



**Comune di Pontassieve** Città Metropolitana di Firenze

PIANO ATTUATIVO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI MANIFATTURIERI IN LOCALITA'  
LE SIECI R. U. - Utoe n. 3 - Ambito a progettazione unitaria: scheda S7 - "CASTELLARE"

**EMISSIONE**

Maggio 2021

**REVISIONI**



**PROPRIETA':**

TOD'S S.p.A.  
Fernando BONAIUTI  
Iolanda BENDONI  
Otello BONAIUTI  
Rosetta PERONI

**OGGETTO (PIANO ATTUATIVO):**

RELAZIONE DELLO STATO ATTUALE E  
DEL PROGETTO

**PROGETTISTI:**

*ing. Andrea Santini*  
*arch. Alessandro Astolfi*

*arch. Sabrina Coltrinari*

**ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI:**

*dott. geol. Eros Aiello*  
*dott. geol. Gabriele Grandini*  
*ing. Tiziano Staiano*

**RILIEVO CELERIMETRICO:**

*geom. Gastone Bellini*

ELABORATO

**A**





## **COMUNE DI PONTASSIEVE**

(Provincia di Firenze)

### **PIANO ATTUATIVO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI MANIFATTURIERI IN LOCALITA' LE SIECI DI CUI ALLA SCHEDE DI TRASFORMAZIONE "S7 – Castellare" – UTOE N°4**

#### **RELAZIONE DELLO STATO ATTUALE E DEL PROGETTO**

**Progettisti :**

*Ing. Andrea Santini  
Arch. Alessandro Astolfi*

**Collaboratori:**

*Arch. Sabrina Coltrinari*

**Aspetti geologici:**

**GEOECO Progetti S.r.l.**  
*Dott. Geol. Eros Aiello  
Dott. Geol. Gabriele Grandini*

**Aspetti idraulici:**

**HYDROGEO – Ingegneria s.r.l.**  
*Ing. Tiziano Staiano*

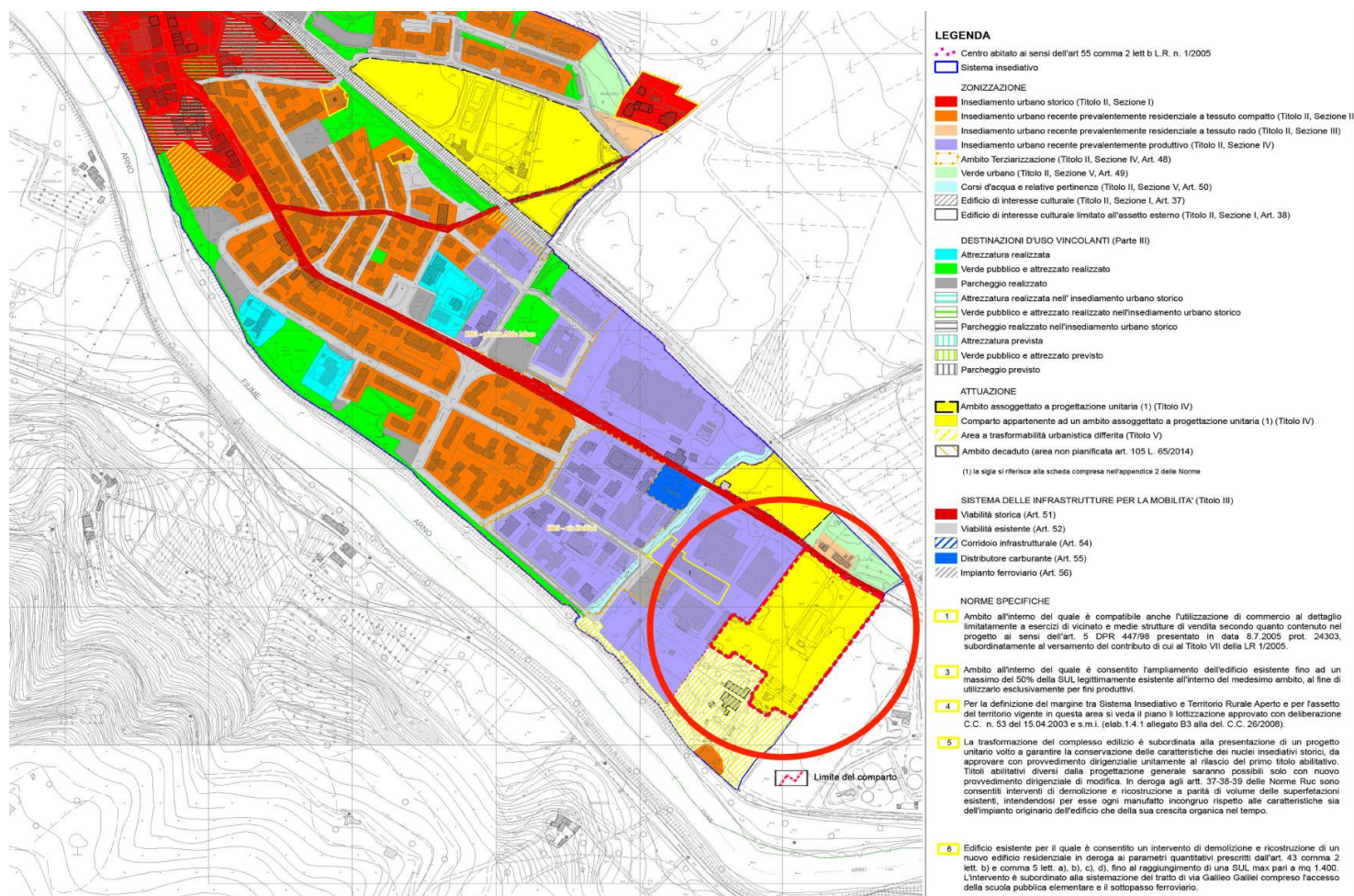
**Rilievo celerimetrico:**

*Geom. Gastone Bellini*

## PREMESSA E INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area, compresa tra gli attuali insediamenti artigianali ed il depuratore di Aschieto in località Le Sieci nel Comune di Pontassieve, è stata riconfermata dalla variante al Regolamento Urbanistico denominata "3° regolamento urbanistico" tra le aree a soggette a trasformazione urbanistica mediante Piano Attuativo come area "S7 – Castellare" all'interno dell'UTOE n°4.

L'UTOE 4, che comprende l'abitato delle Sieci, è costituito da un insediamento abitativo che si sviluppa lungo via Aretina, dal depuratore in località Aschieto fino alla Nave Martelli". A questo sistema urbano lineare si aggiungono le aree a nord della linea ferroviaria" come risulta evidente dall'estratto planimetrico qui di seguito riportato dove è stata evidenziata con un cerchio l'area oggetto del presente Piano Attuativo.



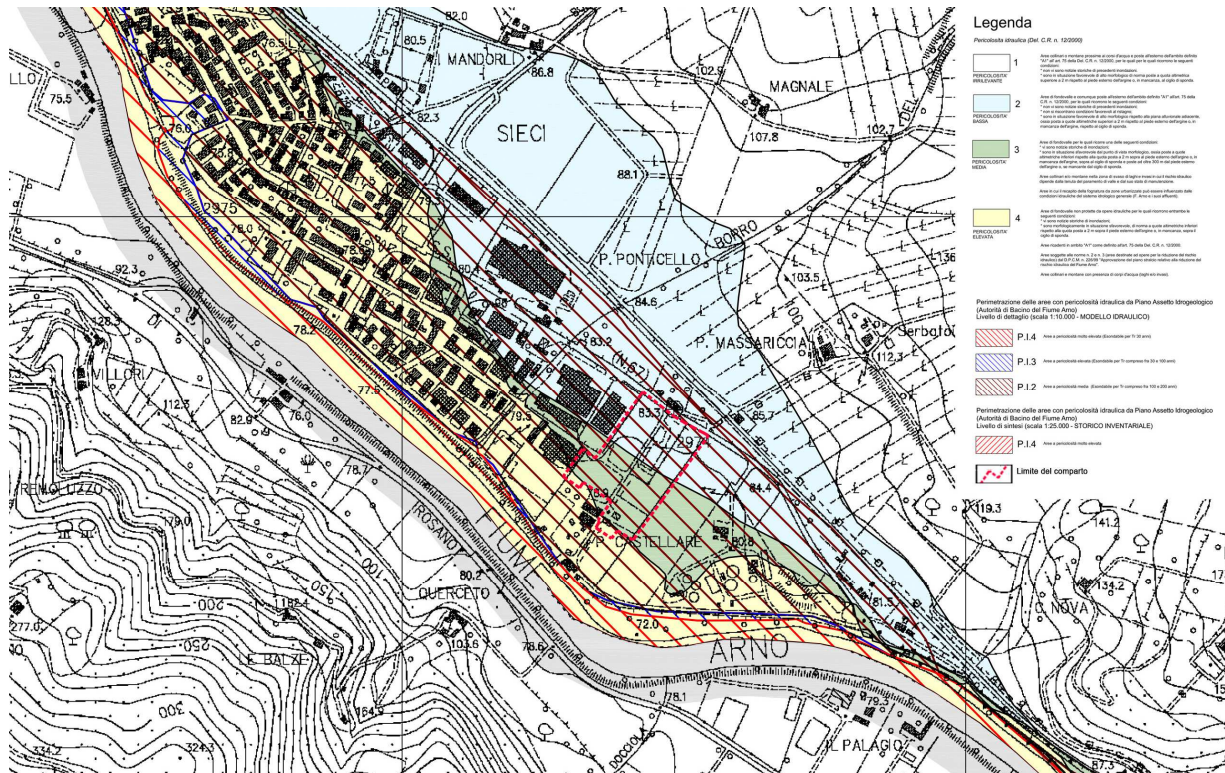
### Estratto planimetrico dell'elaborato grafico "d3.2" relativo all'assetto del territorio

Inoltre l'abitato delle Sieci, essendo servito da una unica direttrice di attraversamento costituita dalla della via Aretina, S.S. n°67, è caratterizzato da una forte criticità della rete viaria riconducibile a due specifiche problematiche:

- nell'accessibilità totale per cui ogni luogo deve essere accessibile attraverso una rete infrastrutturale funzionalmente organizzata rispetto alle diverse modalità di trasporto con una forte discontinuità dei percorsi pedonali e ciclabili lungo questo importante asse di penetrazione;
- nella classificazione funzionale delle strade le cui caratteristiche dimensionali devono essere in grado di assorbire un carico di flussi di domanda ripartito in relazione alle diverse modalità di trasporto.

In particolare, per le Sieci il Regolamento Urbanistico individua le carenze strutturali del sistema viario essenzialmente lungo la tratta di attraversamento urbano della S.S. 67, con una forte discontinuità dei percorsi pedonali e ciclabili lungo questo importante asse di penetrazione.

Infine le trasformazioni urbanistiche delle aree a valle della S.S n°67, via Aretina, sono fortemente condizionate dalla pericolosità idraulica lungo il fiume Arno come si evince dall'esame dell'estratto planimetrico qui di seguito allegato.



Sulla base di queste considerazioni con il Regolamento Urbanistico "Le trasformazioni urbane rilevanti e le aree sottoposte a regime di tutela particolare in funzione delle future trasformazioni, sono individuate dalle voci ambiti assoggettati a progettazione unitaria, aree a trasformabilità urbanistica differita e corridoi infrastrutturali".

La zona in oggetto ricade all'interno di un'area che sulla base delle verifiche idrauliche di dettaglio, la Provincia di Firenze a suo tempo ha provveduto a deperimetrare dalle aree sensibili al rischio idraulico previste dal P.T.C.P ed è stata riconfermata dalla variante al Regolamento Urbanistico denominata "3° regolamento urbanistico" tra le aree a soggette a trasformazione urbanistica mediante Piano Attuativo come area "S7 – Castellare" all'interno dell'UTOE n°4.

Per quanto attiene l'inquadramento territoriale dell'intera area non possiamo trascurare le azioni strategiche previste dal P.S. e recepite dal R.U. e che riguardano:

- la riqualificazione e potenziamento del sistema viario con particolare attenzione alle piste ciclabili e pedo-ciclabili;
- interventi di mitigazione ambientale e tutela degli habitat con previsione di corridoi ecologici e aree verdi integrative;
- previsione di un impianto urbanistico che consenta all'Amministrazione Comunale di attuare e realizzare, anche all'esterno del comparto le opere strategiche previste dal P.S. e dal R.U.

## **CARATTERISTICHE DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA**

Come abbiamo già richiamato in precedenza, la zona, compresa tra gli attuali insediamenti artigianali ed il depuratore di Aschieto, è inserita dal 3° Regolamento Urbanistico tra le aree soggette a Piano Attuativo e identificata come area "S7 – Castellare"



**Veduta aerea della zona**

Catastralmente l'area è censita al foglio 94 del comune di Pontassieve con una superficie di 27.303 mq di cui 24.483 mq di proprietà TOD'S S.p.a. e 2.820 mq di proprietà Fernando Bonaiuti, Iolanda Bendoni, Otello Bonaiuti e Rosetta Peroni come risulta dall'estratto planimetrico qui di seguito riportato.



Proprietà - TOD'S S.p.A. (89,67%)

Foglio	Particella	Superficie (mq.)
94	55	4.970
94	56	6.050
94	653	2.150
94	652	230
94	692	2.180
94	708	5.000
94	726	1.940
94	727	130
94	834	1.823
94	658 sub 507	10
<b>TOTALE</b>		<b>24.483 mq.</b>

Proprietà - Fernando Bonaiuti, Iolanda Bendoni, Otello Bonaiuti, Rosetta Peroni (10,32%)

Foglio	Particella	Superficie (mq.)
94	691	2.400
94	844	420
<b>TOTALE</b>		<b>2.820 mq.</b>

**Estratto catastale con indicate le proprietà**

Attualmente l'area, come si può vedere dalla veduta aerea non utilizzata ai fini agricoli, è completamente libera avendo provveduto a spostare l'attività di floricoltura nell'area compresa tra il depuratore di Ascheto e la S.S. n°67.

A sud in prossimità del nucleo colonico esistente si rileva la presenza al contorno di orti con elementi di degrado diffuso con manufatti per i quali è prevista la demolizione.

Il comparto inserito all'interno dell'area di trasformazione come area produttiva, nel Regolamento Urbanistico comprende in modo differenziato tutte le zone sopra richiamate e si attesta a monte sulla S.S. 67 e a valle lambisce il nucleo colonico, mentre ad ovest corre lungo il confine degli attuali insediamenti artigianali e commerciali e ad est è delimitato dal fosso.

La morfologia pianeggiante non richiede particolari e complessi movimenti di terra per il rispetto di alcuni vincoli fisici rappresentati dalla quota della strada statale S.S. 67 e da quella delle pertinenze del nucleo colonico esistente.

Nella tavola di rilievo sono individuati tutti i manufatti presenti e da demolire ad eccezione della serra per la quale si è già provveduto alla sua rimozione avendo spostato l'attività vivaistica in un'area a nord del depuratore.

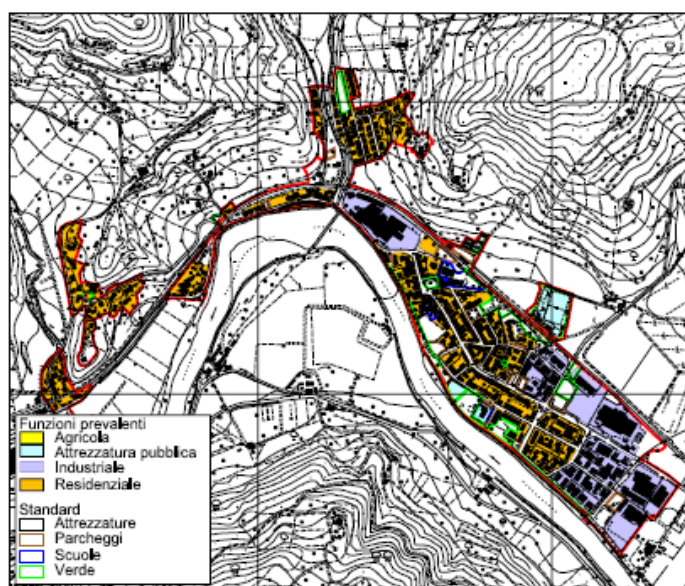
Sempre nella tavola di rilievo, oltre al catastale con l'elenco delle proprietà, sono state censite tutte le specie arboree esistenti.

Il depuratore è ubicato ad una distanza tale che il vincolo di mt. 100, stabilito dalle norme, penetra solo per pochi metri all'interno del comparto.

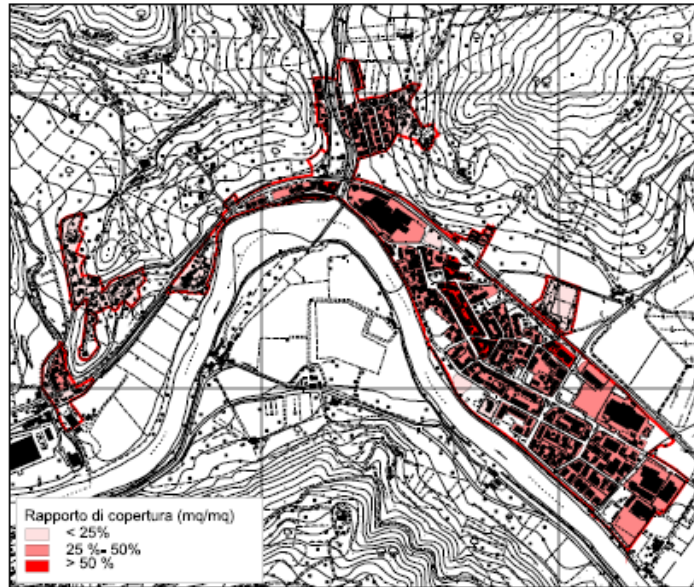
Come si può facilmente vedere dall'esame dell'elaborato n°2 di rilievo, le presenze più significative in rapporto all'area sono la S.S. 67 con gli elementi di criticità, gli attuali insediamenti artigianali, l'Arno con tutto il sistema di verde ripariale e i fossi di scolo che raccolgono le acque a monte della ferrovia di cui uno di questi si sviluppa lungo il confine est del comparto.

Nella "scheda monografica degli elementi del sistema insediativo esistente" delle Sieci allegata al R.U., sono evidenziati gli elementi significativi dell'abitato che possono avere una relazione con l'area.

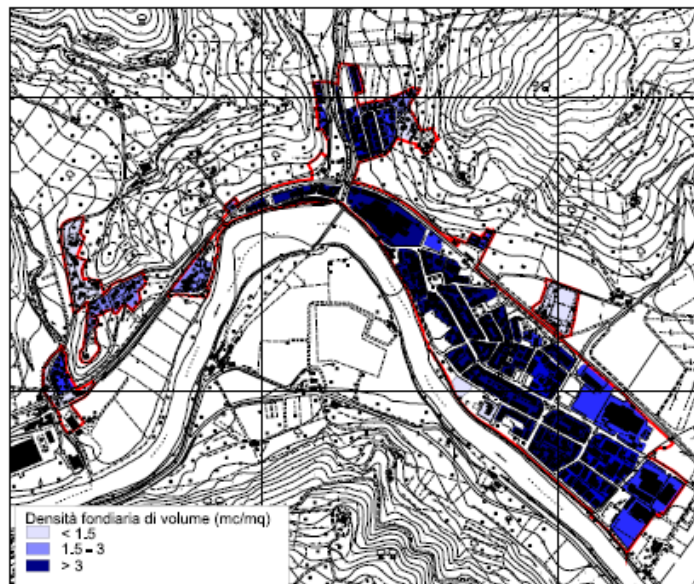
In particolare nelle Tav. 1 Analisi delle funzioni – Tav. 3 Rapporto di copertura e Tav. 4 - Densità fondiaria di volume che vengono qui sotto riportate e che consentono di valutare l'omogeneità dell'intervento proposto con il tessuto attuale del margine est delle Sieci.



**Tav. 1 R.U. - Analisi delle funzioni**



**Tav. 3 R.U. - Rapporto di copertura**



**Tav. 4 R.U. - Densità fondiaria di volume**

Per quanto riguarda i caratteri idrogeomorfologici dell'area si rimanda alle specifiche relazioni allegate al PA (Relazione idraulica e Supporto geologico) dove vengono anche indicate le condizioni di fattibilità degli interventi.

Di seguito si riportano alcune vedute panoramiche dell'area e le vedute fotografiche dei punti più significativi.







#### **Podere Castellare**

Per quanto attiene le infrastrutture ed i sottoservizi (gas, acqua, fogne, Enel, Telecom), il comparto è ben servito, come si può vedere dall'estratto del sistema infrastrutturale rilevato dal Piano Strutturale e dagli approfondimenti effettuati in loco con le società o enti di gestione dove gli elementi più significativi sono costituiti dalla presenza della tubazione di adduzione dell'acquedotto che attraversa tutta la zona lungo l'attuale strada privata di comunicazione e la fognatura che corre lungo l'Arno, da via Puccini a valle dell'area.



## **1. IL PROGETTO**

Il Piano Attuativo che viene presentato risulta conforme agli obiettivi definiti nella relativa scheda di trasformazione in modo da non precludere le future scelte strategiche previste dal Piano Strutturale per le limitrofe aree e inoltre tiene conto delle invarianti strutturali.

Infatti esaminando gli elaborati di progetto si osserva che:

- la viabilità di penetrazione all'interno dell'area si attesta sul lato ovest del comparto per consentire un futuro collegamento con piazza Vivaldi;
- lungo tale asse di penetrazione, è previsto un percorso pedociclabile con l'obiettivo di collegare in futuro la via Aretina con il sistema del Parco Fluviale;
- la nuova edificazione è stata ubicata fuori dalla porzione del comparto interessata dal vincolo paesaggistico fluviale e oltre la fascia di rispetto di 100 ml dal limite dell'area di pertinenza del depuratore di Ascheto;
- conservazione dell'attuale impluvio posto sul confine est del Comparto con il mantenimento di una fascia a verde che, unitamente a quella del contiguo comparto, costituirà un corridoio ecologico della larghezza complessiva di circa 20 ml posto in direzione ortogonale a via Aretina e al sistema del parco fluviale sull'Arno,
- gli edifici con i relativi spazi esterni di manovra e parcheggio sono stati posti a diverse quote in modo da conservare l'attuale andamento morfologico del terreno mediante la creazione di opportuni terrazzamenti;
- su via Aretina è prevista la realizzazione del fronte principale dell'edificio produttivo del gruppo Tod's S.p.A.

Ai fini di una valutazione della filosofia del progetto riteniamo utile richiamare alcuni passaggi di quanto contenuto nel sito del Gruppo Tod's, che possono far meglio comprendere gli obiettivi del Piano.

*"Oggi Tod's S.p.A. è la holding operativa di un Gruppo, che si colloca tra i principali players nella produzione e commercializzazione di calzature e pelletteria di lusso, con i marchi Tod's e Hogan, attivo anche nell'abbigliamento con il marchio Fay.*

*I marchi del Gruppo, pur nella loro distinta identità, sono accomunati da una stesa filosofia, che si contraddistingue per un equilibrato mix di tradizione e modernità, alta qualità, apporto creativo ed ampia utilizzabilità di ogni prodotto.*

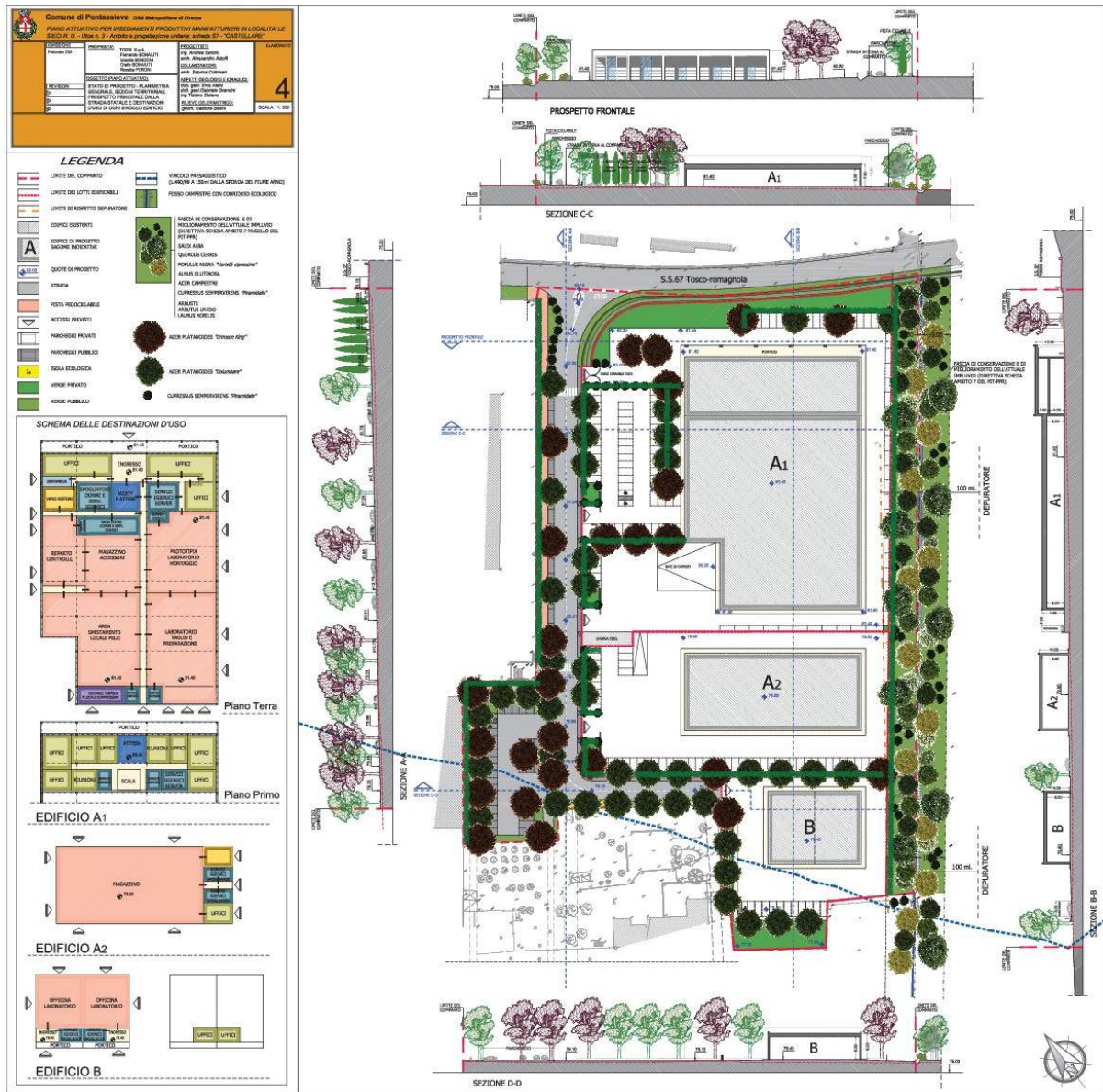
*La produzione viene realizzata negli stabilimenti del Gruppo (7 per le calzature e 2 per la pelletteria) e presso un ristretto numero di laboratori specializzati con i quali il Gruppo ha instaurato relazioni consolidate di lungo periodo. Per tutti i prodotti l'acquisto dei materiali, la sorveglianza su tutte le fasi produttive ed il controllo dei prodotti finiti sono centralizzati presso la capogruppo, anche sui prodotti realizzati nei laboratori esterni".*

La tradizione e la modernità che si trovano nei prodotti si riscontrano anche in tutti gli edifici realizzati dal Gruppo che si identificano, come si può vedere nell'immagine seguente di un edificio già realizzato, per essenzialità, funzionalità e armonia.



Il progetto, oltre al Gruppo Tod's, promotore dell'iniziativa, comprende un lotto B, di proprietà Otello Buonaiuti, dove verrà costruito il nuovo edificio per ospitare e riorganizzare la sua attività di service nel settore della riparazione di forni e attrezzature nel campo della ristorazione.

Come si può vedere chiaramente nella tavola TAV 4, l'organizzazione del comparto è studiata per consentire un corretto inserimento nel tessuto urbano e ben integrato con le scelte strategiche che l'Amministrazione intende attuare per la riqualificazione dell'abitato delle Sieti e che, precedentemente richiamate sono qui di seguito illustrate.

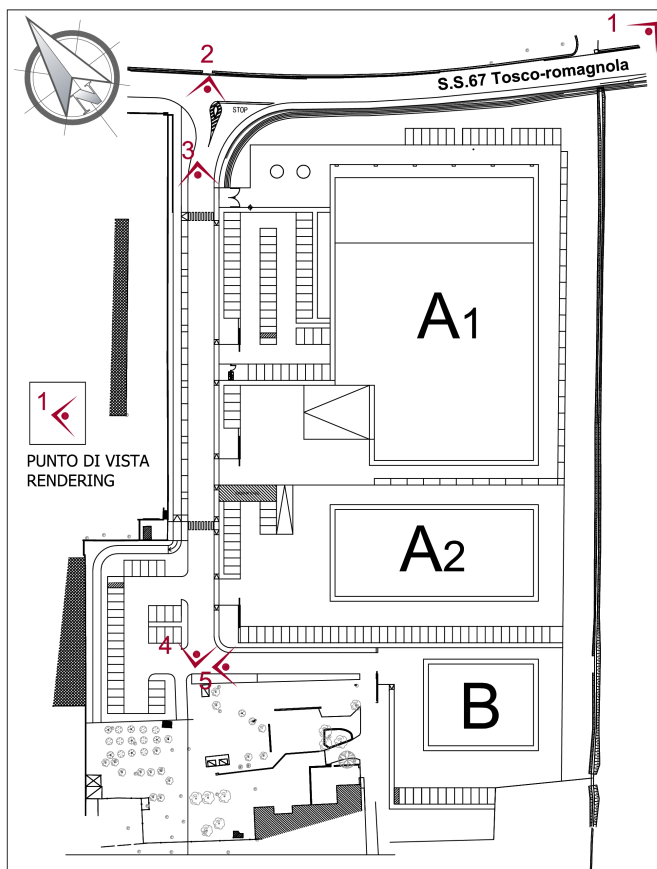


Estratto elaborato n°4 – Progetto dell'area

Inoltre per verificare il corretto inserimento dell'intervento si rimanda allo specifico studio paesaggistico che è stato effettuato con riferimento ai caratteri delle strutture territoriali, che, secondo la normativa regionale vigente, definiscono il patrimonio territoriale attraverso le reciproche relazioni e i relativi processi coevolutivi: la struttura idrogeomorfologica, la struttura ecosistemica, la struttura insediativa e la struttura agroforestale.

Infine si allegano alcune viste del rendering che evidenziano la compatibilità dell'intervento con il contesto territoriale in cui le opere si andranno ad inserire e dove le sistemazioni a verde prevedono la realizzazione di

un corridoio ecologico lungo l'impluvio (SE) e di un corridoio funzionale (NO), affiancato da un sistema di vegetazione lineare, arboreo e arbustivo. Questi due corridoi garantiscono efficaci relazioni trasversali (monte – valle) e la connessione con le rive dell'Arno, dove è presente una esile fascia di vegetazione ripariale.



**Planimetria con ubicati i punti di vista**



**Vista n.1**



**Vista n.2**



**Vista n.3**



**Vista n.4**



**Vista n.5**



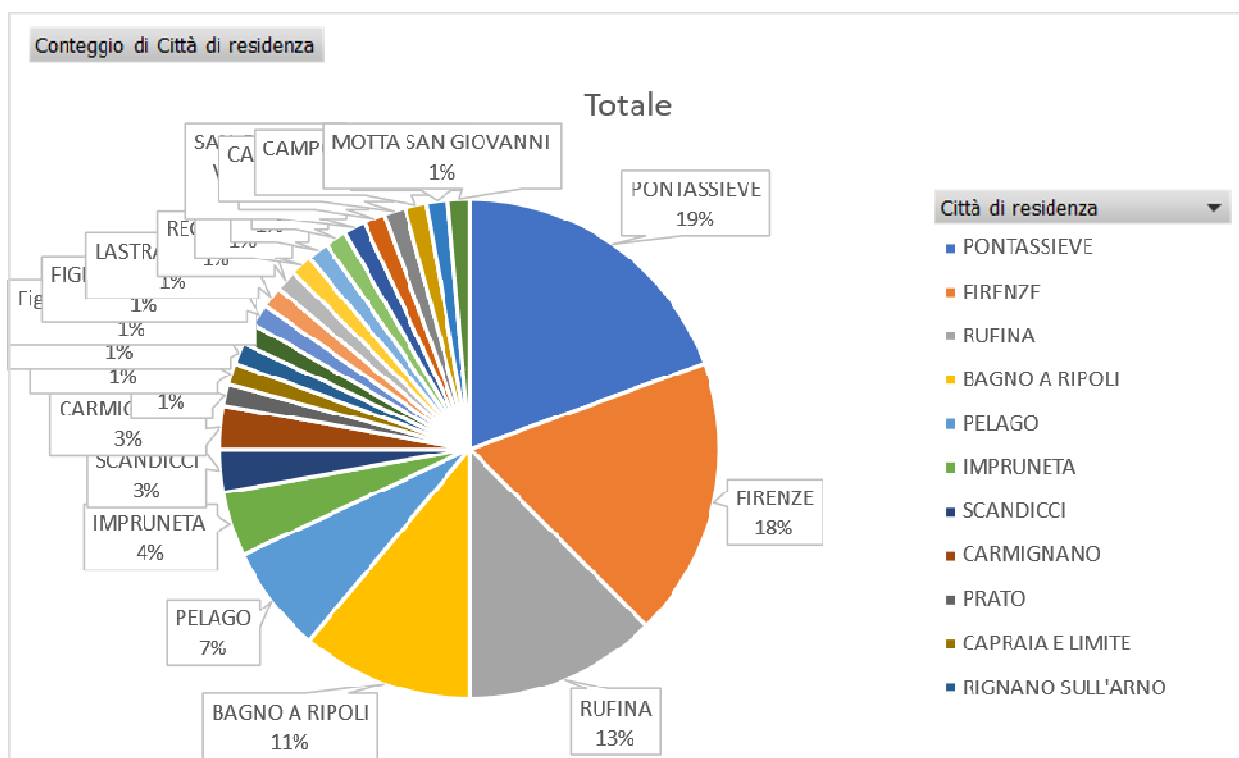
## 1.1 ***GLI SPAZI PUBBLICI***

l'area di trasformazione ha una superficie complessiva catastale di 27.330 mq e, come già accennato in precedenza, il suo accesso è previsto attraverso una viabilità che si sviluppa, all'interno dell'ambito urbano, lungo gli insediamenti produttivi esistenti e si allarga in un ampio parcheggio pubblico integrato da posti auto lungo la strada medesima.

Tale viabilità si innesta con quella principale costituita dalla S.S. n°67 e, come prescritto dalla scheda di trasformazione, l'incrocio è stato progettato in modo da *"garantire un sistema adeguato di separazione del traffico e la regolamentazione dello stesso, senza intralciare il traffico veicolare presente migliorando la sicurezza stradale"*.

Infatti dopo aver analizzato le possibili soluzioni, in accordo con il Comune di Pontassieve e con l'ANAS che gestisce la SS n°67, la scelta è stata quella di realizzare un incrocio a "T", con ampi raggi di curvatura e goccia centrale per la separazione netta dei flussi veicolari. La soluzione garantisce un adeguato grado di sicurezza considerati i limitati volumi di traffico giornalieri generati dal nuovo insediamento produttivo che risultano dell'ordine n°4/5 motrici e di 160 tra auto e furgoni e inoltre i triangoli di visibilità, nonostante la presenza stringente del muro di recinzione a sinistra per chi approccia la statale, risultano ampiamente superiori ai minimi di legge. L'incrocio è stato approvato da ANAS in data 8 ottobre 2020 con autorizzazione n° ANAS CDG.ST FI SEG. REG. UFFICIALE P.0518758.08-10-2020

È inoltre da sottolineare che, vista l'attuale provenienza dei 72 dipendenti Tod's dello stabilimento di Vallina da trasferire nel nuovo edificio produttivo del lotto A1, la maggior parte di questi raggiungerà il luogo di lavoro utilizzando preferenzialmente l'attuale viabilità in sinistra idrografica dell'Arno e pertanto percorrendo la SS n°67 da Pontassieve raggiungeranno l'incrocio con la strada di lottizzazione senza attraversare il centro abitato delle Sieci.



La nuova strada di lottizzazione, in corrispondenza del parcheggio pubblico, prosegue in direzione del confine est del comparto per consentire l'accesso al lotto B e per riconnettersi con la vecchia strada a servizio del nucleo colonico esistente posto a sud dell'area di intervento. Sempre in corrispondenza del suddetto parcheggio è previsto un accesso alla proprietà privata e la possibilità di realizzare, in futuro, il proseguimento della strada in modo da collegarsi con piazza Vivaldi.

La nuova viabilità dotata di marciapiede e pista pedociclabile (lungo il lato ovest) è, sui due lati, alberata con le essenze arboree indicate nell'allegato 1 delle norme del R.U.

Complessivamente le aree pubbliche destinate a verde e parcheggi pubblici hanno una superficie complessiva di 4.490 mq che risulta superiore al 10% della superficie catastale del comparto pari a 2.730 mq. Tali aree comprendono anche la fascia a verde della larghezza di 10 ml posta lungo l'attuale impluvio sul confine est del comparto e i parcheggi pubblici la cui superficie risulta pari a 1465 mq superiore a 1365 mq che corrispondono al 5% della superficie catastale dell'intero comparto.

La viabilità pubblica (strade e marciapiedi) ha uno sviluppo di circa 2.757 mq che sommato ai 4.490 mq di aree a verde e a parcheggi determina una superficie complessiva di 7.247 mq da cedere all'Amministrazione Comunale.

Il progetto garantisce un indice di permeabilità superiore al 25% essendo le aree, sia pubbliche che private destinate a verde e a parcheggio, quest'ultime realizzate con pavimentazioni semipermeabili, pari complessivamente a 9.727 mq a cui corrisponde una superficie di circa il 35% di quella dell'intero Comparto.

Le sezioni ed il progetto e l'elaborato grafico n°7 (Stato sovrapposto sezioni territoriali) evidenziano i limitati interventi sulla morfologia del terreno per quanto riguarda la viabilità e le aree di sosta inoltre l'edificato, con i relativi spazi esterni di manovra e di parcheggio, sono stati posti a diverse quote in modo da conservare dell'attuale andamento morfologico del terreno mediante la creazione di opportuni terrazzamenti.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive delle opere stradali e i sottoservizi da realizzare (fognature, acquedotto, illuminazione pubblica, reti telefonica, elettrica e del gas) si rimanda alla relazione e alle specifiche tavole grafiche delle opere di urbanizzazione

## **1.2 I LOTTI EDIFICABILI**

Complessivamente le aree destinate ai lotti edificabili hanno una superficie di 20.056 mq suddivisa in tre unità immobiliari con destinazione manifatturiera.

In particolare, gli edifici destinati alla produzione Tod's, A1 e A2, come risulta dall'esame dell'elaborato n°4 relativa alle tipologie edilizie, le funzioni di tipo produttivo si sviluppano al piano terra mentre per l'edificio A1, lungo il fronte principale su via Aretina, è prevista la realizzazione di un piano primo da destinare ad uffici.

Inoltre per svolgere correttamente le attività produttive al piano terra, anche in considerazione della necessità di movimentare le materie prime e i prodotti finiti e considerati gli ingombri degli impianti di trattamento dell'area che saranno posizionati all'intradosso dei solai, si ritiene necessaria un'altezza netta minima interna pari a 6 ml per il fabbricato A1 mentre per il fabbricato A2 si prevede un'altezza interna di almeno 9,0 ml che consente di svolgere al meglio la funzione di edificio destinato ad immagazzinare e a

selezionare le pelli destinate alla produzione. Avremo quindi altezze massime dei fabbricati pari rispettivamente a 7,50 ml e a 10,0 ml tenendo conto dell'effettivo spessore della copertura.

Per la porzione di fabbricato A1 che si svilupperà su due piani è prevista un'altezza netta di almeno 5,0 ml per i locali al piano terra e di 3,5 ml per quelli ad uso ufficio al piano primo e pertanto, considerando uno spessore dei solai pari rispettivamente a 0,5 ml per quello intermedio di calpestio e dell'ordine di 1,0 ml per quello di copertura, l'altezza massima del fabbricato non potrà essere inferiore a 10,0 ml. Per il fronte di tale fabbricato che si sviluppa lungo la via Aretina e che è caratterizzato dalla presenza dei due piani fuori terra sopra descritti, è prevista la realizzazione di un porticato a tutta altezza con vetrate come evidenziato nel progetto.

Per il fabbricato del lotto B è invece prevista un'altezza netta interna di 8,0 ml per un'altezza massima del fabbricato di 9,0 ml considerando uno spessore del solaio di copertura dell'ordine di 1,0 ml.

I parametri prescrittivi sono riportati nell'elaborato n°5 insieme alla planimetria dove è indicato, oltre agli altri indici, il perimetro dell'area di ingombro degli edifici. Il comparto è diviso in 3 Unità Immobiliari di Intervento con i seguenti parametri:

• **Lotto A1** - Utilizzazione manifatturiera:

- Superficie fondiaria	mq	11.974
- Superficie edificabile S.E.	mq	6.289
- N° massimo di piani fuori terra	n°	2
- Altezza massima	ml	10
- Massima superficie coperta(valore indicativo)	mq	5.200
- Distanza dai confini	ml	5
- N° massimo di piani interrati o seminterrati	=	0
- Volume massimo	mc	33.862

• **Lotto A2** - Utilizzazione manifatturiera:

- Superficie fondiaria	mq	5.132
- Superficie edificabile S.E.	mq	1.600
- N° massimo di piani fuori terra	n°	2
- Altezza massima	ml	10
- Massima superficie coperta(valore indicativo)	mq	1.600
- Distanza dai confini	ml	5
- N° massimo di piani interrati o seminterrati	=	0
- Volume massimo	mc	14.400

• **Lotto B** - Utilizzazione manifatturiera:

- Superficie fondiaria	mq	2.950
- Superficie edificabile S.E.	mq	800
- N° massimo di piani fuori terra	n°	2
- Altezza massima	ml	9
- Massima superficie coperta(valore indicativo)	mq	800
- Distanza dai confini	ml	5
- N° massimo di piani interrati o seminterrati	=	0
- Volume massimo	mc	6.400

Le destinazioni essendo tutte manifatturiere, secondo le definizioni date dal Regolamento Urbanistico, risultano compatibili con lo strumento urbanistico e la volumetria totale dei tre lotti edificabili pari a

54.662,00 mc risulta inferiore all'edificabilità massima ammessa di 96.000,00 mc in volume di edificio. In particolare le attività previste per i lotti A1 e A2 relativi alla produzione Tod's sono le seguenti:

- nell'**edificio del lotto A1** verrà trasferita la produzione di pelletteria che attualmente viene svolta nello stabilimento di Vallina nel comune di Bagno a Ripoli. Tale attività consiste nella produzione di borse dalla fase di ideazione, prototipazione fino al prodotto finito;
- l'**edificio del lotto A2** verrà adibito a magazzino centrale di stoccaggio di materie prime quale pellame, fodere, materiali di rinforzo e prodotti semilavorati.

Per l'edificio del lotto B si ipotizza una divisione in 2 unità per le quali, al momento, è definibile solo un'attività di tipo artigianale della ditta F.lli Bonaiuti di Bonaiuti Otello & C snc e che attualmente viene svolta in alcuni locali al piano terra dell'insediamento colonico esistente. Tale attività si occupa principalmente di manutenzione e riparazione di impianti e macchine per panifici, pasticcerie e ristorazione.

Pertanto, considerate le attività che si andranno ad insediare, i rifiuti che verranno prodotti riguarderanno essenzialmente materiali di imballaggio (carta, cartone, legno), contenitori (metallo, plastica), scarti di pellame, coloranti e adesivi che saranno accuratamente catalogati, divisi e stoccati in specifici luoghi di deposito temporaneo, dove saranno segnalati con appositi cartelli identificativi. Da questi depositi temporanei i rifiuti saranno raccolti e smaltiti attraverso ditte specializzate, senza che nulla debba gravare sui cassonetti dei rifiuti urbani destinati alla raccolta ordinaria.

Tutti gli edifici produttivi sono stati posti fuori dalla porzione del comparto interessata dal vincolo paesaggistico fluviale e oltre la fascia di rispetto di 100 ml dal limite dell'area di pertinenza del depuratore di Ascheto, inoltre la loro quota di imposta è superiore alla quota di sicurezza di 79,38 m.s.l.m. definita considerando un franco di 0,5 ml rispetto al battente idraulico con tempo di ritorno T 200 anni.

I materiali che verranno utilizzati, sia all'interno che all'esterno dei lotti, nelle aree pubbliche, consentiranno il rispetto della Delibera C.R.T. 12/2000 per la permeabilità dei suoli così come evidenziato nell'elaborato n°5.

All'interno dei lotti edificabili sono previste aree per la sosta privata nel rispetto della L. 122/89 e comunque con una previsione di posti auto non inferiore al 70% del numero degli addetti (c.f.r. elaborato n°5). Tutti i piazzali saranno dotati di sistemazioni a verde con piantumazione di alberi e siepi per un migliore inserimento ambientale.

La tipologia dei fabbricati produttivi ha un valore indicativo al fine di determinare i parametri dimensionali dei singoli lotti edificabili mentre l'effettivo assetto verrà precisata nei progetti per le richieste a costruire che dovranno essere successivamente approvati dal Comune, In tale occasione saranno anche meglio definite le misure atte a consentire il miglior inserimento dei fabbricati sia per quanto riguarda gli aspetti architettonici con uso di materiali coerente con i valori del luogo che per le opere vegetazionali di mitigazione dell'impatto; si dovranno altresì evitare strutture precarie e stoccaggio non ordinato dei materiali sui piazzali.

Inoltre la sostenibilità dello sviluppo e l'applicazione della nuova normativa sull'efficienza energetica, sia nazionale che regionale le quali prevedono la Certificazione Energetica di tutti i nuovi edifici, rendono centrale il tema della "progettazione sostenibile" riferita al risparmio energetico sia dal punto di vista dell'involucro che degli impianti. Pertanto la progettazione degli edifici dovrà svilupparsi, con il significativo utilizzo di energie rinnovabili e nella direzione del massimo risparmio energetico, non solo sotto il semplice e più immediato profilo tecnico economico ma anche come contributo al miglioramento ambientale. In particolare, nella fase della progettazione saranno prese in considerazione e valutate le seguenti soluzioni:

- adozione di materiali con elevato potere di isolamento al fine di ottenere edifici con una notevole inerzia termica;
- l'utilizzazione invernale della energia termica derivante dal "guadagno solare";
- il "controllo solare" in fase estiva determinata da sistemi di protezione esterna;

- l'impiego di apparecchiature innovative che determinano elevati rendimenti di funzionamento unitamente ad un ottimale controllo della qualità del microclima;
- l'adozione di "moduli solari fotovoltaici" e di "moduli solari termici" possibilmente integrati negli elementi architettonici di copertura per la produzione rispettivamente di energia elettrica e di acqua calda sanitaria;
- il controllo dei flussi d'aria con sistemi di recupero e scambio termico dell'aria espulsa.

Per una migliore comprensione del progetto rimandiamo alla lettura degli elaborati grafici dal n° 1 al n° 8 dove i dati dimensionali e di verifica degli standards con la divisione fra aree private e aree pubbliche sono riportati nell'elaborato n°5.