

Marco Carlini Architetto via C. Battisti 8 06019 Umbertide (PG) Italia tel. 075 941 2704 marco@studiocarlini.com
www.marcocarlini.com Ordine Architetti Provincia di Perugia n. 576 www.marcocarlini.it

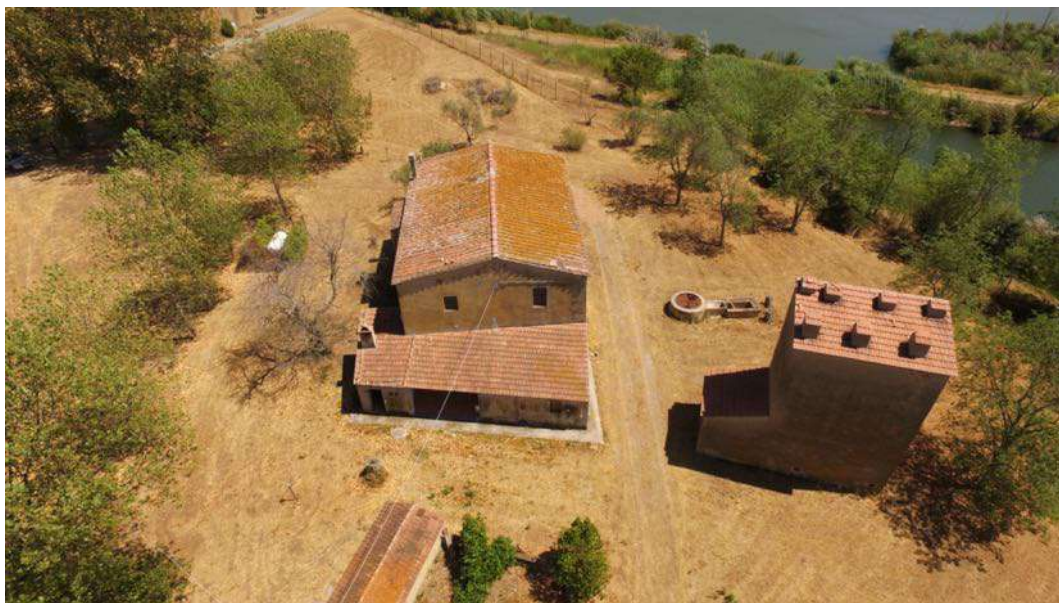
COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI (LI)

committente:

I GREPPI SOC.AGR. a R.L. c.f: 05928270486
loc. Greppi Cupi, Castagneto Carducci (LI)

oggetto:

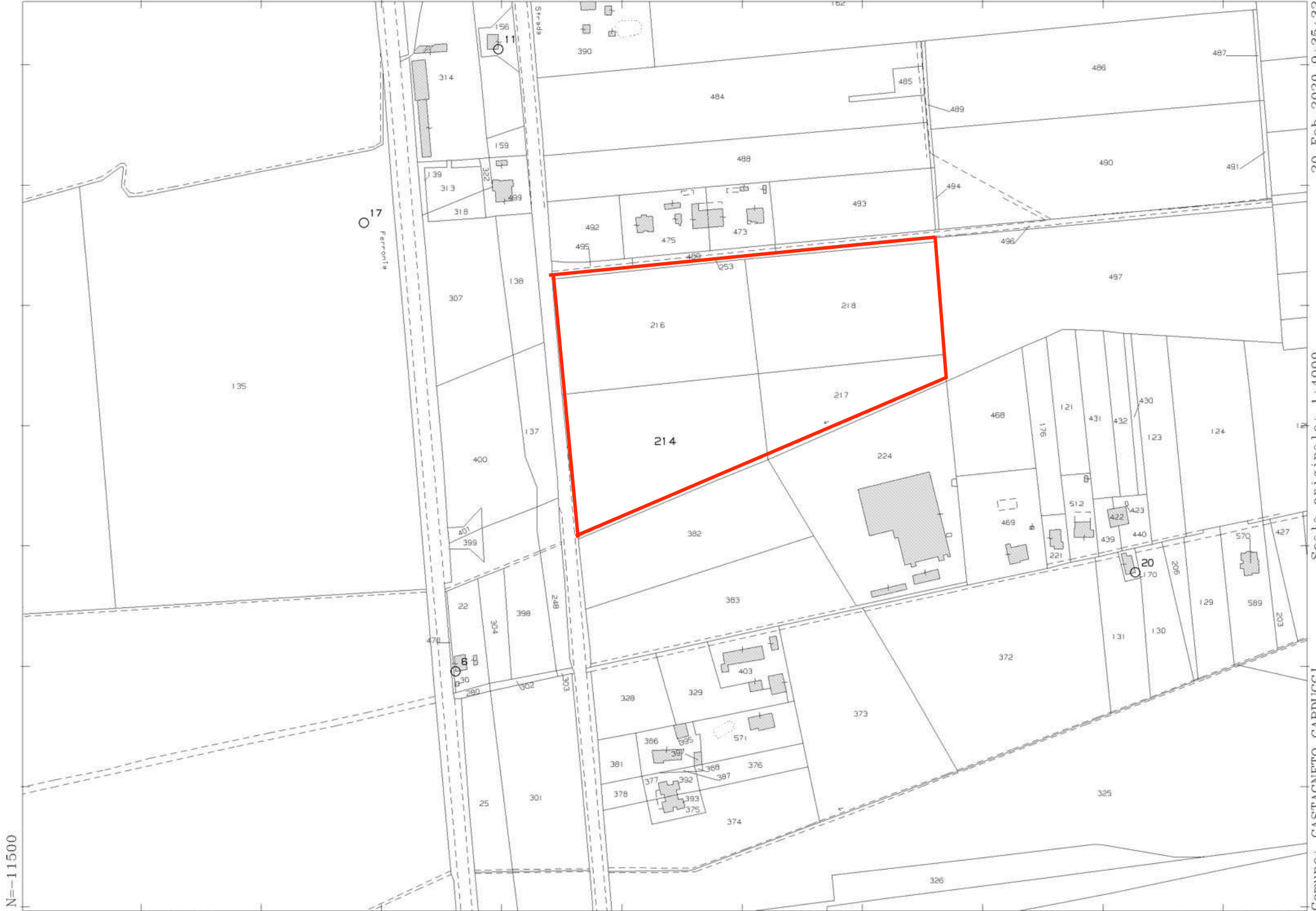
**PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UNA SALA DEGUSTAZIONE
E VENDITA, CON BARRICAIA, AFFINAMENTO VINO E MAGAZZINO**
in Castagneto Carducci (LI), loc. Ferruggini
Foglio 11, part. 214,216,217,218,253



**RELAZIONE TECNICA - COMPUTO SUPERFICI
ESTRATTI PRG - DOCUMENTAZ. FOTOGRAFICA**

agosto 2020

tav. **a**



N=-11500

E=-62900

1 Particella: 214

Comune: CASTAGNETO CARDUCCI

Foglio: 11

Scala originale: 1:4000

Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri

20-Feb-2020 9:35:32

Prot. n. T39932/2020



Trattoria Aurelia
Cucina toscana · €€

Via Macchia Aurelia

Strada Comunale delle Ferruggini

Strada Comunale delle Ferruggini

Strada Comunale delle Ferruggini

E80

E80

SS1

SP39

Velmare S.R.L.

RELAZIONE TECNICA

Inquadramento.

L'oggetto della presente richiesta è la costruzione di un fabbricato ad uso produttivo/logistico/commerciale (degustazione vino con vendita), sito all'interno di un vigneto di circa 5 ettari di proprietà della Soc. Agricola "I Greppi" in loc. Ferruggini, delimitato tra la strada delle Ferruggini, la via Aurelia e altre proprietà private tra cui a Sud il cantiere navale Velmare.

Il progetto in questione mira a dotare l'azienda agricola di spazi necessari per la lavorazione del vino (invecchiamento in barrique, affinamento in bottiglia, laboratorio analisi, gestione del magazzino e spedizioni prodotto) nonché di uffici ed una sala degustazione con vendita, quest'ultima capace di generare una forte attrattiva turistica ed enogastronomica per la valorizzazione dei prodotti e del territorio del Bolgherese.

Il tutto ricade urbanisticamente in zona classificata A.4 "Sottosistema Ambientale della Bonifica" e facente parte della UTOE n.5 delle Ferruggini. I terreni sono distinti catastalmente al foglio 11 del Comune di Castagneto Carducci con le particelle 214,216,217,218,253 per un totale di mq.54.610.

Il terreno, un trapezio di circa 300m di lunghezza sul lato più lungo e 175m nella parte mediana, è perlopiù pianeggiante, con una differenza massima di circa 5m tra la parte più elevata all'angolo Nord-Est e quella più bassa all'angolo Sud-Ovest. Nella parte Nord del terreno è stato recentemente impiantato un nuovo vigneto, mentre il resto è al momento incolto. Lungo la via Aurelia, circa 100m a sud della strada Ferruggini è presente un vecchio accesso che è in fase di ripristino (*autorizzazione della Provincia di Livorno id. risorsa 3521/0*) e dal quale si accederà alla nuova struttura. Tale accesso sarà solo in entrata in quanto è prevista una uscita sulla strada delle Ferruggini; tale sistema permetterà maggior fluidità di movimento carrabile e minor impatto sulla viabilità della ss. Aurelia.

Progetto.

Il fabbricato sarà situato in posizione mediana vicino al punto d'incontro tra l'asse di accesso dalla Aurelia e la capezzagna tra i vigneti che si innesta sulla strada delle Ferrugini; sarà orientato parallelamente al confine meridionale e quindi ruotato rispetto alla ss. Aurelia e con prospetto principale verso le vigne a Nord-Est.

Esso sarà ad un piano fuori terra, oltre al piano interrato, e sarà costituito da un corpo di fabbrica "chiuso" più basso verso la ss. Aurelia ed un corpo "aperto" con vetrate, più alto, con vista sui vigneti e verso le colline orientali. Tali corpi si intersecano a livello della copertura e costituiscono architettonicamente un unicum, seppur trattato con paramenti diversi ma sottostanti un unico tetto a capanna con notevoli sporti di gronda sia frontali che laterali. L'ingombro totale del fabbricato a livello del piano interrato è di m.18,30 x 25,90 (mq.474), mentre al livello fuori terra la parte costruita è di m.14,30 x 18,90 (mq.270); la differenza (mq.204) è costituita da un deck in legno in parte porticato ed in parte scoperto. L'altezza in gronda interna verso Ovest è di m.2,40 mentre verso Est, cioè nel locale degustazione è di m.3,30; l'altezza al colmo è di m.4,60. Il volume totale fuori terra è di circa mc.970. L'altezza del piano interrato è di m.4,00 e lo scavo di sbancamento necessario sarà di circa mc.2400.

Poiché nel punto di sedime individuato è presente una depressione del terreno, l'ipotesi progettuale è di sopraelevare il piano terreno rispetto al piano di campagna di circa m.1,00 così da riportarlo a livello del vigneto e limitare lo scavo di sbancamento. Perimetralmente e secondo le varie quote esistenti verranno poi eseguiti dei rinterri in modo che l'interrato non emerga dal nuovo piano campagna e il fabbricato si inserisca in maniera discreta ed armonica nel terreno e nell'ambiente circostante.

Le funzioni del fabbricato saranno le seguenti:

- il corpo principale vetrato sarà adibito a sala degustazione e vendita vino;
- il corpo basso ad Ovest sarà adibito ai relativi servizi, quali servizi igienici, ripostiglio e collegamento verticale al piano interrato;
- il corpo a Sud, parzialmente chiuso e parzialmente vetrato, sarà utilizzato come ufficio aziendale con sala riunioni/sala privata degustazioni.

Dalla zona del collegamento verticale costituito da una scala ed un piccolo ascensore si accede al piano interrato, in parte visitabile dal pubblico, dove sono presenti le seguenti zone funzionali:

- barriera di circa mq. 150 per un totale di circa 180 barrique - visitabile;
- zona di affinamento in bottiglia annate storiche di circa mq.24 - visitabile;
- laboratorio analisi di circa mq.38
- zona di smistamento e deposito di circa mq.87
- wc per il personale.

L'accesso carrabile a tale piano avverrà mediante una rampa alla quale si accede dalla zona parcheggio ma comunque con ingresso separato. Il parcheggio è costituito da n.18 posti macchina e sarà lastricato con una pavimentazione permeabile costituita da masselli drenanti inerbibili. Siepi ed alberature varie schermiranno l'area parcheggio dal fabbricato e dalla via Aurelia, senza comunque creare barriere 'chiuse' che possano ostacolare la ventilazione ed il soleggiamento del vigneto circostante.

Strutture e Materiali.

Le fondazioni e tutto il piano interrato saranno in cemento armato, con travi di fondazione, pilastri, muri perimetrali e solaio a lastre tipo Predalles. Le strutture in elevazione fuori terra saranno in legno X-lam e pilastri in acciaio corten. La copertura sarà in legno con lunghe travi lamellari e sbalzi importanti, così da rendere più fruibile lo spazio sottostante coperto a deck. Al di sopra delle travi lamellari l'impalcato sarà costituito da un doppio tavolato in legno di castagno con al di sopra il pacchetto isolante e impermeabilizzante. Il manto di copertura sarà in lastre metalliche di rame, così come la relativa lattoneria di canali e discendenti.

Per ciò che riguarda i paramenti murari, il corpo basso ad Ovest e Sud-Ovest sarà rivestito in pietra mentre il corpo ad Est vetrato avrà infissi continui tipo curtain wall in acciaio corten. La struttura sarà quindi leggera e performante dal punto di vista sismico ed energetico, considerando anche che le vetrate sono ampiamente schermate dagli aggetti della copertura e sono orientate verso Nord / Nord-Est e quindi con scarsa esposizione ad irraggiamento solare diretto. L'edificio nel suo insieme avrà un aspetto leggero, con rimandi a tipologie agricole/produktive e comunque di basso impatto ambientale considerando anche la contenuta volumetria, sia per ciò che riguarda la pianta che le altezze.

I pavimenti interni saranno in listoni di legno, materiale che proseguirà anche all'esterno nel deck, dove è previsto un tavolato grezzo in tek. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina

saranno invece in resina; il resto dei paramenti interni saranno rasati e tinteggiati con alcune porzioni a pietra facciavista. Gli arredi della sala degustazione saranno interamente in legno, con essenze e finiture da definire.

Sistemazioni Esterne.

Esternamente alla struttura è previsto l'impianto di un nuovo vigneto che si estenderà a ridosso del costruito, così da renderlo appunto "immerso" nel vigneto connotandone quindi la sua funzione di edificio per la trasformazione e la valorizzazione vitivinicola. Tra il vigneto ed il fabbricato verrà creata comunque una striscia di verde a prato dove potranno essere sistemate delle sedute per la degustazione all'aperto ed il relax in proprio in prossimità della vigna. Il vigneto nella sua totalità occupa comunque la stragrande maggioranza dei 5 ettari del terreno di proprietà.

Nel lotto adiacente al fabbricato da costruirsi, in direzione Sud-Est, è presente un vecchio cantiere navale di notevoli dimensioni che crea un impatto visivo sicuramente negativo. Allo scopo di schermare tale volume, verrà piantumato un filare di cipressi a ridosso del confine e lungo il fosso esistente, così da ridurre appunto l'impatto visivo creato dal cantiere.

Impianti.

Il fabbricato sarà inoltre dotato di tutti gli impianti necessari alla propria funzione (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, condizionamento, smaltimento reflui), eseguiti secondo le normative vigenti in materia. La zona barrique ed affinamento saranno dotate di un impianto di climatizzazione con controllo di umidità automatico, con differenti zone di temperatura ed umidità.

L'approvvigionamento idrico per il fabbricato sarà garantito dall'allaccio all'acquedotto comunale. Verranno inoltre messi in opera pannelli solari e fotovoltaici sulla copertura, secondo le norme e i regolamenti vigenti.

Per ciò che riguarda il sistema fognario, le acque bianche meteoriche verranno incanalate ed immesse nel vicino fosso di scolo a confine a Sud, mentre le acque nere verranno convogliate, mediante appositi pozzetti, verso una fossa tipo Imhoff e da qui disperse nel terreno di proprietà mediante sub-irrigazione drenata (vedi relazione geologica).

Il progettista
arch. Marco Carlini

COMPUTI SUPERFICIPiano Interrato.

barricaia	13,7	10,7	= mq	146,59
lobby	4,2	3,9	= mq	16,38
affinamento bottiglie	4,4	5,4	= mq	23,76
laborat. analisi	4,4	8,7	= mq	38,28
magazzino	8,75	9,2	= mq	80,50
	1,45	4,5	= mq	6,53
wc	4,6	1,65	= mq	7,59
			mq	319,63

Piano Terra.

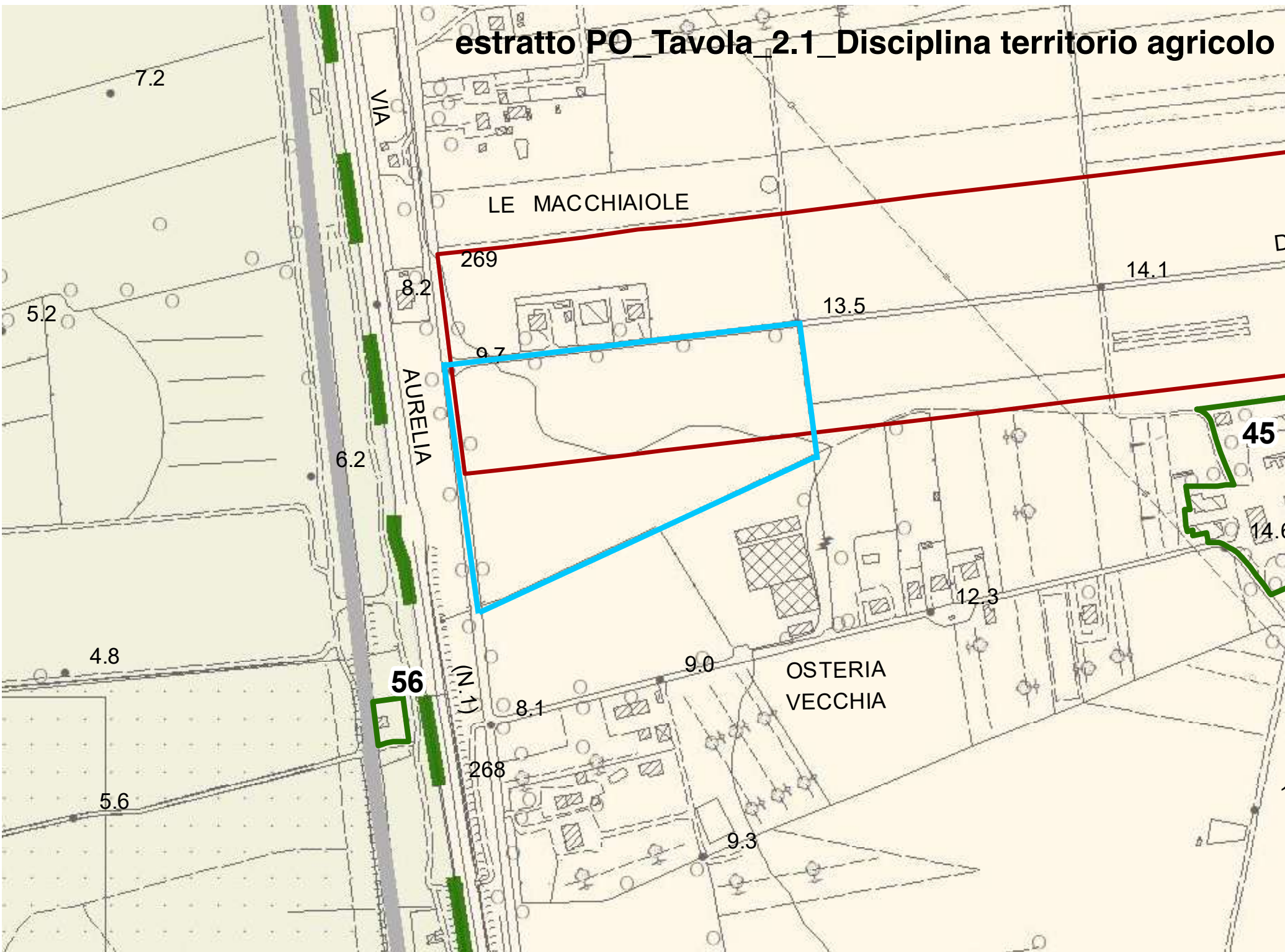
sala degust. & vendita	8,7	11,7	= mq	101,79
ufficio aziendale	9,2	6,3	= mq	57,96
ufficio/sala privata	4,2	6,3	= mq	26,46
disimp.	1,7	3,7	= mq	
	1,2	0,93	= mq	7,40
disimp.	1,3	1,3	= mq	1,69
ripost.	1,3	3,3	= mq	4,29
preparaz./magazzino	4,7	3	= mq	14,10
bagni	4,7	1,5	= mq	7,05
wc disabili	1,8	1,9	= mq	3,42
wc d	1,8	1,3	= mq	2,34
wc u	1,8	1,3	= mq	2,34
			mq	228,84

deck esterno mq 203,40




TOTALE INTERRATO	mq	319,63
TOTALE TERRA	mq	228,84
TOTALE MQ		548,47

ESTRATTI P.R.G.

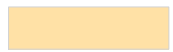

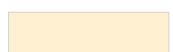
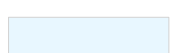
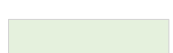
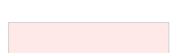




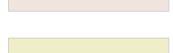
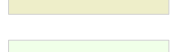



estratto PO_Tavola_2.1_Disciplina territorio agricolo




Legenda

- Confine comunale
-  Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014
-  Area di interesse paesaggistico
-  Unità territoriali - UTOE
 - 1 della Città del Mare
 - 2 della Città della Piana
 - 3 di Castagneto Carducci
 - 4 delle Ferruggini
 - 5 del Bosco Bruciato
 - 6 Serristori
 - 7 del Demanio marittimo



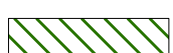



Sottosistemi insediativi ed ambientali

-  I.1A - Sottosistema Insediativo di matrice storica di Bolgheri
-  I.1B - Sottosistema Insediativo di matrice storica di Castagneto Carducci
-  I.2 - Sottosistema Insediativo della Città della Piana
-  I.3 - Sottosistema Insediativo della Città del Mare
-  A.1 - Sottosistema Ambientale del Tombolo Pinetato
-  A.2 - Sottosistema Ambientale della Piana Agricola speciale
-  A.3 - Sottosistema Ambientale della Piana Agricola frazionata
-  A.4 - Sottosistema Ambientale della Bonifica
-  A.5 - Sottosistema Ambientale della Riserva di Bolgheri
-  A.6 - Sottosistema Ambientale della Collina ondulata
-  A.7 - Sottosistema Ambientale della Cintura olivicola
-  A.8 - Sottosistema Ambientale del Territorio boscato
-  A.9 - Sottosistema Ambientale delle aree estrattive - P.A.E.R.P.
-  Area estrattiva
-  Cava dismessa

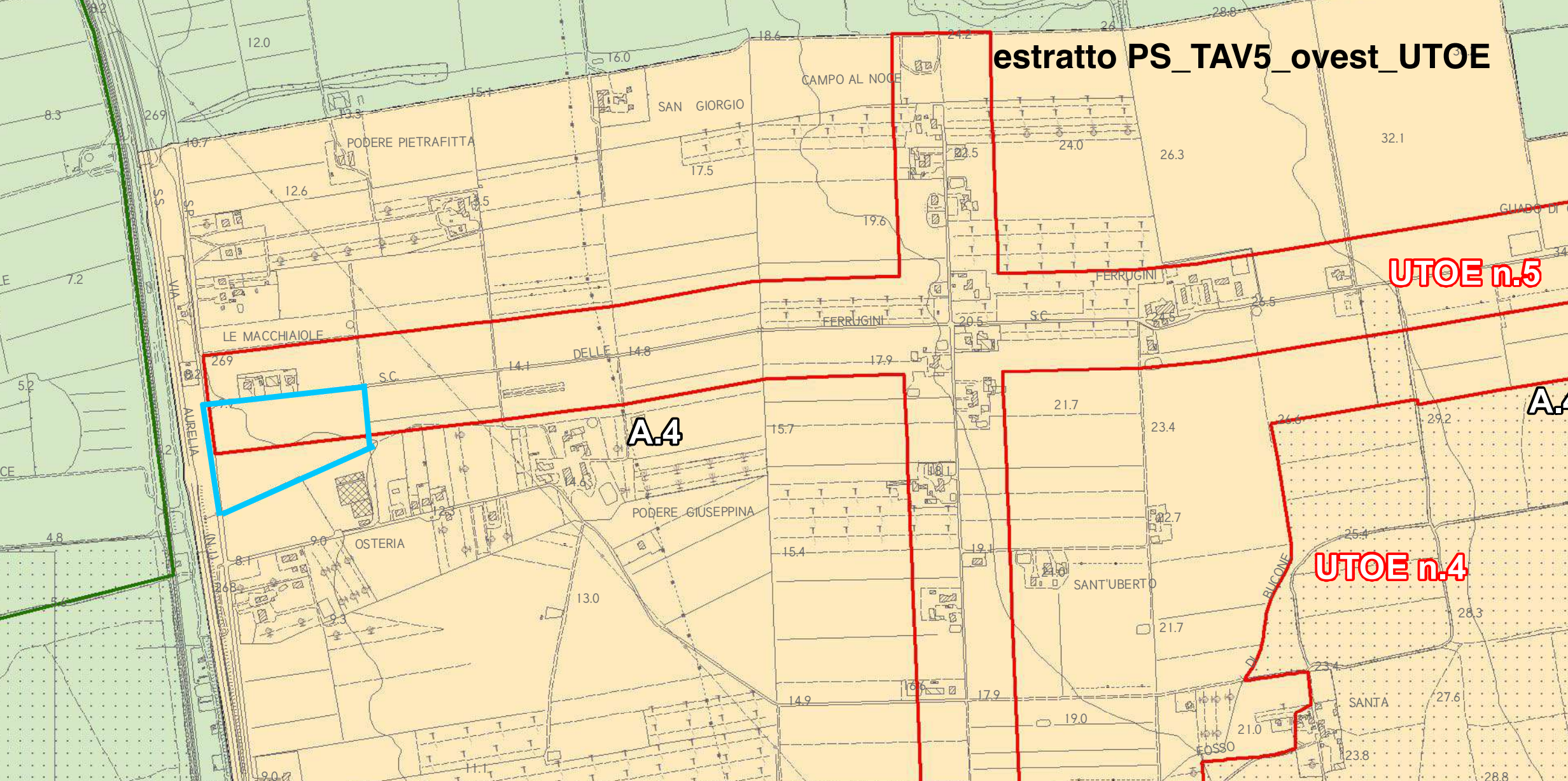
Schedature degli edifici di valore architettonico e ambientale e relativo numero identificativo

-  Edifici di cui è stata identificata l'area di pertinenza
- Edifici di cui non è stata identificata l'area di pertinenza

Territorio suscettibile di trasformazioni degli assetti insediativi

-  Progetti Norma (allegato B e art.36 NTA)
-  Progetti Norma dell'ambito turistico (allegato D e art.36 NTA)
-  Schede norma di Dievole (allegato H)
-  PAC, Piani Attuativi Convenzionati o in fase di realizzazione non oggetto di progettazione nel P.O. (Allegato G e art.36.1.4 NTA)
-  Area oggetto della Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico per il recupero del complesso di Villa Serristori (Delibera C.C. n° 26 del 30/04/2018)
-  Area idonea alla localizzazione di circhi e spettacoli viaggianti

estratto PS_TAV5_ovest_UTOE



UTOE n.5

A.4

UTOE n.4









A.4


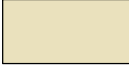



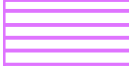

Legenda

--- Confine Comunale









I SISTEMI TERRITORIALI

Sottosistemi insediativi ed ambientali




-  Sottosistema Insediativo di matrice storica di Bolgheri - I.1.A
-  Sottosistema Insediativo di matrice storica di Castagneto Carducci - I.1.B
-  Sottosistema Insediativo della Città della Piana - I.2
-  Sottosistema Insediativo della città del Mare - I.3
-  Sottosistema Ambientale del Tombolo Pinetato - A.1
-  Sottosistema Ambientale della Piana Agricola speciale - A.2
-  Sottosistema Ambientale della Piana Agricola frazionata - A.3
-  Sottosistema Ambientale della Bonifica - A.4

-  Sottosistema Ambientale della Riserva di Bolgheri - A.5
-  Sottosistema Ambientale della collina ondulata - A.6
-  Sottosistema Ambientale della Cintura olivicola - A.7
-  Sottosistema Ambientale del Territorio boscato - A.8
-  Sottosistema Ambientale delle aree estrattive - P.A.E.R.P. - A.9
-  Area estrattiva
-  Cava dismessa

Le unità territoriali

-  UTOE n.1 UTOE n.1 delle Città del Mare
-  UTOE n.2 UTOE n.2 della Città della Piana
-  UTOE n.3 UTOE n.3 di Castagneto Carducci
-  UTOE n.4 UTOE n.4 del Bosco del Bruciato
-  UTOE n.5 UTOE n.5 delle Ferruggini
-  UTOE n.6 UTOE n.6 Serristori
-  UTOE n.7 UTOE n.7 del Demanio marittimo
-  Sottozona di tutela del sottosistema agricolo

I luoghi a statuto speciale

-  Viale di San Guido - Bolgheri
-  Castiglioncello di Bolgheri
-  Padule di Bolgheri

Gruppo di lavoro ATI

MATE sc

urb. Raffaele Gerometta - Direttore tecnico
arch. Carlo Santacroce - Coordinatore gruppo di lavoro
urb. Daniele Rallo
arch. Rudi Fallaci
dott. Paolo Trevisani
ing. Elettra Lowenthal
ing. Chiara Luciani
arch. Chiara Biagi
Andrea Franceschini - cartografia



D.R.E.Am. Italia Soc. Coop.
dott. geol. Roberto Giannini
dott. geol. Leonardo Moretti
dott. for. Lorenzo Mini
dott. ing. Simone Galardini

STUDIO PARLANTI
arch. Giovanni Parlanti
pian. jr. Emanuele Bechelli

Collaboratori interni all'amministrazione

geom. Paola Castagnetti
geom. Giuseppe Dore
geom. Daniele Spinelli
geom. Mirco Bicchielli
Tania Favilli
Simona Cecchetti
Stefano Venturi
Gilda Materozzi

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista da nord ovest



vista da ovest - drone



vista da nord est - drone



vista da est - drone



vista da nord - drone



vista da ovest



vista da nord ovest (accesso dall'Aurelia) - drone



vista da sud ovest