

COMUNE DI PONTASSIEVE

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO ART.121 L.R. 65/2014 RELATIVO ALL'AMBITO DENOMINATO *PO_08: SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DEL POI*

COMMITTENTE/I:

- in qualità di proprietà:

MARCHESI FRESCOBALDI SOC. AGRICOLA S.R.L. unipersonale, C.F. e P.IVA 01770300489 sede legale in Via S. Spirito 11 50125 Firenze, sede Amministrativa in Via Aretina 120, 50065 Loc. Sieci, Pontassieve (FI)

Legale rappresentante: Sig. Lamberto Frescobaldi Franceschi Marini

- in qualità di promissario acquirente:

MANUFACTURE DES ACCESSOIRES LOUIS VUITTON S.R.L.- sede legale Via Camillo Benso Conte di Cavour 35 - 30032 Fiesso D'Artico (VE) - REA 363547 - C.F. e P.IVA 07292320962

Legale rappresentante: Sig. Jean-Marie Tizon

Gruppo di progettazione:

DE-SO

10 rue des Bluets - 75011 Paris - t: 01.55.43.97.07 - @: contact@de-so.com

T/E/S/S

7 cité Paradis - 75010 Paris - t: 01 70 36 58 00 - @: lvsp@tess.fr

METROOFFICE Architetti

Via Pisana, 234 - 50143 Florence - t: +39 055 703390 - @: office@metrooffice.it

POLITECNICA

V.le G. Amendola, 6 - 50121 Firenze - t: +39 055 200 1660 - @: info@politecnica.it

MEW Engineering

Via Variano 68 - 47922 Rimini - t: +39 0541 684070 - @: info@meweng.com

ARCHITETTO ANDREA MELI

Via Santo Stefano in Pane 14, 50134, Firenze - t: 055 333082 - @: inland@inland.it

Progettisti incaricati per redazione titoli abilitativi:

Arch. Caterina Biondi

Via Calandrino, 8R - 50133 Firenze - t: +39 347 1250193 - @: caterinabiondi@metrooffice.it

Oggetto:

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Scala:

Elaborato:

P.05

Revisione:

R04

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO		NOTE
00	23/10/25					
01	17/12/25	CB	CB	CB	Aggiornamento a seguito di richiesta di documentazione integrativa Prot.n.0029540-2025 e pratica Pratica Edilizia n. 2025/00562	Correzione franco, tabelle, codice Ateco materiali, verifica incrociata riferimenti
02	29/12/25	CB	CB	CB		Correzione refusi e precisazioni
03	16/02/26	CB	CB	CB		Modifica Volume Edificabile e aggiornamento tabelle
04	03/05/26	CB	CB	CB		Modifica art. 15.3 e art. 18

PREMESSA

La presente stesura delle Norme Tecniche definisce le regole per l'attuazione del Piano Unitario Convenzionato.

Il Piano Unitario Convenzionato, di cui le presenti norme fanno parte, è disciplinato dall' art. 121 della L.R. 65/2014 e dalla Scheda Norma *PO_08: Sieci – Insedimento Produttivo* del Piano Operativo Intercomunale di Pontassieve e Pelago.

INDICE

CAPITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1 - OGGETTO	3
Art. 2 – DIMENSIONAMENTO DEL PROGETTO UNITARIO CONVEZIONATO	3
Art. 3 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI.....	3
Art. 4 - ELABORATI	3
CAPITOLO 2 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI, DELLE DESTINAZIONI D’USO, DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI.....	6
Art. 5 – CATEGORIE DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D’USO	6
Art. 6 –ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RELATIVO ALL’AMBITO PUC	6
Art. 7 –VANI TECNICI E PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI	8
Art. 8 –ALTEZZA MASSIMA ALLA GRONDA E ALTEZZA DI PROGETTO	8
Art. 9 –FASCE DI RISPETTO ELABORATO <i>P.02_Studio analitico diagnostico del paesaggio</i>	9
Art. 10– PARAMETRI URBANISTICI	9
Art. 11– DIRETTIVE	11
CAPITOLO 3 – SCHEMA DIRETTORE: DEFINIZIONE DELLE AZIONI STRATEGICHE PER L’ATTUAZIONE DELL’INTERVENTO DI CUI ALLA SCHEDA PO_08: SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO	12
Art. 12– SCHEMA DIRETTORE AZIONI STRATEGICHE	12
Art. 13 – PARAMETRI URBANISTICI SCHEMA DIRETTORE.....	12
Art. 14 – INTERVENTI ESTERNI E INTERNI AL LOTTO FINALIZZATI AL CORRETTO INSERIMENTO DELL’INTERVENTO.....	13
Art. 15 – OPERE ESTERNE AL LOTTO AI SENSI DELL' art. 5 D.M.1444/1968 E AI SENSI art. 4 L.847/64	14
Art. 16 – ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE	14
Art. 17 – CODICE ATECO.....	14
CAPITOLO 4 –DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE E FATTIBILITA’.....	16
Art. 18 – INDICAZIONI GENERALI SULLE MODALITA’ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	16
Art. 19 – COERENZA DEI TITOLI ABILITATIVI CON IL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO.....	16
Art. 20 – ELABORATI PRESCRITTIVI	17
Art. 21 – VARIANTI AL PUC	18

CAPITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - OGGETTO

1.1 Le presenti Norme disciplinano le trasformazioni previste all'interno della scheda norma *PO_08: Sieci – Inseediamento Produttivo* del Piano Operativo Intercomunale di Pontassieve e Pelago approvata unitamente al POI Deliberazioni dei Consigli Comunali di Pontassieve e Pelago rispettivamente n. 74 del 31/07/2025 e n. 23 del 24/07/2025 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 30/11/2021 pubblicata dal 02/12/2021 al 17/12/2021. L'avviso di approvazione del Piano Operativo è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana - BURT - N. 36 del 03 settembre 2025, e da quella data è entrato ufficialmente in vigore sostituendo a tutti gli effetti i Regolamenti Urbanistici vigenti nei singoli comuni, ai sensi degli art. 23 bis e 23 commi 10 e 11 della L.R. 65/2014.

Il presente Progetto Unitario Convenzionato è finalizzato alla realizzazione delle trasformazioni previste all'interno della scheda norma *PO_08: Sieci – Inseediamento Produttivo*.

La previsione riguarda l'inserimento di un nuovo impianto produttivo di un noto brand del lusso legato alla lavorazione e produzione di altissimo livello. Lo stabilimento dovrà essere un punto di riferimento per le attività dell'area sia in termini di sostenibilità, sia in termini di scelte progettuali che puntano a coniugare e a mediare il paesaggio aperto circostante con le realtà urbanizzate limitrofe.

L'oggetto produttivo dovrà inoltre rispondere a due requisiti fondamentali: il primo corrisponde ad una filiera di elevata qualità artigianale ed eccellenza, il secondo essere elemento di traino per il tessuto economico circostante e motivo attrattore e di visibilità.

Esternamente al fabbricato dovrà essere realizzata un'area adibita a carico e scarico dei materiali e del prodotto stesso, un'area a parcheggio per i dipendenti. La manifattura ospiterà anche aree comuni per la ristorazione e per le zone di servizio che completano la struttura distributiva dell'edificio.

La produzione prevista non prevede l'utilizzo di sostanze tossiche ed è finalizzata al massimo rispetto dei principi di sostenibilità ambientali.

Art. 2 – DIMENSIONAMENTO DEL PROGETTO UNITARIO CONVEZIONATO

2.1 Il perimetro del lotto a destinazione industriale-artigianale è individuato all'interno delle tavole tramite tratto rosso e definito come "confine lotto e limite Superficie Territoriale". Gli interventi all'esterno di tale perimetro adempiono a quanto previsto dalla Scheda Norma e *PO_08: Sieci – Inseediamento Produttivo* e sono parte integrante del presente PUC.

2.2 Dal punto di vista catastale il perimetro del lotto industriale-artigianale è ricompreso dalle seguenti particelle catastali del foglio 94: 805, 798, 68 vedi elaborato Q.08.a

2.3 La Superficie Territoriale è pari a 40.180,50 mq e la Superficie Edificabile pari a 12.000mq, secondo quanto previsto all'interno della Scheda Norma *PO_08: Sieci – Inseediamento Produttivo* e negli elaborati P.01.a, P.01.b, P.01.c, P.01.d, P.01.e relativi all'*Articolazione del territorio Ambito Progetto Unitario Convenzionato - Scheda Norma PO_08*.

Art. 3 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI

3.1 Per gli interventi previsti, laddove non disciplinate dalle presenti norme, valgono le pertinenti disposizioni vigenti nel Comune di Pontassieve risultanti dai Regolamenti e Piani, ivi compreso quanto stabilito dalle leggi, ove queste ultime disposizioni abbiano efficacia prevalente sulle altre fonti e comunque di diretta applicazione, nonché dagli atti amministrativi della Regione Toscana e, in particolare, dall'art. 121 della LRT 65/2014.

Art. 4 - ELABORATI

4.1 Il presente Progetto Unitario Convenzionato è formato dai seguenti elaborati.

ELENCO ELABORATI

STRUTTURA PUC	n	CODICE ELABORATI	ELABORATO
Q_PUC (Quadro conoscitivo)	1	Q.01	Inquadramento PIT
	2	Q.02	Inquadramento PTCP
	3	Q.03	Inquadramento comunale e ortofoto
	4	Q.04	Inquadramento 1:1000
	5	Q.05	Inquadramento 1:500
	6	Q.06a	Rilievo topografico 200
	7	Q.06b	Rilievo topografico 200
	8	Q.06c	Rilievo topografico 200
	9	Q.06d	Monografie capisaldi
	10	Q.07	Sezioni ambientali
	11	Q.08.a	Catasto
	12	Q.08.b	Catasto_visure
	13	Q.09	Relazione storica
	14	Q.10.a	Punti di presa fotografici
	15	Q.10.b	Documentazione fotografica
	16	Q.12	Mappatura sottoservizi e reti esistenti 1000
	17	Q.13	Mappatura sottoservizi e reti esistenti 500
P_PUC (Disciplina PUC)	18	P.01.a	Articolazione del territorio Ambito Progetto Unitario Convenzionato - SCHEDA NORMA PO_08: SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO - PLANIMETRIA
	19	P.01.b	Articolazione del territorio Ambito Progetto Unitario Convenzionato - SCHEDA NORMA PO_08: SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO - PLANIMETRIA
	20	P.01.c	Articolazione del territorio Ambito Progetto Unitario Convenzionato - SCHEDA NORMA PO_08: SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO - PLANIMETRIA
	21	P.01.d	Articolazione del territorio Ambito Piano Unitario Convenzionato - SCHEDA NORMA PO_08: SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO - PLANIMETRIA
	22	P.01.e	Articolazione del territorio Ambito Progetto Unitario Convenzionato - SCHEDA NORMA PO_08: SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO - SEZIONI
	23	P.01.f	Sezioni ambientali con inserimento perimetrazione destinata alla realizzazione di nuovo Volume Edificato_2000
	24	P.02-1	Studio analitico diagnostico del paesaggio PARTE 1
		P.02-2	Studio analitico diagnostico del paesaggio PARTE 2
	25	P.03	Relazione sull'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) e sulle altre misure di qualificazione ambientale
	26	P.04	Unità minime di Intervento
27	P.05	Norme Tecniche di Attuazione PUC	
V_PUC (Schema direttore e azioni strategiche)	28	V.01.a	Schema direttore azioni strategiche PLANIMETRIA
	29	V.01.b	Schema direttore azioni strategiche PLANIMETRIA
	30	V.01.c	Schema direttore azioni strategiche PLANIMETRIA
	31	V.01.d	Schema direttore azioni strategiche PLANIMETRIA
	32	V.01.e	Schema direttore azioni strategiche - SEZIONI
	33	V.02	Viabilità interna
	34	V.04.a	Pianta e particolari intervento di sistemazione morfologica
	35	V.04.b	Schema sistema di drenaggio della copertura
	36	V.04.c	Schema drenaggio acque meteoriche e reflue interne al lotto
	37	V.05	Planimetria scavi e riporti
	38	V.06	Planivolumetrico
	39	V.07	Schema zonizzazione pavimentazioni spazi scoperti
	40	V.08	Linee guida per la progettazione a verde all'interno del lotto
	41	V.10	Fotoinserimenti
O_PUC (Opere esterne al lotto)	42	O.A.a	Parcheggio pubblico - Planimetria inquadramento idraulico
	43	O.A.b	Parcheggio pubblico - Planimetria di progetto
	44	O.A.c	Parcheggio pubblico - sezioni tipo e pacchetti tipologici
	45	O.A.d	Parcheggio pubblico - Planimetria idraulica e dettagli tipologici
	46	O.A.e	Parcheggio pubblico - Relazione tecnica illustrativa
	47	O.A.f	Parcheggio pubblico - Computo metrico
	48	O.B.a	Area a scomputo ingresso al lotto - Planimetria
	49	O.B.b	Area a scomputo ingresso al lotto - Computo
	50	O.B.c	Impianti elettrici esterni - Illuminazione area d'ingresso al lotto
	51	O.C.a	Estensione fognatura pubblica - Planimetria idraulica
	52	O.C.b	Estensione fognatura pubblica - Corografia
	53	O.C.c	Estensione fognatura pubblica - Profili longitudinali e particolari costruttivi
	54	O.C.d	Estensione fognatura pubblica - Relazione tecnica generale
	55	O.C.e	Estensione fognatura pubblica - Capitolato Speciale d'Appalto

	56	O.C.f	Estensione fognatura pubblica - Computo metrico estimativo
	57	O.D	Capitolato tecnico-economico sistema pompaggio sottopasso
R_PUC (Relazioni)	58	R.a.01	Relazione geologica
	59	R.a.02	Relazione geotecnica
	60	R.b	Relazione di compatibilità idraulica
	61	R.c.01	Relazione tecnica di analisi trasportistica
	62	R.c.02	Relazione fattibilità trasporti aree esterne
	63	R.d	Valutazione previsionale di impatto acustico – impianti meccanici
	64	R.e	Asseverazione Cabina Enel
	65	R.f	Relazione Paesaggistica
	66	R.g	Relazione di illustrativa di Coerenza
C_PUC (Schema di Convenzione)	67	C.a	Schema di Convenzione

4.2 Il presente piano è strutturato in

-Q_PUC: Quadro Conoscitivo che definisce ambito in cui si inserisce il piano;

-P_PUC: Disciplina del Progetto Unitario Convenzionato che norma le previsioni e i limiti delle trasformazioni consentite dalla Scheda Norma e *PO_08: Sieci – Insediamento Produttivo*;

-V_PUC: Schema direttore e azioni strategiche, elaborati non prescrittivi (fatta eccezione dell'elaborato *V.08_Linee guida per la progettazione a verde all'interno del lotto*) che costituiscono uno scenario possibile di attuazione e di verifica degli obiettivi espressi all'interno dei Piani Urbanistici Comunali (PSI e POI), dello stesso PUC e delle linee guida per i livelli di progettazione successiva;

-O_PUC: Opere esterne al lotto, che insieme alle misure di mitigazione esterne al lotto, espresse all'interno dell'elaborato *P.02-Studio analitico diagnostico del paesaggio*, costituiscono il complesso delle attività che rendono sostenibile e possibile la realizzazione del nuovo stabilimento manifatturiero; in particolare le opere, descritte all'interno degli elaborati di livello progettuale definitivo contrassegnati dalla lettera "O", sono disciplinate dall' art. 5 D.M.1444/1968 e dall' art. 4 L.847/64;

-R_PUC: Relazioni che completano, descrivono e/o disciplinano le trasformazioni previste dal presente Piano.

4.3 DENOMINAZIONI

A chiarimento lessicale si specifica che per il Borro della Ragnaia sono presenti diverse denominazioni riscontrabili all'interno degli elaborati quali: Borro della Ragnaia, Fosso/Borro dello Stracchino.

Tale differenza nelle denominazioni è data dalla presenza di nomenclature differenti presenti nel corso della storia nelle cartografie e nei documenti; infatti "Borro della Ragnaia" è riscontrabile all'interno del Catasto Storico, mentre "Borro/Fosso dello Stracchino" mette in relazione il corso d'acqua con il vicino nucleo storico chiamato "Stracchino" rintracciabile sempre all'interno della cartografia storica e da cui il nome della viabilità attuale.

CAPITOLO 2 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI, DELLE DESTINAZIONI D'USO, DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

Art. 5 – CATEGORIE DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO

5.1 Le categorie di intervento ammesse sono quelle di cui all'art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

5.2 La destinazione d'uso è riconducibile all'art.99 della L.R. 65/2014 e alla Scheda Norma *PO_08: Sieci – Insedimento Produttivo*.

Art. 6 –ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RELATIVO ALL'AMBITO PUC

L'articolazione del territorio relativo all'ambito del PUC, elaborati P.01, è stata suddivisa in

- Articolazione del territorio esistente
- Articolazione del territorio previsione P.O.I.
- Articolazione del territorio relativa all'ambito del PUC
- Vincoli e Fasce di rispetto

6.1 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO ESISTENTE

All'interno di tale categoria sono evidenziate le tematiche di uso del suolo relate direttamente con le trasformazioni previste all'interno del presente piano quali viabilità principale, pista ciclabile esistente, viabilità minore (strade bianche) e tracciati agricoli, spazi verdi pubblici e privati, aree e residuali quali aiuole, scarpate inerbite, corpi idrici quali torrenti e fossi esistenti, locale tecnico pompe a servizio del sottopasso.

6.2 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO PREVISIONE POI

Le tematiche presenti in tale categoria sono riconducibili direttamente a quanto previsto all'interno dell'elaborato *QP.3.3-Territorio Urbanizzato-Disciplina delle trasformazioni* del POI approvato e sono state evidenziate in quanto direttamente connesse con le trasformazioni previste dalla Scheda Norma *PO_08: Sieci – Insedimento Produttivo*.

6.3 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RELATIVA ALL'AMBITO DEL PUC

Le tematiche presenti in tale categoria riguardano la pianificazione prevista all'interno del presente piano e sono quindi connesse direttamente alle trasformazioni previste dalla Scheda Norma *PO_08: Sieci – Insedimento Produttivo*.

-Area destinata alla realizzazione del nuovo accesso all'insediamento produttivo: identificazione dell'area in cui realizzare il nuovo accesso all'insediamento produttivo.

-Area destinata alla realizzazione di parcheggio pubblico: area destinata alla realizzazione di parcheggio pubblico esterno al lotto.

-Aree verdi pubbliche a contrasto delle isole di calore e a servizio delle infrastrutture idrauliche: all'interno dell'elaborato P.01.a tale tema, che si sovrappone all' "Articolazione del territorio previsione P.O.I.- Verde pubblico di previsione", trova la sua piena applicazione all'interno dell'elaborato P02_Studio analitico diagnostico del paesaggio tra le opere denominate di tipo "C".

-Area impianto tecnico pompe idrauliche da mantenere e/o modificare: infrastruttura tecnica di pubblica utilità da mantenere e/o modificare secondo quanto previsto dalla Convenzione e dagli elaborati tecnici denominati O.D.

-Area destinata alla realizzazione di locali tecnici esterni al lotto quali cabine elettriche ecc. a servizio dello stabilimento e/o del territorio: area privata destinata alla realizzazione di locali tecnici esterni al lotto come cabine elettriche o altri manufatti tecnici a servizio del nuovo stabilimento e accessibili da via pubblica.

- *Area in cui è possibile realizzare nuova Superficie Edificata e Volume Edificato, a destinazione industriale-artigianale, ai sensi di art.10 e art.23 del D.P.G.R. 39/R/2018:* area in cui, nel rispetto di quanto previsto dalla Scheda Norma *PO_08: Sieci – Insedimento Produttivo*, è consentito realizzare volumi a destinazione artigianale-industriale.

-*Area preferenziale destinata alla realizzazione di locali tecnici fuori terra funzionali all'attività del nuovo stabilimento e interni al lotto:* all'interno dell'area edificabile è stata evidenziata un'area preferenziale specifica destinata alla localizzazione di aree e volumi tecnici funzionali allo stabilimento, qualora fosse necessario localizzare un volume in un'area differente, ciò dovrà essere giustificato da evidenti motivazioni funzionali e/o tecniche.

-*Area destinata alla realizzazione di parcheggi non interrati all'interno del lotto opportunamente mitigati con sistemi vegetazionali:* all'interno dell'area del lotto è stata prevista un'area in cui realizzare parcheggi scoperti che dovranno essere opportunamente mitigati attraverso sistemi vegetazionali; la maggior parte dei parcheggi destinati alla sosta stanziale (art.37 del DPGR. 39/2018 e art.4.2.4 NTA del POI) verranno realizzati privilegiando soluzioni ipogee come previsto dalla Scheda Norma *PO_08: Sieci – Insedimento Produttivo*.

-*Parcheggio interrato o seminterrato destinato all'assolvimento delle dotazioni minime di parcheggi per la sosta stanziale:* la maggior parte dei parcheggi destinati alla sosta stanziale (art.37 del DPGR. 39/2018 e art.4.2.4 NTA del POI) verranno realizzati privilegiando soluzioni ipogee come previsto dalla Scheda Norma *PO_08: Sieci – Insedimento Produttivo*.

-*Area destinata al potenziamento degli elementi vegetazionali tramite filari alberati:* misura di mitigazione e qualificazione ambientale, come previsto dalla Scheda Norma *PO_08: Sieci – Insedimento Produttivo*, specificata in dettaglio all'interno dell'elaborato *P02_Studio analitico diagnostico del paesaggio* tra le opere di tipo "A".

-*Area destinata al potenziamento degli elementi tramite filari alberati trasversali:* misura di mitigazione e qualificazione ambientale, come previsto dalla Scheda Norma *PO_08: Sieci – Insedimento Produttivo*, specificata in dettaglio all'interno dell'elaborato *P02_Studio analitico diagnostico del paesaggio* tra le opere di tipo "B".

-*Area destinata al potenziamento della vegetazione ripariale lungo il Borro della Ragnaia:* misura di mitigazione e qualificazione ambientale prevista dalla Scheda Norma *PO_08: Sieci – Insedimento Produttivo* e specificata in dettaglio all'interno dell'elaborato *P02_Studio analitico diagnostico del paesaggio* tra le opere di tipo "C"; tale previsione risulta di difficile applicazione per la mancanza di sedime sul lato stradale e in relazione al controllo ed alla gestione delle acque superficiali finalizzati alla difesa idraulica del territorio stesso.

-*Area destinata al potenziamento della vegetazione ripariale lungo il Borro del Pelacane:* misura di mitigazione e qualificazione ambientale prevista dalla Scheda Norma *PO_08: Sieci – Insedimento Produttivo* e specificata in dettaglio all'interno dell'elaborato *P02_Studio analitico diagnostico del paesaggio* tra le opere di tipo "C"; è già presente abbondante vegetazione ripariale ed già prevista la messa a dimora di esemplari arborei all'interno del progetto del nuovo frantoio, pertanto si ritiene che la prescrizione sia già ottemperata.

-*Area destinata al potenziamento della vegetazione tramite filari alberati trasversali:* misura di mitigazione e qualificazione ambientale, presente nella Scheda Norma *PO_08: Sieci – Insedimento Produttivo*, specificata in dettaglio all'interno dell'elaborato *P02_Studio analitico diagnostico del paesaggio* tra le opere di tipo "D".

-*Elementi paesaggistici interni al lotto necessari per la funzionalità e la sostenibilità dell'intervento:* opere a verde interne al lotto finalizzate ad un idoneo inserimento del nuovo manufatto all'interno del contesto paesaggistico circostante, come previsto dalla Scheda Norma *PO_08: Sieci – Insedimento Produttivo* e secondo le linee guida di cui all'elaborato *V.08_ Linee guida per la progettazione a verde all'interno del lotto*.

-*Rete tecnica (Open Fiber) da interrare o mantenere a seguito di verifica di fattibilità e modalità con l'ente competente:* previsione di mitigazione ambientale tramite interrimento o manutenzione di rete tecnica esistente, previa verifica di fattibilità e modalità con l'ente competente.

-*Continuità pista ciclabile e percorsi pedonali:* soluzioni per garantire idonei attraversamenti pedonali e ciclabili che tengano conto del nuovo tracciato della ciclopista prevista tra la ferrovia e l'area di intervento

e del contesto stradale adiacente come previsto dalla Scheda Norma *PO_08: Sieci – Insediamiento Produttivo* finalizzati ad incentivare la mobilità alternativa.

6.4 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

All'interno degli elaborati P.01 sono stati riportati i vincoli sovraordinati e create delle fasce di rispetto in coerenza con quanto previsto dalla Scheda Norma *PO_08: Sieci – Insediamiento Produttivo* che hanno la valenza di tutelare determinati valori paesaggistici, ambientali, culturali, ecc.

-*Confine lotto e limite Superficie Territoriale*: con rigo rosso, come già indicato all'interno dell' Art. 2 – DIMENSIONAMENTO DEL PROGETTO UNITARIO CONVEZIONATO è stato specificato il limite del lotto di intervento a destinazione artigianale-industriale che coincide con la Superficie Territoriale.

-*Fascia di rispetto dal Confine (5m)*: fascia di rispetto di 5m dal confine in cui non è possibile realizzare volumi edilizi fuori terra.

-*Fascia di rispetto Borro della Ragnaia (10m)*: fascia come da elaborato PSI_QC_E12_7 del PSI.

-*Fascia di rispetto ferroviaria (30m)*: fascia come da elaborato PSI_QC_E12_7 del PSI e secondo quanto prescritto dall' art.49 del DPR 753/80 che stabilisce tale limite dalla rotaia più vicina.

-*Fascia di rispetto stradale (20m)*: fascia come da elaborato PSI_QC_E12_7 del PSI.

-*Distanza di prima approssimazione (DPA) linea elettrica a media tensione*: fascia di rispetto calcolata con metodologia semplificata che varia da 6 a 8m da verificare in base all'ampereaggio della corrente e dalla tipologia di conduttore, vedi "Linee guida E-distribuzione per l'applicazione del paragrafo 5.1.3 dell'Allegato al D.M. 29/05/2008"), negli elaborati è stata rappresentata l'ampiezza maggiore pari a 8m, che andrà perfezionata in sede di titolo edilizio abilitativo.

-*Fascia di rispetto insediamento "I Mandorli" raggio 30-35m*: fascia di rispetto a tutela del nucleo storico "i Mandorli" che definisce un'area di 30m in cui non sono ammessi Volumi edilizi; nell'area compresa tra i 30-35m sono ammessi minime porzioni di edificato quali, pensiline, aggetti di gronda, strutture di ombreggiamento o spigoli di volumi edilizi.

Art. 7 –VANI TECNICI E PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI

7.1 È sempre ammessa la realizzazione di vani tecnici interrati, in copertura e all'interno della sagoma dell'edificio. Per quanto riguarda i Volumi tecnici fuori terra vige quanto già disposto all'art.6.3 al punto *Area preferenziale destinata alla realizzazione di locali tecnici fuori terra funzionali all'attività del nuovo stabilimento e interni al lotto.*

7.2 È sempre ammessa la realizzazione di un piano interrato o parzialmente interrato.

Art. 8 –ALTEZZA MASSIMA ALLA GRONDA E ALTEZZA DI PROGETTO

8.1 ALTEZZA MASSIMA ALLA GRONDA

In recepimento con quanto stabilito all'interno della Scheda Norma *PO_08: Sieci – Insediamiento Produttivo*, si definisce *Altezza massima alla gronda* la distanza tra il piano di campagna esistente originario e l'intradosso della gronda del fabbricato di progetto.

8.2 ALTEZZA DI PROGETTO

In recepimento a quanto presente all'interno della tabella "Dimensionamento" presente all'interno della Scheda Norma *PO_08: Sieci – Insediamiento Produttivo*, di cui si allega un estratto di seguito (Figura 1)

H - Altezza massima alla gronda	≤ 14 ml rispetto al piano di campagna esistente (≤10 ml sulle quote di progetto)
---------------------------------	--

Figura 1_Estratto dall'elaborato *QP.2-Territorio rurale-nuovi impegni di suolo non urbanizzato: schede norma, Scheda Norma PO_08: Sieci – Insediamiento Produttivo*

si assume che il dato *altezza di progetto ≤ 10ml* è assimilabile all'Altezza del Fronte come da definizione art.17 del DPGR 39/R/2018.

Art. 9 –FASCE DI RISPETTO ELABORATO P.02_Studio analitico diagnostico del paesaggio

9.1 All'interno dell'elaborato P.02_Studio analitico diagnostico del paesaggio, nella sezione delle opere contrassegnate dalla lettera C, a pag.43 le fasce di rispetto rappresentate costituiscono un'indicazione progettuale da sottoporre agli enti competenti e quindi soggette a Nulla Osta e/o deroghe specifiche. Infatti l'area, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, ricade all'interno di vincoli sovraordinati.

Le fasce rispetto indicate all'interno dell'elaborato citato sono elementi di salvaguardia e tutela a guida della progettazione.

Art. 10– PARAMETRI URBANISTICI

10.1 All'interno degli elaborati P.01 sono riportate due tabelle. La prima tabella, "Parametri urbanistici Scheda Norma PO_08: Sieci – Insedimento Produttivo", riporta quanto previsto all'interno della scheda norma, vedi Figura 2; la seconda "Parametri urbanistici PUC" integra la prima tabella, vedi Figura 3.

PARAMETRI URBANISTICI SCHEDA NORMA
PO_08: SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

ST - Superficie territoriale	40.180,50 mq
SF - Superficie fondiaria	40.180,50 mq
Aree da cedere come Dotazioni Territoriali	-----
IT - Indice territoriale	-----
SE (superficie edificabile)	≤ 12.000 mq
IC - Indice di copertura massimo	40%
H - Altezza massima alla gronda	≤ 14 ml <small>piano di campagna</small> ≤ 10 ml <small>piano di progetto</small>
RIE - Riduzione Impatto Edilizio	≥ 1,5
Dotazioni minime aree per servizi pubblici (Norme di attuazione, articolo 4.2.2 POI)	ST industria e artigianato 40.180,50 mq x 10% = 4.018 mq, di cui almeno la metà a parcheggi (2.009mq)
Dotazioni minime aree per servizi privati (Norme di attuazione, articolo 4.2.4 POI)	Parcheggi sosta stanziale (1 mq/10 mc, considerando una altezza virtuale di 3,50 ml): SE 12.000 mq x 3,50 ml = 42.000 mq : 10 = 4.200 mq

Figura 2_Tabella "Parametri urbanistici Scheda Norma PO_08: Sieci – Insedimento Produttivo" estratta dagli elaborati P.01.

PARAMETRI URBANISTICI PUC

IF - Indice di Edificabilità Fondiaria	≤ 3 mc/mq
HF - Altezza Fronte	≤ 10 m
HU - Altezza Utile	≤ 10 m
VE - Volume Edificabile	≤ 119.000 mc
SP - Superficie Permeabile	$\geq 25\%$ SF
Piano di riferimento 0=quota pavimentazione PT	$0=86,47\text{slm} \pm 0,50\text{m}$

Figura 3_ Tabella "Parametri urbanistici PUC" estratta dagli elaborati P.01.

10.2 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA

Il presente PUC, affinché sia efficace, stabilisce che l'Indice di Edificabilità Fondiaria definito dall'art.7 del D.P.G.R. 39/R/2018 deve essere minore o uguale a 3mc/mq, in coerenza con quanto previsto dall'art. 41-quinquies della L.1150/1942.

10.3 ALTEZZA FRONTE

L'Altezza Fronte definita dall'art. 17 del D.P.G.R. 39/R/2018, in accordo con quanto previsto nell'Art. 8 – ALTEZZA MASSIMA ALLA GRONDA E ALTEZZA DI PROGETTO delle presenti norme, è minore o uguale a 10ml.

10.4 ALTEZZA UTILE

L'Altezza Utile definita dall'art. 19 del D.P.G.R. 39/R/2018 in coerenza con la Superficie Edificabile massima pari a 12.000mq (Figura 2) e l'Indice di Edificabilità Fondiaria è minore o uguale a 10ml.

10.5 VOLUME EDIFICATO

Il Volume Edificato o Edificabile definito dall'art. 23 del D.P.G.R. 39/R/2018 in coerenza con quanto definito nel presente art.10 è minore o uguale a 119.000mc.

10.6 VERIFICA ART. 41-quinquies DELLA L.1150/1942

In riferimento a quanto previsto nel presente articolo ai punti precedenti, di seguito la verifica del limite previsto dall'art.41-quinquies della L.1150/1942, assumendo i valori massimi espressi dalle tabelle di cui alla Figura 2, Figura 3 e la Superficie Fondiaria coincidente con la Superficie Territoriale, pertanto si ha:

$$VE/SF=119.000\text{mc}/40.180,50\text{mq}=2,96\text{mc}/\text{mq} \leq 3 \text{ mc}/\text{mq}$$

10.7 QUOTA ALTIMETRICA DI RIFERIMENTO PROGETTO

La quota altimetrica di riferimento assunta come "0" sul livello del mare è la quota del piano terra finito interno ed è pari a 86,47slm con un franco di 0,50m in sottrazione o addizione.

Art. 11– DIRETTIVE

In sede di titolo edilizio le soluzioni architettoniche delle nuove volumetrie dovranno garantire un'elevata qualità progettuale, energetica ed edilizia, adottando le idonee *Misure di qualificazione ambientale* (art.1.1.5 delle NTA del POI) contribuendo a riabilitare l'attuale fronte produttivo sul margine della ferrovia. Le volumetrie del nuovo fabbricato dovranno essere valutate anche in relazione alle visuali panoramiche.

CAPITOLO 3 – SCHEMA DIRETTORE: DEFINIZIONE DELLE AZIONI STRATEGICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO DI CUI ALLA SCHEDA PO_08: SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

Art. 12– SCHEMA DIRETTORE AZIONI STRATEGICHE

Per schema direttore si intende l'insieme delle strategie progettuali adottate per il raggiungimento degli obiettivi in coerenza con quanto previsto nella Scheda Norma *PO_08: Sieci – Inseidamento Produttivo*, e negli elaborati P.01. Gli Schemi Direttori rappresentano ambiti nei quali viene riconosciuto un ruolo strategico per la definizione degli obiettivi della trasformazione, pertanto, richiedono uno sviluppo progettuale più dettagliato.

Gli elaborati denominati con la lettera "V" costituiscono un'indicazione strategica, uno scenario possibile e di verifica che dimostra la compatibilità dell'intervento con quanto prescritto dalla scheda e da PUC stesso, di conseguenza non hanno valore prescrittivo.

Art. 13 – PARAMETRI URBANISTICI SCHEMA DIRETTORE

All'interno degli elaborati V01 sono messe a confronto due tabelle, vedi Figura 4, la prima è tratta dagli elaborati prescrittivi P.01 e riporta i parametri urbanistici a cui la trasformazione si deve conformare; la seconda riporta i parametri urbanistici della proposta progettuale contenuta nello schema direttore, di cui agli elaborati V.01, che verifica quanto contenuto nelle tavole prescrittive dandone piena ottemperanza.

PARAMETRI URBANISTICI SCHEDA NORMA PO_08: SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO		PARAMETRI URBANISTICI SCHEMA DIRETTORE PO_08: SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO	
ST - Superficie territoriale	40.180,50 mq	ST - Superficie territoriale	40.180,50 mq
SF - Superficie fondiaria	40.180,50 mq	SF - Superficie fondiaria	SF=ST-DT= 40.180,50 - 470,00 = 39.710,50 mq
Aree da cedere come Dotazioni Territoriali	-----	Aree da cedere come Dotazioni Territoriali	470,00 mq
IT - Indice territoriale	-----	IT - Indice territoriale	-----
SE (superficie edificabile)	≤ 12.000 mq	SE (superficie edificabile)	12.000 mq
IC - Indice di copertura massimo	40%	IC - Indice di copertura	29%
H - Altezza massima alla gronda	≤ 14 ml piano di campagna ≤ 10 ml piano di progetto	H - Altezza alla gronda	≤ 14 ml piano di campagna ≤ 10 ml piano di progetto
RIE - Riduzione Impatto Edilizio	≥ 1,5	RIE - Riduzione Impatto Edilizio	5,4
Dotazioni minime aree per servizi pubblici (Norme di attuazione, articolo 4.2.2 POI)	ST industria e artigianato 40.180,50 mq x 10% = 4.018 mq, di cui almeno la metà a parcheggi (2.009mq)	Dotazioni minime aree per servizi pubblici (Norme di attuazione, articolo 4.2.2 POI)	ST industria e artigianato 40180,50 mq x 10% = 4018 mq, di cui almeno la metà a parcheggi (2.009 mq) completamente monetizzabili
Dotazioni minime aree per servizi privati (Norme di attuazione, articolo 4.2.4 POI)	Parcheggi sosta stanziale (1 mq/10 mc, considerando una altezza virtuale di 3,50 ml): SE 12.000 mq x 3,50 ml = 42.000 mq : 10 = 4.200 mq	Dotazioni minime aree per servizi privati (Norme di attuazione, articolo 4.2.4 POI)	Parcheggi sosta stanziale (1 mq/10 mc, considerando una altezza virtuale di 3,50 ml): SE 12.000 mq x 3,50 ml = 42.000 mq : 10 = 4.200 mq
PARAMETRI URBANISTICI PUC		PARAMETRI URBANISTICI SCHEMA DIRETTORE PUC	
IF - Indice di Edificabilità Fondiaria	≤3 mc/mq	IF - Indice di Edificabilità Fondiaria	2,53 mc/mq(≤3 mc/mq)
HF - Altezza Fronte	≤10 m	HF - Altezza Fronte	≤10 m
HU - Altezza Utile	≤10 m	HU - Altezza Utile	8,50 m(≤10 m)
VE - Volume Edificabile	≤119.000 mc	VE - Volume Edificato	102.000 mc(≤119.000 mc)
SP - Superficie Permeabile	≥25% SF	SP - Superficie Permeabile	47% SF
Piano di riferimento 0=quota pavimentazione PT	0=86,47slm ± 0,50m	Piano di riferimento 0=quota pavimentazione PT	0=86,47slm

Figura 4 Estratto dagli elaborati V.01 tabelle parametri urbanistici

Art. 14 – INTERVENTI ESTERNI E INTERNI AL LOTTO FINALIZZATI AL CORRETTO INSERIMENTO DELL'INTERVENTO

14.1 In conformità con quanto previsto all'interno degli elaborati prescrittivi sono stati individuati all'interno dello schema direttore gli interventi di cui agli elaborati *P.02_studio analitico diagnostico del paesaggio e P.01*, vedi art.9 delle presenti norme e alla Convenzione. Tali opere sono finalizzate all'inserimento dell'insediamento produttivo nel contesto agricolo esistente e al rafforzamento dei valori paesaggistici tipici del territorio delle Sieci.

14.2 L'intervento di interrimento della rete telefonica esistente, denominato all'interno del documento *P.02_studio analitico diagnostico del paesaggio* tra le opere di tipo "B", è vincolato alla verifica della fattibilità tecnica e delle modalità di attuazione, come già specificato all'interno dell'art.6.3 delle presenti NTA.

14.3 Realizzazione di collegamento/attraversamento ciclo pedonale a raso trasversale al nuovo accesso che tiene conto del nuovo tracciato della ciclopista prevista tra la ferrovia e l'area di intervento e finalizzato a garantire la continuità con la pista ciclabile verso la stazione.

14.4 L'elaborato V.08_Linee guida per la progettazione delle opere a verde all'interno del lotto risponde a quanto previsto all'interno della Scheda Norma PO_08: Sieci – Insediamento Produttivo:

b. Evitare, all'interno del lotto, l'addensamento artificioso di componenti paesistiche che non risultano presenti nelle aree limitrofe (muri a secco, stagni, macchie di bosco, ecc.), limitandosi a quelle effettivamente necessarie per la funzionalità e la sostenibilità dell'intervento (salti di quota, ombreggiamento, permeabilità del suolo, contenimento impatti visuali, ecc.).

d. Occultare o mitigare l'impatto visivo di parcheggi e le zone di carico/scarico attraverso la previsione all'interno delle costruzioni o altre forme di mitigazione come schermature verticali o quinte vegetali arboreo-arbustive lineari.

Tale elaborato è da considerarsi una guida alla progettazione esecutiva. Le linee guida sono prescrittive, ma non costituiscono "Norma Figurata".

14.5 MATERIALI

L'area di parcheggio prevista lungo via dei Mandorli, destinata allo scomputo oneri sarà perimetrata con cordoli per il contenimento dell'acque meteoriche. La pavimentazione dovrà essere permeabile. Per le ulteriori specifiche si rimanda quanto previsto all'interno degli elaborati di dettaglio che riportano la sigla "OA" e quanto descritto nella relazione paesaggistica R.f_Relazione Paesaggistica.

L'accesso al lotto sarà realizzato tenendo conto dei materiali esistenti, pertanto i marciapiedi saranno della stessa tipologia degli esistenti, mentre il manto stradale sarà in bitume modificato con resina trasparente ed inerte chiaro.

Le facciate dell'edificio saranno composte da parti opache e da ampie porzioni vetrate. Le coperture interessate dalla presenza di impianti saranno dotate di una membrana impermeabilizzante di colore neutro chiaro, per mantenere alto il coefficiente di riflettanza solare ($\geq 0,65$), con l'esclusione del bianco e delle finiture metallizzate, per una migliore integrazione nel paesaggio. Le coperture del fabbricato libere da impianti tecnici saranno realizzate con sistemi a verde pensile o altre tipologie di sistemi di mitigazione ambientale. I cromatismi dovranno afferire a colori e sfumature desunte dal paesaggio, da associare a elementi architettonici e vegetazionali secondo un criterio di estensione della superficie e del campo visivo.

Al fine di contribuire alla riduzione delle isole di calore le pavimentazioni carrabili saranno realizzate in conglomerato bituminoso ottenuto con leganti trasparenti e inerti di colore chiaro ed il piazzale in calcestruzzo con valore di albedo di 25-35.

L'impianto fotovoltaico di progetto sarà realizzato in conformità al Dlgs 199/2021 in attuazione della direttiva UE 2018/2001, sulla promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili e quindi si rispetteranno i nuovi vincoli per la produzione di Energia rinnovabile in sito.

Art. 15 – OPERE ESTERNE AL LOTTO AI SENSI DELL' art. 5 D.M.1444/1968 E AI SENSI art. 4 L.847/64

15.1 AREA ACCESSO AL LOTTO

Area pari a circa 470mq identificata da apposita grafia a righe verticali all'interno dell'elaborato *V.01.a_Schema direttore, Azioni strategiche-Planimetria* e da retino rosso nella planimetria *O.B.a_Area a scomputo ingresso al lotto – Planimetria*. L'area corrispondente al manto stradale verrà ceduta all'Amministrazione Pubblica ed è soggetta a scomputo Oneri Primari, definiti dall'art.4 della L.847/64 e dall'art.62 c. 4 L.R.65/2014, secondo quanto previsto dalla Convenzione e dagli elaborati di dettaglio denominati con la sigla "O.B."

15.2 OPERE PER REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO

Trattasi di opere per realizzazione di parcheggio pubblico su area precedentemente identificata e contrassegnata, all'interno dell'elaborato *V.01.a_Schema direttore, Azioni strategiche-Planimetria*, da apposita grafia "O.A.". Tali opere sono a scomputo Oneri Primari, definiti dall'art.4 della L.847/64 e dall'art.62 c. 4 L.R.65/2014, secondo quanto stabilito dalla Convenzione. Gli elaborati di dettaglio sono denominati con la sigla "O.A."

15.3 OPERE LOCALE POMPE

Opere di manutenzione di interesse pubblico che coinvolgono il vano di alloggiamento pompe e del sistema di pompaggio stesso secondo quanto stabilito dalla Convenzione e dall'elaborato di dettaglio con la sigla O.D. Tale intervento è finalizzato a garantire il corretto funzionamento della viabilità e del sottopasso in caso di allagamento a seguito di eventi eccezionali.

15.4 ASSOLVIMENTO DEGLI STANDARD DI CUI AL D.M.1444/1968

In merito all'assolvimento di quanto previsto dall'art.5 del D.M.1444/1968 *Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi*, nell'impossibilità di cedere tali aree/superfici, è ammessa la monetizzazione anche dell'intera superficie sulla base del valore delle aree limitrofe al nuovo insediamento produttivo. Pertanto le dotazioni minime, aree per servizi pubblici, di cui al D.M.1444/1968 potranno essere completamente monetizzate.

Art. 16 – ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

16.1 Per quanto riguarda il calcolo degli Oneri di Urbanizzazione si procederà in sede di titolo edilizio abilitativo al calcolo in conformità con quanto previsto dal Titolo VII, Capo 1 della L.R. 65/2014 e dalla Regolamentazione Comunale.

16.2 Il Costo di Costruzione trattandosi di edificio a destinazione artigianale-industriale non è dovuto, in virtù dell'art.19 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e art.189 comma 1 L.R. 65/2014.

Art. 17 – CODICE ATECO

Il Proponente del presente Progetto Unitario Convenzionato svolge attività di progettazione, sviluppo, fabbricazione e commercio di prodotti e/o articoli di lusso di alta qualità e prestigio; si occupa della produzione in Italia di prodotti di pelletteria ed accessori con il proprio marchio. I codici Ateco del Proponente sono: 15.12.00, *Fabbricazione di articoli da viaggio, borse, pelletteria e selleria di qualsiasi materiale*, 74.10.1 *Attività di design di moda e design industriale*, e 74.11 *Attività di progettazione di prodotti industriali e di moda*. Le attività previste dal Proponente rientrano nella categoria funzionale artigianale-industriale di tipo "normale", non "speciale" con esclusione delle attività tessile e di calzature.

L'identificazione di questa particolare attività con il suo particolare codice Ateco, escluso l'ambito tessile e delle calzature, non preclude la possibilità di insediare nell'area altre tipologie produttive purché rientrino in quanto previsto dalla Scheda Norma *PO_08: Sieci – Insediamento Produttivo*, dagli strumenti urbanistici vigenti e purché sia verificato, ed eventualmente integrato, l'importo degli oneri in funzione delle categorie ISTAT modificate.

CAPITOLO 4 –DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE E FATTIBILITA'

Art. 18 – INDICAZIONI GENERALI SULLE MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

18.1 L'attuazione degli interventi di trasformazione previsti dalla Scheda Norma *PO_08: Sieci – Inseediamento Produttivo* avverranno per macro stralci funzionali come da schema funzionale di seguito estratto dall'elaborato *P.04_Unità Minime di Intervento*.

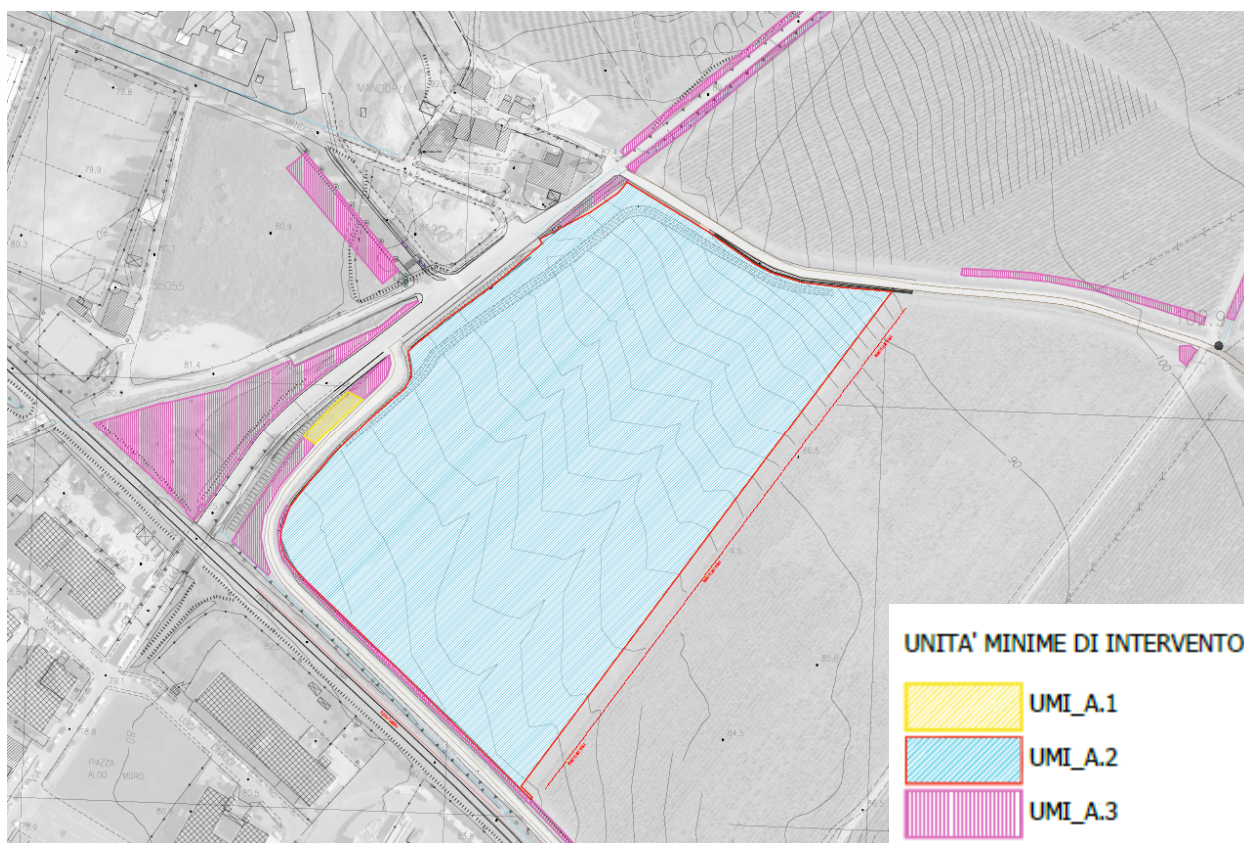


Figura 5 - Estratto tavola *P.04_ Unità Minime di Intervento*.

-UMI A1- Area tecnica a servizio del Lotto produttivo, funzionale anche alla conduzione del cantiere;

-UMI A2- Lotto produttivo;

-UMI A3- Opere esterne al lotto si rimanda a quanto previsto all'interno della Convenzione.

18.2 La suddivisione in U.M.I non comporta una scansione temporale degli interventi consequenziale, le opere possono essere eseguite anche tutte contemporaneamente.

18.3 Per quanto riguarda le opere di cui alle UMI A3 e A1 il completamento di queste è vincolato a quanto previsto all'interno della Convenzione.

Art. 19 – COERENZA DEI TITOLI ABILITATIVI CON IL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Tra gli elaborati necessari per richiedere i successivi i titoli abilitativi sarà necessario predisporre un elaborato di coerenza e di verifica con il presente PUC finalizzato al rispetto di quanto disposto all'interno degli elaborati denominati con la lettera P.01.

Art. 20 – ELABORATI PRESCRITTIVI

20.1 Gli elaborati con valenza prescrittiva sono:

P.01.a	Articolazione del territorio Ambito Progetto Unitario Convenzionato - SCHEDA NORMA PO_08: SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO - PLANIMETRIA
P.01.b	Articolazione del territorio Ambito Progetto Unitario Convenzionato - SCHEDA NORMA PO_08: SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO - PLANIMETRIA
P.01.c	Articolazione del territorio Ambito Progetto Unitario Convenzionato - SCHEDA NORMA PO_08: SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO - PLANIMETRIA
P.01.d	Articolazione del territorio Ambito Piano Unitario Convenzionato - SCHEDA NORMA PO_08: SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO - PLANIMETRIA
P.01.e	Articolazione del territorio Ambito Progetto Unitario Convenzionato - SCHEDA NORMA PO_08: SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO - SEZIONI
P.01.f	Sezioni ambientali con inserimento perimetrazione destinata alla realizzazione di nuovo Volume Edificato
P.02	Studio analitico diagnostico del paesaggio parte 1 e 2
P.03	Relazione sull'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) e sulle altre misure di qualificazione ambientale
P.04	Unità Minime di Intervento
P.05	Norme Tecniche di Attuazione PUC
V.08	Linee guida per la progettazione a verde all'interno del lotto

20.2 In relazione agli elaborati *P.02_ Studio analitico diagnostico del paesaggio*, e alle opere di mitigazione e compensazione descritte all'interno saranno esplicitati e specificati anche all'interno della Convenzione.

20.3 Relativamente all'elaborato *P.03_Relazione sull'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE)*, in coerenza con quanto previsto dall'art 1.1.5 delle NTA del POI e non essendo specificato il modello di calcolo all'interno del Regolamento Comunale è stato utilizzato il foglio di calcolo elettronico messo a disposizione del Comune di Bologna. Pertanto si specifica che il calcolo presente all'interno della relazione non ha valore prescrittivo, ma ha la funzione di dimostrare che la proposta progettuale all'interno degli elaborati del pacchetto "V" soddisfa pienamente quanto previsto all'interno della Scheda Norma *PO_08: Sieci – Insedimento Produttivo* e degli elaborati P.01 del PUC.

Qualora in sede di titolo edilizio abilitativo emergessero valori differenti a quelli del calcolo proposto, all'interno del documento *P.03*, ma comunque uguali o superiori a quanto previsto dalla scheda norma, dagli elaborati P.01 e dall'art.10 delle presenti norme, il parametro è da considerarsi comunque soddisfatto.

20.4 L'elaborato *V.08- Linee guida per la progettazione a verde all'interno del lotto* è una guida alla progettazione di dettaglio e deve tener conto di quanto previsto all'interno Scheda Norma *PO_08: Sieci – Insedimento Produttivo*. Le linee guida sono da considerarsi prescrittive, ma non costituiscono "Norma Figurata", pertanto il numero delle specie arboree, la loro esatta collocazione e la scelta prevalente di una specie vegetale rispetto ad un'altra non comportano variante al Progetto Unitario Convenzionato.

Art. 21 – VARIANTI AL PUC

Non costituiscono variante al presente Progetto Unitario Convenzionato:

- variazioni del calcolo del R.I.E. nel rispetto di quanto prescritto dalla Scheda Norma *PO_08: Sieci – Insediamento Produttivo*, dagli elaborati P.01 del PUC e dall'art.10 delle presenti norme;
- modeste variazioni in termini di ripermetrazione in funzione di valutazioni tecniche specifiche;
- varianti agli elaborati denominati con la lettera "V" come, a titolo esemplificativo, una diversa soluzione progettuale in quanto costituiscono uno schema direttore di guida per il raggiungimento degli obiettivi senza valore prescrittivo purché sia garantita la piena coerenza con gli elaborati denominati con la lettera "P"; costituisce un'eccezione l'elaborato *V.08- Linee guida per la progettazione a verde all'interno del lotto* che, come già specificato all'interno dell' Art. 20 – ELABORATI PRESCRITTIVI al punto 4, è prescrittivo ma non costituisce "Norma Figurata"; pertanto modifiche nel numero delle specie, nella collocazione o nella scelta prevalente di una di esse non comportano variante al Progetto Unitario Convenzionato;
- modifiche del codice Ateco di cui all' *Art. 17 – CODICE ATECO* purché in coerenza con quanto previsto dalla Scheda Norma *PO_08: Sieci – Insediamento Produttivo*, e gli strumenti urbanistici vigenti, verificando ed eventualmente integrando, l'importo degli oneri in funzione delle categorie ISTAT modificate;
- quanto previsto dalla normativa regionale e comunale in termini di tolleranze.