

# 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](mailto:contact@de-so.com)

T/E/S/S

7 cité Paradis - 75010 Paris - t: 01 70 36 58 00 - @: [lvsp@tess.fr](mailto:lvsp@tess.fr)

METROOFFICE Architetti

Via Pisana, 234 - 50143 Florence - t: +39 055 703390 - @: [office@metrooffice.it](mailto:office@metrooffice.it)

POLITECNICA

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

MEW Engineering

Via Variano 68 - 47922 Rimini - t: +39 0541 684070 - @: [info@meweng.com](mailto:info@meweng.com)

ARCHITETTO ANDREA MELI

Via Santo Stefano in Pane 14, 50134, Firenze - t: 055 333082 - @: [inland@inland.it](mailto:inland@inland.it)

### Progettisti incaricati per redazione titoli abilitativi:

Arch. Caterina Biondi

Via Calandrino, 8R - 50133 Firenze - t: +39 347 1250193 - @: [caterinabiondi@metrooffice.it](mailto:caterinabiondi@metrooffice.it)

### Oggetto:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI COERENZA

Scala:

Elaborato:

R.g

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 a pratica Pratica Edilizia n. 2025/00562	Correzione "Altezza Utile" in "Altezza Fronte" e aggiornamento immagini e riferimenti
02	29/12/25	CB	CB	CB		Correzione refusi e precisazioni e aggiornamento tabelle
03	06/02/26	CB	CB	CB		Aggiunto paragrafo sulle dotazioni minime (standard)
04	16/02/26	CB	CB	CB		Modifica del Volume Edificabile e conseguente aggiornamento tabelle ed elaborati

## **INDICE**

1_PREMESSA	2
2_INTRODUZIONE GENERALE AL PROGETTO	3
3_SCENARI E AMBITI DI RIFERIMENTO	3
4_ OBIETTIVI E AZIONI DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO	3
5_COERENZA ESTERNA	5
6_COERENZA ESTERNA SCHEDA NORMA PO_08: SIECI – INSEDIAMENTO PRODUTTIVO	7
7_COERENZA INTERNA PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO	13
8_DOTAZIONI MINIME AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE LOCALE (STANDARD)	17

## **1\_PREMESSA**

A seguito di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 4 della LR 65/2014 per le nuove previsioni di suolo nella la seduta del 31/08/2023, è stata espressa valutazione favorevole alla modifica della funzione da agricola ad industriale-artigianale: "La Conferenza ritiene che la previsione attui le politiche regionali e non presenti elementi di contrasto rispetto alla specifica disciplina del PIT, a condizione che nelle fasi successive del presente procedimento e nella definizione dello strumento operativo sia rafforzata e declinata la valenza strategica della previsione, nell' ambito di un insieme organico di interventi, estesi all' intera azienda agricola da cui viene ricavato il lotto produttivo, finalizzati al raggiungimento degli obiettivi definiti dal PIT PPR (...)".

La previsione è oggetto di PROTOCOLLO DI INTESA PER IL NUOVO ATELIER DI LOUIS VUITTON IN TOSCANA tra Regione Toscana e Comune di Pontassieve e Manufacture des Accessories Louis Vuitton S.r.l. (MALV) e Marchesi Frescobaldi società agricola S.r.l.

Con Deliberazione di Giunta dell'UCV n.32 in data 17/04/2024 è stata ratificata l'avvenuta approvazione del PSI nei Consigli Comunali. Il Comune di Pontassieve ha approvato il PSI con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 24/04/2024 e il Piano è stato pubblicato sul BURT n. 35 parte II del 28/08/2024.

Il Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pontassieve e Pelago è stato approvato con Deliberazione dei Consigli Comunali di Pontassieve e Pelago rispettivamente n. 74 del 31/07/2025 e n. 23 del 24/07/2025 ed è stato 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.

## **2\_INTRODUZIONE GENERALE AL PROGETTO**

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. Il progetto nasce per venire incontro alla rilevante richiesta di prodotti di alta qualità e l'area è stata valutata idonea sia logisticamente, sia per la vicinanza agli altri siti produttivi esistenti del medesimo Proponente, sia per la presenza di profili esperti.

Inoltre il Proponente si è dimostrato sensibile a coniugare le esigenze produttività con i contesti ambientali di pregio riducendo al massimo l'impatto sull'ambiente e stimolando i dipendenti all'utilizzo di sistemi di trasporto pubblico, o comunque di limitato impatto ambientale.

L'area si caratterizza per la peculiarità di essere collocata in un contesto ambientale di pregio pur trovandosi in area limitrofa alla zona industriale del Comune, e quindi estremamente funzionali alle esigenze della logistica, di essere ottimamente collegata con i mezzi pubblici (stazione ferroviaria e autobus). La nuova sede di Sieci-Pontassieve permetterà di accogliere 450 dipendenti circa permettendo di ampliare la produzione interna e rinforzando la gestione dell'indotto terziario locale.

## **3\_SCENARI E AMBITI DI RIFERIMENTO**

I livelli di scenario di riferimento in cui si manifestino gli effetti del presente Progetto Unitario Convenzionato, sono due: il primo denominato "locale e diretto" che coincide con il territorio del Comune di Pontassieve, il secondo denominato "extraterritoriale e indiretto" travalica il confine comunale. Ovviamente entrambi gli scenari anche se citati come distinti interagiscono tra loro e contribuiscono a fare di Pontassieve un polo attrattivo che genera automaticamente un ambito più ampio e indiretto.

Nello Scenario livello 1 – *locale e diretto* si osservano gli effetti della trasformazione dell'area, all'interno del territorio circostante, in termini di ricadute economiche, aumento dell'occupazione e interazione con il tessuto sociale stesso.

Nello Scenario livello 2 – *extraterritoriale e indiretto* si considerano le conseguenze dell'intervento in panorama che va al di là dei confini amministrativi e territoriali, ma che è strettamente connesso alle potenzialità dell'attività di eccellenza che si insedierà sul territorio, come elemento attrattore.

## **4\_ OBIETTIVI E AZIONI DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**

Nel presente capitolo si descrivono gli *Obiettivi* e le *Azioni* che definiscono le strategie che stanno alla base del presente Progetto Unitario Convenzionato in coerenza con Scheda Norma *PO\_08: Sieci – Insediamento Produttivo* del Piano Operativo Intercomunale di Pontassieve e Pelago, con la Scheda di Previsione *PO.08 – Sieci (Comune di Pontassieve), industriale e artigianale* del PSI all'interno dell'*Atlante delle previsioni di nuovo consumo di suolo e Masterplan di Approfondimento* (elaborato PSI\_REL04).

I medesimi obiettivi infatti sono presenti all'interno del documento *Masterplan di Approfondimento* allegato all'elaborato sopraccitato PSI\_REL04.

Gli obiettivi, di seguito descritti, sono strettamente concatenati l'uno con l'altro: l'esito e la riuscita di uno non è scindibile da quello degli altri, secondo un rapporto di "reciproca correlazione" che influisce positivamente o negativamente su tutti.

Ne consegue che il raggiungimento di uno degli obiettivi ha effetti anche sugli altri pertanto per ottenere un effetto amplificato è importante agire contestualmente anche sugli altri.

#### Obiettivo A – aumento dei posti di lavoro sul territorio

L'aumento dei posti di lavoro sul territorio in risposta alle richieste e alle esigenze del tessuto sociale.

#### Obiettivo B – realizzazione di un insediamento produttivo di eccellenza

Realizzazione di un insediamento produttivo che coniughi artigianato di alta qualità, sostenibilità e innovazione.

#### Obiettivo C – realizzazione di un insediamento produttivo integrato nel tessuto circostante

Realizzazione di un insediamento produttivo a basso impatto che coniughi il carattere produttivo con il territorio urbanizzato, e il paesaggio circostante.

#### Obiettivo D – insediamento produttivo come polo attrattore

Realizzazione di un insediamento produttivo come polo attrattore per tutto il territorio.

Di seguito le azioni, cioè i nodi fondamentali che consentono il raggiungimento degli obiettivi descritti sopra e che sono alla base della redazione e pianificazione del presente PUC

#### 1-Attenzione alla risorsa idrica

Dovranno essere adottate tutte le cautele e misure necessarie ad escludere l'eventualità per garantire la protezione e salvaguardia degli acquiferi.

#### 2-Attenzione al contesto rurale circostante

L'intervento proporrà soluzioni che tengano conto della morfologia del territorio aperto proponendo misure di mitigazione e costituendo esso stesso elemento di unione e mediazione tra il paesaggio circostante e il centro abitato, in particolar modo dovrà essere posta attenzione al rapporto con i manufatti storici esistenti in modo da non alterare il valore identitaria dell'area.

#### 3-Attenzione alle visuali prospettiche

Gli interventi dovranno proporre soluzioni che tengano conto delle visuali che si vengono a creare da e verso la collina, dalle strade circostanti e dalle ville e manufatti rurali esistenti in modo da costituire elemento integrato nel territorio circostante.

#### 4-Attenzione al fronte lato ferrovia

La ferrovia costituisce allo stesso tempo un elemento di cesura esistente e un punto di vista privilegiato per il viaggiatore, pertanto l'intervento dovrà proporre soluzioni che valorizzino tale fronte che non dovrà essere trattato come elemento retrostante in rapporto con il territorio circostante.

#### 5-Attenzione ai temi ambientali ed ecosostenibili

Dovranno essere adottate soluzioni tecniche a basso impatto ambientale ed ecosostenibili con un'attenzione particolare al risparmio energetico.

#### 6-Produzione di qualità e pochi rifiuti

L'attività produttiva che vi si insedierà dovrà rappresentare un'eccellenza e dovrà avere un bassissimo impatto in termini di rifiuti legati alle lavorazioni, di emissioni e di inquinamento acustico.

#### 7-Impatto sul tessuto stradale

Dovranno essere adottate tutte le misure affinché sia limitato l'impatto sul traffico esistente sia in termini di afflusso in relazione alla dimensione e portata degli assetti stradali, sia in termini di inquinamento acustico, sia ambientale; la posizione strategica dell'area nei pressi di uno snodo ferroviario della stazione di Pontassieve è pienamente in linea con l'obiettivo di garantire il minor impatto possibile.

#### 8-Attenzione alle esigenze economiche del tessuto sociale del territorio

Il nuovo insediamento produttivo si pone esso stesso come risposta alle necessità in termini di ricadute economiche e possibilità lavorative per il territorio comunale di Pontassieve.

## 5\_COERENZA ESTERNA

Per quanto riguarda la coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale, il Piano Territoriale di Coordinamento e il PSI si rimanda all'elaborato *R.f\_Relazione Paesaggistica* del presente Progetto Unitario Convenzionato.

Si precisa inoltre che essendo la Scheda Norma del POI già conformata con i piani sovraordinati la coerenza con quest'ultima è già di per sé elemento di conformità.

Di seguito si richiamano inoltre le Condizioni alla Trasformazione presenti all'interno della *Scheda di Previsione PO.08 – Sieci (Comune di Pontassieve), industriale e artigianale* del PSI e che sono state alla base della formazione della Scheda Norma *PO\_08: Sieci – Insediamento Produttivo* del Piano Operativo Intercomunale di Pontassieve e Pelago e recepiti negli Obiettivi e Azioni di cui al Capitolo 4\_ **OBBIETTIVI E AZIONI DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO** del presente documento:

*- l'inserimento degli edifici dovrà essere valutato in relazione ai punti di vista panoramici che si aprono dai versanti della vallata e all'interno dell'azienda agricola, assicurando la coerenza rispetto al contesto paesaggistico, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*

*- l'inserimento delle nuove volumetrie dovrà garantire la salvaguardia del nucleo storico esistente e non interferire visivamente e paesaggisticamente con lo stesso, prevedendo un congruo ambito di rispetto e di tutela, con la funzione di filtro naturale tra il nuovo impianto produttivo, il nucleo storico ed il territorio rurale circostante;*

*- le soluzioni architettoniche delle nuove volumetrie dovranno garantire un'elevata qualità energetica ed edilizia, contribuendo a riqualificare l'attuale fronte produttivo che si sviluppa a sud della previsione, lungo la ferrovia;*

*- lo studio dei parcheggi e delle sistemazioni a verde dovrà garantire un corretto inserimento paesaggistico privilegiando soluzioni di parcheggi interrati e seminterrati;*

*- dovrà essere studiato il collegamento ciclo pedonale con la stazione di Sieci, al fine di favorire l'utilizzo del treno in alternativa al mezzo privato;*

*- dovranno essere adeguatamente valutati gli impatti sulla strada statale derivanti dal carico urbanistico indotto dal nuovo insediamento;*

*- l'accessibilità carrabile alla nuova area produttiva dovrà essere studiata in modo da garantire la sicurezza del traffico veicolare, ciclabile e pedonale afferenti alle residenze e alle attività sportive esistenti, tenuto anche conto del nuovo tracciato della ciclopista prevista tra la ferrovia e l'area di intervento.*

Pertanto le condizioni sopra riportate, oltre a essere alla base della Scheda Norma *PO\_08: Sieci – Insediamento Produttivo* del Piano Operativo sono state assunte come base di partenza per la determinazione degli Obiettivi e Azioni Strategiche del PUC. Già la Scheda di Previsione all'interno del PSI individua come strumento di attuazione della trasformazione il Progetto Unitario Convenzionato.

Nei paragrafi successivi viene analizzato punto per punto quanto previsto dalla Scheda Norma *PO\_08* in relazione a quanto stabilito all'interno del PUC.

### DEFINIZIONI UTILIZZATE PER L'ANALISI DI COERENZA

a) **COERENZA:** gli obiettivi e le strategie riconducibili alla Scheda Norma *PO\_08: Sieci – Insediamento Produttivo* del Piano Operativo sono sostanzialmente analoghi o comunque presentano chiari elementi di integrazione, sinergia e/o compatibilità con la disciplina e le strategie del PUC;

b) **INDIFFERENZA:** non c'è una correlazione significativa, cioè nessun effetto evidente o rilevante, tra gli obiettivi e le strategie riconducibili alla Scheda Norma *PO\_08: Sieci – Insediamento Produttivo* del Piano Operativo del presente documento, con la disciplina e le strategie del PUC;

c) **INCOERENZA:** gli obiettivi e le strategie riconducibili alla Scheda Norma *PO\_08: Sieci – Insediamento Produttivo* del Piano Operativo, sono incompatibili con la disciplina e le strategie del PUC.

LEGENDA

COERENZA	
INDIFFERENZA	
INCOERENZA	

## 6\_COERENZA ESTERNA SCHEDA NORMA PO\_08: SIECI – INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

### FINALITA'

SCHEDA NORMA PO_08		PUC	VALUTAZIONE
FINALITÀ	<p>Realizzazione di un complesso manifatturiero operante nell'alta moda, capace di:</p> <p>a. dialogare con il contesto paesaggistico, sulla scia dei recenti interventi che in Toscana vedono nuovi complessi produttivi (agricoli e manifatturieri) sperimentare un rinnovato rapporto con il paesaggio storicizzato, a partire da requisiti di compatibilità nella tessitura territoriale, di potenziamento dell'infrastrutturazione ecologica lineare, di qualità delle nuove architetture. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ridefinendo la maglia dei campi nell'immediato intorno territoriale;</li> <li>contribuendo alla infrastrutturazione ecologica della fascia pedecollinare compresa tra il Borro della Ragnaia e Borro del Pelacane;</li> <li>prevedendo architetture contemporanee di qualità (per forma, materiali e soluzioni energetiche) con dimensioni articolate e commisurate ai complessi edilizi di impianto storico delle vicinanze;</li> <li>ricorrendo anche a soluzioni ipogee per collocare elementi impattanti e detrattori della qualità visuale (parcheggi, depositi, aree di carico-scarico, ecc.).</li> </ul> <p>b. rafforzare il sistema produttivo legato all'alta moda, che qui trova un importante distretto caratterizzato dalla presenza di grandi marchi della pelletteria e che, insieme ai grandi produttori agricoli (Frescobaldi, Antinori, Ruffino, ecc.), contribuisce a rafforzare l'identità territoriale della bassa Val di Sieve, superando il carattere di periferia della città e favorendo un brand originale fondato sul vino e sulla moda. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>caratterizzando quello delle Sieci come polo dell'alta moda legata a marchi di prestigio internazionale;</li> <li>valorizzando il binomio luogo-prodotto e le reciproche interazioni positive;</li> <li>sostenendo l'integrazione tra il territorio e i grandi marchi del vino e della moda, anche secondo la politica pluridecennale condotta dal Comune di Pontassieve attraverso Wine &amp; Fashion.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il Proponente del presente PUC è un soggetto operante nell'alta moda e come già specificato all'interno del paragrafo 2_INTRODUZIONE GENERALE AL PROGETTO sensibile a coniugare le esigenze produttività con i contesti ambientali di pregio riducendo al massimo l'impatto.</li> <li>Vedi studio compositivo all'interno dell'elaborato <i>R.f.Relazione Paesaggistica</i>.</li> <li>Per quanto riguarda le infrastrutture ecologiche si rimanda all'elaborato <i>P.02_Studio analitico diagnostico del paesaggio</i>, parte 1 e 2.</li> <li>Le scelte compositive e tecniche richiedono un livello di progettazione di maggior dettaglio rispetto a quello del PUC pertanto è stato inserito un art.11 delle NTA del PUC che ponga la questione della qualità architettonica come centrale e che verrà affrontato nei livelli di progettazione successivi.</li> <li>All'interno del PUC è stato stabilito che la maggior parte dei parcheggi destinati alla sosta stanziale verranno realizzati privilegiando soluzioni interrato e seminterrate.</li> <li>Il progetto nasce per venire incontro alla rilevante richiesta di prodotti di alta qualità e l'area è stata valutata idonea sia logisticamente, sia per la vicinanza agli altri siti produttivi esistenti del medesimo Proponente, sia per la presenza di profili esperti.</li> <li>Destinazione ammessa: industriale-artigianale</li> </ul>	
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	I1 - Industriale e artigianale		

Tabella 1\_Confronto FINALITA' tra Scheda Norma PO\_08: Sieci – Inseidamento Produttivo e il PUC.

### PARAMETRI URBANISTICI

SCHEDA NORMA PO_08		PUC	VALUTAZIONE	
<b>DATI URBANISTICI</b>		<b>PARAMETRI URBANISTICI SCHEDA NORMA PO_08: SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO</b>		
ST - Superficie territoriale	40.180,50 mq	ST - Superficie territoriale		40.180,50 mq
SF - Superficie fondiaria	40.180,50 mq	SF - Superficie fondiaria		40.180,50 mq
IT - Indice territoriale	-	IT - Indice territoriale	-	
<b>DIMENSIONAMENTO</b>		<b>PARAMETRI URBANISTICI PUC</b>		
SE (superficie edificabile)	≤ 12.000 mq	IF - Indice di Edificabilità Fondiaria	≤ 3 mc/mq	
Abitanti equivalenti insediabili	-	HF - Altezza Fronte	≤ 10 m	
IC - Indice di copertura massimo	40%	HU - Altezza Utile	≤ 10 m	
H - Altezza massima alla gronda	≤ 14 ml rispetto al piano di campagna esistente (≤ 10 ml sulle quote di progetto)	VE - Volume Edificabile	≤ 119.000 mc	
RIE - Riduzione Impatto Edilizio	≥ 1,5	SP - Superficie Permeabile	≥ 25% SF	
Dotazioni minime aree per servizi pubblici (Norme di attuazione, articolo 4.2.2)	SF Industria e artigianato 40.180,50 mq x 10% = 4.018 mq, di cui almeno la metà a parcheggi (2.009 mq)	Piano di riferimento 0=quota pavimentazione PT	0=86,47slm ± 0,50m	
Ulteriori opere di interesse pubblico correlate all'intervento	In aggiunta alle dotazioni minime per servizi pubblici sono previste le seguenti opere, che devono essere realizzate a titolo gratuito nelle aree al contorno: vedi "Prescrizioni paesaggistiche per il nuovo intervento" a seguire.			
Dotazioni minime aree per servizi privati (Norme di attuazione, articolo 4.2.4)	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			
Superficie a cessione	-			

Tabella 2\_Confronto PARAMETRI URBANISTICI tra Scheda Norma PO\_08: Sieci – Inseidamento Produttivo e il PUC

Il PUC reperisce tutti i parametri presenti all'interno della Scheda Norma e ne stabilisce di aggiuntivi funzionali a circoscrivere meglio i confini della trasformazione:

- Indice di Edificabilità Fondiaria  $\leq 3$  mc/mq;
- Altezza Fronte  $\leq 10$ m assumendo che l'altezza di progetto indicata all'interno della Scheda Norma sia riconducibile ad essa, vedi art.8 delle NTA PUC;
- Volume Edificabile  $\leq 119.000$  mc;
- Superficie Permeabile  $\geq 25\%$  SF come da artt. 25 e 26 del DPGR 39/R/2018;
- Piano di riferimento 0 coincidente con la quota finita del piano terreno pari a 86,47slm con un franco di 0,50m in sottrazione o addizione.

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

SCHEDA NORMA PO_08		PUC	VALUTAZIONE
<p><b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE</b></p> <p>Tipologia di intervento</p> <p>Categoria di intervento edilizio</p> <p>Edilizia residenziale sociale</p> <p>Disposizioni particolari</p>		<p>• Tipologia di intervento: Progetto Unitario di Comparto perché tra i parametri aggiunti con il presente piano si ha IF - Indice di Edificabilità Fondiaria <math>\leq 3</math> mc/mq</p> <p>• Categoria di Intervento: Nuova edificazione.</p> <p>• Per quanto riguarda le condizioni di sicurezza idraulica si rimanda agli elaborati <i>R.b.Relazione di compatibilità idraulica, V.04.a. Sistemazione idraulica e morfologica interna al lotto, V.04.b. Schema drenaggio coperture, V.04.c. Schema drenaggio acque meteoriche e reflue interne al lotto.</i></p> <p>• Per salvaguardare il complesso edilizio I Mandorli è stata messa una fascia di rispetto come indicato all'interno dell'elaborato P.01.a (vedi Figura 1) art. 6.4 NTA PUC.</p> <p>• Per le scelte compositive vedi paragrafo 6 dell'elaborato <i>R.f.Relazione Paesaggistica</i></p> <p>• Per quanto riguarda le scelte paesaggistiche e le misure di mitigazione all'interno del lotto si rimanda all'elaborato <i>V.08.Linee guida per la progettazione a verde all'interno del lotto</i></p> <p>• Le scelte compositive e tecniche richiedono un livello di progettazione di maggior dettaglio rispetto a quello del PUC pertanto è stato inserito un art.11 delle NTA del PUC che ponga la questione della qualità architettonica come centrale e che verrà affrontato nei livelli di progettazione successivi.</p> <p>• Le altezze e la modalità di inserimento del nuovo edificio rispetto al piano di campagna è valutabile all'interno delle tavole <i>P.01.e. Articolazione del territorio Ambito Progetto Unitario Convenzionato - SCHEDA NORMA PO_08: SIECI - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO - SEZIONI</i> e <i>V.01.e. Schema direttore azioni strategiche - SEZIONI</i>. Il fabbricato è concepito su un unico livello con un piano seminterrato dedicato ai servizi e come è visibile dalla sezione la parte a monte sarà parzialmente incassata mentre la parte verso valle utilizzerà la differenza di quota per la creazione di un parcheggio interrato.</p> <p>• Il PUC stabilisce che la maggior parte delle dotazioni di parcheggio verranno assolte preferendo soluzioni interrato o seminterrate, nell'elaborato <i>P.01.a. Articolazione del territorio Ambito Progetto Unitario Convenzionato</i> è stata collocata solo una piccola porzione di parcheggi esterni che dovranno essere mitigati con sistemi vegetazionali, vedi art.6.3 NTA POC, per le mitigazioni interne si rimanda quanto previsto dall'elaborato <i>V.08.Linee guida per la progettazione a verde all'interno del lotto</i></p> <p>• L'inserimento dell'edificio è stato valutato in relazione ai punti di vista panoramici e su questo si rimanda quanto presente <i>R.f.Relazione Paesaggistica</i> e agli elaborati <i>Q.07. Sezioni ambientali, P.01.f. Sezioni ambientali con inserimento perimetrazione destinata alla realizzazione di nuovo Volume Edificato, V.10.Fotoinserimenti.</i></p> <p>• Le scelte compositive e tecniche richiedono un livello di progettazione di maggior dettaglio rispetto a quello del PUC pertanto è stato inserito un art.11 delle NTA del PUC che ponga la questione della qualità architettonica come centrale e che verrà affrontato nei livelli di progettazione successivi.</p> <p>• Per quanto riguarda il collegamento ciclopedonale, la sistemazione dell'accesso al lotto è stata valutata tenendo conto del percorso ciclabile che lo attraverserà per garantire la continuità con la porzione di pista in via dei Mandorli, vedi <i>O.B.a.Ingresso al lotto area a scomputo.</i></p> <p>• Gli impatti del traffico derivanti dall'aumento del traffico veicolare sono stati valutati all'interno delle relazioni <i>R.c.01. Relazione tecnica di analisi trasportistica, R.c.02. Relazione fattibilità trasporti aree esterne.</i></p> <p>• L'accessibilità carrabile alla nuova area produttiva è stata studiata in modo da garantire il minimo impatto possibile con i tracciati viari esistenti, vedi <i>O.B.a.Ingresso al lotto area a scomputo.</i></p>	
<p>Progetto unitario convenzionato (PUC*) ai sensi della LR 65/2014, art. 121<sup>1</sup> o piano attuativo ai sensi della L.R. 65/2014 art. 107, nel caso ricorrano i parametri di cui all'art. 41 quinquies della L. 17.08.1942 n. 1150</p> <p>Nuova edificazione</p> <p>No</p> <p>L'intervento è attuabile nel rispetto delle "Disposizioni particolari" e delle "Prescrizioni paesaggistiche" di seguito specificate, riprese e definite dalla convenzione che accompagna il progetto e alla cui piena osservanza sono subordinate le attestazioni di abitabilità e/o di agibilità delle nuove costruzioni.</p> <p>Ferma restando l'esigenza di garantire le condizioni di sicurezza idraulica prescritte dalla legge e le misure di inserimento paesaggistico (vedi "Prescrizioni paesaggistiche" a seguire), il nuovo assetto dell'area deve:</p> <p>a. trovare riferimenti progettuali in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• complesso edilizio I Mandorli, salvaguardando il complesso edilizio di impianto storico anche attraverso una congrua distanza delle nuove costruzioni;</li> <li>• Via dei Mandorli, in corrispondenza della quale prevedere lo sbocco su Via dello Stracchino della viabilità carrabile interna all'area di nuovo insediamento;</li> <li>• linea ferroviaria e tessiture dei campi limitrofi per definire gli allineamenti delle nuove costruzioni;</li> </ul> <p>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.);</p> <p>c. prevedere costruzioni che, siano concepite con modalità costruttive che ne contengano le altezze fuori terra (incassando le costruzioni a monte), ne alleggeriscano l'impatto visivo (paramenti esterni in legno, vetro, ecc.), ovvero richiamino materiali delle costruzioni tradizionali (pietra, cotto, ecc.);</p> <p>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;</p> <p>e. l'inserimento degli edifici dovrà essere valutato in relazione ai punti di vista panoramici che si aprono dai versanti della vallata e all'interno dell'azienda agricola, assicurando la coerenza rispetto al contesto paesaggistico, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;</p> <p>f. le soluzioni architettoniche delle nuove volumetrie dovranno garantire un'elevata qualità energetica ed edilizia, contribuendo a riqualificare l'attuale fronte produttivo che si sviluppa a sud della previsione;</p> <p>g. dovrà essere studiato il collegamento ciclo pedonale con la stazione di Sieci, al fine di favorire l'utilizzo del treno in alternativa al mezzo privato;</p> <p>h. dovranno essere adeguatamente valutati gli impatti sulla strada statale derivanti dal carico urbanistico indotto dal nuovo insediamento;</p> <p>i. l'accessibilità carrabile alla nuova area produttiva dovrà essere studiata in modo da garantire la sicurezza del traffico veicolare, ciclabile e pedonale afferenti alle residenze e alle attività sportive esistenti, tenendo conto del nuovo tracciato della cicloista prevista tra la ferrovia e l'area di intervento.</p>			

Tabella 3\_Confronto MODALITA' DI ATTUAZIONE tra Scheda Norma PO\_08: Sieci – Inseediamento Produttivo e il PUC

#### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE PER IL NUOVO INTERVENTO

In riferimento alle misure di qualificazione ambientale si rimanda interamente alla relazione *P.03. Relazione sull'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) e sulle altre misure di qualificazione ambientale*. Si fa presente che per quanto riguarda il RIE non essendo ancora presente all'interno del Regolamento Edilizio un foglio di calcolo, a titolo esemplificativo e dimostrativo è stato utilizzato il modello del Comune di Bologna come verifica della coerenza dello schema direttore *V.01.a. Schema direttore azioni strategiche*. Pertanto valori differenti, ma sempre  $\geq 1,5$  come stabilito dalla Scheda Norma, sono sempre coerenti.

Per quanto riguarda invece le prescrizioni paesaggistiche e le misure di mitigazione esterne al lotto, sono state affrontate puntualmente ed esaurientemente all'interno del documento *P.02\_Studio analitico diagnostico del paesaggio*, elaborato con valenza prescrittiva. Per le modalità di attuazione di tali prescrizioni si rimanda a quanto previsto nella Convenzione. Il Progetto Unitario Convenzionato recepisce quanto previsto all'interno della Scheda Norma *PO\_08: Sieci – Insediamento Produttivo* del Piano Operativo pertanto sussiste una relazione di COERENZA.

#### PRESCRIZIONI DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

SCHEDA NORMA PO_08	PUC	VALUTAZIONE
Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.) PRESENTE	Il Puc tiene conto di quanto previsto dall'art.11 del P.T.C.P. vedi paragrafo 4.2 della <i>R.F.Relazione Paesaggistica</i> , vedi art.6.4 delle NTA PUC ed elaborati	

#### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

SCHEDA NORMA PO_08	PUC	VALUTAZIONE
Fascia di rispetto di 30m dalla ferrovia PRESENTE	Il Puc tiene conto DELLA Fascia di rispetto di 30m dalla ferrovia vedi art.6.4 delle NTA PUC ed elaborati	
Altro: Fascia di rispetto stradale PRESENTE	Il Puc tiene conto DELLA Fascia di rispetto stradale di 20m vedi art.6.4 delle NTA PUC ed elaborati	

#### PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITÀ ARCHEOLOGICA

L'area non è soggetta a vincolo archeologico e come specificato all'interno della Scheda di Previsione *PO.08 – Sieci (Comune di Pontassieve), industriale e artigianale* all'interno del PSI non è interessata da ritrovamenti archeologici, a tal proposito si rimanda a quanto riportato nell'elaborato *Q.09\_Relazione storica*. La relazione tra la fattibilità archeologica e Il PUC è di INDIFFERENZA, cioè non vi sussiste una correlazione significativa.

#### VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

Per quanto riguarda il processo di valutazione che analizza i vari scenari si ha

- il primo scenario, livello 1, che consiste nella semplice corrispondenza tra il PUC e le NTA del POI si ha COERENZA in quanto il Progetto Unitario Convenzionato risponde alle NTA, ovviamente tale scenario non si esaurisce all'interno PUC, ma ha avrà la sua più ampia e dettagliata specificazione all'interno di livelli progettuali più idonei che caratterizzano i titoli abilitativi;
- il secondo scenario, livello 2, mette in relazione l'area di intervento con gli indirizzi derivanti dal procedimento di copianificazione che vengono riportati all'interno della Scheda Norma *PO\_08: Sieci – Insediamento Produttivo* del Piano Operativo in prescrizioni paesaggistiche e misure di mitigazione; tali prescrizioni e misure di mitigazione sono elemento cardine all'interno del PUC, in quanto costituiscono le condizioni alla trasformazione, sono state disciplinate all'interno delle tavole *P.01\_Articolazione del Territorio* e dettagliate negli elaborati *P.02\_Studio analitico diagnostico del paesaggio*, parte 1 e 2 e *V.08\_ Linee guida per la progettazione a verde all'interno del lotto*, pertanto vi è COERENZA tra il PUC e il livello 2;
- il terzo scenario, livello 3, valuta invece l'effetto dell'attuazione di più trasformazioni all'interno del medesimo Cluster e affinché ogni trasformazione non sia "un'isola isolata", ma si relazioni con il contesto circostante e le altre trasformazioni; nel caso specifico il POI ha previsto che gli interventi fossero guidati dagli "Indirizzi Prestazionali per Cluster";
  1. *gli interventi previsti all'interno del Cluster devono valorizzare le connessioni verdi, considerando le aree verdi già esistenti così, come quelle già previste, le aree libere, cercando di individuare delle direttrici urbane di senso longitudinale a nord ed a sud della linea ferroviaria valorizzando il verde privato e quello pubblico;*

2. *l'attuazione di interventi pubblici già pianificati in tema di viabilità e verde urbano contribuirà alla mitigazione degli effetti attesi a livello di Cluster;*
3. *evitare l'insularizzazione delle aree a verde /libere urbane;*

il rapporto tra Progetto Unitario Convenzionato e il terzo scenario è di COERENZA in quanto l'azione del piano non è limitata strettamente al lotto oggetto di trasformazione ma riguarda anche le aree limitrofe, così come sono indicate all'interno della scheda affinché si eviti l'effetto "a isola", ma si connetta con il territorio circostante integrandosi attraverso il rafforzamento dei sistemi vegetazionali come da elaborati *P.02\_Studio analitico diagnostico del paesaggio*, parte 1 e 2 e *V.08\_ Linee guida per la progettazione a verde all'interno del lotto*, inoltre sono stati valutati attentamente gli effetti della trasformazione sul tema della viabilità attraverso lo studio del traffico e la realizzazione di opere pubbliche (parcheggio e manutenzione locale pompe, vedi elaborati O.A. e O.D.) che hanno lo scopo di gestire meglio gli effetti della trasformazione.





## 7\_COERENZA INTERNA PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

La coerenza interna permette di controllare la presenza di contraddizioni all'interno dello stesso Progetto Unitario Convenzionato. Inoltre consente di rendere evidente il legame intrinseco tra le azioni e gli obiettivi. È da sottolineare che vi è correlazione diretta, una concatenazione stretta tra gli obiettivi e tra le azioni, in una logica di reciproca influenza, pertanto il raggiungimento di uno degli obiettivi ha effetti positivi anche sugli altri.

La verifica di coerenza interna consente di capire se le azioni previste sono effettivamente funzionali e conseguono gli obiettivi strategici stabiliti rendendo il PUC efficace nel raggiungere i suoi scopi, evitando che le azioni siano scollegate dagli obiettivi dichiarati.

Gli elaborati denominati con la lettera "V", schemi direttori e linee guida, hanno lo scopo, oltre che essere uno strumento di indirizzo concreto per la progettazione di dettaglio, un sistema per controllare la congruità interna al PUC, vedi artt.12 e 21 delle NTA del PUC.

Di seguito si riportano le tabelle di confronto secondo le medesime modalità di suddivisione della Scheda Norma PO\_08: Sieci – Insegiamento Produttivo del Piano Operativo con i contenuti

### FINALITA'

Le FINALITA' e le condizioni sono le medesime espresse nella seconda colonna della Tabella 1, vi sussiste un rapporto di COERENZA DIRETTA, in quanto il Proponente è il medesimo e gli altri livelli della disciplina (parametri urbanistici, prescrizioni, mitigazioni...) risultano coerenti.

### PARAMETRI URBANISTICI

Come già presente negli elaborati V.01, nella Tabella 4 vengono riproposti affiancati i parametri urbanistici presenti negli elaborati P.01 e V.01, dal loro confronto emerge piena COERENZA INTERNA.

PUC ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO P.01	PUC SCHEMA DIRETTORE V.01	VALUTAZIONE																																																																
<p>PARAMETRI URBANISTICI SCHEDA NORMA PO_08: SIECI - INSEGIAMENTO PRODUTTIVO</p> <table border="1"> <tr> <td>ST - Superficie territoriale</td> <td>40.180,50 mq</td> </tr> <tr> <td>SF - Superficie fondiaria</td> <td>40.180,50 mq</td> </tr> <tr> <td>Aree da cedere come Dotazioni Territoriali</td> <td>----</td> </tr> <tr> <td>IT - Indice territoriale</td> <td>----</td> </tr> <tr> <td>SE (superficie edificabile)</td> <td>≤ 12.000 mq</td> </tr> <tr> <td>IC - Indice di copertura massimo</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>H - Altezza massima alla gronda</td> <td>≤ 14 ml piano di campagna ≤ 10 ml piano di progetto</td> </tr> <tr> <td>RIE - Riduzione Impatto Edilizio</td> <td>≥ 1,5</td> </tr> <tr> <td>Dotazioni minime aree per servizi pubblici (Norme di attuazione, articolo 4.2.2 POI)</td> <td>ST industria e artigianato 40.180,50 mq x 10% = 4.018 mq, di cui almeno la metà a parcheggi (2.009mq)</td> </tr> <tr> <td>Dotazioni minime aree per servizi privati (Norme di attuazione, articolo 4.2.4 POI)</td> <td>Parcheggi sosta stanziale (1 mq/10 mc, considerando una altezza virtuale di 3,50 m): SE 12.000 mq x 3,50 ml = 42.000 mq : 10 = 4.200 mq</td> </tr> </table> <p>PARAMETRI URBANISTICI PUC</p> <table border="1"> <tr> <td>IF - Indice di Edificabilità Fondiaria</td> <td>≤3 mc/mq</td> </tr> <tr> <td>HF - Altezza Fronte</td> <td>≤10 m</td> </tr> <tr> <td>HU - Altezza Utile</td> <td>≤10 m</td> </tr> <tr> <td>VE - Volume Edificabile</td> <td>≤119.000 mc</td> </tr> <tr> <td>SP - Superficie Permeabile</td> <td>≥25% SF</td> </tr> <tr> <td>Piano di riferimento 0=quota pavimentazione PT</td> <td>0=86,47slm ± 0,50m</td> </tr> </table>	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 piano di campagna ≤ 10 ml piano di progetto	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 m): SE 12.000 mq x 3,50 ml = 42.000 mq : 10 = 4.200 mq	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	≥25% SF	Piano di riferimento 0=quota pavimentazione PT	0=86,47slm ± 0,50m	<p>PARAMETRI URBANISTICI SCHEMA DIRETTORE PO_08: SIECI - INSEGIAMENTO PRODUTTIVO</p> <table border="1"> <tr> <td>ST - Superficie territoriale</td> <td>40.180,50 mq</td> </tr> <tr> <td>SF - Superficie fondiaria</td> <td>SF=ST-DT= 40.180,50 - 470,00 = 39.710,50 mq</td> </tr> <tr> <td>Aree da cedere come Dotazioni Territoriali</td> <td>470,00 mq</td> </tr> <tr> <td>IT - Indice territoriale</td> <td>----</td> </tr> <tr> <td>SE (superficie edificabile)</td> <td>12.000 mq</td> </tr> <tr> <td>IC - Indice di copertura</td> <td>29%</td> </tr> <tr> <td>H - Altezza alla gronda</td> <td>≤ 14 ml piano di campagna ≤ 10 ml piano di progetto</td> </tr> <tr> <td>RIE - Riduzione Impatto Edilizio</td> <td>5,4</td> </tr> <tr> <td>Dotazioni minime aree per servizi pubblici (Norme di attuazione, articolo 4.2.2 POI)</td> <td>ST industria e artigianato 40180,50 mq x 10% = 4018 mq, di cui almeno la metà a parcheggi (2.009 mq) completamente monetizzabili</td> </tr> <tr> <td>Dotazioni minime aree per servizi privati (Norme di attuazione, articolo 4.2.4 POI)</td> <td>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</td> </tr> </table> <p>PARAMETRI URBANISTICI SCHEMA DIRETTORE PUC</p> <table border="1"> <tr> <td>IF - Indice di Edificabilità Fondiaria</td> <td>2,53 mc/mq(≤3 mc/mq)</td> </tr> <tr> <td>HF - Altezza Fronte</td> <td>≤10 m</td> </tr> <tr> <td>HU - Altezza Utile</td> <td>8,50 m(≤10 m)</td> </tr> <tr> <td>VE - Volume Edificato</td> <td>102.000 mc(≤119.000 mc)</td> </tr> <tr> <td>SP - Superficie Permeabile</td> <td>47% SF</td> </tr> <tr> <td>Piano di riferimento 0=quota pavimentazione PT</td> <td>0=86,47slm</td> </tr> </table>	ST - Superficie territoriale	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	470,00 mq	IT - Indice territoriale	----	SE (superficie edificabile)	12.000 mq	IC - Indice di copertura	29%	H - Altezza alla gronda	≤ 14 ml piano di campagna ≤ 10 ml piano di progetto	RIE - Riduzione Impatto Edilizio	5,4	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	IF - Indice di Edificabilità Fondiaria	2,53 mc/mq(≤3 mc/mq)	HF - Altezza Fronte	≤10 m	HU - Altezza Utile	8,50 m(≤10 m)	VE - Volume Edificato	102.000 mc(≤119.000 mc)	SP - Superficie Permeabile	47% SF	Piano di riferimento 0=quota pavimentazione PT	0=86,47slm	
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 piano di campagna ≤ 10 ml piano di progetto																																																																	
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 m): SE 12.000 mq x 3,50 ml = 42.000 mq : 10 = 4.200 mq																																																																	
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	≥25% SF																																																																	
Piano di riferimento 0=quota pavimentazione PT	0=86,47slm ± 0,50m																																																																	
ST - Superficie territoriale	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	470,00 mq																																																																	
IT - Indice territoriale	----																																																																	
SE (superficie edificabile)	12.000 mq																																																																	
IC - Indice di copertura	29%																																																																	
H - Altezza alla gronda	≤ 14 ml piano di campagna ≤ 10 ml piano di progetto																																																																	
RIE - Riduzione Impatto Edilizio	5,4																																																																	
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																																																																	
IF - Indice di Edificabilità Fondiaria	2,53 mc/mq(≤3 mc/mq)																																																																	
HF - Altezza Fronte	≤10 m																																																																	
HU - Altezza Utile	8,50 m(≤10 m)																																																																	
VE - Volume Edificato	102.000 mc(≤119.000 mc)																																																																	
SP - Superficie Permeabile	47% SF																																																																	
Piano di riferimento 0=quota pavimentazione PT	0=86,47slm																																																																	

Tabella 4-Confronto PARAMETRI URBANISTICI confronto come da elaborati planimetrici V.01.

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Le MODALITA' DI ATTUAZIONE sono le medesime espresse nella seconda colonna della Tabella 3, vi sussiste un rapporto di COERENZA DIRETTA.

#### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE PER IL NUOVO INTERVENTO

In riferimento alle misure di qualificazione ambientale si rimanda interamente alla relazione *P.03\_Relazione sull'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) e sulle altre misure di qualificazione ambientale*.

Per il RIE, non essendo ancora presente all'interno del Regolamento Edilizio un foglio di calcolo, a titolo esemplificativo e dimostrativo è stato utilizzato il modello del Comune di Bologna come verifica della coerenza dello schema direttore *V.01.a\_Schema direttore azioni strategiche*. Pertanto valori differenti, ma sempre  $\geq 1,5$  come stabilito dalla Scheda Norma, sono sempre coerenti.

Per quanto riguarda invece le prescrizioni paesaggistiche e le misure di mitigazione esterne al lotto, sono state affrontate puntualmente ed esaurientemente all'interno del documento *P.02\_Studio analitico diagnostico del paesaggio*, elaborato con valenza prescrittiva e vengono accolte pienamente all'interno degli elaborati *V.01.a, V.01.b, V.01.c, V.01.d*.

Pertanto si ha COERENZA DIRETTA.

#### PRESCRIZIONI DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

Il Puc tiene conto di quanto previsto dall'art.11 del PTCP vedi paragrafo 4.2 della R.f\_Relazione Paesaggistica, vedi art.6.4 delle NTA PUC ed elaborati, sia in riferimento alla Disciplina specifica del PUC sia in riferimento agli Schemi Direttori, in quanto entrambi livelli tengono conto delle risorse territoriali ed ambientali presenti nell'ambito, pertanto si ha COERENZA DIRETTA.

#### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Gli Schemi Direttori rispettano i vincoli presenti sul territorio.





## 8\_DOTAZIONI MINIME AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE LOCALE (STANDARD)

L'art. 4.2.2 delle NTA del POI al comma 2.3 e in coerenza l'art. 15.4 delle NTA del PUC prevedono che nell'impossibilità fisica di reperire le aree per le dotazioni minime per servizi pubblici di interesse locale possono essere monetizzate.

### LA QUANTIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI MINIME (STANDARD)

Art 4.2.2 delle NTA del POI al comma 2.2: "Insediamenti a prevalente carattere artigianale e industriale (I), nonché commercio all'ingrosso e depositi (CI): la dotazione minima è pari al 10% della superficie territoriale destinata a tali insediamenti";

art. 5. D.M. 2 aprile 1968, n. 1444: "I rapporti massimi di cui all'art 17 della legge n 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti".

Nel caso specifico si ha:

Superficie Territoriale industria e artigianato = 40180,50 mq pertanto il 10% = 4018 mq.

### REPERIMENTO AREE PER DOTAZIONI MINIME (STANDARD)

Dall'analisi dell'inquadramento macro-territoriale del lotto, oggetto del presente Progetto Unitario Convenzionato, emerge chiaramente la sua collocazione in una frangia periurbana al margine della saturazione edilizia. In tale ambito, la domanda funzionale di dotazioni pubbliche (parcheggi e verde) risulta pressoché assente o, quantomeno, non prioritaria rispetto al consolidato tessuto urbano. Inoltre osservando la conformazione del lotto stesso risulta evidente che è fortemente condizionato da una scarsa interfaccia con la viabilità principale, inoltre la presenza del tracciato del Borro della Ragnaia al lato della rispettiva fascia di rispetto costituisce una criticità ulteriore. La presenza di viabilità vicinale storica (strade bianche) rappresenta un elemento identitario e paesaggistico di primaria importanza che deve essere preservato da interventi che ne alterino la vocazione rurale e la memoria storica. Vedi schema grafico in Figura 5.

Esaminando l'interno del lotto, la possibilità di reperire aree per standard pubblici risulta tecnicamente preclusa dalla concomitanza di vincoli sovraordinati e fasce di rispetto. Tali elementi agiscono come dispositivi di tutela necessari per garantire il corretto inserimento architettonico e ambientale dell'intervento, in stretta coerenza con le prescrizioni della Scheda Norma *PO\_08: SIECI - Insediamento Produttivo*, confermando come la superficie libera sia integralmente assorbita dalle opere di mitigazione paesaggistica. Vedi schema grafico in Figura 6 ed elaborati P.02\_Studio analitico diagnostico del paesaggio, parte 1 e 2 e V.08\_ Linee guida per la progettazione a verde all'interno del lotto.

In conclusione, l'incrocio sinergico tra i vari livelli di analisi sancisce l'oggettiva impossibilità di reperire fisicamente le dotazioni minime di servizi pubblici di interesse locale.



Figura 5\_Schema grafico di analisi di verifica del reperimento aree per dotazioni minime.

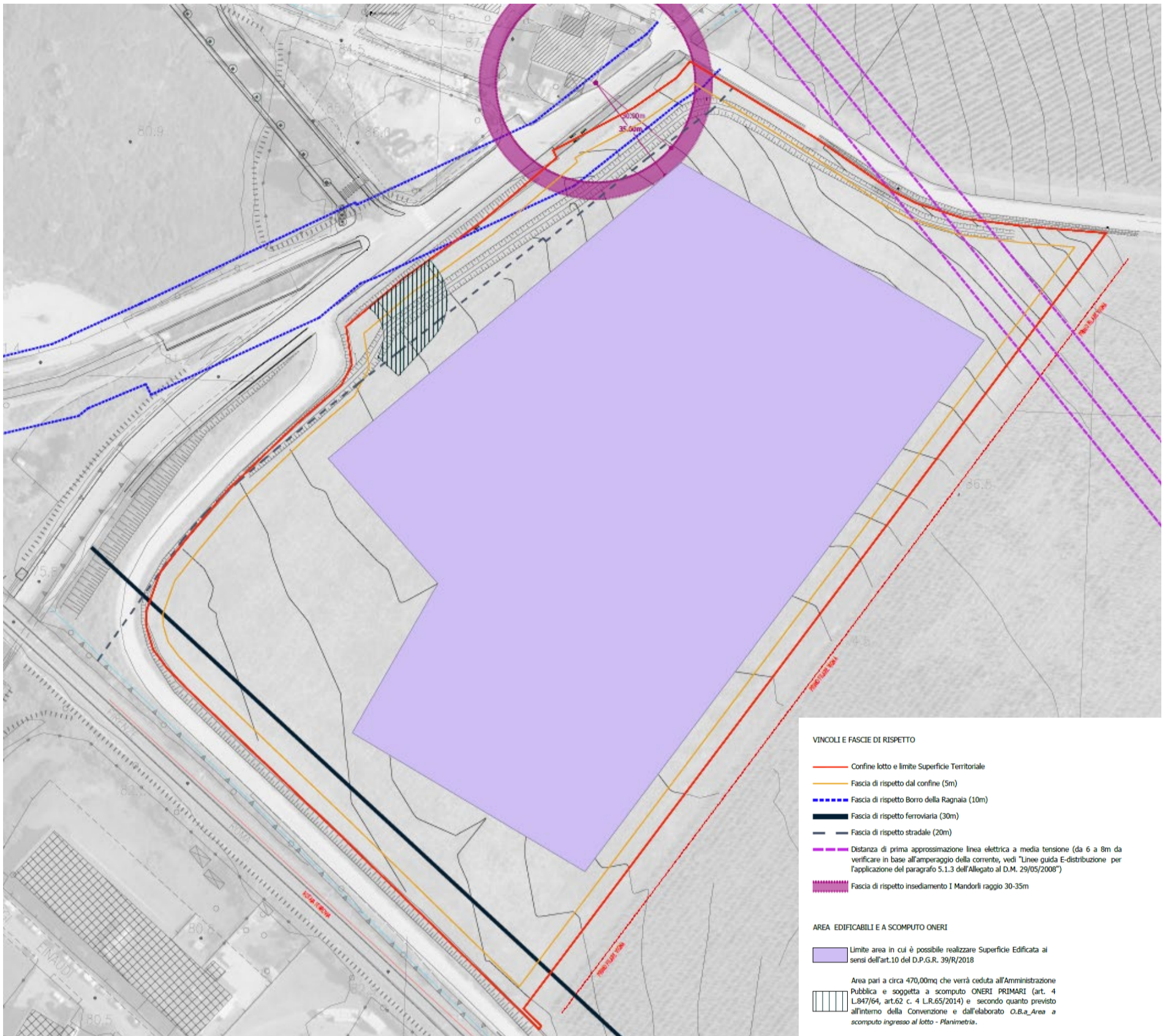


Figura 6\_Schema grafico dei vincoli e delle fasce di rispetto.