibili, per essere, poi caricati e trasportati nelle masserie locali o comunque smaltiti.



Carovigno lì, maggio 2012.

Arch. Cosimo LOMONACO

Arch. Mara BRANDI