



## 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

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

##### **Art. 1 VALIDITA' DEL PIANO**

L'elaborato grafico n° **01** dello stato attuale individua il perimetro del comparto sottoposto a Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C) con le relative proprietà catastali la cui superficie territoriale è pari a S.T. = 16.900 mq.

Il P.U.C. in questione precisa quanto previsto dalle norme del R.U. di Pontassieve approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°99 del 30/11/2021 relativamente alle aree Produttive ed è redatto ai sensi dell'art. 63 delle norme del R.U. e dell'art. 121 della L.R. 65/2014.

Il Progetto, con le presenti norme, gli elaborati grafici e gli allegati, di cui si compone, disciplina gli interventi di nuova edificazione degli edifici per attività del Frantoio e della Cantina / Magazzino con servizi e funzioni complementari, complete delle rispettive opere di urbanizzazione, all'interno dell'area denominata podere "Castellare" e localizzata in fregio alla zona Produttiva esistente, in località Le Sieci, fra la strada statale n° 67 ed il depuratore di Aschieto.

##### **Art. 2 ATTUAZIONE DEL PIANO**

Il Progetto Unitario Convenzionato vedrà come promotore la, Marchesi Frescobaldi s.a.r.l, nel rispetto delle presenti norme.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire delle opere previste dal P.U.C. sarà stipulata apposita convenzione fra il Promotore e l'Amministrazione Comunale, nella quale saranno regolate le modalità di realizzazione, di gestione e cessione degli spazi pubblici oltre alle garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri previsti per legge.

Il proprietario in accordo con l'Amministrazione Comunale, seguendo le indicazioni del disciplinare delle opere pubbliche del Comune di Pontassieve, dovranno predisporre a proprie spese i progetti necessari delle opere previste dal Piano per le aree pubbliche o di uso pubblico.

Le eventuali modifiche non sostanziali al presente Progetto Unitario Convenzionato non costituiranno variante allo stesso.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici previsti dal P.U.C. potrà avvenire per unità minime di intervento, dovendo quest'ultime realizzarsi e raccordarsi al vicino comparto di Scheda 7 che ospiterà l'insediamento produttivo manifatturiero di TOD'S.

Il Progetto Unitario Convenzionato individua due Unità Minime di Intervento (LOTTI) per la realizzazione delle previsioni edificatorie i cui perimetri, con le rispettive sigle A1 e A2, sono indicati negli elaborati di Progetto oltre alle opere di urbanizzazione primaria. La loro attuazione è definita dalle regole indicate nei successivi articoli delle presenti Norme.

### **Art. 3 INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO, DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICHE E PRIVATE**

Nelle zone previste dal Piano sono ammessi interventi di nuova edificazione con le destinazioni d'uso previste dalla scheda Norma S10 del RUC:

8. attività connesse con l'agricoltura, comprensive di ogni attività connessa al diretto svolgimento di attività agricole, selvicolturali, pastorali, zootecniche e acquicolturali, tra cui quelle volte alla trasformazione dei prodotti, distinte in:

8.1. attività connesse con l'agricoltura aziendali o interaziendali: quelle organicamente ordinate alla produttività di un'azienda, o di più aziende associate, ovvero alla lavorazione di prodotti provenienti, per almeno il 70 per cento, dalla medesima azienda, o dalle medesime aziende;

8.2. attività produttive agro-industriali: quelle al servizio delle produzioni agricole ma non legate a particolari aziende agricole singole o associate, e quelle volte alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti non propri;

32. mobilità meccanizzata

Le opere di urbanizzazione interne al comparto unitario, scomputabili ai fini degli oneri di urbanizzazione primaria, sono indicate e specificate negli elaborati grafici n° **09** e **12**.

Si tratta delle opere da realizzarsi in aree da cedere all'Amministrazione o agli Enti Erogatori di servizi e comprendono:

- Strade carrabili e pedonali, verde pubblico e di arredo;
- impianti tecnologici pubblici esterni ai lotti di pertinenza quali: fognature acque usate e meteoriche, acquedotto, gas, rete di distribuzione dell'energia elettrica e illuminazione pubblica, Telecom o altre reti per la telecomunicazione, servizi analoghi e quant'altro necessario;

La convenzione, da sottoscrivere con l'adozione del Piano, definirà le modalità d'uso delle opere di urbanizzazione primaria con le rispettive aree ed i rapporti economico-giuridici fra il comune di Pontassieve ed il proprietario delle aree interne al comparto unitario.

### **Art. 4 INTERVENTI DEL PIANO ATTUATIVO UNITARIO DI INTERVENTO**

Il Piano Attuativo individua tre Unità Minime di Intervento per la costruzione dei nuovi edifici produttivi (Lotti A1 e A2) e il sistema delle opere di urbanizzazione, secondo la definizione di cui al precedente articolo, costituito da strade pedonali, verde pubblico oltre a quant'altro necessario così come indicato negli elaborati grafici allegati.

Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti in applicazione delle norme vigenti in materia.

In sede di progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, senza che questo comporti la necessità di varianti al piano attuativo, saranno consentite modifiche non sostanziali agli allineamenti e ai perimetri delle aree sopra individuate senza scendere sotto le dimensioni minime degli standards previste per legge.

La scheda Norma di trasformazione del Comparto S10, prevede:

-una edificazione massima ammessa pari a 81.900 mc espressa in volume di edificio (V.E.) di cui sino a 10.820 mq di S.E. per utilizzazioni da destinare a Cantina, Magazzino e Frantoio oltre che alle altre attività connesse all'Agricoltura.

-altezze massime dei fabbricati pari a 9 ml e con un numero di 3 piani di cui 2 fuori terra ed 1 piano interrato

Pertanto il Piano prevede complessivamente:

- Massima superficie edificabile S.E. mq 10.820
- Massimo volume edificabile mc 81.900
- Altezza massima ml 9,00
- N° massimo di piani fuori terra N° 2
- Area da cedere al Comune di proprietà Marchesi Frescobaldi s.a.r.l (Area verde per Corridoio Ecologico)

Il Progetto individua due Unità Minime di Intervento di intervento così definite con i seguenti parametri urbanistici (vedi elaborato grafico n° 08):

**Lotto A1+A2** \_ Utilizzazione CANTINA, MAGAZZINO E FRANTOIO con i seguenti parametri:

|   |                                       |    |                              |
|---|---------------------------------------|----|------------------------------|
| - | Superficie Territoriale               | mq | 16.900                       |
| - | Superficie fondiaria                  | mq | 13.837                       |
| - | Superficie massima edificabile S.E.   | mq | 10.820                       |
| - | N° di piani fuori terra               | n° | 2                            |
| - | Altezza massima                       | ml | 9                            |
| - | Distanza dai confini                  | ml | 5                            |
| - | N° di piani interrati o seminterrati  | n° | 1                            |
| - | Volume massimo edificabile            | mc | 81.900                       |
| - | Superficie a Parcheggi privati minimi | mq | 3.785,06                     |
| - | Superficie permeabile 25% S.F.        | mq | 3.458,25                     |
| - | Aree da cedere dentro il comparto     | mq | ( 3.063 + 2.050 ) = 5.113 mq |
| - | Aree da cedere fuori comparto         | mq | ( 200 + 2.340 ) = 2.540 mq   |

Inoltre, per esigenze lavorative, non costituirà variante al PUC la possibilità di realizzare distintamente i due lotti con titoli distinti e/o tempi diversi.

Hanno valore orientativo le seguenti indicazioni riportate negli elaborati grafici, più precisamente :

- Il fronte principale del Fabbricato A1 rispetto alla Strada SS 67 potrà essere leggermente ruotato a condizione che siano rispettate le distanze di legge dalla sede stradale e la distanza fra i due fabbricati A1 e A2
- il dimensionamento degli edifici e le distanze fra loro fermo restano i parametri massimi di cui sopra, come pure le prescrizioni relative ai seguenti : RUC, DM 1444, Codice Civile ;
- le soluzioni relative alle sistemazioni esterne delle aree private verdi e permeabili

All'interno dei singoli lotti, senza che questo comporti variante al PUC, il numero delle unità immobiliari previste è puramente indicativo e potrà essere modificato con una previsione in aumento o in riduzione nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti ai precedenti punti e delle quantità di parcheggi privati previsti dalle norme vigenti in rapporto al volume e alle superfici utili lorde utilizzate.

## Art. 5 NORME PER LA PROGETTAZIONE EDILIZIA

Nel rispetto del PUC, prima del rilascio dei permessi a costruire dei singoli edifici, sarà rilasciata un'unica autorizzazione relativa alle opere di urbanizzazione successivamente alla sottoscrizione della Convenzione con allegata idonea fidejussione.

Le tipologie, come riportate negli elaborati del Piano, hanno carattere meramente indicativo per quanto concerne la distribuzione interna ai fabbricati.

Le quote di imposta degli edifici di progetto riportate nei grafici si riferiscono al caposaldo di cui alle tavole grafiche n° **03** e **04**, che corrisponde alla quota assoluta di 83,08 mt s.l.m. (superiore a 79,40 m. sul livello del mare). Tali quote potranno essere modificate in sede di progetto di permesso a costruire previa verifica con gli uffici tecnici comunali competenti prevedendo una tolleranza di +/- 50 cm.

I valori dei parametri dovranno essere misurati secondo le modalità previste dal Regolamento Urbanistico comunale e dal D.P.G.R. del 24/08/2018 n°39/R.

Nel loro complesso gli edifici saranno realizzati con strutture portanti prefabbricate (pilastri e travi), e con tamponamento esterni costituiti da elementi in pannelli prefabbricati di tipo "facciata continua" dello spessore indicativo di **40cm.** a taglio termico, per garantire una tenuta termica adeguata alla conservazione del Vino e dell'Olio. La "pelle" esterna sarà "tagliata" a tutta altezza per realizzare gli ingressi carrabili o le baie di carico.

Il sistema di copertura adottato è a due falde, la tipologia costruttiva sarà del tipo misto: con orditura principale e secondaria prefabbricata e tamponamento con pannelli coibentati. È previsto inoltre l'impermeabilizzazione dell'intero sistema di copertura con membrana sintetica. Le coperture potranno ospitare sistemi di aero-illuminazione, aerazione naturale e/o meccanica nonché "moduli solari fotovoltaici" per la produzione rispettivamente di energia elettrica, da collocare in maniera integrata o complanare con la superficie inclinata del tetto.

Le fondazioni e i cordoli di collegamento, saranno realizzati in opera con calcestruzzo armato.

Le strutture prefabbricate e quelle realizzate in opera saranno dimensionate in conformità alle norme tecniche ed alla classificazione sismica del territorio contenuta nel DM 14/01/2008 per edifici ordinari (TIPO 2) con classe d'uso "II".

L'area del comparto non occupata dai fabbricati A1 e A2 sarà destinata a strade, parcheggi, piazzali di manovra e verde privato. Le essenze arboree e arbustive che verranno impiegate saranno quelle tipiche della zona in linea con il progetto complessivo e nel rispetto dell'allegato 1 al R.U.

Le opere di recinzione dei lotti lungo gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno, nel loro complesso, risultare omogenee fra loro e saranno in genere costituite da muretti in cemento armato con sovrastate recinzione tipo orso-grill, sulle quali si prevede la spontanea crescita di essenze vegetali.

## Art. 6 NORME PER LA PROGETTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI O PRIVATI

Nella stesura del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione le aree destinate agli standards urbanistici individuate nella tavola di progetto n° 5 potranno subire modifiche non sostanziali agli allineamenti rispettando comunque il limite minimo dimensionale previsto dalle norme vigenti e dal PUC che ne costituisce strumento di dettaglio per la realizzazione degli interventi.

Le strade, i percorsi pedociclabili: ed i parcheggi saranno pavimentati rispettivamente con conglomerato bituminoso, con miscela bituminosa del tipo sacatrasparente e con masselli in autobloccanti in calcestruzzo, pavimenti inerbati o altri materiali analoghi a basso impatto ambientale e permeabili.

I marciapiedi, i percorsi pedonali e tutte le parti in fregio dovranno essere preferibilmente realizzati con cordonato in cls martellinato e pavimentazione in conglomerato bituminoso.

Nella progettazione del verde, sia pubblico che privato si prevede di utilizzare specie arboree e arbustive caratteristiche dei luoghi così come previsto nella tavola delle urbanizzazioni OU-01 in accordo con le indicazioni di cui all'allegato 1 "elenco specie vegetali" delle Norme del R.U.

Per maggiori dettagli si rimanda alle tavole grafiche e alla specifica relazione relative al progetto delle opere di urbanizzazione e allegati al presente PUC.

Per quanto non previsto si fa riferimento al Disciplinare delle Opere Pubbliche del Comune di Pontassieve che dovrà essere assunto nella definizione del progetto definitivo che, in accordo con l'Amministrazione Comunale, potrà individuare soluzioni planimetriche diverse rispetto a quelle prospettate.

Tutti i materiali ed i colori, ivi compreso i percorsi pedo ciclabili, e le pavimentazioni, dovranno essere concordati con gli Uffici Tecnici Comunali competenti.

Eventuali modifiche non dovranno in alcun caso ridurre le quantità di aree pubbliche previste dal R.U. con un'adeguata viabilità per l'utilizzazione dei lotti edificabili.

#### **Art. 7 TEMPI D'INTERVENTO**

I tempi di intervento saranno quelli stabiliti dai permessi a costruire in ottemperanza a quanto indicato nella convenzione, lasciando libertà al committente di procedere con la presentazione di un titolo unico o con titoli separati e conseguentemente tempi diversi.

#### **Art. 8 LEGGI IN MATERIA DI ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE STUDI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA**

Nella progettazione si dovrà tener conto del rispetto della Legge n° 13 del 09/01/1989 (superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche), del Regolamento Attuativo n°236/89 e del D.P.G.R D del 29.07.2009 n° 41.

Ai fini dell'attuazione del P.U.I. deve essere osservato e valutato quanto indicato negli studi di fattibilità geologica ed idraulica allegati al Piano.

#### **Art. 9 APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME**

Per quanto non espressamente citato dalle presenti norme, dagli elaborati allegati al Piano Attuativo, di cui al successivo elenco, valgono le norme comunali, regionali e nazionali vigenti in materia.

Il Piano Attuativo risulta costituito dai seguenti elaborati:

- **TAVOLA 1:** PIANO QUOTATO ESISTENTE ED INQUADRAMENTO \_ 1:500
- **TAVOLA 2:** SEZIONI PIANO QUOTATO ESISTENTE E INDIVIDUAZIONE CAPOSALDO \_ 1:500
- **TAVOLA 3:** PLANIVOLUMETRICO E PIANO QUOTATO DI PROGETTO \_ 1:500
- **TAVOLA 4:** PIANTE DI PROGETTO \_ 1:500
- **TAVOLA 4.1:** PROSPETTI E SEZIONI DI PROGETTO \_ 1:500

- **TAVOLA 5:** PROSPETTI E SEZIONI DI PROGETTO \_ 1:500
- **TAVOLA 5.1:** VERIFICA DISTANZA VINCOLO PAESAGGISTICO PIT -PPR \_ 1:5200
- **TAVOLA 5.2:** VERIFICA PRESCRIZIONI AUSL \_ 1:500
- **TAVOLA 6:** SEZIONI AMBIENTALI DI PROGETTO \_ 1:500
- **TAVOLA 7:** VERIFICA DELLE PRESCRIZIONI P.I.T. \_ 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 SUPERFICE EDIFICABILE E DEL VOLUME EDIFICABILE
- **TAVOLA 9:** VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI
- **TAVOLA 10:** SOVRAPPOSTO PIANTE E SEZIONI \_ 1:500
- **TAVOLA 11:** STERRI E RIPORTI \_ 1:500
- **TAVOLA 12:** TAVOLA GENERALE SOTTOSERVIZI \_ 1:500
- **TAVOLA 13:** TAVOLA SOTTOSERVIZI ENEL \_ 1:500
- **TAVOLA 14:** TAVOLA SOTTOSERVIZI SCARICHI E ADDUZIONI - RIF.PUBLIACQUA spa \_ 1:500
- **TAVOLA 15:** TAVOLA SOTTOSERVIZI GAS \_ 1:500
- **TAVOLA 16:** TAVOLA SOTTOSERVIZI TELECOM \_ 1:500
- **TAVOLA 17:** ANAS \_ RICHIESTA DI MIGLIORAMENTO VIABILITA’ INGRESSO IN SS 67 \_ 1:1.000
- **TAVOLA 18:** SCHEMA DI INNESTO E CONDIZIONI DI VERIFICA DIMENSIONALE \_ 1:1.000
- **TAVOLA 19:** ANAS – PARTICOLARE INNESTO \_ 1:500
- **TAVOLA 20:** OPERE IN CONVENZIONE E SISTEMAZIONI A VERDE \_ 1:500
- **TAVOLA 21:** VISTE PROSPETTICHE
- **TAVOLA 22:** SEZIONI DI RAFFRONTO CON FABBRICATO TOD’S \_ 1:500
  
- **Elaborato OUA** – *Relazione descrittiva delle opere di urbanizzazione*
- **Elaborato OUB** – *N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione*
- **Elaborato OUC** – *Computo metrico estimativo*
- **RELAZIONE GEOLOGICA, GEOTECNICA e SISMICA.**

*Gli altri elaborati grafici architettonici sono da ritenersi indicativi. Gli interventi previsti saranno pertanto definiti, così come stabilito nell’articolato delle presenti norme, dai rispettivi progetti definitivi relativi ai permessi a costruire o autorizzazioni per le opere di urbanizzazione e per gli edifici.*

ARCH DANIELE DEL CUCINA