



COMUNE DI PONTASSIEVE (Provincia di Firenze)

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER INSEDIAMENTO AGROALIMENTARE IN LOCALITA' LE SIECI DI CUI ALLA SCHEDA DI TRASFORMAZIONE "S10 – Castellare" – UTOE N°4

RELAZIONE TECNICA

Il presente Progetto Unitario Convenzionato (art. 121 L.R. 165/2014) prevede la realizzazione di un Polo Agroalimentare tramite la trasformazione dell'area identificata come S10 – Castellare all'interno dell'UTOE n.4 nella frazione Sieci del comune di Pontassieve.

Il nuovo Polo Agroalimentare è situato a sud della strada statale 67 Tosco Romagnola, e precisamente tra il depuratore di Aschieto e la zona produttiva della frazione Sieci, a soli 400 mt di distanza dalla sede dell'azienda "Marchesi de Frescobaldi srl" proprietaria dell'area in oggetto.

Il progetto si compone di due volumetrie destinate rispettivamente a frantoio oleario e cantina con annesso magazzino per lo stoccaggio del vino, oltre ad aree esterne destinate alla logistica ed alla realizzazione di un percorso ciclopedonale in prossimità del fiume Arno. Il tracciato di tale percorso permetterà di migliorare il collegamento fra il polo Agroalimentare ed il centro urbano di Sieci.

Verifica delle condizioni alla trasformazione della scheda norma

La redazione del PUC rispetta le indicazioni progettuali contenute all'interno della Scheda Norma ambito 10 e del Piano Guida.

Il Piano Guida è stato redatto dal Comune di Pontassieve e analizzato dalla Regione che si è espressa con parere favorevole, richiedendo che i contenuti siano assunti e recepiti all'interno del PSI e della Variante ex art. 252 della L.R. 65/2014.

Per la trasformazione urbanistica dell'area sono state rispettate le indicazioni del Piano Guida, e nello specifico:

- Si prevede la realizzazione di edifici ed aree esterne per la logistica al fine di integrare le funzioni legate alla viticoltura e alla filiera di produzione dell'olio;
- Il progetto dei singoli volumi, oggetto del successivo permesso di costruire, sarà caratterizzato da architettura di pregio ed integrata con il tessuto circostante;
- E' prevista la sistemazione idraulica e ambientale del fosso esistente e la successiva realizzazione di fasce alberate in prossimità del varco ecologico per un'area superiore a 25 ml;
- In relazione al vincolo di inedificabilità per la presenza del depuratore, il parere NIV dell'Unione dei Comuni del 10/11/2021 consente di derogarvi mediante la realizzazione di una fascia alberata, come opera di mitigazione, attraverso l'inserimento di alberi di alto fusto per creare una barriera visiva, e mediante l'imposizione dell'obbligo di collocare in spazi chiusi le unità di trattamento dell'aria. Le condizioni sono state verificate come si evince dalla tavola 5.2 del PUC;
- Si adegua l'innesto stradale esistente sulla SS 67 e si colloca il fabbricato una distanza di circa 35,50

m dal filo strada (distanza > 30 ml, limite ANAS per Strade Extraurbane);

Inoltre sono state rispettate le condizioni imposte dal Piano Guida, e per l'effetto è stato previsto:

- Il mantenimento dell'attuale assetto morfologico del terreno;
- La creazione di un fronte parallelo su via Aretina;
- La riqualificazione ambientale del corridoio ecologico (fosso del Pelacane);

Nonostante che l'area oggetto di intervento non sia sottoposta a vincolo paesaggistico, il progetto risulta coerente con gli obiettivi e le direttive contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale.

Poiché l'area ricade in classe di pericolosità geologica bassa G1 si è proceduto allo studio geologico con un'adeguata campagna geognostica per individuare le migliori soluzioni in merito alle strutture di fondazioni. Nell'area oggetto di studio il livello di base dei corsi d'acqua è rappresentato dal Fiume Arno, che in questo settore ha un andamento sinuoso con prevalente direzione SE-NW. L'area in esame, posta in destra idrografica, è collocata immediatamente a valle di una serie di anse, in un punto in cui il filo della corrente è postato in sinistra idrografica. Circa 3,5 km più a monte dell'area oggetto di studio si ha la confluenza del Fiume Sieve nel Fiume Arno. I principali affluenti in destra idrografica nella zona della frazione di Sieci sono rappresentati partendo da NW verso SE dal Torrente Montetrini, Borro dello Stracchino e Borro del Pelacane. I depositi alluvionali del Fiume Arno, a composizione limosa, sabbiosa e ghiaiosa, sono dotati di caratteristiche di permeabilità molto variabile in funzione delle caratteristiche granulometriche. Le coperture limose si caratterizzano per una permeabilità bassa per porosità primaria; i depositi sabbiosi per una permeabilità media ($K = 1,1 \times 10^{-4}$ cm/sec); così come i depositi ghiaiosi. Tali sedimenti accolgono una falda lievemente in pressione, in equilibrio con il livello del fiume Arno, dotata di buona produttività in presenza di livelli francamente sabbiosi e ghiaiosi, qui presenti alla profondità di 5-7 m dal p.c., con flusso avente direzione circa NE-SW e con una risalita stagionale stimata fino a circa - 3,5 m dal piano di campagna.

Come è possibile vedere nella Tav.1 della Relazione Geotecnica – A6, il piano di scavo non altera ne costituisce ostacolo al naturale flusso delle acque della falda principale. Qualora in fase di scavo si dovesse intercettare le superfici piezometriche si procederà all'aggottamento delle acque ed alla loro restituzione nel reticolo naturale.

La quota finita del Piano Terra della cantina verrà impostata alla quota di 80,40 mt. (- 41 cm rispetto al Piano di Campagna Attuale di cm 80,81 mt).

L'altezza del Fabbricato di 9 mt reali , sarà percepita dalla SS67, come soli 6,32 mt, e questo lo renderà più basso rispetto ai fabbricati presenti nella zona, in particolare rispetto al costruendo fabbricato (TOD'S) di altezza pari a 12 m; garantendo così inalterata la visuale sulle "piramidi di Rosano" da via Aretina.

In fase di esecuzione saranno rispettate le seguenti indicazioni, al fine di minimizzare gli effetti delle acque meteoriche sui volumi di scavo:

- Progettazione e realizzazione di un sistema per intercettare e smaltire le acque di scorrimento superficiale e le acque piovane;
- Allontanamento delle acque provenienti dai terreni circostanti tramite la realizzazione di fossetti;

Si ribadisce dunque che i vincoli della scheda norma prevedono un piano d'imposta minimo del fabbricato alla quota 79,40 m s.m.l. (pari a 50 cm oltre la quota 78,88 m s.l.m. massimo livello di piena duecentennale del fiume Arno) ed il progetto si colloca ad una quota di 80,40 m s.l.m. e quindi a - 2,68 cm rispetto al caposaldo posto a quota 83,08 m s.l.m.

Coerenza interna

Il Rapporto Ambientale di VAS a pag 64 descrive gli obiettivi e le azioni della Variante in relazione al PS.

OB.1: realizzare, nell'UTOE di Sieci, una nuova volumetria con destinazione a frantoio-magazzino in

sostituzione di quello ad oggi attivo in altra località.

AZ.1: incremento del dimensionamento previsto per il settore manifatturiero relativo all'UTOE Sieci attraverso l'introduzione di superfici dedite ad attività di tipo agroalimentare

Si conferma che questo obiettivo è raggiunto in quanto si prevede di realizzare i volumi da destinare a frantoio e cantina/magazzino in sostituzione dell'attuale frantoio sito in località Camperiti, potenziando così la presenza di attività dedite alla filiera delle olive e alla viticoltura.

Di seguito gli obiettivi e le azioni della Variante in relazione al RU.

OB.1: sviluppo delle attività a servizio delle produzioni agricole, volte alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli mediante realizzazione di edifici e aree esterne per logistica necessarie per l'ampliamento delle attività agroalimentare già in essere al fine di costituire un polo agroalimentare per le produzioni di alto livello

OB.2: garantire un adeguato inserimento nel contesto e tessuto esistente

AZ.1: introduzione di un nuovo ambito unitario di trasformazione con destinazione manifatturiero/agroalimentare

AZ.2: tutelare il rapporto tra territorio rurale e fiume mediante conservazione dell'attuale impluvio lungo il confine ovest del comparto e previsione di una fascia continua a verde di garanzia del mantenimento della rete ecologica territoriale in ambito urbano

AZ.3: creare una fascia di verde alberata, con specie autoctone, da interporre tra l'area del depuratore di Aschieto e il nuovo sistema edificato che, connessa alla fascia di verde di cui al punto precedente, costituisca il completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano

AZ.4: prevedere un sistema di percorsi ciclo-pedonali tali da integrarsi in futuro con la città esistente e aventi l'obiettivo di collegare la via Aretina al sistema della ciclo-pista dell'Arno

AZ.5: utilizzo di un'architettura industriale di pregio che sia in armonia con il paesaggio prestando particolare attenzione alla progettazione della copertura e alla scelta dei colori e dei materiali

AZ.6: progettazione dell'ambito in coerenza con quanto indicato nel progetto direttore e nel masterplan del piano guida, che dovrà essere parte integrante della scheda di ambito

In risposta alle sopraccitate indicazioni:

AZ.1 r: il progetto prevede la costruzione di un complesso costituito da due fabbricati destinati alla funzione agroalimentare; nello specifico un volume è destinato a frantoio ed il secondo volume sarà destinato a cantina di affinamento e conservazione oltre che a magazzino di conservazione;

AZ.2 r: si prevede una fascia destinata alla piantumazione di alberi sul lato ovest;

AZ.3 r: sul lato est si mantiene una fascia continua di Alberi di alto fusto ed una siepe continua in modo da schermare il depuratore Aschieto secondo la Deroga NIV del Unione dei Comuni del 10/11/21;

AZ.4 r: sarà realizzato un percorso ciclo-pedonale parallelo al "castellare" nell'area verde da cedere al Comune;

AZ.5 r: il progetto dei fabbricati è studiato per integrarsi con il contesto circostante con particolare attenzione ai materiali e alle tecnologie costruttive;

AZ.6 r: il progetto rispetta le indicazioni e condizioni del Piano Guida.

Coerenza esterna

Il Rapporto Ambientale di VAS descrive le tipologie di coerenza esterna nei confronti dei differenti piani e programmi che coinvolgono la stessa area.

I piani per i quali è stata effettuata la valutazione di coerenza sono i seguenti:

- 1- Piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana con valenza di piano paesaggistico;
- 2- Piano ambientale ed energetico regionale;
- 3- Piano regionale della qualità dell'aria;
- 4- Piano regionale integrato delle infrastrutture e della mobilità;
- 5- Piano di tutela delle acque;
- 6- Piano di bacino dell'assetto idrogeologico;
- 7- Distretto idrografico dell'Appennino settentrionale;
- 8- Piano territoriale di coordinamento provinciale di Firenze;
- 9- Piano strategico dell'area metropolitana;
- 10- Piano strutturale intercomunale dell'unione dei comuni Valdarno e Valdiseve;
- 11- Nuovo piano operativo intercomunale dei comuni di Pontassieve e Pelago.

1- Piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana con valenza di piano paesaggistico.

Il comune di Pontassieve è incluso nell'Ambito 7 del Mugello. Si valuta la coerenza con l'Obiettivo 1 e le direttive correlate.

Obiettivo 1: Riqualificare i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e riattivare le relazioni fra le aree montano-collinari e la valle della Sieve

Direttiva 1.1: Riqualificare il sistema insediativo di fondovalle contenendo i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, definirne e qualificarne i margini evitando lottizzazioni isolate e processi di saldatura nell'Alta Pianura e nel Fondovalle

La direttiva è verificata in quanto il progetto non si trova in un sito isolato ma interessa un'area situata a margine del centro abitato, circondata sul lato nord dalla strada SS 67, sul lato est dal depuratore Aschieto, sul lato sud da area agricola di proprietà Frescobaldi confinante con il fiume Arno e sul lato ovest è prevista l'edificazione di un fabbricato manifatturiero.

Direttiva 1.2: Salvaguardare i varchi ineditati e le direttrici di connettività ecologiche esistenti, indirizzando le nuove previsioni d'intervento ad occupare aree urbanisticamente utilizzate e/o compromesse

La direttiva è verificata in quanto viene mantenuta e migliorata l'area occupata dal corridoio ecologico multifunzione.

Direttiva 1.3: Evitare ulteriori processi di espansione degli insediamenti a carattere produttivo lungo le fasce di pertinenza fluviale, promuovendo contestualmente il recupero dei contenitori produttivi esistenti in disuso

La direttiva è verificata in quanto il polo agroalimentare sarà posizionato sul fronte della strada SS 67.

Non sono rilevati vincoli di carattere paesaggistico nell'area in esame.

2- Piano ambientale ed energetico regionale.

L'obiettivo principale perseguito dal piano è la lotta ai cambiamenti climatici, la prevenzione dei rischi e la promozione della green economy. Questo obiettivo è perseguito in quanto saranno utilizzati materiali e tecnologie che consentono una riduzione dei consumi energetici. Inoltre sulla copertura dei nuovi

fabbricati si prevede la posa in opera integrata di pannelli fotovoltaici capaci di produrre oltre 1,3 MW. La vicinanza del "Castellare" alla sede della società "Marchesi de Frescobalidi" consente un notevole risparmio energetico ed ottimizzazione dei trasporti.

3- Piano regionale della qualità dell'aria

L'obiettivo principale del PRQA è quello di ridurre a zero entro il 2020 la percentuale di popolazione esposta a livelli di inquinamento atmosferico superiori ai valori limite e ridurre tale percentuale per l'esposizione a livelli di inquinamento superiori al valore obiettivo per l'ozono. Per raggiungere tale obiettivo si cercherà di ridurre al minimo le emissioni degli inquinanti responsabili dei superamenti dei valori limite della qualità dell'aria. Per rispondere a questi obiettivi gli impianti del Castellare saranno elettrici sfruttando l'impianto fotovoltaico sulla copertura.

4- Piano regionale integrato delle infrastrutture e della mobilità

Gli obiettivi del Piano in merito alla mobilità sono principalmente la riduzione del traffico e la realizzazione delle piste ciclabili. Il progetto in questione prevede la realizzazione di un sistema di percorsi ciclopedonali tali da integrarsi, in futuro, con il centro urbano Sieci con ciclopista dell'Arno.

5- Piano di tutela delle acque

Gli obiettivi perseguiti dal PTA sono di seguito riassunti: proteggere e migliorare lo stato degli ecosistemi acquatici attraverso misure per la graduale riduzione degli scarichi, ed il ripristino di corrette condizioni idrologiche ed idromorfologiche; assicurare la graduale riduzione dell'inquinamento delle acque sotterranee ed impedirne l'aumento, raggiungere e/o mantenere lo stato di "buono" salvo diversa disposizione dei piani stessi, per tutte le acque entro il 2015, in una prima fase, e successivamente con cadenza sessennale, 2021, 2027.

In merito alla gestione dei sottoprodotti e dei reflui derivanti dall'attività di frantoio, non si evidenziano elementi di incoerenza in quanto il refluo dovrebbe essere utilizzato come ammendante e distribuito nei terreni aziendali o eventualmente in caso di problemi temporanei potrà essere tutto inviato al vicino depuratore.

6- Piano di bacino dell'assetto idrogeologico

In relazione al progetto, il PAI si pone i seguenti obiettivi:

- la difesa ed il consolidamento dei versanti e delle aree instabili nonché la difesa degli abitati e delle infrastrutture da fenomeni franosi e altri fenomeni di dissesto;
- la difesa, la sistemazione e la regolazione dei corsi d'acqua;
- la moderazione delle piene mediante interventi anche di carattere strutturale, tra i quali serbatoi d'invaso, vasche di laminazione, casse di espansione, scaricatori, scolmatori, diversivi o altro, per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti;
- il supporto all'attività di prevenzione svolta dagli enti operanti sul territorio

L'area interessata risulta ricadere per una piccola porzione a ridosso della viabilità esistente in classe PF1 pericolosità moderata da processi geomorfologici di versante.

7- Distretto idrografico dell'Appennino settentrionale

L'Area interessata dai due edifici risulta ricadere in Pericolosità da rischio alluvione fluviale P.2 media e pericolosità idraulica elevata I3, ragion per cui si rende necessario seguire le prescrizioni contenute nella Scheda Norma che impongono di realizzare il piano di imposta del fabbricato oltre la quota min di 79,40 m s.l.m.

Imposta Piano Terra di Progetto _ 80,40 mt /slm > 79,40 mt s.l.m.

8 - Piano territoriale di coordinamento provinciale di Firenze

Con riferimento alla coerenza della previsione del nuovo Ambito con gli obiettivi del piano territoriale si precisa che l'intervento tutela il rapporto fra territorio rurale e fiume, attraverso la conservazione e manutenzione dell'attuale impluvio lungo il confine ovest del comparto ed attraverso la creazione di un corridoio ecologico multifunzione, inoltre anche sul lato est sarà realizzata una fascia di alberature a protezione dal depuratore.

9 - Piano strategico dell'area metropolitana

Il piano strategico ha come obiettivo 3 visioni per l'area metropolitana: accessibilità universale, opportunità diffuse e terre del benessere. Il progetto rispetta queste visioni attraverso la creazione di reti di mobilità dolce e la valorizzazione dell'economia locale e del territorio.

10- Piano strutturale intercomunale dell'unione dei comuni Valdarno e Valdisieve

Il progetto per la realizzazione del frantoio e della cantina/magazzino risulta coerente con gli obiettivi del piano intercomunale; di seguito si riportano gli obiettivi e le azioni richieste:

- Ob.7 ed Ob.8 Potenziamento e valorizzazione dell'agricoltura e selvicoltura;
- Ob.8 Miglioramento della Rete ecologica;
- Ob.9 Valorizzazione e tutela del paesaggio;
- consolidare ed agevolare il vitale sistema produttivo della frazione, favorendo l'espansione delle aziende esistenti;
- creazione di un polo di eccellenza agroalimentare manifatturiero stante la presenza di realtà produttive di livello nazionale/internazionale (TOD'S, Frescobaldi);
- potenziamento e valorizzazione del sistema parco fluviale Arno/ciclopista Arno/parco fluviale fosso di Sieci.

11 - Nuovo piano operativo intercomunale dei comuni di Pontassieve e Pelago

Le 4 linee strategiche individuate da perseguire nella formazione del POI sono di seguito enunciate: 1. razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di accessibilità dei territori interessati, anche attraverso la promozione dell'intermodalità; 2. attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale; 3. razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale; 4. previsione di forme di perequazione territoriale di cui all'art. 10.

Nel caso del progetto in questione non risultano elementi di incoerenza, in quanto tutti gli obiettivi sono tenuti in considerazione.

PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nell'ambito della progettazione è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione che andranno a scomputare gli oneri previsti.

Le opere di urbanizzazione previste nel progetto riguardano:

- Estensione della rete elettrica con spostamento della cabina di trasformazione;
- Nuova dorsale sistema di adduzione e scarichi;
- Estensione della rete del gas;
- Estensione della linea Telecom;
- Adeguamento dell'innesto sulla strada statale 67 Tosco Romagnola (vedi parere favorevole ANAS allegato)
- Realizzazione del corridoio – fascia di rispetto larga 25 m fra TOD'S e Frescobaldi;
- Adeguamento e miglioramento del fosso del Pelacane in relazione alle prescrizioni del Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno.

Rete elettrica

Al fine di ottenere l'energia elettrica necessaria al nuovo polo agroalimentare è stata richiesta, in via preventiva, ad ENEL l'autorizzazione a realizzare una nuova cabina MT in prossimità dell'accesso al nuovo polo ed in sostituzione dell'attuale cabina.

Sistema di adduzione e scarichi

In merito al sistema di gestione degli scarichi delle acque industriali e meteoriche del Castellare si prevede il seguente progetto:

1. Acque meteoriche. Le acque meteoriche, provenienti dai piazzali e dalle coperture, verranno convogliate in appositi pozzetti di prima pioggia, per separarne la parte oleosa, per poi confluire in una fossa di raccolta di circa 50 mila lt e da qui, attraverso canali appositamente dimensionati, verranno convogliate nella tubazione esistente, per poi essere versate nel fiume Arno.
2. Acque industriali e di lavorazione. Le acque industriali e di lavorazione verranno convogliate in una cisterna interrata di 100 mila lt per scarichi industriali per essere poi indirizzate direttamente al depuratore attraverso la rete fognaria presente.
3. Acque nere. Le acque nere dei servizi igienici verranno indirizzate in una fossa bicamerale dimensionalmente adeguata per poi confluire nella rete fognaria esistente.
4. Acque grige e saponose. Le acque grige e saponose verranno prima convogliate in un nuovo pozzetto degrassatore per essere poi immesse nella rete fognaria esistente.

(Le sopraindicate previsioni saranno analizzate e dimensionate nel Permesso di Costruire)

Modifiche innesto sulla strada statale 67

L'attuale strada comunale è soggetta a traffico veicolare per l'accesso al depuratore e al vivaio. Per adeguare l'innesto sulla strada statale 67 è stato richiesto parere preventivo all'ANAS che ha rilasciato il Nulla Osta in data 30.01.2023. Come da indicazioni contenute nel Nulla Osta si prevede l'ampliamento dell'innesto e la realizzazione di un nuovo ostacolo fisico al fine di rendere obbligatoria la sola svolta a destra. Il tutto rispettando le distanze minime dai confini e il divieto di sosta e fermata in prossimità dell'innesto come da progetto autorizzato da Anas.

ELENCO ELABORATI

TAVOLA 1: PIANO QUOTATO ESISTENTE ED INQUADRAMENTO_ all'interno della tavola 1 è visibile il piano attuale quotato oltre che l'individuazione del comparto R.U.C e l'area del PUC, lo schema insediativo di Sieci e l'inquadramento catastale

TAVOLA 2: SEZIONI PIANO QUOTATO ESISTENTE E INDIVIDUAZIONE CAPOSALDO _nella tavola 2 si possono trovare le sezioni ambientali dello stato attuale relative all'area oggetto di intervento. Dalle sezioni ambientali dello stato attuale è possibile riconoscere il posizionamento del caposaldo posto a quota 0.00 m che corrisponde alla quota di 83.08 m s.l.m.

TAVOLA 3: PLANIVOLUMETRICO E PIANO QUOTATO DI PROGETTO _ nella tavola 3 si può vedere il planivolumetrico e il piano quotato di progetto. Nel planivolumetrico è rappresentato il progetto attraverso l'individuazione dei volumi destinati a frantoio e cantina/magazzino, l'area oggetto di concessione, la fascia in cui dovrà essere posizionato il corridoio ecologico multifunzione, l'area destinata ai parcheggi e l'ampliamento dell'innesto sulla strada SS 67. Alcuni di questi aspetti progettuali sono approfondite nelle tavole successive.

TAVOLA 4: PIANTE DI PROGETTO _ Solo in maniera schematica si rappresenta il progetto comprensivo di piante. Nei vari livelli sono indicati gli elementi strutturali senza tuttavia specificare il collocamento delle funzioni, oggetto del progetto in una fase successiva

TAVOLA 4.1: PROSPETTI E SEZIONI DI PROGETTO _ Dalle sezioni si può riscontrare il rispetto delle altezze consentite e il rapporto con la quota stradale su cui si trova la strada statale 67. Inoltre si può verificare l'altezza dell'edificio rispetto al caposaldo.

TAVOLA 5: PROSPETTI E SEZIONI DI PROGETTO _ Dalle sezioni si può riscontrare il rispetto delle altezze consentite e il rapporto con la quota stradale su cui si trova la strada statale 67. Inoltre si può verificare l'altezza dell'edificio rispetto al caposaldo.

TAVOLA 5.1: VERIFICA DISTANZA VINCOLO PAESAGGISTICO PIT -PPR _ nella tavola si può riscontrare la verifica della distanza del vincolo paesaggistico PIT-PPR, viene rispettato il limite dei 150 m dall'argine del fiume Arno

TAVOLA 5.2: VERIFICA PRESCRIZIONI AUSL _ nella tavola si può vedere la realizzazione della fascia verde alberata e della collocazione delle UTA in zone aperte con espulsione diretta come da prescrizione NIV_UNIONE DEI COMUNI 20.11.2021

TAVOLA 6: SEZIONI AMBIENTALI DI PROGETTO _ ortofoto e sezioni ambientali da cui è visibile che il sito interessato dall'intervento è posizionato a fondovalle all'interno di una macro zona delimitata dalla linea ferroviaria a nord e dal fiume Arno a sud.

TAVOLA 7: verifica delle previsioni del PIT tramite l'inserimento del corridoio ecologico multifunzione in cui saranno inserite specie arboree autoctone, adeguate al contesto e alle condizioni climatiche

TAVOLA 8: CALCOLO DELLA SUPERFICIE EDIFICABILE E DEL VOLUME EDIFICABILE nella tavola sono stati verificati i parametri relativi alla superficie edificabile e volume edificabile. Il volume massimo edificabile è 81.900 mc, da progetto il volume edificabile è 76.772 mc quindi la condizione è verificata. La superficie massima edificabile è 10.820 mq, da progetto sarà 10.820 mq. Inoltre è rappresentata la verifica della distanza dalla strada statale 67 e il posizionamento della cabina ENEL.

TAVOLA 9: VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI _ come visibile dalla tavola 9 gli standard urbanistici

sono rispettati in quanto l'area da cedere al comune, la superficie da destinare a parcheggi e la superficie permeabile sono maggiori delle superfici necessarie.

TAVOLA 10: SOVRAPPOSTO PIANTE E SEZIONI _ elaborati relativi allo stato sovrapposto

TAVOLA 11: STERRI E RIPORTI _ elaborati relativi allo stato sovrapposto in merito al piano quotato e alle parti interessate da sterro e riporto

TAVOLA 12: TAVOLA GENERALE SOTTOSERVIZI nella tavola sono rappresentate tutte le indicazioni per la realizzazione dei sottoservizi

TAVOLA 13: TAVOLA SOTTOSERVIZI ENEL _ si specificano i sottoservizi relativi alla linea elettrica, è previsto lo spostamento dell'esistente cabina elettrica

TAVOLA 14: TAVOLA SOTTOSERVIZI SCARICHI E ADDUZIONI _ RIF.PUBLICACQUA spa _ sono rappresentati gli schemi indicativi al sistema di adduzione e scarichi come da indicazioni ricevute dall'ente Publicacqua

TAVOLA 15: TAVOLA SOTTOSERVIZI GAS _ nella tavola 15 è indicato il posizionamento del nuovo contatore del gas a servizio dei fabbricati

TAVOLA 16: TAVOLA SOTTOSERVIZI TELECOM _ nella tavola 16 è indicato l'allaccio della linea Telecom

TAVOLA 17: ANAS _ RICHIESTA DI MIGLIORAMENTO VIABILITA' INGRESSO IN SS 67 _ sono rappresentate le modifiche necessarie all'adeguamento dell'innesto nella strada statale 67 comprendenti l'ampliamento dell'innesto e il posizionamento di corretta segnaletica nel rispetto del nulla Osta ricevuto da ANAS

TAVOLA 18: SCHEMA DI INNESTO E CONDIZIONI DI VERIFICA DIMENSIONALE_ nella tavola è rappresentato uno schema dell'innesto nella strada statale con verifica delle dimensioni necessarie secondo il DM 19/04/2006 e DM 05/11/2001

TAVOLA 19: ANAS – PARTICOLARE INNESTO _ dettaglio dell'innesto su strada statale 67

TAVOLA 20: OPERE IN CONVENZIONE E SISTEMAZIONI A VERDE_ nella tavola sono rappresentate in dettaglio le opere di convenzione e di sistemazione a verde

TAVOLA 21: VISTE PROSPETTICHE_ foto inserimenti di progetto

TAVOLA 22: SEZIONI DI RAFFRONTO CON FABBRICATO TOD'S _ nella tavola è rappresentato il confronto con il contesto di vicinato in particolare con il costruendo fabbricato Tod's

OUA _ RELAZIONE TECNICA

OUB_ NORME TECNICHE ATTUAZIONE

OUC_ COMPUTO OPERE URBANIZZAZIONE

RELAZIONE GEOLOGICA, SISMICA e GEOTECNICA

Per quanto riguarda la particella censita al Catasto di Pontassieve Foglio 95 Part 367 si precisa che al Repertorio n° 57794 – Raccolta 28672 il Notaio Vincenzo Gunnella in data 3.3.2023 registro 8171 serie 1T è stato trascritto un preliminare di vendita da Bianchi Savino a Marchesi Frescobaldi società Agricola srl con immediato possesso.

Pertanto MARCHESI FRESCOBALDI SOCIETA' AGRICOLA srl è l'unico referente della Convenzione.

ARCH DANIELE DEL CUCINA