



Oggetto: **PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (P.U.C.)
RELATIVO ALL' AMBITO AD USO PRODUTTIVO
PIEVE DI SANTA LUCE DD3**

Ubicazione: Comune di Santa LUCE
Fraz. Pieve di Santa Luce, via del Lago snc

Richiedente : **FLORA Srl**

RELAZIONE TECNICA

Ponsacco, Ottobre 2020

Il Progettista

Ing. PAPANTI Lorenzo

Premessa

La pratica in oggetto riguarda il PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (P.U.C.) RELATIVO ALL' AMBITO AD USO PRODUTTIVO PIEVE DI SANTA LUCE DD3, su terreni di proprietà della Flora Srl (Legale Rappresentante Sig. Mario Rosario Rizzi), identificati al N.C.T. al f.28, part. 224 e porz. partt. 135-168. Come previsto dall'art.80 del vigente P.O.C., l'area in oggetto è suddivisa in due sub-ambiti separati da via Del Lago, costituenti unità minime di intervento (U.M.I.) distinte e realizzabili in tempi diversi.

L'Ambito è destinato all'insediamento di attività artigianale per produzioni alimentari e cosmetiche di tipo biologico, con collegata produzione della materia prima erboristica, distillata in loco, assimilato alle zone “D – Nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati” ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68. Sono consentite attività artigianali connesse con le attività agricole, relativi uffici, servizi e depositi, spazi per la commercializzazione dei prodotti, aree di parcheggio. La superficie edificabile S.E. massima è di **mq 2.700**, distribuita tra laboratori produzione, magazzini, negozio vendita diretta, uffici-ricerca, amministrazione, etc., archivi/depositi, distillazione. Nell'area a nord-ovest di via Del Lago, è stato da poco realizzato un manufatto ad uso distillatore.

Opere in progetto e modalità di realizzazione del P.U.C.

Con il P.U.C. in oggetto si intende pianificare la realizzazione delle opere sui due sub-ambiti in oggetto. In particolare, si prevede di completare in una prima Fase la **U.M.I._1** relativa al sub-ambito a nord-ovest di via Del Lago, tramite la realizzazione di un piccolo ripostiglio a servizio del manufatto distillatore già esistente. In questo modo la S.E. realizzata sul sub-ambito risulterebbe pari a :

U.M.I._1 (nord-ovest) : TOT. 78,30 MQ S.E.

20,20 mq (manufatto in muratura esistente distillatore)

40,60 mq (porzioni esistenti di tettoia/loggiato eccedenti i 2 ml di profondità)

17,50 mq (manufatto ripostiglio in muratura in progetto)

Si intende poi operare successivamente sul sub-ambito a sud-est di via Del Lago, realizzando in una seconda Fase di intervento la **U.M.I._2**, relativa alla costruzione del fabbricato principale destinato a nuovo stabilimento e opere pertinenziali, per le seguenti superfici utili lorde:

U.M.I._2 (sud-est) : TOT. 2.621,70 MQ S.E.

2.621,70 mq (stabilimento in progetto)

distribuita tra laboratori produzione, magazzini, negozio vendita, uffici-ricerca-amministrazione, etc., archivi/depositi

Sarà inoltre sistemato uno spazio a verde, restituito ad uso di parco pubblico ai sensi dell'art. 121 L.R. 65/2014, denominato come **U.M.I._3**: consisterà nella piantumazione di essenze arboree e arbustive, l'installazione di panchine, cestini, rastrelliera per bici, la realizzazione di uno spazio pavimentato in autobloccanti in tonalità consona al contesto e l'illuminazione dell'area (come da elaborato allegato).

La Chiesetta esistente e le aree a verde descritte, resteranno di proprietà del Proponente, che ne curerà la manutenzione, aprendone l'uso al pubblico.

La **U.M.I._3** dovrà essere compiuta in concomitanza con la realizzazione della **U.M.I._1**.

Descrizione delle opere in progetto

Opere previste all'interno del sub-ambito nord-ovest – U.M.I._1

Come sopra accennato, in quest'area si andrà a realizzare un piccolo ripostiglio di dim. in pianta di circa 4,80 x 3,65 ml a servizio del distillatore esistente. Il manufatto è posto in corrispondenza di un vecchio annesso che si trovava sul confine, fatiscente e adesso demolito, oggetto di condono n.12/2017 del 14/11/2017.

Il nuovo manufatto sarà costruito con struttura in muratura su platea in c.a., rifinito esternamente con intonaco e copertura in manto laterizio tipo portoghese. La superficie è conteggiata come parte della S.E. concessa con la nuova destinazione DD3 indipendentemente da quella del manufatto preesistente, come richiesto all'art.80 N.T.A. P.O.C.

Sarà infine pavimentato il piazzale con elementi autobloccanti di qualità in calcestruzzo architettonico, in tonalità miste in assonanza con il contesto agricolo oppure con asfaltatura di tipo drenante colorata come il terreno. Non è possibile mantenere il piazzale solo inghiaiato, visto che l'uso del distillatore è compromesso dalle polveri alzate dai mezzi durante le operazioni di carico e

scarico della lavanda: ecco che si rende necessaria una pavimentazione pulibile, che non spolveri, comunque permeabile in quanto al di sotto sarà presente una massicciata e non suola in cemento.

Opere previste all'interno del sub-ambito sud-est – U.M.I._2 e U.M.I._3

Nel sub-ambito, attualmente suolo agricolo, è presente il solo piccolo manufatto della *Chiesetta della Madonna delle 7 Spade*, da poco restaurata e lasciata ad uso pubblico per volere della Proprietà.

Come descritto precedentemente, le opere consistranno nella costruzione dello stabilimento principale, destinato all'attività artigianale per produzioni alimentari e cosmetiche di tipo biologico (U.M.I._2). Quello proposto è un progetto di massima, di elevata qualità architettonica nella composizione e nei materiali. Come previsto anche nelle N.T.A. del P.U.C. qui allegate, il progetto va considerato un planivolumetrico avanzato, soggetto di possibili variazioni compositive in sede di futuro permesso di costruire (questo anche perchè, essendo la realizzazione posticipata nel tempo, si presume una possibile variazione nelle necessità distributive da parte della Proprietà).

Il progetto intende inserirsi nel contesto rurale, all'interno della collina e in coerenza al profilo paesaggistico e dell'orografia del suolo. La soluzione architettonica è alternativa alla realizzazione di un classico corpo di fabbrica fuori terra di tipologia rurale che, viste le grandi dimensioni, apparirebbe sproporzionato al contesto (ciò in accordo con l'art.80, p.to 3, delle NTA).

L'altezza massima indicata dalla norma comunale è rispettata, vista la conformazione del manufatto, che si inserisce principalmente al di sotto del piano campagna originario. Si ricorda infatti che la definizione di Hmax riportata nel D.p.g.r. 64R/2013, art. 18, prevede che non si considerino ai fini del computo dell'Hmax *“i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario”*. Con le linee rosse tratteggiate nelle sezioni ambientali AA e BB in Tavola_3 sono evidenziate le quote del terreno originario ante-intervento: il nuovo fabbricato, inserendosi nel versante collinare, non emerge mai dal piano naturale originario oltre i 4,00 m, Hmax prevista dalla norma Comunale, rispettando così il limite di altezza.

Sono utilizzati materiali contemporanei in modo che il fabbricato raggiunga un'elevata qualità architettonica: le strutture potranno essere in acciaio e tamponamenti rifiniti come superfici continue, dalle coloriture correttamente integrate con il contesto rurale (ad es. verde scuro, sabbia, terra, marrone, rame, pietra locale, etc).

Saranno presenti parti vetrate e lucernari (evidenziati in celeste nei rendering concettuali allegati). Le coperture sono in parte a verde, del tipo “tetto giardino”, come naturale proseguimento dei campi di lavanda retrostanti, della stessa proprietà. Il fabbricato, per motivi di salubrità, sarà distaccato dal terreno tramite uno scannafosso. Il piazzale, destinato a parcheggio e a movimentazione dei mezzi,

sarà di superficie minima necessaria e sarà rifinito anch'esso con elementi autobloccanti di qualità in calcestruzzo architettonico, in tonalità miste in assonanza con il contesto agricolo oppure con asfaltatura di tipo drenante colorata come il terreno.

Di fronte all'area dello stabilimento, separata da una recinzione con muretto e siepe, sarà delimitata un'area di circa 500 mq , aperta all'uso pubblico (U.M.I._3), dove attualmente ricade la Chiesetta di proprietà del Proponente.

Lo spazio verde sarà allestito in concomitanza alla realizzazione del sub-ambito del distillatore (U.M.I._1), mediante una piantumazione di essenze arboree (n.7 cipressi sul retro della Chiesetta, roseto e siepe), la realizzazione di uno spazio pavimentato in autobloccanti in tonalità consona al contesto, l'installazione di panchine e cestini in legno e di rastrelliera per bici, sistemando a verde lo spazio e realizzando elementi di illuminazione consistenti in sei lampioncini come individuato nell'elaborato grafico allegato.

Conclusioni

Il progetto è stato redatto in conformità alle vigenti Normative Urbanistiche. Si rimane a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale per concordare eventuali dettagli.

Il Progettista

ing. PAPANTI Lorenzo