

COMUNE DI SANTA LUCE (PI)

AMBITO AD USO PRODUTTIVO PIEVE DI SANTA LUCE DD3

Progetto Unitario convenzionato

via Del Lago, loc. Pieve di Santa Luce (PI)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROPRIETÀ

Flora S.r.l.

PROGETTISTA

ing. Lorenzo Papanti

Ottobre 2020

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 1 - Contenuto del Progetto Unitario

1. Il presente Progetto Unitario è 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 Fasi temporali diverse.

2. L'intervento persegue le seguenti finalità:

- realizzazione di nuova edificazione ad uso produttivo e funzioni complementari (**U.M.I._1** e **U.M.I._2**, come individuato nella planimetria e dalle opere definite negli elaborati grafici e nella Relazione tecnica allegata);

- realizzazione di interventi di interesse pubblico nelle aree comprese nel perimetro del Progetto Unitario (**U.M.I._3**, come individuato nella planimetria e dalle opere definite negli elaborati grafici e nella Relazione tecnica allegata).

Articolo 2 - Esecuzione del Progetto Unitario

1. Tutti gli interventi, sia quelli privati di nuova edificazione, sia le opere di uso pubblico, devono risultare conformi ai contenuti del presente Progetto Unitario. Si specifica che la conformazione architettonica del fabbricato principale in progetto, lo stabilimento di cui alla U.M.I._2, potrà essere oggetto di possibili variazioni compositive in sede di futuro permesso di costruire (questo perchè, essendo la realizzazione posticipata nel tempo, si presume una possibile variazione nelle necessità distributive da parte della Proprietà).

2. Il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi privati (separatamente per i due sub-ambiti divisi da via Del Lago) è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica e alla preventiva approvazione del progetto delle opere di uso pubblico (U.M.I._3) comprese nel presente Progetto Unitario.

Articolo 3 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario

1. Il presente Progetto Unitario è costituito dai seguenti elaborati:

- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione Tecnica;
- Elaborati grafici (n. 3 tavole e n. 2 rendering);
- Computo metrico estimativo delle opere di uso pubblico;
- Schema di convenzione;
- Doc. Fotografica.

Articolo 4 - Finalità delle Norme

1. Le presenti norme di attuazione costituiscono disposizioni di dettaglio che completano e integrano i contenuti del vigente P.O.C., al fine di garantire la corretta esecuzione delle previsioni contenute negli elaborati tecnici del presente Progetto Unitario.

Articolo 5 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

1. Nell'area distinta nella cartografia del P.O.C. come "AMBITO AD USO PRODUTTIVO PIEVE DI SANTA LUCE DD3" è consentita la nuova edificazione coi seguenti parametri edilizi desunti dall'articolo 80 delle norme tecniche di attuazione del medesimo:

- S.E. totale max mq 2.700 così indicativamente distribuita: laboratori produzione mq. 700, magazzini mq. 600, negozio vendita diretta mq. 200, uffici-ricerca-amministrazione ecc. mq. 900, archivi/depositi, mq. 200, distillazione mq. 100;

2. Le superfici possono essere distribuite liberamente tra le funzioni elencate, anche tra le due U.M.I. solo previo rilascio parere preventivo da parte dell'Ufficio Tecnico purché siano rispettate le S.E. complessive ammesse e sia garantita coerenza con il dimensionamento stabilito dal POC per le singole funzioni.

Articolo 6 - Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi

1. Le indicazioni planivolumetriche e le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del Progetto Unitario costituiscono elementi di riferimento, non prescrittivi, ai quali la successiva progettazione di dettaglio dovrà riferirsi in termini di coerenza sostanziale. E' pertanto consentito al soggetto attuatore di apportare in fase di progettazione edilizia di dettaglio le modifiche che si rendono necessarie ed opportune per dare conveniente attuazione al Progetto Unitario proposto.

2. E' facoltà dell'Amministrazione di sottoporre al parere vincolante dei propri organismi tecnici e consultivi le eventuali modifiche proposte in fase di progettazione edilizia di dettaglio al fine del rilascio del relativo Permesso di Costruire.

3. Per inserirsi correttamente nel contesto, l'intervento proposto di cui alla U.M.I._2 rispetterà la conformazione orografica di tipo collinare: gli scavi e sbancamenti previsti non costituiscono alterazione quando sono funzionali all'inserimento del corpo di fabbrica all'interno dell'orografia del suolo e alla successiva ricostituzione dei terreni limitrofi, di proprietà, in modo da ristabilire un profilo morfologico di tipo collinare. Così facendo, il risultato finale sarà un edificio inserito nel paesaggio (separato dal terreno per gran parte della lunghezza tramite scannafosso, funzionale al rispetto dei requisiti igienico-sanitari), dove la copertura a tetto-giardino risulterà complessivamente il naturale proseguimento della collina;

4. Sono elementi prescrittivi del presente Progetto Unitario:

- a) il perimetro delle aree destinato alla collocazione delle opere di interesse pubblico;
- b) le massime superfici edificabili di cui all'articolo 5 delle presenti norme di attuazione;
- c) la contestuale realizzazione delle opere ad uso pubblico;
- d) il rispetto dei requisiti definiti dalle vigenti norme in materia per la realizzazione degli edifici;
- e) tipologia tradizionale o caratterizzazione contemporanea delle linee ad alta qualità architettonica;

5. Debbono, invece, considerarsi come puramente indicativi i seguenti elementi:

- a) articolazione dei volumi e disposizione planimetrica;
- b) tipologia strutturale;
- c) uso dei materiali (purché inseriti cromaticamente nel contesto);
- d) ricorso a logge coperte, porticati e terrazze;
- e) posizione e larghezza dell'accesso alla U.M.I._2.

Articolo 7 - Qualità architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici

1. Il nuovo complesso edilizio dovrà essere generalmente improntato a un elevato livello qualitativo sia sotto il profilo architettonico e funzionale che nella scelta dei materiali e finiture, nel rispetto dei requisiti tecnico costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme in materia di edilizia sostenibile.

2. 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.). Potranno essere presenti parti vetrate e lucernari. Le coperture del magazzino e degli uffici sono del tipo "tetto giardino", come naturale proseguimento visivo dei campi di lavanda retrostanti, della stessa proprietà. Il fabbricato, per motivi di salubrità, potrà essere staccato dal terreno tramite uno scannafosso.

3. I piazzali, destinati a parcheggio e a movimentazione dei mezzi, potranno essere rifiniti 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.

Articolo 8 - Prescrizioni particolari

1. Smaltimento rifiuti. il soggetto attuatore, se non già presenti, dovrà prevedere le aree necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta differenziata dei rifiuti prodotti dalle funzioni insediate, nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati dalle vigenti norme statali e regionali in materia.

2. Impianti di illuminazione. Gli impianti di illuminazione saranno realizzati in conformità con le vigenti norme regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso (leggi regionali 21 marzo 2000, n. 37, 24 febbraio 2005, n. 39 e Linee guida approvate con delibera Giunta Regionale n. 962 del 27 settembre 2004).

3. Rendimento energetico degli edifici. Per quanto riguarda il rendimento energetico, l'insediamento dovrà attestarsi sui livelli prestazionali previsti nel rispetto delle vigenti normative in materia.

Articolo 9 - Opere ad uso pubblico

1. Le opere ad uso pubblico consistono nella realizzazione di uno spazio a verde (U.M.I._3) come individuato nella planimetria allegata e dalle opere e attrezzature definite negli elaborati grafici e nella relazione allegata. Le fasi di realizzazione sono stabilite nel successivo articolo_12.

2. Fermo restando il rispetto dell'impianto urbanistico generale, è consentito al soggetto attuatore di adottare in fase di progettazione architettonica gli affinamenti e gli adeguamenti progettuali di dettaglio che si rendano utili ed opportuni per dare conveniente attuazione al Progetto Unitario, previo rilascio di parere preventivo positivo da parte dell'Ufficio Tecnico.

3. La progettazione delle opere ad uso pubblico è schematica e indicativa, costituisce pertanto riferimento preliminare per la successiva realizzazione.

Articolo 10 - Varianti

1. E' consentita, senza che ciò costituisca variante al P.U.C., modifica alla geometria del confine tra U.M.I._2 e U.M.I._3 e modifica/riposizionamento degli elementi di arredo, finiture, illuminazione, pavimentazione della UMI_3 solo previo rilascio di parere preventivo positivo da parte dell'Ufficio Tecnico.

2. Sono consentite, senza che ciò costituisca variante al P.U.C., modifiche dei manufatti in progetto relative alla composizione, ai materiali e alla localizzazione all'interno dei sub-ambiti, modifiche agli accessi e alle soluzioni degli esterni, eventuali aggiunte di volumi tecnici solo previo rilascio di parere preventivo positivo da parte dell'Ufficio Tecnico.

3. Eventuale variante in corso d'opera ai progetti, non costituisce variante al P.U.C. solo previo rilascio di parere preventivo positivo da parte dell'Ufficio Tecnico.

Articolo 11 – Agibilità

L'efficacia della certificazione di agibilità è subordinata alla realizzazione delle opere ad uso pubblico di cui all'articolo 9 secondo le tempistiche di cui all'art.12.

Articolo 12 – Fasi realizzative

Le opere previste nel P.U.C. in oggetto saranno realizzate rispettando le seguenti fasi temporali:

Fase 1) Realizzazione U.M.I._1 (costruzione ripostiglio in muratura e pavimentazione del piazzale);

Realizzazione U.M.I._3.

La presentazione della fine lavori delle opere di cui alla U.M.I._1 è condizionata dall'ultimazione delle opere di cui alla U.M.I._3, pertanto la stessa deve intendersi per entrambe le U.M.I. in oggetto.

Fase 2) Realizzazione U.M.I._2 (costruzione stabilimento, pavimentazione e opere pertinenziali);

PROGETTISTA

ing. Lorenzo Papanti