

**Comune di Pelago - Provincia di Firenze**

PROPOSTA DI VARIANTE AL PUC ED AL RUC DELL'AREA IN LOCALITÀ MASSOLINA TRAMITE SUAP PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE, FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE DA DESTINARE ALLA LOGISTICA

77020/1 - CAP/04

Disposizione provinciale approvata il 04/05/2019

4.4.35 - Valore medio di acquisto unico per m<sup>2</sup> di superficie

1/2019/11

**EMISSORE**  
L.M.R. s.r.l. De Georgio Group

**GENNAIO 2019**

**REVISIONI**

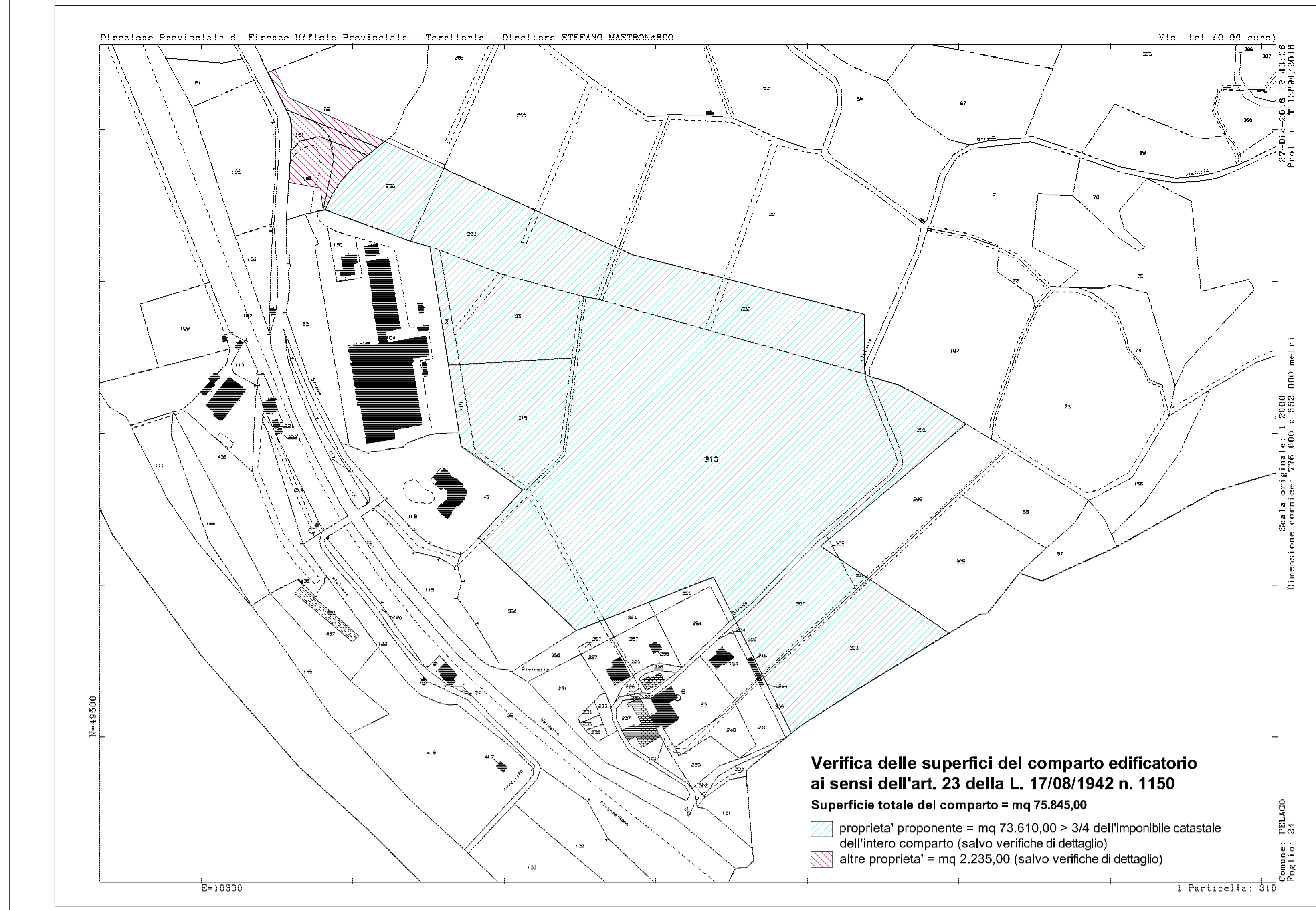
**PROGETTISTA**  
ING. GIULIO DE GEORGIO

**COMITATO**  
INCLUADRAMENTO URBANISTICO  
NTA del RUC e Scheda d'Ambito 9.2 Vicano-Pietrella variate  
Comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della L. 17/08/1942 n. 1150

**PUC**  
Scheda norma 9.2

**1**  
SCALE VARIE

**PROFESSIONAL NETWORK FOR PROJECTS**



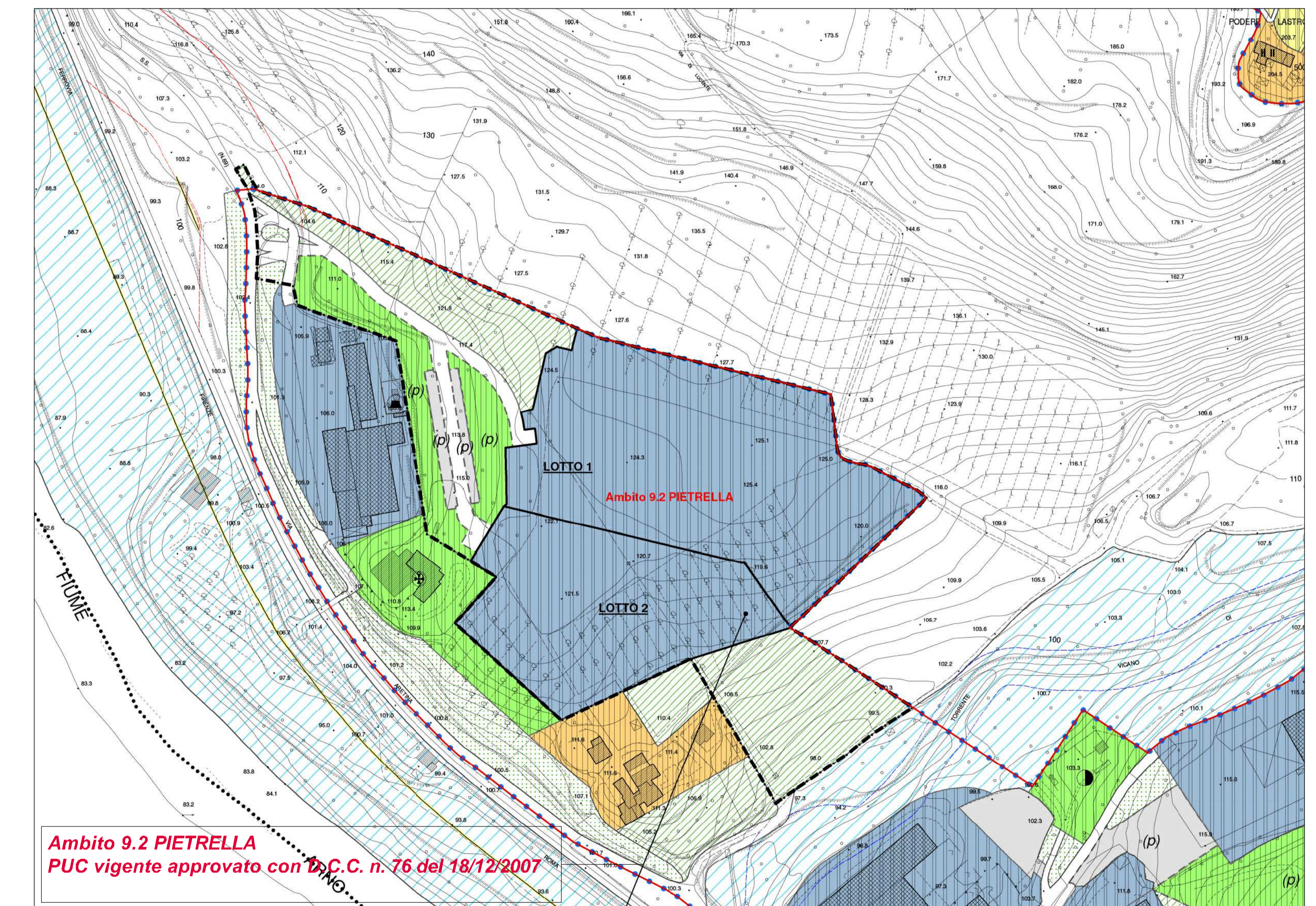
ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLA PROPRIETÀ' - scala 1:2.000



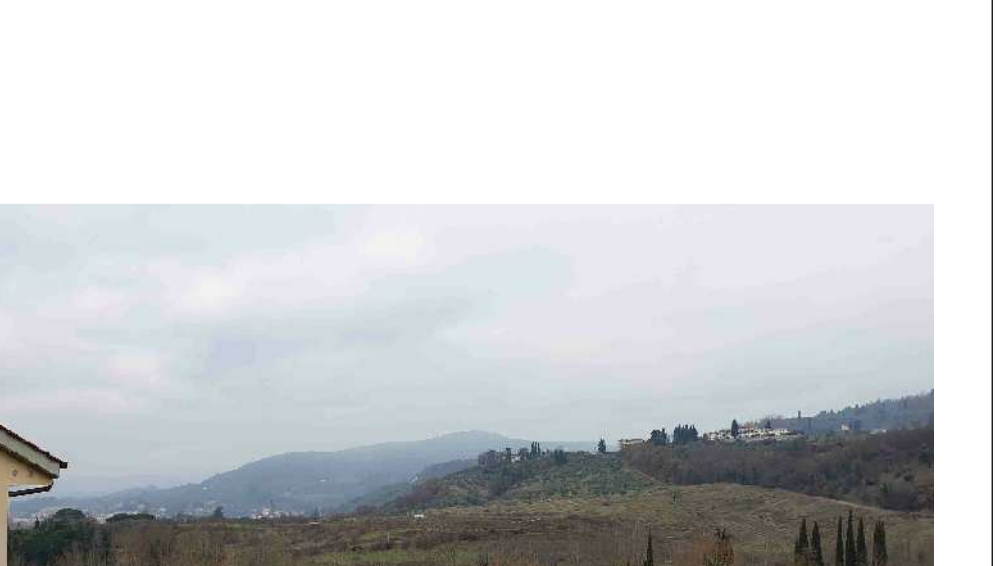
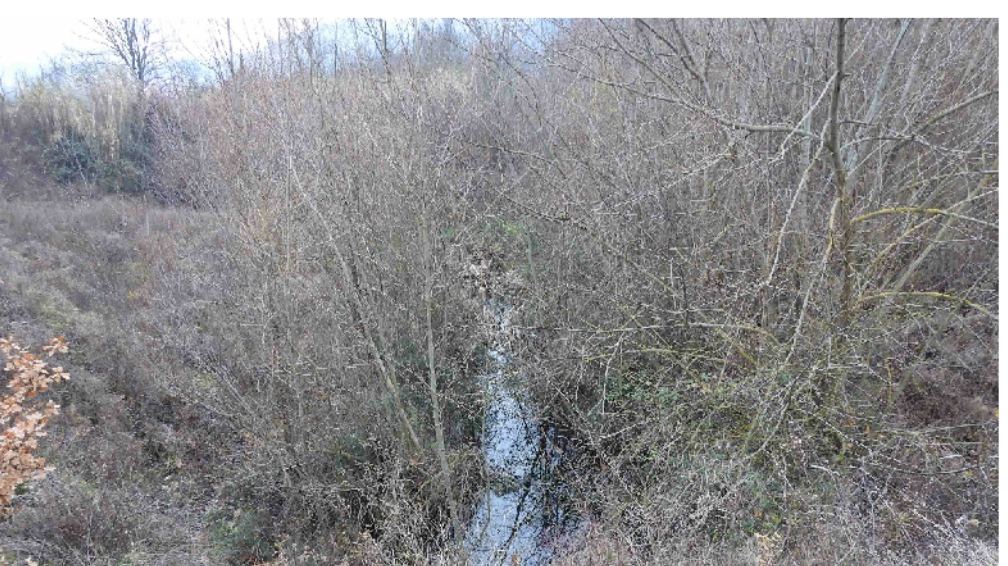
COMUNE DI PELAGO, ESTRATTO RUC VIGENTE - scala 1:2.000



FOTO AEREA CON INDIVIDUAZIONE DEI PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA



COMUNE DI PELAGO, PROPOSTA DI VARIANTE AL RUC - scala 1:2.000



**Art. 4 comma 10 della NTA del RUC**

**a.1 NTA vigente:** .....omissis... 10. Nei casi in cui le schede d'intervento e corredo degli ambiti di trasformazione non indicino esplicitamente le quantità di aree da destinare al opere ed impianti pubblici o non sia specificatamente indicato il quantitativo di verde pubblico ausiliario in primario e secondario nonché le quantità di parcheggi, queste non potranno essere inferiori a:

- a. per parcheggi e verde pubblico da realizzare a cura e spese dei soggetti nell'ambito delle urbanizzazioni primarie, mq. 18 (mq. 3 per parcheggio e mq. 15 per verde pubblico) per ogni 100 mc. di volume costruito da intendere la superficie delle terre multiplicate per l'altezza virtuale e secondo delle diverse destinazioni d'uso;
- urbanizzazione secondaria mq. 30 ogni 100 mc. di volume costruito calcolato come al capoverso precedente, precisando che in caso di marcata cassone o di cassone parziale si provvederà alla monetizzazione secondo il prezzo stabilito per l'acquisto di aree.....omissis....

**a.2 NTA variata:** .....omissis... 10. Nei casi in cui le schede d'intervento e corredo degli ambiti di trasformazione non indicino esplicitamente le quantità di aree da destinare al opere ed impianti pubblici o non sia specificatamente indicato il quantitativo di verde pubblico ausiliario in primario e secondario nonché le quantità di parcheggi, queste non potranno essere inferiori a:

- a. per parcheggi e verde pubblico da realizzare a cura e spese dei soggetti nell'ambito delle urbanizzazioni primarie, mq. 18 (mq. 3 per parcheggio e mq. 15 per verde pubblico) per ogni 100 mc. di volume costruito, da intendersi pari alla superficie utile lorda moltiplicata per l'altezza virtuale e secondo delle diverse destinazioni d'uso;
- urbanizzazione secondaria mq. 30 ogni 100 mc. di volume costruito calcolato come al capoverso precedente;
- c. in caso di marcata cassone o di cassone parziale delle aree di cui ai precedenti capoversi il provvedimento autorizzativo, anche se non specificatamente previsto nella scheda d'ambito, il cui prezzo verrà determinato nel rispetto dei criteri stabiliti dall'Amministrazione.....omissis....

**Scheda di Ambito 9.2 Vicano - Pietrella**

**b.1 Scheda vigente**

**UBICAZIONE:** Area produttiva a monte della SR. 69 riva destra del torrente Vicano di Pelago.

**DESCRIZIONE:** L'intervento è relativo a una previsione del vecchio PRC per area industriale di nuovo impianto. L'intervento, finalizzato al collegamento dei due settori territoriali marginali di Vicano, ripropone: la sistemazione di una viabilità esistente della strada SR 69 al punto della strada area e verde di accesso primario e secondario con la formazione della terza corsia sulla SR 69 oltre cinque parcheggi pubblici nell'area di pertinenza dell'insediamento; i lotti edificabili sono collocati in prosecuzione della struttura produttiva esistente, parallelamente e una viabilità centrale incrocia ortogonalmente ad strade secondarie e tutto contiguate da fasce di verde che formano dei corridoi ecologici.

**ZONA D'INTERESSA:** D ai sensi del DM 02/04/68 n. 1444 sottosezione D2 di nuovo insediamento.

**CONDIZIONI PARTICOLARI:** Superficie territoriale mq 61.000 Superficie Produttiva mq 26.004, S.C. mq 7.078, S.U. 14.100 di cui mq. 13.017 a Destinazione Produttiva, Commerciale/Discozionale, pari a 2, Area di 10,00 mt.

**AREE DA CEDERE:** Dovranno essere cedute le aree per la viabilità, parcheggi, verde pubblico. Le aree sono raggruppate indicativamente nelle tavole sotto esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

**CONDIZIONI PARTICOLARI:** Linea centrale all'insediamento, viabilità di servizio interno, dovrà essere concepita come strada parcheggio arretrata a verde con almeno 120 post auto e alberi di alto fusto posti a distanza di 6 metri. Dovrà essere realizzato l'adeguamento del due attuali accessi primario e secondario secondo le disposizioni impartite dalla Provincia di Firenze Ente gestore della strada. Intervento subordinato alla realizzazione di impianto di depurazione per l'intero insediamento.

**OPERE DI URBANIZZAZIONE:** Dovranno essere realizzate le opere funzionali all'insediamento, viabilità, aree parcheggio per almeno 300/400 post auto, sistema di smaltimento.

**STRUMENTI DI ATTUAZIONE:** Intervento attraverso Piano Particolareggiato subordinato alla preventiva approvazione di Progetto Urbanistico Convenzionale.

**VINCIOLI:** Rispetto dello schema urbanistico nell'ambito di trasformazione e nelle corrispondenti schede. Soluzioni diverse, ove ritenute opportune, potranno essere ammesse con la procedura dei Piani Attuativi di cui all'art. 21 della L.R. 5/75. Realizzazione sistema depurazione per l'intero insediamento.

**b.3 Scheda variata**

**UBICAZIONE:** Area produttiva a monte della SR. 69 riva destra del torrente Vicano di Pelago.

**DESCRIZIONE:** L'intervento è relativo a una previsione del RUC vigente come previsto dal privilegio vecchio PRC per area industriale di nuovo impianto che consente la realizzazione di cascapioni destinati alla logistica. L'intervento, finalizzato al collegamento dei due settori territoriali marginali di Vicano, prevede: insieme di cascapioni destinati alla logistica, (obiettivi) area a verde di accesso e mitigazione paesaggistica esistente e circoscritta; i lotti edificabili sono collocati in prosecuzione della struttura produttiva esistente e mitigazione in modo da potenziare (obiettivi) le aree dei corridoi ecologici.

**ZONA D'INTERESSA:** D ai sensi del DM 02/04/68 n. 1444 sottosezione D2 di nuovo insediamento per la monetizzazione di edifici destinati alla logistica.

**CONDIZIONI PARTICOLARI:** Superficie territoriale mq 75.845,00 (obiettivi), S.U. max edificabile per l'intero comparto mq 14.100 con un massimo di mq. 13.017,00 a Destinazione Produttiva per logistica con un piano fuori terra e un massimo di mq. 1.000,00 per destinazione Discocommerciale e alloggi destinati alle guardie con un numero massimo dei piani n. 3; altezza lorda massima (H) art. 30 del Regolamento 24/02/2016, n. 2016 della Regione Toscana) del piano di copertura all'interno della zona di competenza n. 12,1. E' escluso dal calcolo dell'altezza il basamento del piano di carico delle travi della quota del piazzale esterno fino alla quota pavimento del capovento nonché il soffitto del solaio di copertura.

**AREE DA CEDERE:** (obiettivi) Le aree pubbliche previste dal DM 02/04/1968 n. 1444 saranno essere monetizzate ai sensi del comma 10 dell'art. 4 della NTA del RUC, fermo restando la realizzazione delle aree per la sosta privata (L.122/89) per il carico e lo scarico della dotazione delle aree di verde di area di sosta privata, si dovrà assumere il volume virtuale (V) come definito all'art. 24 del Regolamento 24/02/2016 n. 2016 della Regione Toscana, moltiplicando la Superficie Edificata (SE) per l'altezza virtuale di m. 3,5.

**CONDIZIONI PARTICOLARI:** L'Amministrazione in sede di attuazione delle opere di urbanizzazione secondaria potrà prevedere nella convenzione allegata al PUC, opere esterne al comparto da realizzare da parte del proprietario a scapito degli oneri previsti.

(obiettivi) La viabilità di servizio interno, dovrà essere (obiettivi) arretrata a verde con (obiettivi) alberi di alto fusto posti a distanza di 6 metri. Dovrà essere realizzato l'adeguamento (obiettivi) dell'attuale viabilità nel rispetto del Codice della Strada e secondo le disposizioni impartite dalla (obiettivi) Città Metropolitana Ente gestore della strada. Intervento subordinato alla realizzazione di un sistema (obiettivi) di depurazione per l'intero insediamento.

**OPERE DI URBANIZZAZIONE:** Dovranno essere realizzate le opere funzionali all'insediamento, viabilità, aree parcheggio previste dalla Legge 122/89 considerata fino ogni 100 mc. di volume virtuale e in (obiettivi) sistema di smaltimento di acque meteoriche ecologica. Come definito in precedenza il PUC potrà prevedere la monetizzazione totale o parziale delle aree di verde pubblico e parcheggi di cui all'art. 5 commi 1 e 2 del DM 02/04/1968 n. 1444.

**STRUMENTI DI ATTUAZIONE:** Intervento attraverso Piano Particolareggiato subordinato alla preventiva approvazione di Progetto Urbanistico Convenzionale.

**VINCIOLI:** Ai fini della progettazione del comparto si dovranno prevedere le seguenti opere:

- rispetto sulla SR 69 in conformità del Codice della Strada e delle indicazioni della Città Metropolitana di Firenze ente gestore;
- ampio area di verde di verde di mitigazione paesaggistica e ambientale con essenze di alto fusto e arbusti tipiche del territorio;
- presenza di un verde ecologico (obiettivi) ricompreso;
- un sistema di depurazione che preveda anche più impianti;
- privilegiare la riqualificazione di edifici esistenti;
- una corretta progettazione delle acque di meteoriche;
- garantire il 25% di aree permeabili sull'intero comparto;
- illuminazione d'attesa di tipo soft con luci (obiettivi).

**DEROGHE E PROCEDURE DI ATTUAZIONE:** La realizzazione dell'intervento, nelle mosse di validità della convenzione, potrà essere realizzato per strati funzionali che saranno definiti con il progetto definitivo per la richiesta del permesso di costruire, fermo restando i parametri delle convenzioni indicate nel provvedimento paragrafo, con il progetto definitivo di costruzione dell'opera si dovranno rispettare modifiche non assai dall'assetto dell'area previsto dal PUC.