



COMUNE DI PONTASSIEVE

Servizio Pianificazione Territoriale

VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER INSERIMENTO DI UN AMBITO A PROGETTAZIONE UNITARIA A SIECI DENOMINATO “AMBITO S10 - POLO AGROALIMENTARE”

Monica Marini, Sindaco

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Fabio Carli

**OGGETTO: Estratto Appendice 2 delle Norme del Regolamento Urbanistico
Schede norma e Piano Guida AMBITO S10 – POLO AGROALIMENTARE
- STATO SOVRAPPOSTO -**

DATA: Novembre 2021

Simbologia dello stato sovrapposto:

~~barrate~~: abrogazioni

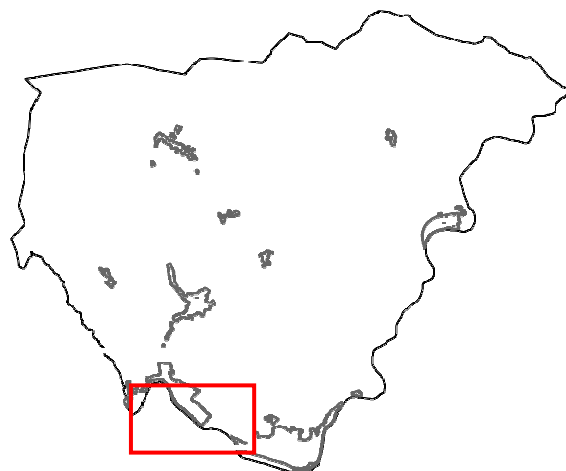
in rosso: integrazioni

REGOLAMENTO URBANISTICO

ADOZIONE: Del. C.C n°84 del 28 Luglio 2005

APPROVAZIONE: Del. C.C. n°154 del 29 Dicembre 2005

38^ Variante al RUC per inserimento “ambito S10 – Polo
agroalimentare” a Sieci
adottata con Del. C.C. n.4 del 4.02.2021 e approvata con



Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

Principali dati conoscitivi

<i>Comparto</i>	S10
<i>Superficie territoriale:</i>	Mq 18.127
<i>Superficie Coperta</i>	Mq 0
<i>Volume edificato</i>	Mc 0
<i>Utilizzazione principale</i>	<i>Incolto</i>

Il nuovo assetto**Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

La trasformazione di questo ambito è finalizzata alla creazione di un polo agroalimentare nell'ambito dell'economia circolare e sostenibilità del territorio comunale, attraverso un progetto di trasformazione urbanistica che integri le funzioni agricola, manifatturiera, infrastrutturale e di fruizione degli spazi, e sia coerente con il contesto paesaggistico ed ecologico dell'intorno di riferimento. Le trasformazioni sono regolate dalla presente Scheda Norma e dal Piano Guida allegato, il cui progetto direttore prevede per il nuovo Polo Agroalimentare due nuove volumetrie destinate rispettivamente a frantoio oleario e cantina/magazzino per lo stoccaggio delle bottiglie di vino, aree per la logistica e la localizzazione degli standard urbanistici, una progettazione degli spazi verdi e di collegamento ciclo pedonali finalizzata al miglioramento della infrastrutturazione e riconnessione ecosistemica del sistema urbano di Sieci, in coerenza con Obbiettivi, direttive e prescrizioni della Scheda di Ambito n. 7 del PIT-PPR e con le strategie e obbiettivi del Psi Valdisieve e POI Pelago Pontassieve in fase di formazione.

Il progetto unitario convenzionato dovrà rispettare le indicazioni progettuali presenti all'interno del Piano Guida parte integrante della presente scheda.

Condizioni alla trasformazione

- sviluppo delle attività a servizio delle produzioni agricole, volte alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli provenienti in prevalenza dalla Valdisieve, mediante realizzazione di edifici ed aree esterne per la logistica. L'obiettivo ultimo è quello di costituire un polo agroalimentare per la produzione e promozione di prodotti legati alla filiera della olivo e viticoltura.
- progettazione dell'ambito tale da armonizzarsi ed integrarsi con il tessuto esistente, costituito ad est dall'area del depuratore pubblico e da un'attività vivaistica, e ad ovest da terreno agricolo incolto su cui è in fase di convenzionamento la realizzazione di un insediamento manifatturiero di alta pelletteria (prop. Società Tod's ed altri);

- tutela del rapporto tra l'ambito e l'asta del fiume Arno attraverso la conservazione della attuale rete scolante superficiale;
- realizzazione sul lato ovest del comparto della fascia ecosistemica multifunzionale pubblica prevista nel piano guida, di larghezza complessiva non inferiore a m.25, mediante sistemazione idraulica e ambientale del fosso campestre, realizzazione di percorso ciclopedonale dalla sponda dell'Arno (futuro sedime della ciclopista dell'Arno) alla via Aretina, realizzazione di fascia alberata in dx e sx del fosso campestre con alberature e arbusti di specie autoctone, passerelle in legno per attraversamento fosso campestre;
- creazione di una fascia verde con alberature autoctone ad alto fusto da interporre tra l'area del depuratore di Aschieto e il nuovo sistema edificato che, unito alla fascia di verde di cui al punto precedente, completi la rete ecologica locale e costituisca una barriera visiva e fisica verso il depuratore consortile dei reflui;
- realizzazione delle opere necessarie per il superamento della deroga di inedificabilità per la presenza della fascia di rispetto del depuratore, come risultante dal processo di VAS e dai pareri degli enti competenti in materia (ASL);
- adeguamento, ai fini del miglioramento delle condizioni di sicurezza, dell'innesto stradale esistente sulla SS 67 attualmente utilizzato per l'accesso al depuratore consortile;
- utilizzo di un'architettura industriale di pregio che sia in armonia con il paesaggio, presentando particolare attenzione alla progettazione della copertura e relative finiture, alla scelta dei colori e dei materiali e di altezza e posizione tale da mantenere le visuali dalla Via Aretina verso le "piramidi di Rosano", formazioni geologiche di particolare rilevanza paesaggistica.

Ulteriori condizioni della trasformazione:

- conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;
- creazione di un fronte edificato parallelo alla via Aretina;
- miglioramento della qualità complessiva dell'ambito fluviale e del suo grado di continuità ecologica mediante riqualificazione e ricostruzione del continuum ecologico dei corsi d'acqua (direttive scheda ambito 7 del PIT-PPR); in particolare il proponente dovrà farsi carico della riqualificazione ambientale del fosso del Pelacane nel tratto dal rilevato della linea FI-AR fino al nucleo rurale di Magnale dove è ubicata la centrale a biomasse dell'Azienda;
- redazione, quale parte integrante del Progetto Unitario Convenzionato, di specifica progettazione di inserimento paesaggistico dell'intervento, con annesso studio degli impatti visivi dei nuovi fabbricati dalla via comunale dello Stracchino nei tratti pedecollinari, dalla Sp Provinciale di Rosano in sx idraulica del Fiume Arno, dalla SS 67 Via Aretina nel tratto confinante con il nuovo comparto.

Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico

- Interventi connessi con l'adeguamento dell'innesto stradale della viabilità di accesso al depuratore sulla SS 67
- Realizzazione del corridoio ecosistemico multifunzionale su entrambe le fasce del fosso, per un ampiezza minima di m 25, e relativa cessione al Comune di Pontassieve delle aree di proprietà Frescobaldi srl o in alternativa costituzione di uso pubblico

Strumento di attuazione: progetto unitario convenzionato (art. 121 L.R. 65/2014)

Prescrizioni quantitative

- | | |
|--|--|
| 1. Edificabilità massima ammessa: | mc 81.900 espressa in Volume Edificabile - VE
mq 10.820 di Superficie Edificabile - SE |
| 2. <i>Altezza degli edifici</i> (massima)
2.1 per utilizzazione <i>manifatture</i> : | m. 9,00 con numero 2 massimo di <i>piani fuori terra</i> e numero 1 massimo di <i>piani interrati</i> o <i>seminterrati</i> |
| 3. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico, o a parcheggi (escluse le sedi viarie) (art.5.1 DM 1444/68) | 10% della <i>Superficie territoriale</i> |
| 4. Quantità minima di parcheggi privati:
4.1 <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99) | Espressa in superficie, compresi spazi di manovra:
1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificabile</i> , calcolato considerando un'altezza virtuale di m. 3,50 da applicare alla <i>Superficie edificabile</i> o, in caso di altezze inferiori, considerando l'altezza effettiva. |

Utilizzazioni compatibili

- | | |
|--|----------------------------------|
| 8. <i>attività connesse con l'agricoltura, comprensive di ogni attività connessa al diretto svolgimento di attività agricole, selvicolturali, pastorali, zootecniche e acquicolturali, tra cui quelle volte alla trasformazione dei prodotti, distinte in:</i>
<i>8.1. attività connesse con l'agricoltura aziendali o interaziendali: quelle organicamente ordinate alla produttività di un'azienda, o di più aziende associate, ovvero alla lavorazione di prodotti provenienti, per almeno il 70 per cento, dalla medesima azienda, o dalle medesime aziende;</i>
<i>8.2. attività produttive agro-industriali: quelle al servizio delle produzioni agricole ma non legate a particolari aziende agricole singole o associate, e quelle volte alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti non propri;</i> | 32. <i>mobilità meccanizzata</i> |
|--|----------------------------------|

Aspetti paesaggistici – PIT – PPR

Vincolo paesaggistico:

L'area non è interessata da vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004, né da vincolo idrogeologico.

Obiettivi e direttive:

La progettazione dovrà essere coerente con gli obiettivi di qualità e le direttive contenute nella disciplina d'uso della scheda d'ambito di paesaggio Mugello n.07 di cui al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con deliberazione C.R. 27.03.2015 n. 37, in particolare con l'Obiettivo 1 e le direttive ad esso correlate. Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione alle criticità evidenziate dalla seconda invariante strutturale “i caratteri ecosistemici del paesaggio” che identifica le aree di pertinenza fluviale dell'Arno tra Pontassieve e Sieci poste a diretto contatto con gli ecosistemi ripariali, come aree critiche per la funzionalità della rete ecologica (pag. 31 scheda d'ambito 07).

Vincoli, fasce di rispetto e pericolosità geologica ed idraulica

Vincoli non paesaggistici:

Nella ricognizione contenuta nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale, l'ambito risulta ricadere nell'area di rispetto degli impianti di depurazione reflui ai sensi del D.Lgs 11 maggio 1999 n. 152 e nella fascia di rispetto stradale (strade extraurbane secondarie lett. c) ai sensi del D.Lgs 30 aprile 1992 n. 285 – D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495, anche se area in fase di inclusione all'interno di strumento di pianificazione (art. 28). Per l'edificazione dovrà essere ottenuta deroga al divieto di edificabilità per la presenza dell'impianto di depurazione dei reflui da parte del soggetto competente.

L'area ricade in classe di pericolosità geologica bassa G1, pericolosità Sismica elevata S3, pericolosità Idraulica elevata I3

Prescrizioni:

Al fine di ricostruire il modello geologico-geotecnico di dettaglio che comprenda per intero il volume di terreno che sarà coinvolto dalle operazioni previste nel progetto esecutivo, sarà necessario programmare un'adeguata campagna geognostica tale da permettere di eseguire un corretto studio geologico-geotecnico dell'interazione tra terreno e strutture di fondazione, ai sensi delle normative attualmente vigenti in materia (D.M. 17-01-2018 e D.P.G.R n°36/R del 09.07.2009). Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento, dovrà consentire la ricostruzione della successione stratigrafica dell'area con particolare attenzione allo spessore e variabilità della coltre alluvionale ed essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali, alle verifiche in merito alla stabilità dei fronti di scavo, alla portanza dei terreni e ai cedimenti indotti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17-01-2018 N.T.C. Sia per l'aspetto geologico e geotecnico che per quello sismico detta campagna di indagini geognostiche dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R ed in particolare, vista la volumetria del fabbricato in progetto (oltre 6.000 mc), si dovrà tenere conto di quanto specificato all'Art. 7 (Classi di indagine geologiche, geofisiche e geotecniche), classe d'indagine n. 4; infatti *in riferimento a tale classe d'indagine, la categoria di suolo di fondazione e le geometrie sepolte si determinano mediante prove sismiche in foro La definizione dei parametri geotecnici è basata su sondaggi geognostici.*

Si ritiene comunque necessario evidenziare la necessità di seguire alcune precauzioni, sia in fase di progettazione esecutiva che durante le operazioni di movimentazione terra (scavi e riporti):

- prevedere la progettazione e realizzazione di un adeguato sistema di intercettazione (drenaggio) delle acque di scorrimento superficiale ed ipodermico, per quanto concerne le acque piovane, tramite la realizzazione di un idoneo sistema di intercettazione (canalette). Le acque così raccolte, dovranno essere convogliate ed incanalate verso adeguate vie di smaltimento (reticolo idrografico fognatura pubblica) senza essere disperse.
- Prima dell'inizio delle operazioni di scavo dovrà essere assicurato l'allontanamento delle acque provenienti dai terreni circostanti l'area dei lavori, mediante la preliminare realizzazione di appositi fossetti di guardia, evitando che si creino ristagni anche temporanei nell'area di cantiere.
- Le movimentazioni terra dovranno comunque essere realizzati in un periodo a minimo rischio di pioggia, procedendo per piccoli settori, interessando parti limitate del fronte, e provvedendo quanto prima alla realizzazione delle opere di contenimento.
- Per quanto attiene alle viabilità interne alle area di sosta e di manovra nonché ai parcheggi di progetto, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantirne la stabilità e la piena operatività.

Per quanto concerne l'aspetto **sismico** sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:

- nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono effettuate adeguate indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse è effettuata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi, posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. E' opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche;
- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido o entro le coperture stesse entro alcune decine di metri, sono raccolti i dati bibliografici oppure è effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali, ad esempio, pozzi o sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse. Nelle zone di bordo della valle è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo, quale quella sismica a rifrazione o riflessione.

Per quanto attiene all'aspetto **idraulico** si prescrive che il piano di imposta del fabbricato, delle viabilità e dei parcheggi dovrà essere posto ad una quota superiore al massimo livello duecentennale di 78.88 m s.l.m. cui si somma un franco di sicurezza minimo di 50 cm; il piano di imposta del fabbricato dovrà quindi essere posto a quote minime di 79.40 m s.l.m.

Valutazione ambientale strategica

Si rimanda ai contenuti del RA parte integrante della variante urbanistica.

Si richiamano comunque i seguenti aspetti:

Salute: ottenimento deroga fascia di rispetto inedificabilità per presenza impianto depurazione dei reflui

Nella successiva fase progettuale del frantoio dovranno, per quanto possibile, essere limitate al minimo le aperture apribili e le prese di aria esterna relative agli impianti aeraulici sul fronte prospiciente il depuratore, fermo restando il rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti dai Regolamenti comunali. Inoltre i varchi di accesso e/o uscita posti sulle pareti lato depuratore dovranno essere dotati di portoni ad impacchettamento rapido. La barriera naturale a verde lato depuratore dovrà essere tale da garantire un'efficace azione mitigativa, monitorandola dopo la sua realizzazione/implementazione”.

Le caldaie e motori con alimentazione liquida (gasolio) dovranno essere collocati esternamente al capannone per evitare che gli odori ed i fumi di combustione possano alterare il prodotto oleario.

La viabilità di ingresso e uscita dalla S.S. 67 Tosco-romagnola dovrà essere oggetto di attento studio ed approfondimento in relazione al traffico veicolare previsto, per il quale dovranno essere ottenuti i pareri/nulla-osta degli Enti competenti in materia di viabilità.

Acque: Le acque potabili destinate al consumo umano ed al ciclo produttivo del frantoio dovranno essere approvvigionate da acquedotto pubblico.

Rumore: valutazione previsionale di impatto acustico riferita alle attività svolte nel fabbricato adibito a frantoio oleario, da effettuarsi nelle successive fasi di approfondimento progettuale

Vulnerabilità acquiferi: garantire che lo smaltimento delle acque legate ai processi di trasformazione dei prodotti agricoli non interferiscano in alcun modo con la falda idrica. Si rimanda all'art. 9 e 10 delle Norme del Ps vigente in relazione alla tutela della risorsa idrica sotterranea come pure ai contenuti della relazione di fattibilità geologica allegata alla variante

Dovrà essere posta particolare attenzione alle operazioni di scavo per la realizzazione dei fabbricati, al fine di evitare interferenze dirette con le acque sotterranee nonché eventuali possibili sversamenti accidentali di sostanze inquinanti;

Inquinamento elettromagnetico: in relazione alla previsione della nuova cabina di trasformazione elettrica dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di legge in termini di esposizione a CEM, nonché l'individuazione della Distanza di Prima Approssimazione

Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo negli strumenti vigenti

- Insediamento urbano recente prevalentemente produttivo
- Verde pubblico
- Parcheggio
- Viabilità esistente
- Verde urbano

Con riferimento al PTU ed ai Tessuti urbanizzati della città contemporanea del PPR: T.R. 6