

Comune di Pelago - Provincia di Firenze

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

TITOLO II - CAPO IV

Disposizioni procedurali semplificate

Art. 35 - Varianti mediante sportello unico per le attivita' produttive
Legge Regionale n. 65/2014

EMISSIONE

GENNAIO 2019

REVISIONI

1

2

3

4

PROPONENTE:

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



OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA
Contenuti della proposta di Variante

GRUPPO DI LAVORO:

arch. Paolo Burzagli
arch. Raimondo Gramigni
arch. Tommaso Vecci
ing. Francesca Platia

Aspetti strutturali e geotecnici:
ing. Bernardo Falzone

Aspetti geologici:
dott. geol. Lorenzo Cirri
dott. geol. Tamara Cantini

Aspetti forestali:
dott. for. Paolo Abalsamo

Campagna di rilevamento:
geom. Ivan Generini
geom. Ettore Santoni

COLLABORATORI:

arch. Elena Lepri

RESPONSABILE DI PROGETTO:

arch. Raimondo Gramigni

PUC

Scheda norma 9.2

ALL:

A



Via San Zanobi n° 104r - 50129 FIRENZE
Tel./Fax. 055/5001766
info@pn4p.com - gramigni.r@gmail.com

PROFESSIONAL NETWORK **FOR** PROJECTS

COMUNE DI PELAGO
(Provincia di Firenze)



***PROPOSTA DI VARIANTE AL PUC E AL RUC DELL'AREA IN
LOCALITA' MASSOLINA , TRAMITE SUAP PER LE ATTIVITA'
PRODUTTIVE, FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI
STRUTTURE DA DESTINARE ALLA LOGISTICA***

TITOLO II - CAPO IV

Disposizioni procedurali semplificate

Art. 35 - Varianti mediante sportello unico per le attività produttive

Legge Regionale n. 65/2014

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Contenuti della Proposta di Variante

Firenze Gennaio 2018

COMUNE DI PELAGO
(Provincia di Firenze)

**PROPOSTA DI VARIANTE AL PUC E AL RUC DELL'AREA IN
LOCALITA' MASSOLINA, TRAMITE SUAP PER LE ATTIVITA'
PRODUTTIVE, FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI
STRUTTURE DA DESTINARE ALLA LOGISTICA**

TITOLO II - CAPO IV
Disposizioni procedurali semplificate
Art. 35 - Varianti mediante sportello unico per le attività produttive
Legge Regionale n. 65/2014

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA
Contenuti della Proposta di Variante

Firenze Gennaio 2018

INDICE

1. PREMESSA.....	1
2. LE MOTIVAZIONI CHE HANNO MATURATO LA SCELTA E LA PROPOSTA DI VARIANTE.....	3
3. GLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO E STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTI	4
4. LA PROPOSTA E IL PROGETTO DI VARIANTE.....	23
4.1.VARIANTE AL RUC VIGENTE E ALLA SCHEDA NORMA 9.2. VICANO – PIETRELLA.....	25
4.2.VARIANTE AL PUC IN CONFORMITÀ DELLA SCHEDA 9.2. VICANO-PIETRELLA VARIATA.....	30
5. CONCLUSIONI.....	40

1. PREMESSA

Ai fini di una corretta valutazione della proposta abbiamo ritenuto opportuno procedere ad una preliminare e sintetica analisi degli atti di governo del territorio e degli strumenti della pianificazione urbanistica che interessano la zona e cioè:

1. ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- scheda d'ambito del P.I.T.- P.P.R.;
- P.T.C. della Città Metropolitana di Firenze;
- Piano Strutturale del Comune di Pelago.

2. STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

- Regolamento Urbanistico Comunale;
- P.U.C. vigente dell'area della Massolina di cui alla convenzione del 05/09/2008.

Il presente documento si configura come strumento per una migliore comprensione della proposta con una sintesi del percorso seguito fino ad oggi e una preliminare valutazione degli effetti che la proposta può determinare sul territorio, sull'ambiente, sugli aspetti sociali, economici e sulla salute umana, da porre a base delle scelte che competono agli Enti che devono valutare il progetto orientando gli altri soggetti che dovranno esprimersi successivamente lungo il percorso che conduca alla sua attuazione nel rispetto del **TITOLO II - CAPO IV** (Disposizioni procedurali semplificate) ai sensi dell' Art. 35 - Varianti mediante sportello unico per le attività produttive della Legge Regionale n. 65/2014.

L'area è collocata sul versante collinare a monte della S.R. 69 e in riva destra del torrente Vicano sul lato Est.



Figura 1 - Foto aerea con individuazione dell'area oggetto di variante



Figura 2 – Foto panoramica dell’area della Massolina



Figura 3 - Foto della zona con l’insediamento produttivo in riva sinistra del torrente Vicano

In particolare allo stato attuale gli atti di governo del territorio e gli strumenti della pianificazione urbanistica, sopra richiamati, che interessano l’area si possono sinteticamente configurare come segue:

- Atti Regionali:
 - **Piano di Indirizzo Territoriale e Piano Paesaggistico Regionale** con le indicazioni per l’ambito del Valdarno Superiore che inserisce l’area della Massolina all’interno del territorio urbanizzato.
- Atti della Provincia di Firenze:
 - **P.T.C.** della Città Metropolitana di Firenze che conferma l’area della Massolina all’interno del territorio urbanizzato così come individuata dal P.S. del Comune di Pelago.

- Atti comunali:
 - **Piano Strutturale** del Comune di Pelago che prevede la conferma in località Vicano della lottizzazione convenzionata della Massolina con destinazioni produttive, commerciali e/o direzionali per un totale di mq. 14.160 di SUL di cui mq. 1.143 per residenze/uffici come previsto nel piano approvato con delibera n. 76 del 18 dicembre 2007.
- Strumenti della Pianificazione Urbanistica
 - **Regolamento Urbanistico** che disciplina l'area della Massolina tramite la **Scheda d'Ambito 9.2 – Vicano – Petrella** subordinando ogni intervento all'approvazione preventiva di un Progetto Unitario Convenzionato la cui convenzione risulta ancora vigente;
 - **P.U.C.** vigente che, nel rispetto della scheda d'ambito sopra richiamata, prevede la realizzazione di un insediamento con destinazione "produttiva, commerciale e/o direzionale" per mq 7.078 di superficie coperta e mq 14.160 di SUL così suddivisa:
 - mq 13.017 per attività produttive;
 - mq 1.143 per residenze/uffici.

Nella definizione della proposta di variante, varie sono le motivazioni che sono state valutate anche in considerazione della crisi economica che dopo il 2007 ha segnato l'economia mondiale con pesanti ricadute sul settore immobiliare e ha visto, sull'area della Massolina, il fallimento di tutte le iniziative che hanno ipotizzato un possibile sviluppo dell'area stessa.

Allo stato attuale l'area, nonostante la presenza di un piano convenzionato che ne consentirebbe l'immediata attuazione, è totalmente abbandonata e priva di controllo a seguito del fallimento della Società "Immobiliare Massolina s.r.l."

A seguito del fallimento e delle successive procedure determinate dallo stato della società Massolina, la L.M.R. s.r.l., del gruppo DE GEORGIO GROUP, leader nazionale nel settore della logistica, ha rilevato l'intera area al fine di realizzare un complesso produttivo destinato alla logistica.

In sintesi, come meglio precisato nel successivo capitolo della proposta di variante, la L.M.R. opera nell'assunzione di logistica integrata per conto terzi, intesa a coordinare e sincronizzare le operazioni di stoccaggio e movimentazione ed eventuale imballaggio delle merci di proprietà di terzi all'interno dei suoi impianti.

2. LE MOTIVAZIONI CHE HANNO MATURATO LA SCELTA E LA PROPOSTA DI VARIANTE

Il progetto di variante prende quindi le mosse dalla esigenza della L.M.R. di reperire un'area nel territorio ad est di Firenze che avesse le potenzialità per realizzare un complesso di logistica con un primo lotto di circa 7.000 mq di SUL e la possibilità di sviluppo dell'insediamento.

L'area della Massolina, dopo accurate ricerche, è stata ritenuta idonea dalla nuova proprietà sia per le dimensioni che per l'ubicazione, in posizione baricentrica fra l'uscita Sud di Firenze e quella dell'Incisa sulla A1 ed un possibile collegamento a nord utilizzando la S.S.67 verso la Romagna e la S.P. 551 attraverso la valle del fiume Sieve fino al casello di Barberino del Mugello sempre sulla A1.

Se osserviamo il Piano Particolareggiato convenzionato vediamo che la sua articolazione, di villaggio produttivo misto, non corrisponde alle necessità della società L.M.R. la cui attività richiede

spazi più ampi con piazzali di manovra che consentano un'agile circolazione ai mezzi utilizzati per la movimentazione delle merci sia in entrata che in uscita.

Inoltre va considerato che l'assetto dell'area, con le opere strutturali di contenimento già realizzate (paratie ecc), ha preconstituito un impianto urbanistico che richiede alcuni interventi di adeguamento per rendere l'area compatibile alla futura utilizzazione sia come viabilità che come opere di modellazione del terreno. Le stesse opere di urbanizzazione e sottoservizi previste dal Piano Unitario Convenzionato non sono adeguate alle necessità del nuovo insediamento.

Per una migliore valutazione della proposta occorre considerare anche il tempo trascorso durante il quale il Comune ha dovuto assistere, come semplice spettatore, al fallimento di tutte le iniziative che si sono alternate dopo l'approvazione del PUC vigente. Oggi, con la variante, esiste la concreta possibilità di recuperare un area completamente abbandonata e attivare un programma di investimenti con importanti ricadute economiche per il territorio di Pelago.

In attesa della presentazione dei progetti definitivi per la costruzione dei capannoni è fondamentale procedere ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014 alla variante richiesta con un cronoprogramma che dia certezze alla nuova proprietà e all'Amministrazione comunale che può vedere finalmente il completamento di un importante tassello della sua pianificazione urbanistica del settore produttivo.

3. GLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO E GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTI

Abbiamo già sinteticamente richiamato che l'area è regolata dalla convenzione sottoscritta dalla Immobiliare Massolina s.r.l. e che la variante, tramite le procedure semplificate ai sensi del citato art. 35, dovrà valutare la sua compatibilità attraverso la verifica di assoggettabilità alla VAS che dovrà considerare oltre alle problematiche e criticità presenti nell'area anche come la variante si rapporta agli atti di governo del territorio e agli strumenti della pianificazione urbanistica vigente che vengono qui richiamati e valutati nei capitoli seguenti.

Pertanto gli strumenti della pianificazione urbanistica che riteniamo opportuno analizzare prima di descrivere la variante sono:

- **Atti di governo del territorio:**
 - PS vigente con la previsione del centro urbanizzato con dell'area produttiva della Massolina nel Sistema di Pianura-Sub Sistema-Area Fluviale UTOE del Vicano;
 - PTC della Città Metropolitana di Firenze;
 - Disciplina e regole che compongono la disciplina del PIT-PPR per l'Ambito del Valdarno Superiore.
- **Strumenti della pianificazione urbanistica:**
 - RUC vigente con la scheda d'Ambito 9.2 "Vicano – Petrella" che comprende l'area della Massolina;
 - PUC convenzionato "Comparto Vicano-Petrella" del. n.76 del 18.12.2007.

Tutto ciò premesso, per una più corretta lettura dello stato attuale riportiamo sinteticamente gli estratti degli atti di Governo del territorio e degli strumenti della pianificazione urbanistica vigente comunale.

A. PIANO STRUTTURALE VIGENTE DEL COMUNE DI PELAGO

Il Piano Strutturale, approvato con delibera C.C. n. 14/99 e variato con delibera C.C. n. 7 del 2014, fornisce il quadro delle tutele e delle strategie cui deve conformarsi ogni altra attività di pianificazione o di programmazione svolta dal Comune. Come si evince dalla data di approvazione il PS di Pelago è fra i primi strumenti redatti dalla vecchia Legge regionale n. 5/1995 ancor prima della L.R. 1/2005 e naturalmente della vigente 65/2014.

E' evidente che il piano contiene tutti le carenze rispetto alla evoluzione che la normativa e la cultura urbanistica hanno sviluppato in questi anni con grandi modifiche introdotte dalla nuova legge di riferimento sul governo del territorio e dal PIT-PPR con valenza di piano paesaggistico.

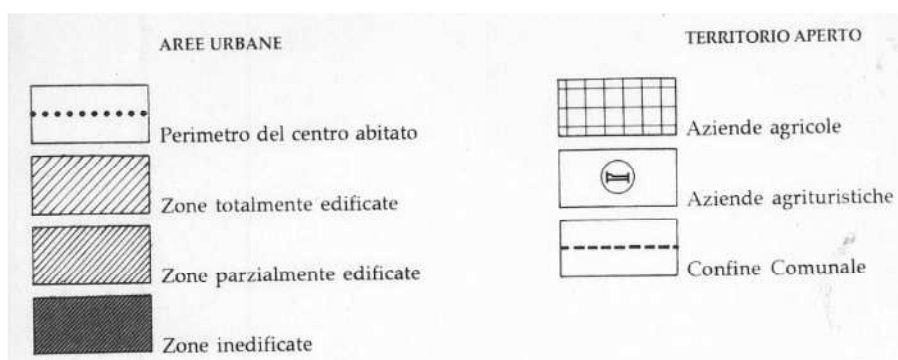
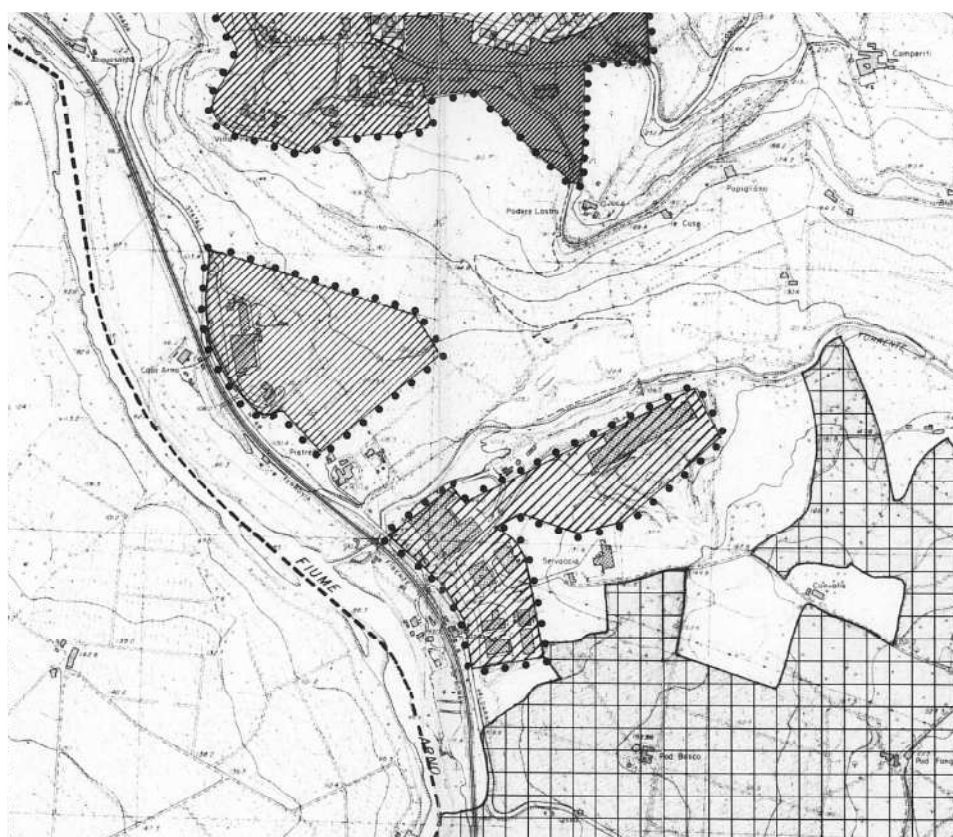


Figura 4 - Estratto tavola Stato di Diritto - Piano Regolatore 1999 e legenda

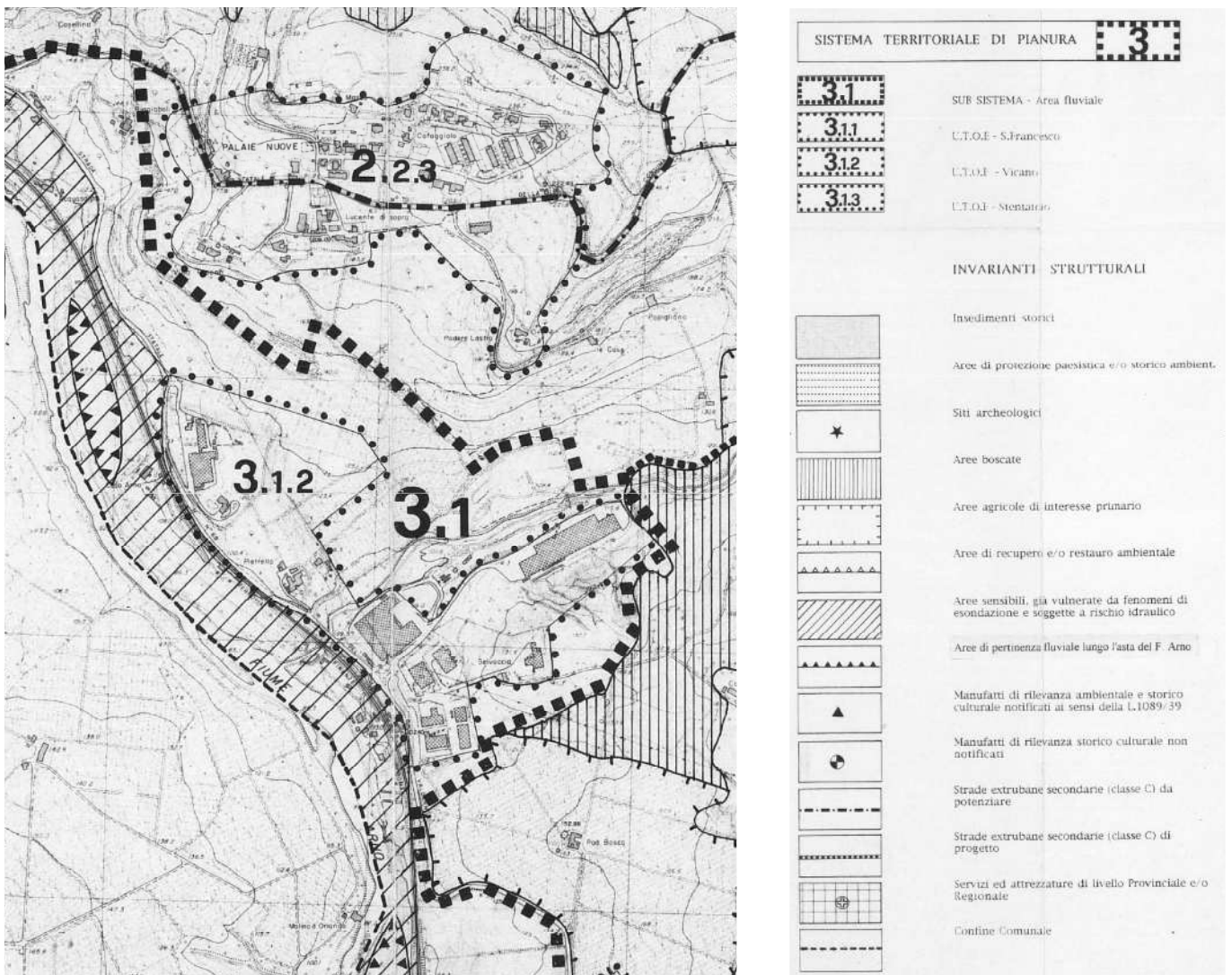


Figura 5 – Estratto tavola dello statuto del territorio – Piano Regolatore 1999 e legenda

Negli estratti del Piano Regolatore del 1999, come si vede nelle fig 3 e 4, l'area del Vicano veniva ricompresa fra le aree urbane che è stata meglio perimetrata nella variante del 2014 a seguito dell'approvazione della lottizzazione dell'area della Massolina di cui alla convenzione 05/08/2008 Repertorio 274.903 fascicolo 15.319 relativa al PUC scheda 9.2 Vicano-Pietrella.

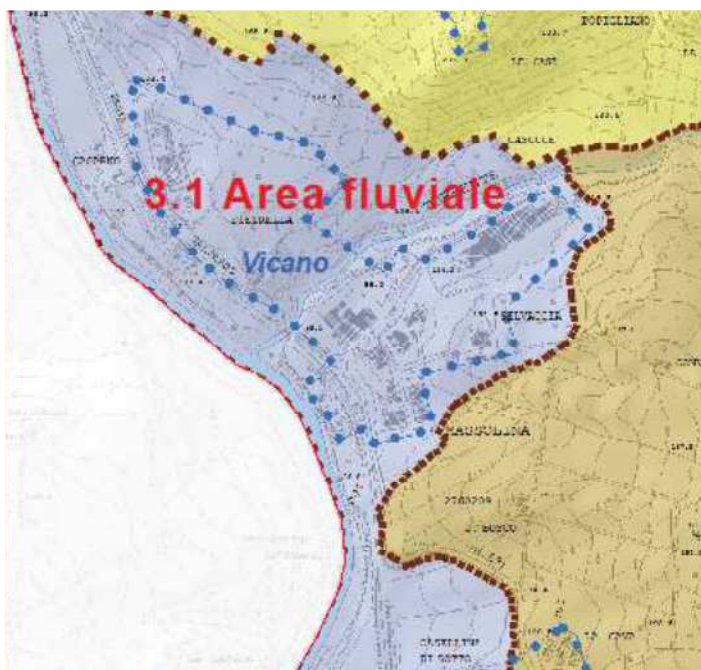
La variante al PS si è rilevata necessaria non solo per la reiterazione dei vincoli del RUC ma anche per la necessità di "assestare" il RUC in adeguamento del PTCP approvato nel gennaio del 2013 e in relazione al suo stato di attuazione rispetto alle previsioni realizzate, ancora da realizzare e a quanto previsto dal PS previgente.

A seguito della verifica dello stato di attuazione del RUC la variante al PS ha riordinato lo squilibrio fra previsioni e realizzazioni.

Infatti la variante ha rilevato che mentre alcuni centri hanno subito una forte pressione, con richieste che non hanno avuto risposte, altri centri non hanno manifestato alcuna tensione sia nel settore residenziale che in quello produttivo; questo ha comportato evidenti squilibri fra le varie zone con la necessità di procedere a una redistribuzione delle SUL con la riconferma della vocazione produttiva dell'area del Vicano con la lottizzazione di Pietrella della Immobiliare Massolina s.r.l. ubicata all'interno del territorio urbanizzato.

Considerata la congiuntura attuale la scelta della variante, che prevede un investimento importante, può costituire un'occasione per la valorizzazione del territorio come luogo di raccolta e smistamento delle risorse locali e per l'attivazione di sinergie con altre attività presenti nel territorio comunale.

Qui di seguito riportiamo l'estratto del PS relativamente al sistema di pianura con l'individuazione del territorio urbanizzato del Vicano e l'articolo 20 delle NTA del PS che fa riferimento alla zona della Massolina e da cui si rileva come, al suo interno, viene confermata la lottizzazione.



Art. 20 – Sistema Territoriale di Pianura: Area fluviale dell’Arno – Aree insediamento Vicano –

1. Il R.U. prevederà la Disciplina del patrimonio edilizio ai sensi della (ex) L.R. 1/05 e le eventuali aree da sottoporre a progetti di riqualificazione finalizzati alla riduzione dell’impatto ambientale.

2. Il R.U. riceverà il P.d.R. in atto sulla ex "Ceramica del Vicano" nonché la lottizzazione industriale convenzionata vigente in fase di attuazione. (.....omississ...).

Figura 6 – Estratto tav. 2 del P.S. – Sistemi e Sub Sistemi con individuazione del Sistema territoriale di Pianura, l’area fluviale 3.1 e il perimetro del centro urbanizzato del Vicano

B. PTC DELLA CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

Anche per il **PTCP**, che recepisce quanto previsto dal PS, l'area del Vicano rientra all'interno del territorio edificato ai sensi dell'art. 22 del NTA con all'esterno le aree del territorio aperto (art. 7) e al di sotto della ferrovia la zona lungo l'Arno quale area di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL (art. 10) mentre più a monte sono riportate il centro urbano di Palaie e due aree di protezione storica-ambientale che non interferiscono con la zona oggetto di variante.



Figura 7– Estratto dello Statuto del territorio del PTC della Città Metropolitana di Firenze con l'indicazione dell'area della Massolina e legenda

LEGENDA		
al 1900	al 2007	Edificato (art.22)
		Limite insediamenti (art.22, 22bis)
Idrografia		
pozzi	sorgenti	Protezione di pozzi e sorgenti (art.6)
concessione	area di protezione ambientale	Acque minerali e/o termali (art.6)
casse di esondazione Piano Stradao Riduzione del Rischio Idraulico dell'A.d.B.Ano: interventi di tipo "A" e "B"		Interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico (art.4)
Tutela del territorio aperto		
parchi, riserve e aree naturali di interesse locale (art.8)	area contigua alle aree protette (art.8)	
ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL (art.10)	S.I.R. (art.15)	
geotipi e biotipi puntuali e censimento grotte della Toscana (LR20/84) (art.15)	geotipi e biotipi areali (art.15)	
corridoi di connessione ecologica ambientale della rete dei fiumi (art.9)	aree sensibili (art.13)	
aree fragili (art.11)	aree di protezione storico-ambientale (art.12)	
altre aree di territorio aperto (art.7)		

A titolo esemplificativo riportiamo qui di seguito l'art 22 di riferimento da cui si rileva che la variante non contrasta con gli obiettivi e la disciplina del PTC :

...."Art. 22 - Gli insediamenti: criteri per i "centri storici" e per la "città esistente" 1. I "centri storici" sono le parti degli insediamenti di impianto urbanistico preunitario e comprendono le aree che presentano caratteri storici, tipologici, spaziali e figurativi, entrati nell'immagine riconosciuta della città, come le addizioni ottocentesche e alcuni plessi realizzati nel Novecento. I centri storici costituiscono risorsa essenziale ed elementi cardine dell'identità dei luoghi, ai sensi degli articoli 4 e 5 della LR 1/2005. 2. Nella Carta dello Statuto del territorio del PTC sono indicati gli edifici di impianto precedente al 1900. Nella Carta della periodizzazione (documento QC 09 del quadro conoscitivo) sono evidenziate, con finalità ricognitive, le principali soglie di crescita degli insediamenti; essa costituisce elemento di riferimento per i piani strutturali e per gli atti di governo del territorio. 3. I piani strutturali: a) assumono la ricognizione della periodizzazione storica come base conoscitiva per l'individuazione dei centri storici; b) individuano e articolano i centri storici presenti nel territorio comunale, sulla base dei criteri dettati al paragrafo 3.1.5, lettera a) del Titolo III dello Statuto del territorio; c) dettano le direttive per gli atti di governo del territorio inerenti la sostituzione di funzioni e gli interventi ammessi nei centri storici, sulla base dei criteri dettati al paragrafo 3.1.5, lettere b) e c) del Titolo III dello Statuto del territorio. 4. Il rispetto dei criteri dettati al paragrafo 3.1.5 del Titolo III dello Statuto del territorio costituisce oggetto di specifica verifica in sede di accertamento e dichiarazione della coerenza del piano strutturale con il PTC. 5. Gli strumenti di programmazione economico-sociale, i piani di sviluppo e i piani di settore assumono come obiettivi prioritari per i centri storici il recupero residenziale e il mantenimento delle attività essenziali di servizio alle abitazioni. 6. La "città esistente" corrisponde alle parti degli insediamenti riferibili alla crescita urbana moderna. La sua qualità urbana, definita ai sensi dell'art. 37 della LR 1/2005, è considerata risorsa essenziale. 7. I piani strutturali disciplinano la città esistente, distinguendo: a) i centri storici, di cui al precedente comma 1; b) le parti consolidate da quelle non ancora stabilizzate, sulla base dei criteri dettati al paragrafo 3.2.4, lettera a) del Titolo III dello Statuto del territorio; c) le aree di frangia, come definite al paragrafo 3.2.4, lettera b) del Titolo III dello Statuto del territorio; d) le aree dismesse, che debbono essere oggetto di un bilancio complessivo sulla base dei criteri dettati al paragrafo 3.2.4, lettera c) del Titolo III dello Statuto del territorio. 8. I piani strutturali dettano le direttive per gli atti di governo del territorio inerenti la sostituzione di funzioni e gli interventi ammessi nella città esistente, sulla base: a) delle disposizioni del PIT inerenti la "città policentrica"; b) dei criteri dettati al paragrafo 3.2.4, lettere b) e c) del Titolo III dello Statuto del territorio. 9. Il bilancio complessivo delle aree dismesse costituisce elemento conoscitivo minimo obbligatorio per il piano strutturale e per il regolamento urbanistico. 10. Il rispetto dei criteri dettati al paragrafo 3.2.4 del Titolo III dello Statuto del territorio costituisce oggetto di specifica verifica in sede di accertamento e di dichiarazione della coerenza del piano strutturale con il PTC. 11. Gli strumenti di programmazione economico-sociale e i piani di settore assumono come obiettivi essenziali per la "città esistente": a) il mantenimento o l'innalzamento della qualità urbana, ai sensi della LR n. 1/2005 e del PIT; b) il recupero e il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente, prioritariamente ad ogni ulteriore espansione, ai sensi dell'art. 3 della LR 1/2005.".....

C. PIANO INDIRIZZO TERRITORIALE-PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PIT-PPR)

Come sintesi, non ultima, di queste considerazioni sugli atti di governo del territorio, è fondamentale che il progetto di variante rispetti in termini di procedure e di contenuti quanto previsto per l'ambito del Valdarno superiore dal **P.I.T.-P.P.R.** a cui tutte le elaborazioni previste dalla variante dovranno attenersi con l'obiettivo primario della tutela dei valori al contorno dell'area e la risoluzione di eventuali criticità che dovessero essere rilevate e che la verifica di assoggettabilità alla VAS dovrà valutare e indicare eventuali mitigazioni. Tuttavia è importante sottolineare che la variante si inserisce all'interno di un piano attuativo convenzionato con la presenza a valle dell'area di edifici produttivi e residenziali. Se poi consideriamo le aree in riva sinistra del torrente Vicano si rileva la presenza di un insediamento produttivo con un impianto urbanistico non omogeneo che si è sviluppato nel tempo intorno alla vecchia fornace del Vicano ora in stato di abbandono a seguito dello stato fallimentare della proprietà.

Riteniamo quindi di poter affermare che quanto verrà proposto (meglio descritto nel successivo capitolo afferente la variante) risulta compatibile con gli obiettivi previsti dallo strumento regionale del quale riportiamo qui di seguito alcuni estratti con sintesi della disciplina di riferimento.

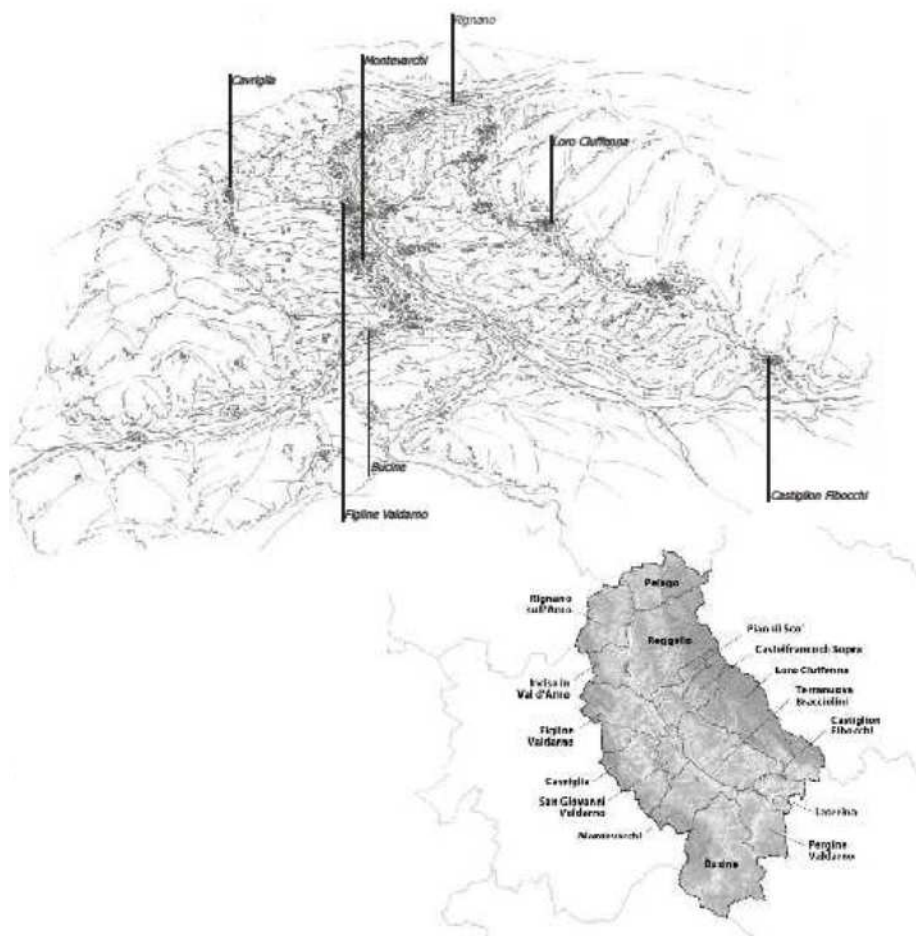


Figura 8 - PIT – PPR - Ambito del Valdarno superiore

L'ambito Val D'Arno Superiore, di cui riportiamo alcuni estratti significativi, è strutturato attorno alla media Valle dell'Arno, è delimitato da due catene asimmetriche di rilievi: i Monti del Pratomagno e i Monti del Chianti con i sottostanti ripiani di mezza costa che .

Il territorio di Pelago si colloca sul margine nord a confine con l'ambito fiorentino e il Mugello.

L'area della Massolina è compresa fra la SR 69 a sud, il torrente del Vicano a Est, se pur distante, e a nord dai terreni agricoli sottostanti l'abitato delle Palaie.

Ai fini di una valutazione più corretta della proposta riportiamo alcuni estratti significativi del P.I.T.-P.P.R. dai quali si evince quali siano le aree vincolate ai sensi dell'ex art. 142 del Codice del Paesaggio ed i valori delle invariati ecosistemiche e del paesaggio da cui si desume come l'area e la proposta di variante non contengono elementi di contrasto con il Piano regionale.

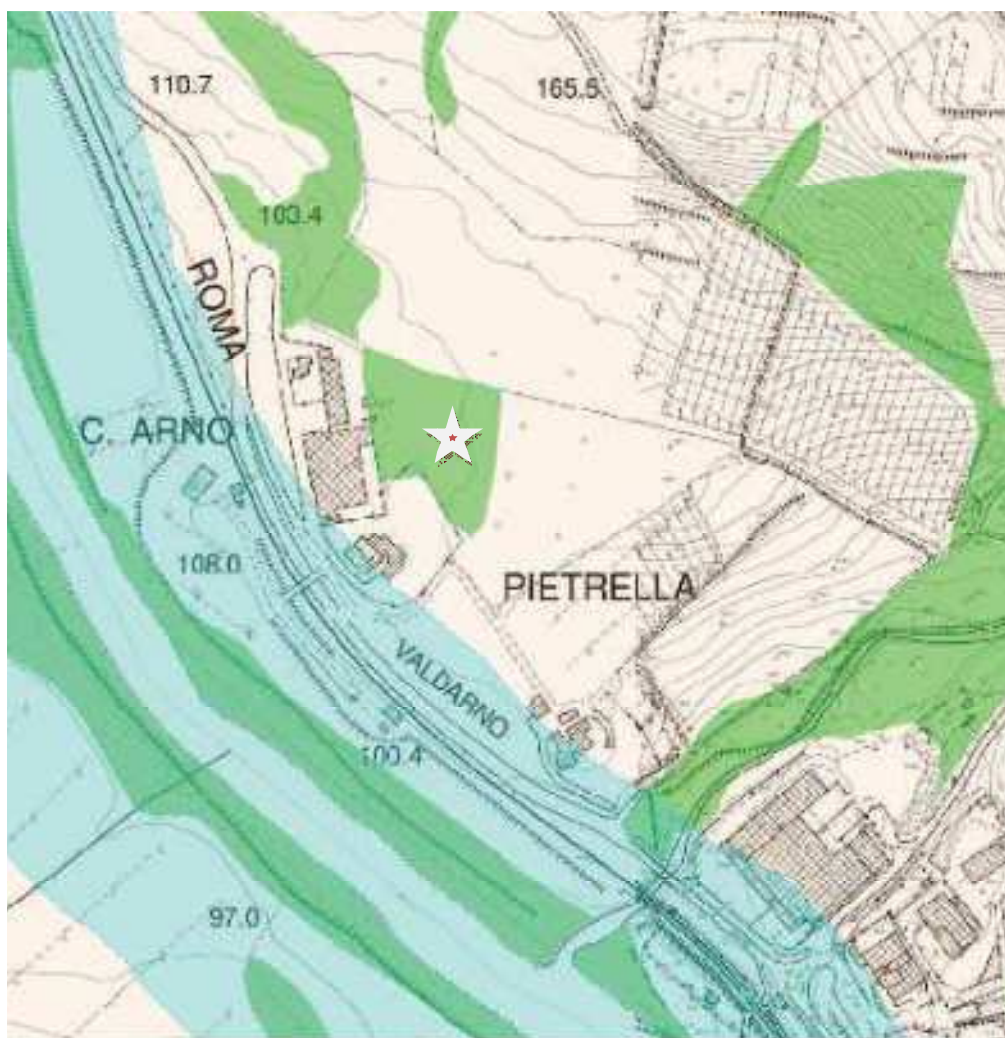


Figura 9 - Estratto Cartografia ricognitiva su CTR in scala 1:10.000 delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice del Paesaggio (cfer. All. D)

In merito alla presenza nell'area, oggetto di variante, di un'area boscata (contrassegnata da una stella nella fig 9), si precisa che, da una analisi più attenta e da verifiche dirette, possiamo affermare la non esistenza del bosco come da relazione forestale allegata e come risulta dalla foto della successiva figura 10 e come precisato dall'allegata relazione tecnica di asseverazione redatta dal dott. for. Paolo Abalsamo (All. D).

Infatti l'area è stata interessata dalla realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione, regolarmente autorizzate con permesso a costruire n. 117 del 15 dicembre 2008, che la società Massolina aveva iniziato a realizzare prima del fallimento con la conseguente eliminazione dell'area boscata o di altra vegetazione ove fosse allora presente.



Figura 10 – Foto dell'area contrassegnata con la stella nella fig. 10 da cui si evidenzia la mancanza del bosco e sullo sfondo la paratia di contenimento di parte del versante realizzata dalla società della Massolina

Pertanto possiamo affermare che la variante al PUC convenzionato come si può vedere dalle precedenti figure 9 e 10 non è interessata dall'area tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/2004. Inoltre si precisa che, la lingua di bosco a monte dell'area di cui sopra, il progetto di variante non modifica quanto già approvato e convenzionato con la riconferma della previsione della strada di accesso all'area con una soluzione di minore impatto determinato dalla eliminazione

delle consistenti aree per la sosta che non vengono riconfermate dal progetto di variante e dallo stesso innesto che prevedeva una rotonda.

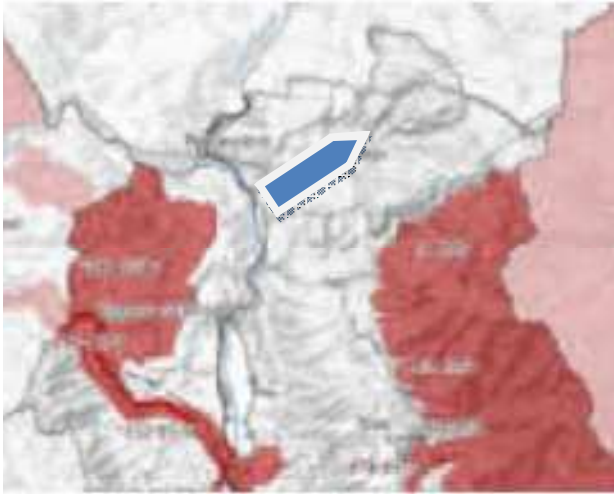


Figura 11 - Estratto vincoli ai sensi dell'art. 135 lgs. 42/2004 dove si evidenzia che il territorio di Pelago non è interessato da vincoli

 **Aree sottoposte a vincolo**







Considerazioni analoghe possono essere fatte rispetto alla rete ecologica e ai caratteri del paesaggio come si deduce dalle figure seguenti. Tuttavia si precisa che in tale aree il progetto potrà prevedere solo interventi di carattere agrario connessi alle esigenze e attività dell'azienda agricola. Nelle aree di cui sopra gli interventi dovranno comunque rispettare quanto prescritto dalla disciplina dei beni paesaggistici Allegato 8 del P.I.T./P.P.R. art. 12.3.



Figura 12 - Estratto della Carta della rete ecologica e legenda

ELEMENTI STRUTTURALI DELLA RETE ECOLOGICA

rete degli ecosistemi forestali

-  nodo forestale primario
-  nodo forestale secondario
-  matrice forestale ad elevata connettività
-  nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
-  aree forestali in evoluzione a bassa connettività
-  corridoio ripariale

rete degli ecosistemi agropastorali




-  nodo degli agroecosistemi
-  matrice agroecosistemica collinare
-  matrice agroecosistemica di pianura



Figura 13 - Estratto della Carta dei caratteri del paesaggio e legenda

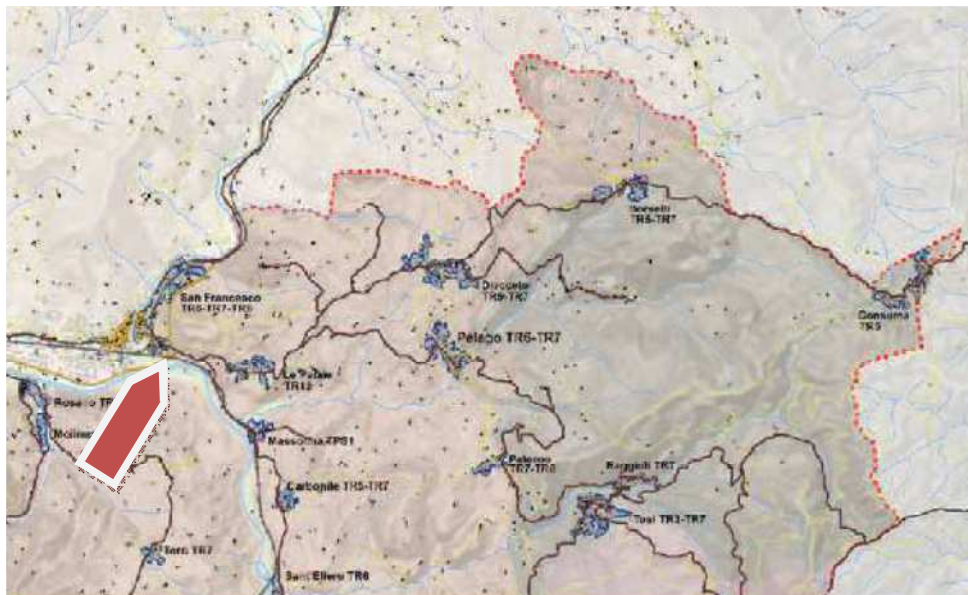


Figura 14 - Estratto della Carta del territorio urbanizzato

Nella fig. 14 si evidenzia come anche il Piano regionale abbia inserito, come già previsto dal Piano Strutturale del Comune e dal PTCP, l'area della Massolina all'interno del territorio urbanizzato che consente interventi di variante senza dover sottoporre le varianti alla conferenza di copianificazione ai sensi della L.R. 65/14.

D. STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE (RUC e PUC CONVENZIONATO)

Gli strumenti della pianificazione urbanistica, di cui alleghiamo gli estratti di progetto, sono i seguenti:

- **REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE (RUC) approvato con delibera di C.C. n.7 del 08/04/2014;**
- **PUC VICANO – PETRELLA – Piano particolareggiato vigente approvato con del. n. 76 del 18/12/20017.**

d.1. REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE (RUC)

Successivamente alla prima reiterazione dei vincoli, nel 2014 con delibera di C.C. n. 7 è stata approvata una variante generale, al previgente Regolamento Urbanistico, nella quale veniva riconfermato il Piano Particolareggiato in località Massolina approvato con del. 76/2007 con la Scheda d'Ambito di riferimento **n. 9.2** che riconferma quanto previsto nel PUC convenzionato che insieme alla cartografia del RUC riportiamo qui di seguito nella figura 15 e 16.



Figura 15 – Estratto Tav. n. 06 del RUC - azzonamento per la prima reiterazione dei vincoli con l'ambito 9.2 di Vicano-Pietrella



Figura 16 – Estratto Tav. n. 7 U.T.O.E. 3.1.2. VICANO azionamento del RUC vigente-ambito 9.2 di Pietrella

Come si vede nell'estratto della tav. 7 (fig. 16) dell'azionamento il RUC vigente ha confermato il PUC della Massolina in conformità della scheda d'ambito 9.2 che riportiamo integralmente qui di seguito.

SCHEDA 9.2
VICANO – PIETRELLA
 Variante 13 DCC 50/2004
 CONVENZIONATO

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 PRG per area industriale di nuovo impianto. L'intervento, finalizzato al collegamento dei due settori territoriali marginali al Parco del Vicano, ricomprende: la sistemazione di una viabilità esistente dalla strada SR 69 al ponte della ferrovia, aree a verde, viabilità 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 a una viabilità centrale incrociata ortogonalmente da strade secondarie il tutto costeggiato da fasce di verde in modo da formare dei corridoi ecologici.
ZONA OMOGENEA	D ai sensi del DM 02.04.68 n 1444 sottozona D2 di nuovo insediamento.
CONSISTENZA	Superficie territoriale mq 83004 Superficie fondiaria mq 28954, S.C. mq 7078, SUL 14160 di cui mq. 13017 a Destinazione Produttiva, Commerciale e/o Direzionale, piani n 2, Hmax 8,10 mt.
AREE DA CEDERE	Dovranno essere cedute le aree per viabilità parcheggi verde pubblico. Le aree sono rappresentate indicativamente nella tavola salvo esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.
CONDIZIONI PARTICOLARI	L'area centrale all'insediamento, viabilità di servizio interno, dovrà essere concepita come strada parcheggio arredata a verde con almeno 120 posti auto e alberi di alto fusto posti a distanza di 6 metri. Dovrà essere realizzato l'adeguamento dei 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 nuovi posti auto, sistema di smaltimento.
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento attraverso Piano Particolareggiato subordinato alla preventiva approvazione di Progetto Unitario Convenzionato.
VINCOLI	Rispetto dello schema riportato nell'Ambito di trasformazione e nella corrispondente scheda. Soluzioni diverse, ove ritenute opportune, potranno essere ammesse con la procedura dei Piani Attuativi di cui all'art 31 del la LR 5/95. Realizzazione sistema depurazione per l'intero insediamento.

d.2. PLANIVOLUMETRICO COMPARTO VICANO – PIETRELLA – DEL. N. 76 DEL 18 DICEMBRE 2007

Con la delibera n. 76 del 18 dicembre 2007 il Consiglio Comunale del Comune di Pelago approvava il progetto di trasformazione dell'area della Massolina nell'ambito di trasformazione previsto dal RUC previgente e sottoposto a PUC con Scheda norma 9.2 denominata Vicano-Petrella. Con lo stesso atto veniva altresì approvato lo schema di convenzione che veniva sottoscritta in data 05/09/2008 re. 274.903 fascicolo 15.319 che, ai sensi della Legge 9 agosto 2013 n. 98, conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia (decreto del fare), è stata prorogata fino al 2021.

Con la deliberazione n. 76, il Consiglio Comunale dichiarava che il progetto di piano attuativo si configurava come "Comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della Legge 17/08/1942 n. 1150 e come recepita dalle successive norme regionali in materia di governo del territorio.

Come risulta dal Piano Attuativo approvato, di cui riportiamo alcuni estratti degli elaborati di progetto, l'intervento prevedeva la realizzazione di tre lotti con cinque edifici distribuiti su due differenti livelli di accesso come si rileva dagli estratti delle tavole del Plani volumetrico che vengono allegati nelle successive figure 17-18-19-20 - 21.

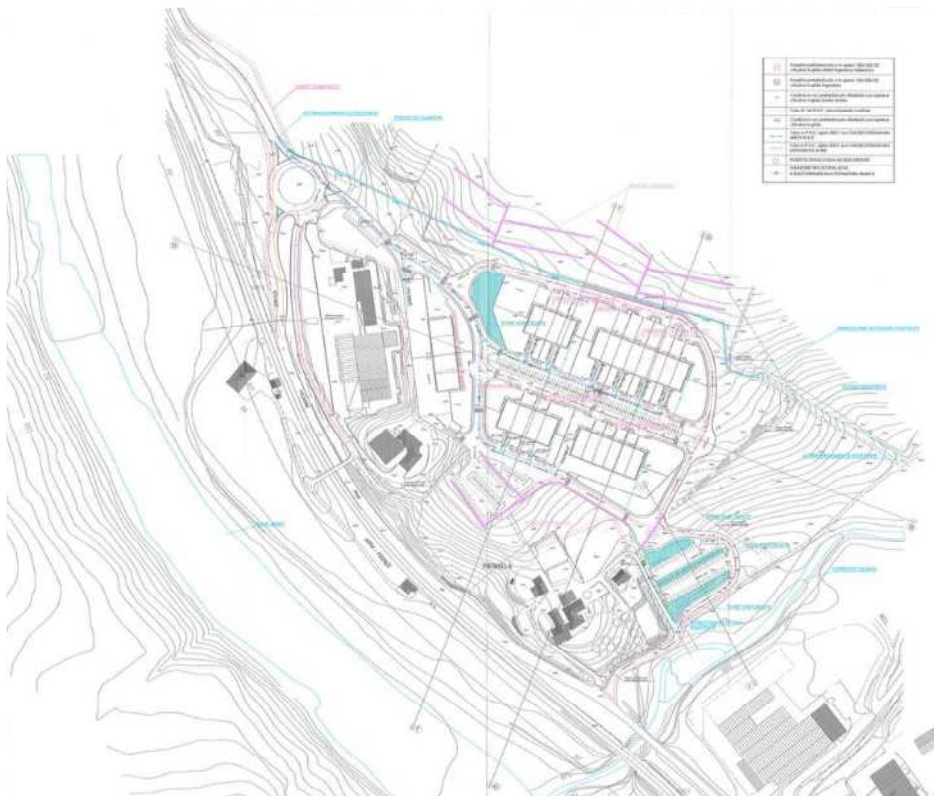


Figura 17 – Estratto Tav. n. 6 – planimetria generale riassuntiva del PUC vigente

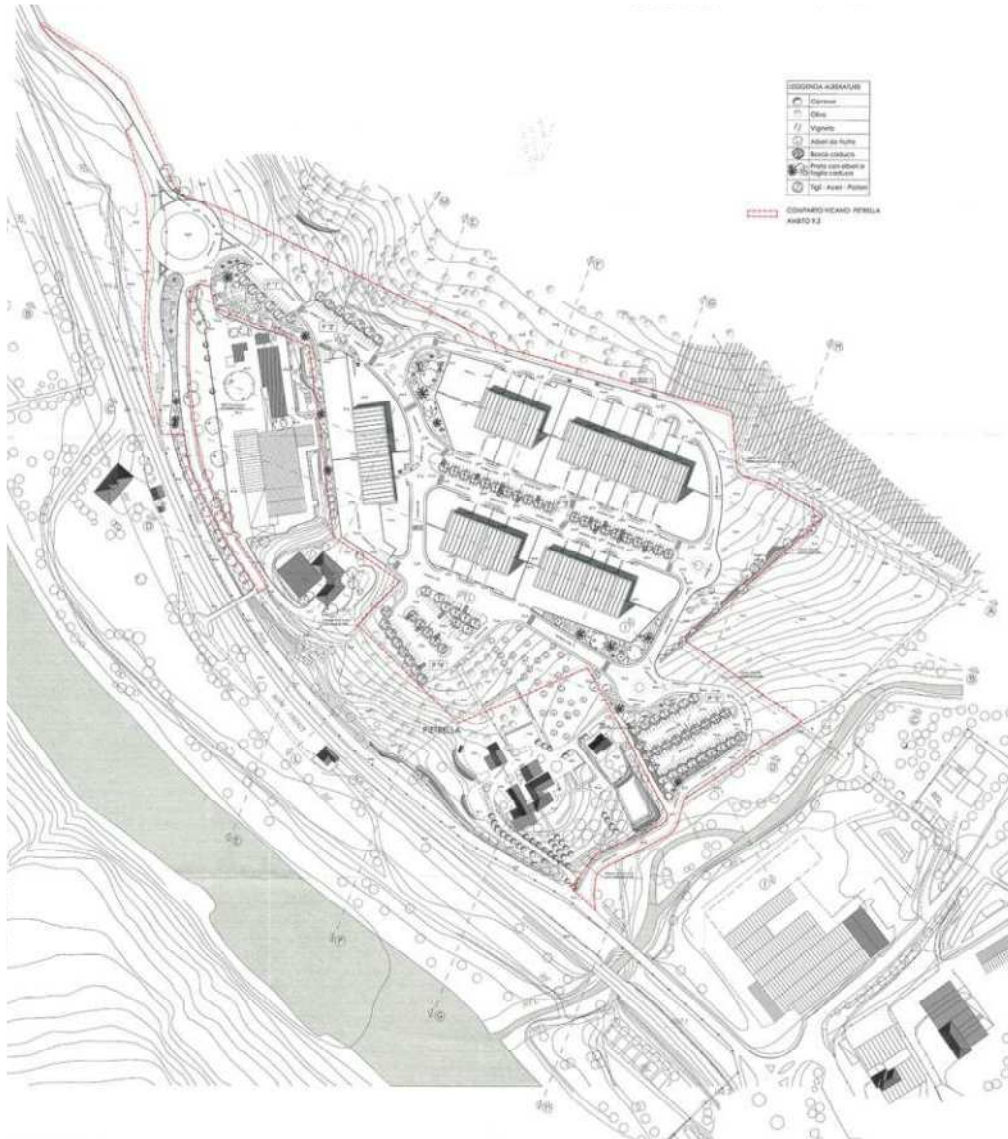


Figura 18 – Estratto Tav. n. 7 – planivolumetrico PUC vigente

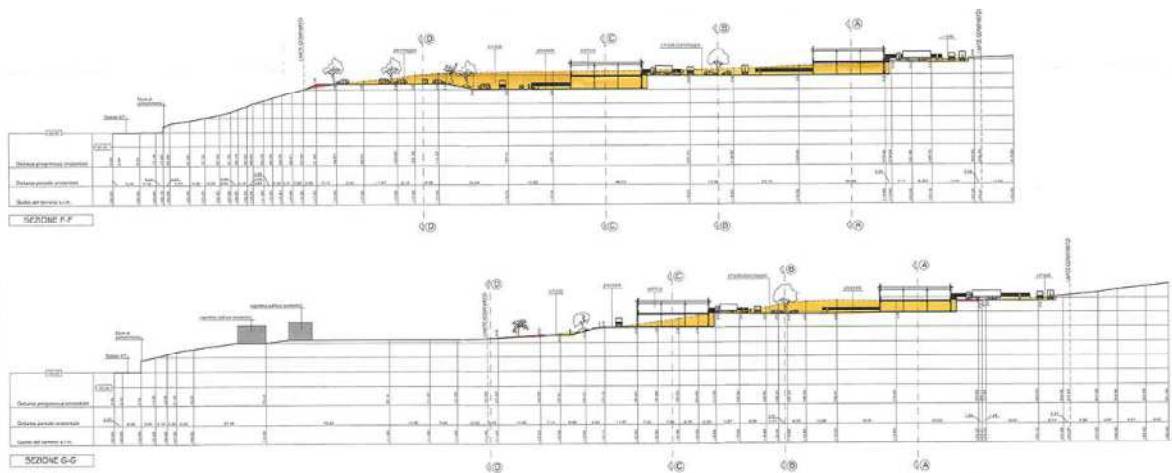


Figura 19 – Estratto Tav. n. 9 – sezioni PUC vigente

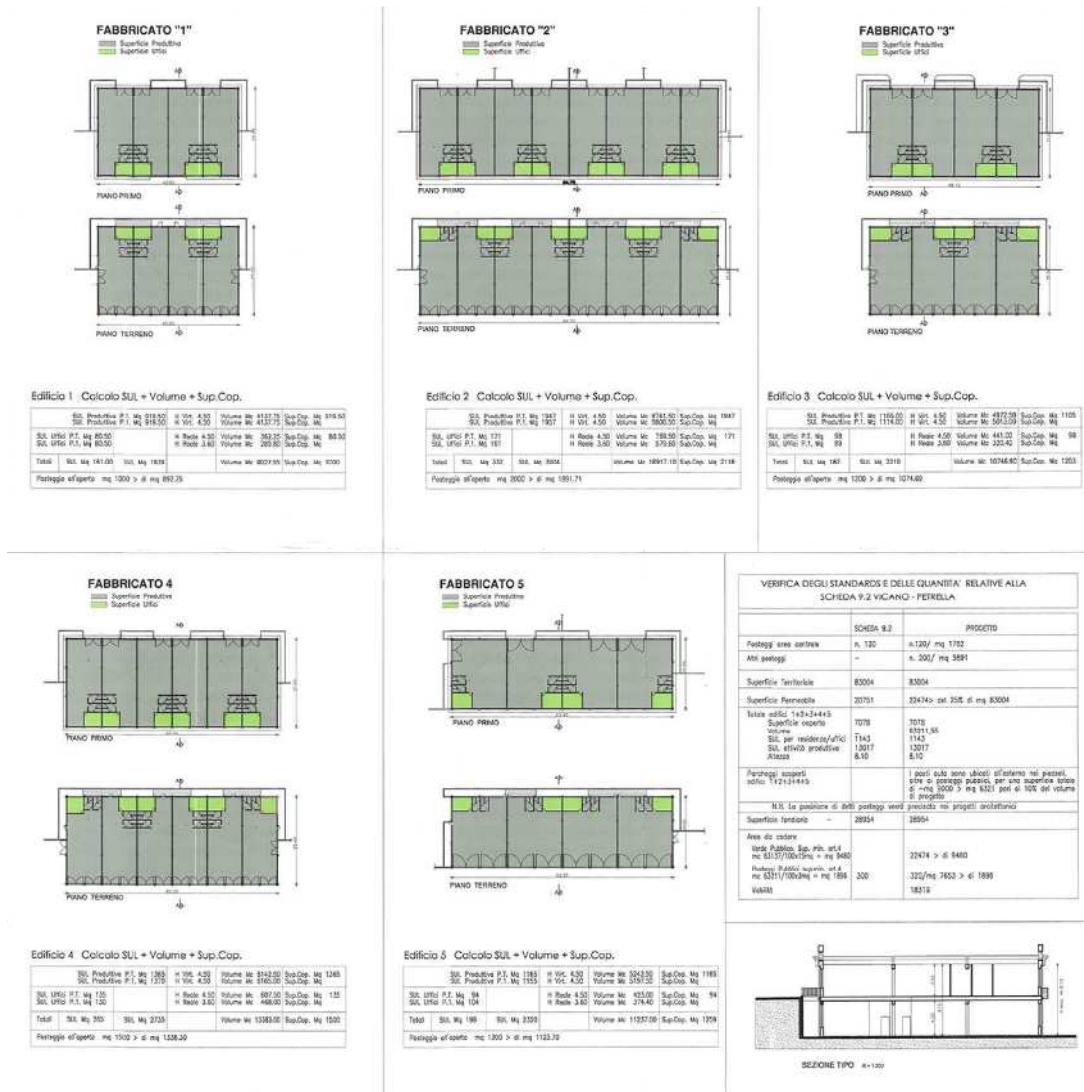


Figura 20 – Estratto Tav. n. 16 – stato di progetto: urbanistica . edifici 1+2+3+4+5 – PUC vigente

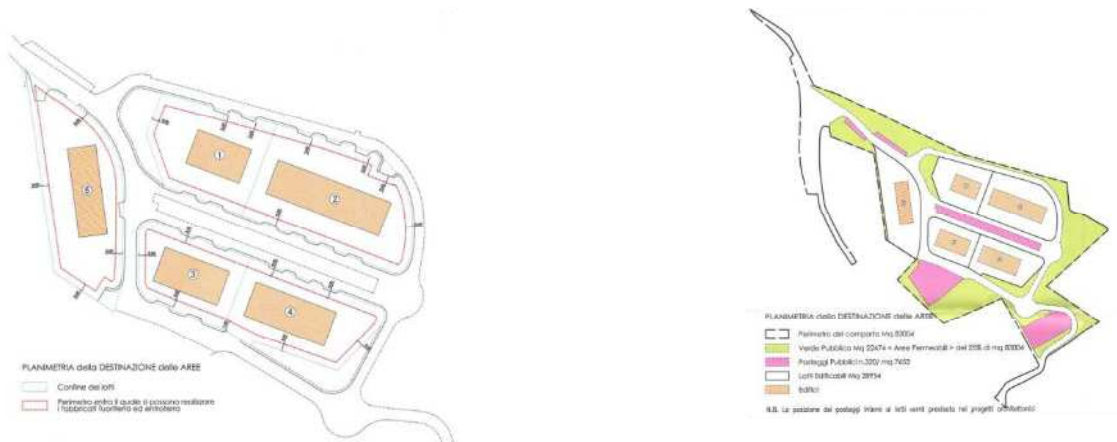


Figura 21 – Estratto Tav. n. 16 – stato di progetto: urbanistica con destinazioni delle aree – PUC vigente

Il progetto approvato confermava la consistenza prevista nella scheda 9.2 del RUC con una superficie territoriale di mq. 83004, una superficie fondiaria di mq 28954, e una SUL di mq 14.160 di cui 13.017 a destinazione produttiva e la possibilità di funzioni residenziali e/o direzionali per due piani e una altezza massima di ml 8,10.

Nella delibera di approvazione venivano indicate le aree da cedere all'Amministrazione relativamente alla viabilità con i parcheggi e il verde pubblico oltre alle seguenti condizioni particolari:

L'area centrale all'insediamento, viabilità di servizio interno, dovrà essere concepita come strada parcheggio arredata a verde con almeno 120 posti auto e alberi di alto fusto posti a distanza di 6 metri. Dovrà essere realizzato l'adeguamento dei 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.

Per quanto attiene le opere di urbanizzazione la delibera prevedeva che dovevano essere realizzate:

le opere funzionali all'insediamento, viabilità, aree parcheggio per almeno 300 nuovi posti auto, sistema di smaltimento.

Infine il progetto, nel rispetto delle norme e delle caratteristiche idrogeomorfologiche dell'area prevedeva un insieme di opere strutturali di contenimento del versante a monte del comparto e, al suo interno, per la tenuta del terreno a seguito degli sbancamenti previsti per la realizzazione degli edifici come riportato nella figura 17 della tavola 6 del piano che viene allegata come stato attuale alla presente relazione.

In particolare il progetto geotecnico, meglio specificato nella relazione geotecnica allegata, prevedeva le seguenti opere:

- paratie strutturali per la tenuta dei versanti;
- dreni per la regimazione delle acque;
- terre armate;
- opere strutturali per le fonazioni degli edifici anche con funzione di tenuta degli scavi (cfr. fig. 19 estratto della tav. 9).

A seguito del fallimento della società Massolina s.r.l., con atto n. RIF30/2016 del Tribunale di Firenze, il processo di edificazione dell'area si è arrestato con la sola esecuzione di parte delle opere di contenimento del versante e come anticipato nel capitolo precedente relativo al piano attuativo vigente e meglio descritto nella relazione geotecnica e nella tavola dello stato attuale del PUC convenzionato allegato alla variante.

4. LA PROPOSTA E IL PROGETTO DI VARIANTE

Come richiamato in premessa, dobbiamo ricordare che il progetto di lottizzazione dell'area, a seguito del fallimento della società "Immobiliare Massolina s.r.l.", come da dichiarazione del curatore fallimentare nominato dal Tribunale di Firenze n. RIF30 del 2016, si è bloccato con le opere di consolidamento non ancora completate e come dettagliatamente descritte nella relazione geotecnica.

Dal momento del fallimento della Massolina s.r.l. molti sono stati i tentativi e iniziative per procedere alla edificazione dell'area nel rispetto del RUC e della scheda d'ambito; tutte le iniziative, anche per la crisi che ha colpito il settore immobiliare, non hanno dato risposte positive, arrendendosi alla sola enunciazione di intenti fino al totale abbandono dell'area.

Solo recentemente la società L.M.R. s.r.l., leader nel settore della logistica, era alla ricerca di un'area produttiva preferibilmente nell'ambito territoriale della bassa Valdisevie e nel tratto della valle dell'Arno che comprende la frazione delle Sieci a Pontassieve e l'abitato di Vallina nel Comune di Bagno a Ripoli.

Dopo attente verifiche e valutazioni delle aree selezionate la L.M.R. s.r.l. ha ritenuto che l'area della Massolina fosse quella che più si poteva adattare alle sue esigenze tecniche e di investimento dal momento che garantiva la possibilità di un futuro sviluppo del nuovo centro di logistica a servizio della zona tanto da inserirsi nell'ambito della procedura fallimentare la L.M.R. con la conseguente assegnazione dell'area.

Tutto ciò premesso dobbiamo rilevare che le strutture di logistica rispondono alle esigenze e agli orientamenti transnazionali che richiedono dimensioni che non corrispondono alle caratteristiche e alla frammentazione dei capannoni previsti dal PUC vigente.

Pertanto la società L.M.R., nello stabilire accordi con altre imprese, ha la necessità di modificare il PUC vigente con la previsione di capannoni che abbiano caratteristiche e requisiti tali da rispondere in modo adeguato al sistema della movimentazione merci e ai mezzi impiegati. Infatti le baie di carico e scarico merci sono attrezzature standardizzate per facilitare le operazioni di carico/scarico degli automezzi in ribalta per un sicuro ed efficiente flusso delle merci tali da richiedere che:

- a. Le pedane di carico di un camion devono essere realizzate in funzione delle caratteristiche e delle dimensioni dei camion che hanno un'altezza variabile tra i 1.200,00 ed i 1.450,00; pertanto ne consegue che:
 - le banchine di carico devono avere un'altezza dal piazzale di manovra di almeno 1.200,00 dal piazzale di manovra con il solaio di calpestio del capannone alla stessa quota;
 - le rampe devono avere un'escursione lavoro adeguata a coprire questo dislivello.



Figura 22 – caratteristiche delle baie in un capannone di logistica con altezza di cm 120 dal piano di campagna

- b. Le pedane per caricare o scaricare i camion devono avere una dimensione adeguata al cassone che ha una larghezza variabile tra i 2.150,00 ed i 2.400,00 mm.
- c. I capannoni destinati alla logistica devono garantire un'ampia flessibilità per l'immagazzinamento delle merci tanto da richiedere ampie superfici di calpestio e altezze interne non inferiori a ml 12,00 dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura che consente alle società di avere un ampio *range* di merci da immagazzinare e movimentare e poter rispondere, non solo alle nuove tecnologie di immagazzinamento, ma più in generale all'evoluzione della logistica che segue una tendenza alla realizzazione di magazzini più grandi, più alti e con più porte. Nel caso nostro si deve tendere alla realizzazione di un immobile di **Classe A** che viene determinata dalla sua elevata qualità, dalla sua collocazione in posizione strategica, come indicato in premessa, e in vicinanza di mercati molto attivi tanto da richiedere:
- immobili con almeno 12 metri di altezza interna;
 - superfici maggiori di 5.000 metri quadrati;
 - rapporto di superficie tra coperta e scoperta di uno a due;
 - maglie ampie;
 - cablato;
 - impianti antincendio e *sprinkler*, adatto alle funzioni logistiche.

E' evidente che l'attuale piano attuativo, che prevede la divisione dell'area in cinque lotti e le regole della scheda norma 9.2., non corrispondono a quanto sopra richiamato e all'attività che verrà svolta dalla L.M.R., tanto da richiedere, fermo restando la SUL massima prevista dal RUC, alcuni adeguamenti normativi alla scheda norma 9.2. e una radicale revisione del planivolumetrico rispetto a quello convenzionato con integrazione e modifica:

- a. dell'impianto urbanistico con la previsione di solo due lotti rispetto ai cinque, previsti con conseguente variazione del sistema della viabilità e accessibilità interna all'area;
- b. dell'altezza netta interna dei capannoni da pavimento a intradosso delle travi di sostegno della copertura fino a ml 12,00;
- c. della previsione dei parcheggi previsti dalla L. 122/89 e la possibilità della monetizzazione delle superfici delle aree pubbliche destinate a parcheggio e verde;
- d. della riduzione del dell'area del comparto edificatorio con modifica del perimetro del PUC;
- e. dell'accesso all'area con soluzione di minor impatto sul territorio;
- f. delle opere di urbanizzazione primaria e sottoservizi;
- g. delle opere destinate ad assicurare la stabilità del versante con il completamento delle opere parzialmente eseguite dalla società Massolina e la realizzazione di nuove funzionali all'intervento di variante;
- h. delle opere di mitigazione per un migliore inserimento paesaggistico ambientale;
- i. dell'impianto di evapotraspirazione o fitodepurazione considerato il limitato carico inquinante;
- j. del comma 10 dell'art. 4 delle NTA del RUC ai fini della monetizzazione delle opere di urbanizzazione che non rivestono un evidente interesse pubblico per la comunità con oneri di manutenzione eccessivi per l'Amministrazione;
- k. delle NTA del PUC.

A seguito di quanto sopra puntualizzato la variante deve muoversi su due livelli paralleli che, per consentire la realizzazione di quanto richiesto, deve modificare contestualmente il RUC vigente con la scheda norma 9.2 Vicano-Pietrella e il relativo PUC mantenendo negli atti di approvazione la

definizione di “**Comparto edificatorio - art. 23 della Legge 17/08/1942 n. 1150**” e successive modifiche e norme regionali che vengono puntualmente descritti nei paragrafi seguenti.

4.1. VARIANTE AL RUC VIGENTE E ALLA SCHEDA NORMA 9.2. VICANO – PIETRELLA

Nel valutare quanto sviluppato nei capitoli precedenti, la variante al RUC interviene sul perimetro del comparto con la riduzione dell'area per un migliore e più corretto inserimento urbanistico. Infatti il comparto vigente, sul margine sud, comprende delle aree boscate dove il PUC vigente prevede la realizzazione di importanti opere che, se realizzate, produrrebbero un considerevole impatto paesaggistico e ambientale come si può rilevare dalle foto seguenti.



Figura 23 - 24 – 25 – Foto di una delle aree escluse dal comparto con la proposta di variante



Figura 24



Figura 25

Per questo motivo e per il fatto che queste aree hanno una funzione marginale ai fini della realizzazione degli interventi proposti nel comparto, come per la zona interessata dall'accesso alla chiesa di Gesù Amore che può essere inserita come opera extracomparto e così come per eventuali interventi di riqualificazione al contorno, il perimetro dell'Ambito 9.2. Pietrella nell'U.T.O.E. 3.1.2. – azzonamento del Vicano delimitato nella tav. 7 del RUC viene modificato come riportato nelle seguenti figure che riportano l'estratto della tavola 10 del RUC vigente e di quello proposto in variante.



Figura 26 – Estratto tav. 7 del RUC vigente

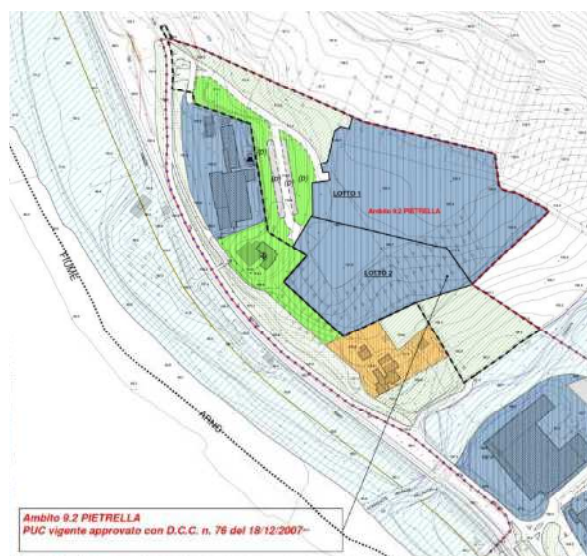


Figura 27 – Estratto tav. 7 del RUC variato

Considerato che le funzioni previste all'interno del comparto, sia quelle del PUC vigente che di quello proposto a variante, sono tali da non richiedere la realizzazione di aree pubbliche destinate a verde o parcheggi da cedere al Comune che, se realizzate e acquisite al patrimonio pubblico, si troverebbe a sostenere importanti costi di manutenzione senza alcun beneficio per la comunità, si propone che:

- contestualmente alla modifica del perimetro del comparto, la variante inserisca nella scheda norma la possibilità della monetizzazione delle opere di urbanizzazione (verde e parcheggi) e integri il comma 10 dell'art. 4 delle NTA del RUC con tale disposizione per le aree pubbliche di verde e parcheggi nel rispetto delle procedure che verranno stabilite dall'Amministrazione;
- modificare la scheda norma 9.2. ai fini della fattibilità degli interventi proposti e conforme a quanto richiamato al precedente alinea; la nuova scheda norma, senza incremento della SUL, si può sintetizzare nella richiesta di due parametri principali:
 - una diversa altezza per le motivazioni già espresse ai fini di garantire la Classe A del Capannone;
 - la possibilità di monetizzare le opere sopra richiamate.

Qui di seguito riportiamo la normativa del RUC e la scheda norma nella loro dedinazione vigente e variata:

a. Art. 4 comma 10 delle NTA del RUC

a.1 NTA vigenti:omissis... 10. Nei casi in cui le schede d'intervento a corredo degli ambiti di trasformazione non indichino esplicitamente le quantità di aree da destinare ad opere ed impianti pubblici o non sia specificatamente indicato il quantitativo di verde pubblico suddiviso 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 parcheggi 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 a seconda delle diverse destinazioni d'uso;
- b. urbanizzazione secondaria mq. 30 ogni 100 mc. di volume costruito calcolato come al capoverso precedente, precisando che in caso di mancata cessione o di cessione parziale si provvederà alla monetizzazione secondo il prezzo stabilito per l'esproprio di aree. (omissis)....

a.2 NTA variate:omissis... 10. Nei casi in cui le schede d'intervento a corredo degli ambiti di trasformazione non indichino esplicitamente le quantità di aree da destinare ad opere ed impianti pubblici o non sia specificatamente indicato il quantitativo di verde pubblico suddiviso 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 parcheggi 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 a seconda delle diverse destinazioni d'uso;
- b. urbanizzazione secondaria mq. 30 ogni 100 mc. di volume costruito calcolato come al capoverso precedente;
.....(dele).....
- c. *in caso di mancata cessione o di cessione parziale delle aree di cui ai precedenti capoversi si provvederà alla monetizzazione, anche se non specificatamente prevista nella scheda d'ambito, il cui prezzo verrà determinato nel rispetto dei criteri stabiliti dall'Amministrazione.omissis....*

b. 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 PRG per area industriale di nuovo impianto. L'intervento, finalizzato al collegamento dei due settori territoriali marginali al Parco del Vicano, ricomprende: la sistemazione di una viabilità esistente dalla strada SR 69 al ponte della ferrovia, aree a verde, viabilità 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 a una viabilità centrale incrociata ortogonalmente da strade secondarie il tutto costeggiato da fasce di verde in modo da formare dei corridoi ecologici.

ZONA

OMOGENEA

D ai sensi del DM 02.04.68 n. 1444 sottozona D2 di nuovo insediamento.

CONSISTENZA

Superficie territoriale mq 83.004 Superficie Fondiaria mq 28.954, S.C. mq 7.078, SUL 14.160 di cui mq. 13.017 a Destinazione Produttiva, Commerciale e/o Direzionale, piani n. 2, Hmax 8,10 mt.

AREE DA CEDERE

Dovranno essere cedute le aree per la viabilità, parcheggi, verde pubblico. Le aree sono rappresentate indicativamente nella tavola salvo esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

CONDIZIONI

PARTICOLARI

L'area centrale all'insediamento, viabilità di servizio interno, dovrà essere concepita come strada parcheggio arredata a verde con almeno 120 posti auto e alberi di alto fusto posti a distanza di 6 metri. Dovrà essere realizzato l'adeguamento dei 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 nuovi posti auto, sistema di smaltimento.

STRUMENTO DI

ATTUAZIONE

Intervento attraverso Piano Particolareggiato subordinato alla preventiva approvazione di Progetto Unitario Convenzionato.

VINCOLI

Rispetto dello schema riportato nell'Ambito di trasformazione e nella corrispondente scheda. Soluzioni diverse, ove ritenute opportune, potranno essere ammesse con la procedura dei Piani Attuativi di cui all'art. 31 della L.R. 5/95. Realizzazione sistema depurazione per l'intero insediamento.

b.2 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 previgente** vecchio PRG per area industriale di nuovo impianto **che consente la realizzazione di capannoni destinati alla logistica**. L'intervento, finalizzato al collegamento dei due settori territoriali marginali al Parco del Vicano,*

prevede: insieme ai capannoni destinati alla logistica, (delete) aree a verde di arredo e mitigazione paesaggistico ambientale, viabilità interna e di accesso all'area (delete). I lotti edificabili saranno (delete) collocati a monte (delete) della struttura produttiva esistente e circondati (delete) da fasce di verde di arredo e di mitigazione in modo da potenziare (delete) le aree dei corridoi ecologici.

ZONA OMOGENEA *D ai sensi del DM 02.04.68 n. 1444 sottozona D2 di nuovo insediamento per la realizzazione di edifici destinati alla logistica.*

CONSISTENZA *Superficie territoriale mq 75.845,00 (delete), SUL max edificabile per l'intero comparto mq 14.160 con un massimo di mq. 13.017,00 a Destinazione Produttiva per logistica con un piano fuori terra e un massimo di mq. 1.850,00 per destinazioni Direzionali/commerciali e alloggi destinati alla guardiania con un numero massimo dei piani n. 3; altezza lorda massima (HL art. 20 del Regolamento 24.07.2018, n. 39/R della Regione Toscana) dal piano di calpestio all'intradosso delle travi di copertura ml 12,0. E' escluso dal calcolo dell'altezza il basamento del piano di carico delle baie dalla quota del piazzale esterno finito alla quota pavimento del capannone nonché il pacchetto del solaio di copertura.*

AREE DA CEDERE *(delete) Le aree pubbliche previste dal DM 02.04.1968 n. 1444 potranno essere monetizzate ai sensi del comma 10 dell'art. 4 delle NTA del RUC., fermo restando la realizzazione delle aree per la sosta privata (L.122/89); per il calcolo ai fine della determinazione della superficie delle aree di sosta privata, si dovrà assumere il volume virtuale (VV) come definito dall'art. 24 del Regolamento 24.07.2018 n. 39/R della Regione Toscana, moltiplicando la Superficie Edificata (SE) per l'altezza virtuale di ml 3,5. L'Amministrazione in sostituzione delle opere di urbanizzazione secondaria potrà prevedere nella convenzione allegata al PUC opere esterne al comparto da realizzare da parte del proponente a scomputo degli oneri previsti.*

CONDIZIONI PARTICOLARI

(delete) La viabilità di servizio interno, dovrà essere (delete) arredata a verde con (delete) alberi di alto fusto posti a distanza di 6 metri. Dovrà essere realizzato l'adeguamento (delete) dell'accesso all'area nel rispetto del Codice della Strada e secondo le disposizioni impartite dalla (delete) Città Metropolitana Ente gestore della strada. Intervento subordinato alla realizzazione di un sistema (delete) 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 considerando 1mq ogni 10mc di volume virtuale e un (delete)

sistema di smaltimento di forte valenza ecologica. Come definito in precedenza il PUC potrà prevedere la monetizzazione totale o parziale delle aree di verde puppluco e parcheggi di cui all'art. 5 commi 1 e 2 del DM 02.04.1968 n. 1444.

**STRUMENTO DI
ATTUAZIONE**

Intervento attraverso Piano Particolareggiato subordinato alla preventiva approvazione di Progetto Unitario Convenzionato.

VINCOLI

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

- innesto sulla SR 69 in conformità del Codice della Strada e delle indicazioni della Città Metropolitana di Firenze ente gestore;*
- ampie aree di verde ai fini della mitigazione paesaggistica e ambientale con essenze di alto fuso e arbustive tipiche del territorio;*
- previsione di un'isola ecologica facilmente raggiungibile;*
- un sistema di depurazione che preveda anche più impianti privilegiando la evapotraspirazione o la fitodepurazione;*
- una corretta regimazione delle acque drenanti e meteoriche;*
- garantire il 25% di aree permeabili sull'intero comparto;*
- illuminazione dell'area di tipo catoff con led; (dele).*

**DEROGHE E
PROCEDURE DI
ATTUAZIONE**

La realizzazione dell'intervento, nelle more di validità della convenzione, potrà essere realizzato per stralci funzionali che verranno definiti con il progetto definitivo per la richiesta del permesso a costruire; fermo restando i parametri delle consistenze indicate nel precedente paragrafo, con il progetto definitivo di costruzione dell'opera si potranno apportare modifiche non sostanziali all'assetto dell'area previsto dal PUC.

4.2. Variante al PUC in conformità della scheda 9.2. Vicano-Pietrella variata

a. Impianto urbanistico

La soluzione dell'impianto urbanistico, come si può vedere, dalla tavola n. 4 di progetto e dalla figura sotto allegata prevede la divisione del comparto in due lotti distinti con differenti dimensioni e impostati a livelli diversi: Il lotto 1 viene impostato alla quota di circa 120 s.l.m. e quello di valle, sopra il capannone esistente, a circa 115/116 s.m.l.

Il progetto di variante prevede di mantenere la strada principale di accesso sullo stesso tracciato previsto dal PUC vigente con due diramazioni che consentono di servire in modo autonomo i due capannoni. Per consentire una corretta movimentazione delle merci e l'accessibilità dei mezzi i piazzali di manovra devono avere una larghezza di almeno 30 metri lungo tutti i lati del capannone del lotto 1 e su un solo fronte nel lotto 2 con baie di carico e scarico posizionate sui lati più lunghi.

Con la riduzione del perimetro del comparto, come precedentemente richiamato, ne consegue una diversa organizzazione dell'accesso all'area che viene modificato ai fini di un minor impatto salvo il rispetto delle norme vigenti.

Le strade interne avranno una larghezza di 7 metri di sede carrabile, una banchina di 50 centimetri e un marciapiede di metri 1,5 per una larghezza totale di 9 metri.

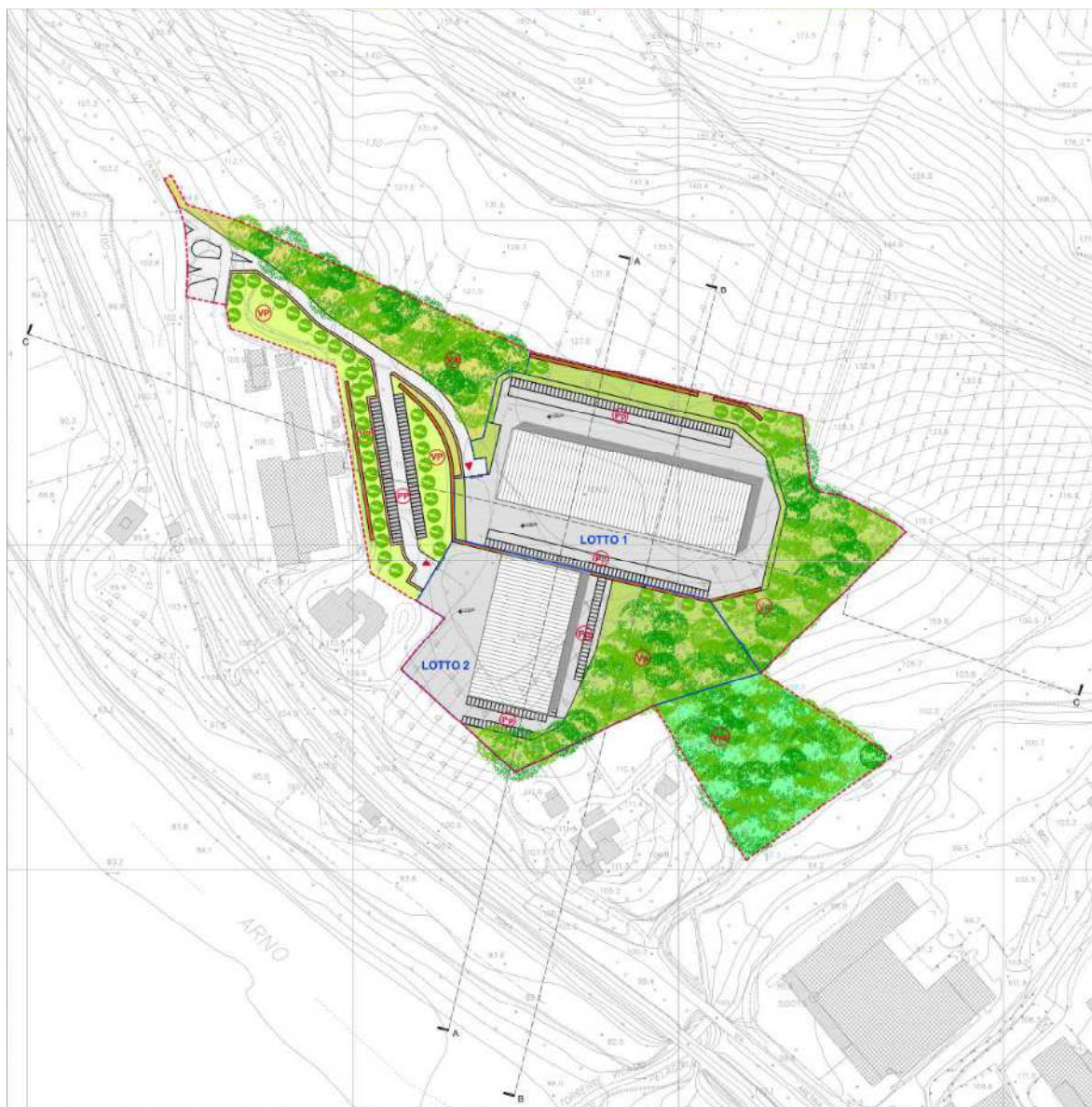
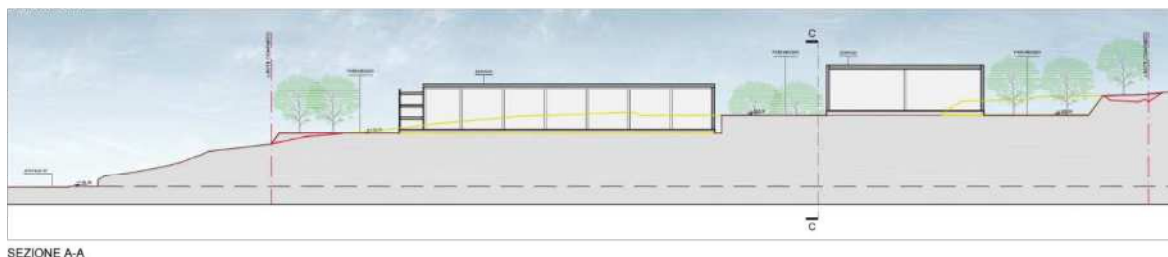


Figura 28 – Planivolumetrico di progetto

Come si può vedere nella planimetria della fig. 28 il nuovo progetto occupa una superficie che libera al contorno ampie fasce di verde come descritte nella successiva fig. 41. E' evidente come al contorno dei capannoni l'impianto di specie arboree tipiche della zona non solo contribuiscono a mitigare l'impatto ma creano le condizioni per un potenziamento della rete ecologica con una dotazione di standards molto superiore a quelli richiesti per legge come si può verificare sulle tabelle finali e che l'art. 10 delle NTA del RUC ne consentono la monetizzazione.



SEZIONE A-A

Figura 29 – Sezione AA di progetto

SEZIONE B-B

Figura 30 – Sezione BB di progetto

SEZIONE C-C

Figura 31 – Sezione CC di progetto

Nella figura 32 che fa riferimento alla tav. 1 viene riportato il perimetro del comparto su base catastale con all'interno la divisione delle proprietà. Ai fini della verifica del Comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della L. 17/08/1942 n. 1150, vediamo che l'area della società Massolina s.r.l., contrassegnata in verde, ora assegnata alla proponente L.M.R s.r.l., è ai fini della costituzione del Comparto edificatorio, ai sensi della Legge sopra richiamata, ampiamente superiore ai tre quarti del valore dell'intero comparto. Ne consegue che il consorzio, costituito anche ai sensi delle norme regionali, ha la piena disponibilità delle aree dell'intero comparto anche mediante espropriazione delle aree dei proprietari non aderenti interne all'area contrassegnata in rosso. In questo contesto rientra anche la strada vicinale, che attraversa tutta la proprietà, rilevabile solo su base catastale non più presente sui terreni e non utilizzata da tempi immemorabile. L'acquisizione del tracciato dovrà seguire le normali procedure di

declassamento della strada e la sua acquisizione al consorzio costituito di fatto dalla sola società proponente L.M.R. s.r.l.

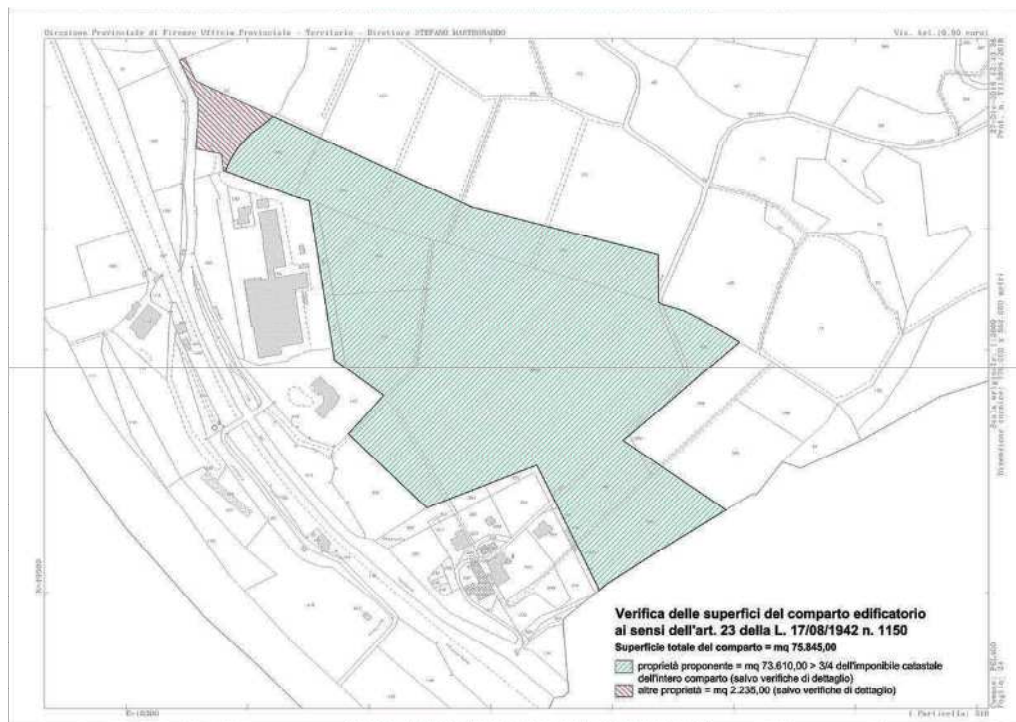


Figura 32 – Estratto Foglio catastale n. 24 con indicate le proprietà all'interno del comparto in verde le aree della proponente L.M.R. s.r.l. e in rosso le altre proprietà

Inoltre dobbiamo richiamare che all'interno dei lotti e in fregio alle pertinenze dei capannoni esistente è stata prevista un'ampia area con una consistente dotazione di parcheggi (pubblico/privati) che soddisfa ampiamente le esigenze della zona , con la possibilità di monetizzazione (art. 10 del RUC), anche parziale, delle aree di verde e parcheggi pubblici.

Per un corretto inserimento nel paesaggio viene prevista un'ampia superficie di mq. 8.574,00 destinata alla realizzazione di un'area di compensazione e mitigazione ambientale e paesaggistica con piante di alto fusto e arbustive che, insieme alle fasce di verde di arredo lungo la viabilità, del verde pubblico e di permeabilità all'interno dei lotti, consente un corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio ed il rispetto della norma che richiede il rispetto del 25% della permeabilità dei suoli che, nel nostro caso viene rispettato sia all'interno delle superfici fondiarie dei singoli lotti che per l'intero comparto.

b. Opere di urbanizzazione

Per una descrizione puntuale delle opere di urbanizzazione si rinvia alla relazione specifica allegata al presente piano attuativo. In questa fase riportiamo una sintesi delle opere previste e delle soluzioni con le criticità evidenziate che riguardano:

- viabilità con aree per la sosta privata;

- linee elettriche;
- linee telefoniche;
- acquedotto;
- illuminazione stradale, dei parcheggi e dei piazzali;
- sistema di smaltimento delle acque reflue e meteoriche;
- opere di verde di arredo,
- spostamento della rete del gas metano e della linea elettrica.

b.1. - Per la redazione del progetto della viabilità interna abbiamo ritenuto opportuno confermare la strada principale con il tracciato e le pendenze previste dal PUC con la previsione delle quote di imposta dei capannoni tali da non pregiudicare la stabilità del versante e delle opere di contenimento già realizzate o realizzate in parte che verranno completate e integrate anche in relazione alle modifiche introdotte con il nuovo progetto.

Tale scelta ha comportato non solo di non dover alterare in modo eccessivo la morfologia dei terreni nella conformazione attuale, a seguito delle opere già realizzate dalla società Massolina s.r.l., ma di ottenere, nelle parti modificate, pendenze massime del 10% che i mezzi di trasporto possono sostenere per raggiungere i piazzali di carico e scarico. Lungo la sede viaria di mt. 7,00, come già richiamato, è prevista una banchina di cm 50 e un marciapiede di mt. 1,50 delimitato da cordoli oltre a caditoie e griglie per la raccolta delle acque meteoriche. Le strade, così come i parcheggi, saranno asfaltate con un sottofondo e una massicciata di tenuta adeguati a sostenere il transito dei mezzi pesanti.

L'innesto sulla S.R.69, come precedentemente richiamato, viene ridisegnato al fine di limitare non solo il consistente impatto che la soluzione prevista dal PUC convenzionato poteva determinare ma anche eventuali difficoltà alla circolazione che la rotonda poteva causare. Il sistema di accesso, in conformità del codice della strada, viene arretrato completamente fuori della strada regionale con una intersezione a raso dotata di isole divisionali come rappresentata nella tavola di progetto.

Le aree per la sosta avranno caratteristiche analoghe alla viabilità e sono collocate nella parte di valle dei capannoni in fregio agli edifici produttivi esistenti.

L'illuminazione delle strade, dei parcheggi e dei capannoni sarà tale da ridurre in modo sensibile i consumi e l'inquinamento luminoso con soluzioni a led e del tipo cut off.

b.2. - L'area sarà servita da linee elettriche che, considerati i limitati carichi di assorbimento delle utenze, non necessitano di una nuova cabina come previsto dal PUC vigente. Rimane comunque necessario procedere allo spostamento della linea elettrica che attraversa l'area.

Considerazioni analoghe possono essere svolte per la realizzazione della rete acquedottistica e delle linee di telecomunicazione a servizio dei due capannoni previsti dal progetto.

Per il dimensionamento dell'acquedotto dobbiamo precisare che i consumi saranno molto più contenuti rispetto alla previsione vigente. Infatti i due capannoni comporteranno l'attivazione di solo due utenze rispetto alle 52 previste nei cinque lotti del PUC vigente. I due capannoni di logistica saranno dotati di bagni e spogliatoi per la presenza complessiva di circa 30 persone.

Nelle tavole del progetto di piano attuativo sono indicati i tracciati dei sottoservizi a servizio delle strutture di logistica come meglio descritto nella relazione specifica.

Occorre ricordare che l'area è attraversata dalla rete del gas metano che serve, da valle, l'abitato di Palaie e che attraversa tutta l'area. Come già richiesto dalla società Massolina, la società L.M.R. s.r.l. procederà a inoltrare e rinnovare regolare richiesta a

Toscana Energia per lo spostamento del gasdotto e agli enti gestori per definire la soluzione delle nuove reti.

b.3. - Ai fini dello smaltimento delle acque il progetto prevede la realizzazione di un sistema di smaltimento e di depurazione delle acque reflue e meteoriche nonché di lavaggio dei piazzali e relative alla viabilità. Tutto il sistema avrà tubazioni distinte per le acque meteoriche che, dai pozzetti di raccolta, confluiranno nel sistema di deflusso e regimazione delle acque superficiali.

Per quanto riguarda il sistema di depurazione si prevedono due impianti di evapotraspirazione fito assistita per i due capannoni che potranno avere le caratteristiche come richiamate nella figure seguenti.

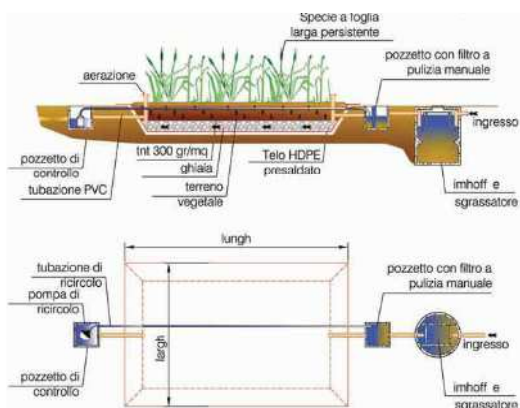


Figura 33 – Schema di impianto di evapotraspirazione tipo "a"

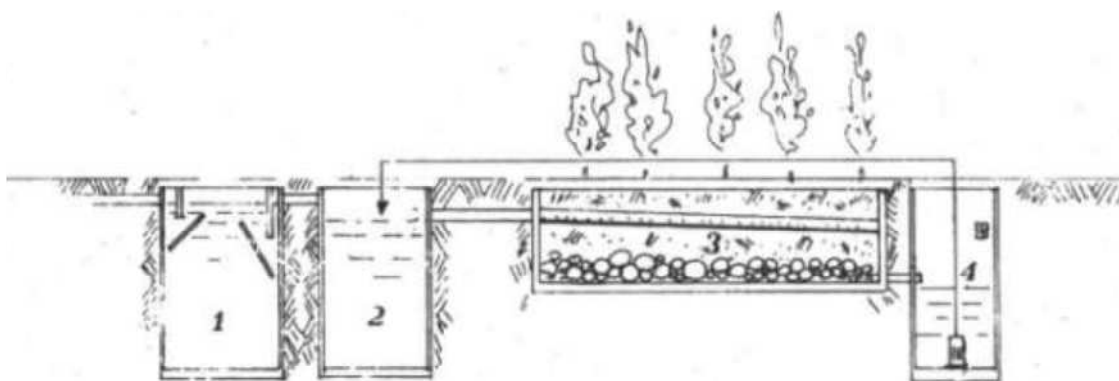


Figura 34 – Schema di impianto di evapotraspirazione tipo "b" : 1- vasca Imhoff – (2) – vasca di contenimento – (3) – vasca in CLS impermeabilizzata – (4) vasca con pompa di ricircolo.

Lo schema di funzionamento è di seguito descritto: il liquame proveniente dalla tubazione della fognatura, passa attraverso una griglia in acciaio e si immette in una vasca (tipo Imhoff) costituita da un capiente disoleatore, un decantatore e un digestore.

Qui le particelle più pesanti sedimentano per gravità raccogliendosi sul fondo della vasca ove è la sezione della digestione dei fanghi e dove avviene una sorta di mineralizzazione degli stessi, grazie alla presenza di batteri anaerobi.

Le acque così chiarificate passano nella vasca di contenimento e a sua volta vengono inviate nei vasconi a tenuta dove sono messe a dimora le piante (lauroceraso, canne di bambù, salici) le quali abbisognano di notevoli quantitativi di acqua.

Nella vasca di piantumaggio, è previsto un tubo per il troppo pieno, che reimmettendo l'acqua di esubero in apposito contenitore, da questo con una pompa nella vasca di contenimento, crea con l'impianto un circuito chiuso senza dispersioni per infiltrazioni o percolamenti.

Le caratteristiche e le dimensioni delle opere sono meglio descritte negli elaborati grafici allegati tavv. 7/8/9/10/11 a cui rimandiamo.

b.4. Il progetto prevede ampie zone di verde di arredo per una superficie totale di mq. 40.829,00 con opere che consentono di mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico dell'intervento con la realizzazione di aree verdi di forte valenza ambientale con un consistente potenziamento della rete ecologica così distribuita come da fig. 37:

➤ verde pubblico con parcheggi alberati	mq. 5.366,00
➤ verde pubblico	mq. 2.443,00
➤ verde di arredo urbano	mq. 7.110,00
➤ verde permeabile di arredo ai lotti	mq. 17.333,00
➤ verde di compensazione e mitigazione	mq. 8.574,00
TOTALE aree a verde	mq. 40.826,00

Gli interventi per le aree a verde prevedono la realizzazione di:

- un'area boscata di compensazione nella zona compresa fra il torrente Vicano e il nuovo insediamento;
- messa a dimora di essenze di alto fusto e arbustive ungo la viabilità, nelle aree di sosta e di verde di arredo;
- airole inerbite e provviste di cespugli e siepi con piante aromatiche perenni;
- messa a dimora sui margini e sulle scarpate di arbusti e piante perenni anche officinali.

Qui di seguito riportiamo un elenco di essenze, a solo titolo indicativo e non esaustivo, che potremmo utilizzare per:

- il bosco:
 - *cupressus sempervirens* – cipresso mediterraneo;
 - *acer campestre* - acero campestre;
 - *illex aquifolium* - agrifoglio;
 - *alnus incana* – ontano bianco;
 - *quercus ilex* – leccio;
 - *quercus robur* – farnia;
 - *fraxinus excelsior* – frassino maggiore;
 - *malus domestica* – melo;
 - *prunus avium* - ciliegio;
 - *sorbus aucuparia* – sorbo degli uccellatori;
 - *sorbus domestica* – sorbo domestico;

- *populus alba* – pioppo bianco;
- *populus nigra* – pioppo nero;
- *populus tremula* – pioppo tremulo;
- *tilia x europaea* – tiglio europeo;
- *ulmus minor* – olmo campestre;
- *cornus sanguinea* – sanguinella;
- *erica arborea* – scopa da bosco;
- altre piante arbustive tipiche del sottobosco.
- le strade e i parcheggi:
 - *acer campestre* – acero campestre;
 - *cupressus sempervirens* – cipresso mediterraneo;
 - *laurus nobilis* – alloro;
 - *viburnum opulus* – palla di neve;
 - *celtis australis* – bagolaro;
 - *olea europea* – olivo;
 - altre piante ornamentali.
- le airole:
 - *boxus sempervirens* – bosso comune;
 - *rosa canina* – rosa canina;
 - *crataegus monogyna* – biancospino comune;
 - *rosmarinus officinalis* – rosmarino;
 - *lavandula angustifolia* – lavanda vera;
 - altre piante officinali.
- i margini e le scarpate:
 - *arbutus unedo* – corbezzolo;
 - *laurus nobilis* – alloro;
 - *crataegus monogyna* – biancospino comune;
 - *juniperus communis* – ginepro comune;
 - *spartium juceum* – ginestra odorosa;
 - altre piante per la tenuta delle scarpate.

b.5. – Le opere di stabilità e di contenimento dei versanti come meglio descritte nella relazione geotecnica redatta dall'ing. Bernardo Falzone con il supporto geologico di dott. geol. Lorenzo Cirri e geol. Tamara Cantini sono divise in due fasi:

Prima fase – Verifica e completamento delle opere realizzate dalla società Massolina s.r.l., come riportate nelle foto seguenti, fino al loro definitivo collaudo che riguardano:

- la paratia di monte a tenuta del versante con i dreni profondi previsti a monte compresa la regimazione delle acque superficiali;
- le paratie di valle in prossimità degli edifici produttivi esistenti;

La prima fase, oltre alle procedure per la realizzazione di quanto sopra richiamato, prevede anche l'individuazione delle opere previste e non realizzate dal progetto convenzionato e non più necessarie ai fini della realizzazione dell'intervento a variante.



Figure 35-36 – Opere di contenimento a monte dell'intervento realizzate dalla società Massolina s.r.l.



Figure 37-38 – Opere di contenimento a valle dell'intervento realizzate dalla società Massolina s.r.l.

Seconda fase – Esecuzione delle opere necessarie per la realizzazione del progetto previsto dalla variante che sono descritte nella relazione geotecnica con le precisazioni e prescrizione della relazione geologica allegate.

c. Opere per il superamento delle barriere architettoniche

Le barriere architettoniche, come tutti sappiamo, sono elementi che limitano o impediscono ai disabili di utilizzare uno spazio o un servizio.

Una barriera architettonica potrebbe essere tale per alcune persone e non rappresentare una difficoltà per altre e le leggi in materia servono a definirle e a eliminare qualsiasi ambiguità. Per una **definizione di barriera architettonica** si può fare riferimento al D.P.R. 24/07/1996 n. 503, che al punto 2 recita:

“Per barriere architettoniche si intendono:

- gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea
- gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti

- la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.”

Nel nostro paese, la legge di riferimento è la L13/1989, insieme al suo regolamento di attuazione, il D.M. 14/06/ 1989 N. 236. La legge identifica le “disposizioni per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati” e comprende anche gli edifici residenziali pubblici, di nuova costruzione o da ristrutturare. La Legge 13/89 prevede anche i contributi per l’abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici già esistenti, destinati alle persone che hanno limitazioni di movimento.

Il Decreto attuativo identifica con precisione “le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l’accessibilità, l’adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata”.

I tre criteri fondamentali contenuti e descritti nel decreto sono i seguenti:

- Accessibilità: un edificio e le sue unità immobiliari e ambientali sono accessibili se anche le persone che hanno capacità motoria o sensoriale ridotta o impedita possono entrare e vivere gli spazi e utilizzare le attrezzature presenti in sicurezza e autonomia;
- Visitabilità: i luoghi privati come la casa e il posto di lavoro sono visitabili se chi ha capacità motorie o sensoriali ridotte o impedita può raggiungere gli spazi di relazione e almeno un bagno;
- Adattabilità: uno spazio viene modificato per renderlo accessibile e fruibile anche da persone che hanno capacità motorie o sensoriali ridotte o impedita.

I criteri esprimono anche tre livelli di qualità dello spazio costruito, dove l’accessibilità indica la possibilità di fruizione totale, la visitabilità un’accessibilità limitata ma comunque garantita per le funzioni fondamentali e l’adattabilità un livello ridotto di accessibilità.

Il Decreto del Ministro dei lavori pubblici stabilisce anche i criteri di progettazione per l’accessibilità per i componenti di ogni unità ambientale nei suoi spazi interni ed esterni, con tutte le specifiche relative alle funzioni e alle dimensioni (le dimensioni delle porte e l’altezza delle maniglie, il dislivello massimo di un pavimento, l’altezza dei terminali degli impianti – per esempio il citofono) e comprende le categorie, le caratteristiche e le misure delle eventuali attrezzature che consentano di superare i vari dislivelli.

Nel nostro caso i progetti dei permessi a costruire dovranno garantire i seguenti interventi con opere e allestimenti adeguati alle persone con differenti disabilità e che riguardano la previsione e realizzazione di:

- aree per la sosta dedicate anche con previsione di aree rosa per la sosta di donne in stato di gravidanza;
- percorsi dalle zone di sosta ai capannoni con pendenze conformi alle norme richiamate;
- rampe con pendenze non superiori all’8% per il superamento del dislivello, imposto dalle baie di carico, dalla quota dei piazzali esterni alla quota del piano di calpestio dei capannoni;
- ascensori interni di adeguate dimensioni per l’accesso ai vari piani;
- porte interne di larghezza non inferiore a cm 80 come da direttive della Regione Toscana;
- almeno un bagno dedicato ai soggetti disabili.

5. CONCLUSIONI

A conclusione di questa relazione riteniamo opportuno sottolineare che, in relazione alla particolare funzione che andrà a installarsi nel comparto, nell'area sono previste adeguate opere di mitigazione che consentano un corretto inserimento nel paesaggio, se pur ampiamente alterato dagli interventi esistenti a valle lungo la SR 69 e in riva sinistra del Vicano.



Per una migliore valutazione dell'intervento abbiamo comunque ritenuto opportuno predisporre un foto inserimento che evidenzia le opere previste. Possiamo affermare che per gli aspetti ambientali si sono attivate tutte quelle attenzioni, con opere specifiche, che consentano di evitare ogni effetto negativo. Tutta l'urbanizzazione dell'area è stata pensata per evitare e/o limitare ogni forma di inquinamento luminoso e dei terreni con la proposta di sistemi di forte valenza ecologica sia nella scelta dei materiali che delle tecnologie applicate: basti pensare che ogni capannone è dotato di prese esterne elettriche per la ricarica, non solo dei mezzi di movimentazione ma anche delle vetture private utilizzate dal personale o altri utenti.

Come si è evidenziato nel paragrafo precedente, particolare cura è stata messa nella scelta delle essenze da utilizzare che non attengono solo alla selezione di piante tipiche della zona ma che guardano anche ai caratteri del paesaggio storico come può essere richiamato nella figura seguente e che potrà costituire un richiamo storico per gli interventi futuri.



Figura 39– La Cappella dei Magi - Benozzo Gozzoli- Palazzo Medici Riccardi _ Firenze - e tipologie di essenze



Figura 40 - Foto inserimento dei capannoni con il bosco di mitigazione indicato dalla freccia



Figura 41 -Zonizzazione all'interno del comparto

Come riportato nella figura 41 riportiamo qui di seguito le dimensioni previste all'interno del comparto:

➤ Superficie fondiaria Lotto 1	Mq 29.300,00
➤ Superficie fondiaria Lotto 2	Mq 18.175,00
➤ Verde di compensazione – bosco	mq 8.574,00
➤ Verde e parcheggi pubblici	mq 5.366,00
➤ Verde pubblico	mq 2.443,00
➤ Verde di arredo	mq 7.110,00
➤ Viabilità	mq 4.877,00
TOTALE	MQ 75.845,00

A conclusione di questa relazione riportiamo una tabella per la verifica delle prescrizioni contenute nella scheda Norma 9.2. modificata, con verifica delle quantità relative alle destinazioni d'uso delle aree all'interno del comparto modificato con estratti del PUC a variante con e i due lotti previsti dall'intervento.

VERIFICA DEGLI STANDARS E DELLE QUANTITA' RELATIVE ALLA SCHEDA 9.2 VICANO - PIETRELLA			
		SCHEDA 9.2	PROGETTO
SUPERFICIE TERRITORIALE		mq 75.845,00	mq 75.845,00
SUL	MQ. 14.160,00 massimi sull'intero comparto	Per un massimo di Mq. 13.017 Produttiva , Logistica	Per un massimo di Mq. 13.017,00 Produttiva , Logistica
		Per un massimo di Mq 1.850,00 Direzionale, Commerciale, Alloggi per Guardiania	Per un massimo di Mq 1.850,00 Direzionale, Commerciale, Alloggi per Guardiania
Il progetto definitivo, fermo restando la SUL massima, potrà introdurre modifiche alle SUL di logistica e per le funzioni commerciali, direzionali e guardiania			
SUPERFICIE AI FINE DEL CALCOLO DEL VOLUME VIRTUALE		_____	Da definire con il progetto definitivo con il seguente criterio come somma delle > SUL 1 logistica/ n. 1 piano > SUL 2 attività commerciali, <u>direzionali</u> <u>/n. 3 piani;</u> > SUL TOTALE = SE1+SE 2
LOTTE EDIFICABILI		_____	n. 2
LOTTO 1			
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO 1		_____	Mq 29.300,00
LOTTO 1	SUL	_____	Mq 8.460,00
	ALTEZZA LORDA	ml 12,00	ml 12,00
	NUMERO PIANI	Piani 1 per funzioni produttive e logistica	Piani 1 per funzioni produttive e logistica

		Piani 3 per funzioni commerciali/direzionali e guardiania	Piani 3 per funzioni commerciali/direzionali e guardiania
SUPERFICIE PERMEABILE LOTTO 1 25% Mq 29.300,00 x 0.25 = mq 7.325,00		25%	Mq 10.082,00 > mq 7.325,00
LOTTO 2			
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO 2		_____	Mq 18.175,00
LOTTO 2	SUL	_____	5.700,00
	ALTEZZA LORDA	ml 12	ml 12
	NUMERO PIANI	Piani 1 per funzioni produttive e logistica Piani 3 per funzioni commerciali/direzionali e guardiania	Piani 1 per funzioni produttive e logistica Piani 3 per funzioni commerciali/direzionali e guardiania
SUPERFICIE PERMEABILE LOTTO 2 25% Mq 18.175,00 x 0,25 = mq 4.543,00		_____	Mq 7.251,00 > mq 4.543,00
PARCHEGGI PER LA SOSTA L. 122 s.m.i.: 1mq/10mc Volume virtuale: SE x h virtuale 3,5	Lotto 1		Mq 8.460,0 x h 3,5 = mc 29.610/10 = 2.961,00 mq 3.080,00 > 2.961,00
	Lotto 2		Mq 5.700,0 x h 3,5 = mc 19.950/10 = Mq 2.457,00 > 1.995,00
AREE DA CEDERE : verde pubblico, viabilità e aree per la sosta DM 02.04.1968 n. 1444 art. 5 > comma 1 per la logistica: area fondiaria destinata agli insediamenti – L1 + L2 mq. 47.475,00 x 10% = mq 4.747,50 per verde e parcheggi escluse le sedi viarie; > comma 2 per direzionale: stimati mq. 2.000 x 80% = 1.600,00 di cui almeno mq 800,00 per parcheggi escluse <u>le sedi viarie</u> > TOTALE MQ 6.347,50		Applicazione del DM 02.04.1968 n. 1444 art. 5 comma 1 e 2 con possibilità di monetizzazione ai sensi dell'art. 10 del RUC	MQ 7809,00 > 6347,50 di cui aree per la sosta mq 1.080,00 con possibilità di monetizzazione in caso di non realizzazione
VIABILITA' Mq. 3.391,00 + Mq. 1.485,00 = Mq. 4.876,00			

<p>Il progetto definitivo per la richiesta dei permessi a costruire, fermo restando la SUL massima prevista e nel rispetto delle norme e procedure vigenti per il governo del territorio, potrà introdurre modifiche al piano volumetrico con un diverso perimetro dei lotti, della distribuzione delle SUL e delle funzioni all'interno dei due lotti previsti dal piano con la esatta dimensione delle aree.</p>		
RIEPILOGO E VERIFICA DELLE SUPERFICI DEL COMPARTO E DESTINAZIONI		
DESTINAZIONI	SUPERFICI IN MQ	SUPERFICIE STANDARDS
Superficie fondiaria lotto 1	29.300,00	-----
Superficie fondiaria lotto 2	18.175,00	-----
Viabilità	4.877,00	-----
Parcheggi e verde pubblici	-----	5.366,00
Verde pubblico	-----	2.443,00
Totale superfici a standards		7.809,00 > 6347,50 richiesti
Verde di arredo stradale 1	6.800,00	-----
Verde di arredo stradale 2	310,00	
Verde di compensazione - bosco	8.574,00	-----
TOTALE	68.036,00	7.809,00
TOTALE GENERALE SUPERFICIE COMPARTO	68.039,00 + 7.809,00 = 75.845,00	



A completamento della relazione riportiamo il foto inserimento per una migliore valutazione dell'intervento visto dall'area industriale sulla riva sinistra del torrente Vicano con uno dei capannoni in primo piano e il bosco di compensazione in riva destra del torrente.

arch. Raimondo Gramigni