

<b>Comune di Pontassieve</b> <i>Città Metropolitana di Firenze</i> <b>PIANO ATTUATIVO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI MANIFATTURIERI IN LOCALITA' LE SIECI R. U. - Utoe n. 3 - Ambito a progettazione unitaria: scheda S7 - "CASTELLARE"</b>									
<table border="1"> <tr> <td><b>EMISSIONE</b></td> </tr> <tr> <td>Febbraio 2023</td> </tr> <tr> <td><b>REVISIONI</b></td> </tr> <tr> <td>▼</td> </tr> <tr> <td>▼</td> </tr> <tr> <td>▼</td> </tr> </table>	<b>EMISSIONE</b>	Febbraio 2023	<b>REVISIONI</b>	▼	▼	▼	<b>PROPRIETA':</b> TOD'S S.p.A. Fernando BONAIUTI Iolanda BENDONI Otello BONAIUTI Rosetta PERONI	<b>PROGETTISTI:</b> <i>ing. Andrea Santini</i> <i>arch. Alessandro Astolfi</i> <b>COLLABORATORI:</b> <i>arch. Sabrina Coltrinari</i> <b>ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI:</b> <i>dott. geol. Eros Aiello</i> <i>dott. geol. Gabriele Grandini</i> <i>ing. Tiziano Staiano</i> <b>RILIEVO CELERIMETRICO:</b> <i>geom. Pasquale Cincelli</i>	<b>ALLEGATO</b>  <div style="font-size: 48pt; text-align: center;">B</div>
	<b>EMISSIONE</b>								
Febbraio 2023									
<b>REVISIONI</b>									
▼									
▼									
▼									
<b>OGGETTO:</b> NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE									
<b>VARIANTE AI SENSI DELL'ART.112 L.R.65/2014</b> <i>Delibera Comunale n.107 del 30.12.2021</i>									

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

L'elaborato grafico n°2 dello stato attuale individua il perimetro del comparto sottoposto a Piano Attuativo (P.A.) con le relative proprietà catastali la cui superficie territoriale è pari a S.T. = 27.303,00 mq.

Il Piano Attuativo precisa quanto previsto dalle norme del R.U. di Pontassieve approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°73 del 26.11.2017 relativamente alle aree Produttive ed è redatto ai sensi dell'art. 63 delle norme del R.U. e dell'art. 109 della L.R. 65/2014.

Il Piano, con le presenti norme, gli elaborati grafici e gli allegati, di cui si compone, disciplina gli interventi di nuova edificazione degli edifici per attività manifatturiere 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 Ascheto.

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

Il Piano Attuativo sarà attuato dai proprietari delle aree nel rispetto delle presenti norme.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire delle opere previste dal Piano. sarà stipulata apposita convenzione fra i proprietari 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.

I proprietari 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 P.A. per le aree pubbliche o di uso pubblico.

Le eventuali modifiche non sostanziali al presente Piano non costituiranno variante allo stesso.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici previsti dal Piano potrà avvenire per unità minime di intervento.

Il Piano Attuativo individua tre Unità Minime di Intervento (LOTTI) per la realizzazione delle previsioni edificatorie i cui perimetri, con le rispettive sigle A1, A2 e B, sono indicati negli elaborati n° 4 e 5 del Piano 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 seguenti destinazioni d'uso:

- Attività Manifatturiere;
- Attività di commercio al dettaglio (esercizio di vicinato).

Le opere di urbanizzazione interne al comparto unitario, scomputabili ai fini degli oneri di urbanizzazione primaria, sono indicate e specificate negli elaborati grafici dal n° OU01 al n° OU07.e sono quelle opere da realizzare in aree da cedere all'Amministrazione o agli Enti Erogatori di servizi e comprendono:

- strade con marciapiedi, verde pubblico e di arredo;
- percorsi pedociclabili con opere di arredo;
- parcheggi pubblici;
- impianti tecnologici esterni ai lotti di pertinenza che comprendono: fognature acque usate e meteoriche, acquedotto, gas, rete di distribuzione dell'energia elettrica e illuminazione pubblica, Telecom o altre reti per la telecomunicazione, altri servizi analoghi e quant'altro necessario a rendere agibili gli edifici;

Le opere di urbanizzazione private in aree di pertinenza dei lotti sono quelle opere di stretta pertinenza dei singoli edifici all'interno dei lotti edificabili necessarie a consentire gli allacciamenti delle utenze alle opere di cui al precedente punto.

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 i proprietari 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, A2 e B) e il sistema delle opere di urbanizzazione, secondo la definizione di cui al precedente articolo, costituito da viabilità, parcheggi, verde, marciapiedi, percorsi pedo-ciclabili oltre a quant'altro necessario così come indicato negli elaborati grafici allegati.

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

La sommatoria degli spazi pubblici da destinare a verde e parcheggi e altro (escluse le sedi viarie) non dovrà essere inferiore al 10% della superficie del comparto soggetta a piano attuativo con almeno il 5% destinata a parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68 nel caso in cui tutti gli edifici siano utilizzati ai fini produttivi. In caso contrario le aree pubbliche dovranno essere incrementate di una quantità pari all'80% della superficie lorda dei fabbricati per utilizzazione diversa da quella manifatturiera.

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 di trasformazione prevede:

- una edificazione massima ammessa pari a 96.000 mc espressa in volume di edificio di cui sino a 6.000 mq di S.E. per utilizzazioni a commercio e per attività di supporto al commercio;
- altezze massime dei fabbricati pari a 10,0 ml e con un numero di 3 piani di cui due fuori terra e un piano interrato per le attività manifatturiere e di 4 piani di cui tre fuori terra e uno interrato per utilizzazione diverse da quelle manifatturiere,

Il Piano Attuativo individua tre Unità Minime di Intervento di intervento così definite con i seguenti parametri urbanistici (vedi elaborato grafico n° 05 di variante n°04):

- **Lotto A1** - Utilizzazione manifatturiera con i seguenti parametri:
 

- Superficie fondiaria	mq	11.974	
- Superficie edificabile S.E.	mq	<del>6.289</del> 6.443	
- N° massimo di piani fuori terra	n°	2	
- Altezza massima	ml	10	
- Massima superficie coperta (valore indicativo)	mq	<del>5200</del> 5.350	
- Distanza dai confini	ml	0/5	
- <del>N° massimo di piani interrati o seminterrati</del>	-	<del>0</del>	
- Volume massimo edificabile	mc	<del>33.862</del> 34.786	
- Parcheggi privati	mq	3.175,8	n° 109 posti
- Superficie permeabile	mq	3.115	
- **Lotto A2** - Utilizzazione manifatturiera con i seguenti parametri:
 

- Superficie fondiaria	mq	<del>5132</del> 4.532	
- Superficie edificabile S.E:	mq	<del>1600</del> 1.446	
- N° massimo di piani fuori terra	n°	2	
- Altezza massima	ml	10	
- Massima superficie coperta (valore indicativo)	mq	<del>1600</del> 1.446	
- Distanza dai confini	ml	0/5	
- <del>N° massimo di piani interrati o seminterrati</del>	-	<del>0</del>	
- Volume massimo	mc	<del>14.400</del> 13.014	
- Parcheggi privati	mq	<del>1.376</del> 1.489	n° <del>51</del> 47 posti
- Superficie permeabile	mq	<del>1.323</del> 1.214	
- **Lotto B** - Utilizzazione manifatturiera con i seguenti parametri:

-	Superficie fondiaria	mq	2950	3.550	
-	Superficie edificabile S.E	mq	800	816	
-	N° massimo di piani fuori terra	n°		2	
-	Altezza massima	ml		9	
-	Massima superficie coperta (valore indicativo)	mq		800	
-	Distanza dai confini	ml		0/5	
-	<del>N° massimo di piani interrati o seminterrati</del>	=		0	
-	Volume massimo	mc		6.400	
-	Parcheggi privati	mq		338	n° 12 posti
-	Superficie permeabile	mq	799	900	

In occasione della presentazione del progetto per l'ottenimento del permesso di costruire dei singoli lotti, i parametri di cui sopra in termini di superficie edificabile (S.E.) e di volume potranno variare di un 10% senza che questo costituisca variante al Piano Attuativo **compreso la possibilità di realizzare un piano interrato o seminterrato.**

Pertanto il Piano attuale prevede complessivamente:

- Massima superficie edificabile S,E.      mq 8.689,00 +10%
- Massimo volume edificabile              mc 54,662,00 + 10%
- Altezza massima                              ml 10,00
- N° massimo di piani fuori terra          N° 2
- Area da cedere al Comune (verde, parcheggi e viabilità)      mq 7.247,00

Anche le superfici dei parcheggi privati e delle aree permeabili sopra indicate, in occasione del progetto per l'ottenimento del permesso di costruire dei singoli lotti, potranno variare in più o in meno senza che questo costituisca variante al Piano sempre nel rispetto dei parametri di legge.

Nei lotti A1 e A2 di proprietà della Società Tod's è da prevedere la possibilità, senza che costituisca variante al Piano Attuativo, di realizzare uno spazio di vendita diretta di prodotti di pelletteria di propria produzione della superficie non superiore a 250 mq. In questo caso, all'interno del lotto verranno realizzati oltre ai parcheggi relativi alla Tognoli anche quelli di vicinato nella misura di 1 mq ogni mq di superficie di vendita.

Inoltre, per esigenze lavorative, non costituirà variante al Piano Attuativo l'accorpamento dei Lotti A1 e A2 in un unico lotto con la costruzione di un singolo edificio da realizzare all'interno dell'area di galleggiamento definita nella tavola grafica n°05 con volumetria e superficie edificabile pari alla somma delle due unità di intervento di cui sopra fermo restando il rispetto dei parametri di parcheggio e di permeabilità.

I volumi tecnici necessari ad ospitare gli impianti tecnologici e le strutture necessarie alla loro schermatura e protezione, non sono computabili ai fini della superficie, del volume e dell'altezza massima. Tali volumi tecnici dovranno tuttavia essere armonizzati con l'insieme del complesso edilizio principale.

Hanno valore orientativo le seguenti indicazioni riportate negli elaborati grafici di variante n°3 e n°4:

- gli allineamenti degli edifici fermo restando che quello lungo il confine est del comparto, in fregio al fosso, potrà essere modificato a condizione che resti lo stesso per tutti i fabbricati dei tre lotti;
- il dimensionamento degli edifici e le distanze fra loro fermo restando i parametri massimi di cui sopra;
- le soluzioni relative alle sistemazioni esterne delle aree private e delle aree, anche se assoggettate all'uso pubblico, per le quali non è prevista la cessione al Comune.

All'interno dei singoli lotti, senza che questo comporti variante al Piano Attuativo, 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 Piano Attuativo, 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 ~~02, 04 e 05~~ di variante 03 e 04 che corrisponde alla quota assoluta di 78,74 m. sul livello del mare. Tale 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 "pesante" dello spessore indicativo di 30 cm. a taglio termico, per un effetto massa dell'involucro edilizio e la relativa inerzia termica a tutta altezza rifiniti con graniglia di marmo bianco di carrara.

I pannelli saranno alternati da vetrate a "facciata continua" a tutta altezza e da finestre a nastro. Gli infissi saranno in alluminio di colore bianco a taglio termico.

Il sistema di copertura adottato è piano in tegole prefabbricate, la tipologia costruttiva risponderà ai limiti di legge per quanto concerne la coibentazione costituita da pannelli rigidi in EPS. E' 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" e "moduli solari termici" per la produzione rispettivamente di energia elettrica e di acqua calda sanitaria.

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

Le strutture prefabbricate e quelle realizzare 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".

Le aree dei lotti non occupati dall'edificato, così come verranno definite negli specifici progetti, saranno destinate a parcheggi, piazzali di manovra e verde privato. Gli spazi esterni saranno provvisti di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona che diano un'immagine di decoro all'insieme nel rispetto dell'allegato 1 al R.U. (elenco specie vegetali) e secondo i criteri di cui all'elaborato grafico di variante ~~n°4~~ N°3.

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.

## **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 Piano Attuativo 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 sacatrasparent e con masselli in autobloccanti in calcestruzzo., pavimenti inerbiti 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 arboree ed 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 Piano Attuativo.

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 pedociclabili, 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.

#### **Art. 8 LEGGI IN MATERIA DI ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE E 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:

##### **a1) PIANO ATTUATIVO *APPROVATO con Delibera n. 107 del 30-12-2021***

- **Elaborato 01** – STATO ATTUALE - Pianificazione urbanistica dell'area, Scala 1:5000 – Febbraio 2021;
- **Elaborato 02** – STATO ATTUALE - Planimetria generale di rilievo e proprietà catastali, Scala 1:500, 1:1000 – Febbraio 2021;
- **Elaborato 03** – STATO ATTUALE - Sezioni territoriali, Scala 1:500 – Febbraio 2021;
- **Elaborato 04** – STATO DI PROGETTO - Planimetria generale, sezioni territoriali, prospetto principale dalla strada statale e destinazioni d'uso di ogni singolo edificio, Scala 1:500 – Febbraio 2021;
- **Elaborato 05** – STATO DI PROGETTO - Verifica parametri urbanistici – Aree da cedere all'Amministrazione Comunale, Scala 1:1000 – Febbraio 2021;
- **Elaborato 06** – STATO SOVRAPPOSTO - Planimetria generale, Scala 1:500 – Febbraio 2021;
- **Elaborato 07** – STATO SOVRAPPOSTO - Sezioni territoriali, Scala 1:500 – Febbraio 2021;
- **Elaborato 08** – STATO DI PROGETTO – Rendering/fotomontaggi – Febbraio 2021;
- **Elaborato A** – Relazione dello stato attuale e del progetto – Maggio 2021;
- **Elaborato B** – Studio di inserimento paesaggistico – Maggio 2021;
- **Elaborato C** – Norme tecniche di attuazione – Maggio 2021;
- **Elaborato D** – Supporto geologico – tecnico al Piano Attuativo – Maggio 2021;
- **Elaborato E** – Relazione di fattibilità idraulica – Maggio 2021;
- **Elaborato F** – Documento preliminare VAS - L.R. 10/2010, art.8, comma 5 – Maggio 2021.

##### **A2) PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE**

- **Elaborato 01** – STATO APPROVATO - Planimetria generale, Sezioni territoriali, Prospetto principale dalla Strada Statale e Destinazioni d'uso di ogni singolo edificio - Scala 1:500 – Febbraio 2023;
- **Elaborato 02** – STATO APPROVATO - Verifica parametri urbanistici, Aree da cedere all'Amministrazione comunale - Scala 1:1000 – Febbraio 2023;

- **Elaborato 03** – STATO DI VARIANTE - Planimetria generale, Sezioni territoriali, Prospetto principale dalla Strada Statale e Destinazioni d'uso di ogni singolo edificio, Verifica vincolo paesaggistico - Scala 1:500, 1:1000 – Febbraio 2023;
- **Elaborato 04** – STATO DI VARIANTE - Verifica parametri urbanistici, Aree da cedere all'Amministrazione comunale - Scala 1:1000 – Febbraio 2023;
- **Elaborato 05** – STATO SOVRAPPOSTO - Planimetria generale, Sezioni territoriali, **Prospetto principale dalla Strada Statale - Scala 1:500 – Febbraio 2023;**
- **Allegato A** – RELAZIONE TECNICA – Febbraio 2023;
- **Allegato B** – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Febbraio 2023.

**b) OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- **Elaborato OU-01** – Planimetria generale e particolari costruttivi, Scala 1:500/1:50/1:25 – Febbraio 2021;
- **Elaborato OU-02** – Sezioni stradali di progetto, Scala 1:200 – Febbraio 2021;
- **Elaborato OU-03** – Schema dello smaltimento delle acque meteoriche e usate con particolari costruttivi, Scala 1:500/1:50/1:20 – Febbraio 2021;
- **Elaborato OU-04** – Schema della rete idrica e particolari costruttivi, Scala 1:500/1:50/1:20 – Febbraio 2021;
- **Elaborato OU-05** – Illuminazione pubblica e particolari costruttivi, Scala 1:500/1:50/1:20 – Febbraio 2021;
- **Elaborato OU-06**– Elettrificazione dell'area, rete gas e particolari costruttivi, Scala 1:500/1:50/1:20 – Febbraio 2021;
- **Elaborato OU-07**– Tracciati telefonici e particolari costruttivi, Scala 1:500/1:50/1:20 – Febbraio 2021;
- **Elaborato OUA** – Relazione descrittiva delle opere di urbanizzazione – Maggio 2021;
- **Elaborato OUB** – Computo metrico estimativo – Maggio 2021.

Con riferimento all'elenco degli elaborati soprariportato, ai fini delle presenti norme, risultano prescrittivi gli elaborati grafici del Piano Attuativo di Variante **n°4 e n°5 n°3 e n°4**.

Gli altri elaborati grafici 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.