

Comune di Pelago - Provincia di Firenze

PROPOSTA DI VARIANTE AL PUC E AL RUC DELL'AREA 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

EMISSIONE

GENNAIO 2019

REVISIONI

1

2

3

4

PROPONENTE:

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



OGGETTO:

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

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:

G



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)**

Ambito 9.2 PIETRELLA

**VARIANTE AL P.U.C. E AL R.U. DELL'AREA IN LOCALITA' MASSOLINA,
TRAMITE SUAP PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE, FINALIZZATA ALLA
REALIZZAZIONE DI STRUTTURE DA DESTINARE ALLA LOGISTICA**

DOCUMENTO PRELIMINARE

PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale n. 10/2010 e successive modifiche ed integrazioni

Gennaio 2019

- **PREMESSA**

Il presente documento rappresenta il Rapporto Ambientale di *Screening* per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica della **Variante al P.U.C. "VICANO-PETRELLA Ambito 9.2" e al RU dell'area in localita' Massolina, finalizzata alla realizzazione di strutture da destinare alla logistica**. Il Piano Particolareggiato vigente è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 76 del 18.12.2007.

In Toscana la VAS è parte integrante del processo di valutazione integrata regionale ed attua quanto previsto dalla direttiva comunitaria per i piani e i programmi regionali e degli enti locali. Il quadro normativo della Regione Toscana in materia di valutazione ambientale è costituito dal regolamento attuativo in materia di valutazione integrata degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio emanato con D.P.G.R. 4/R/2007. In applicazione della normativa regionale sono stati sottoposti a valutazione ambientale i piani e programmi regionali approvati nel periodo 2006-2008 rientranti nel campo di applicazione della direttiva e che hanno seguito il processo di valutazione integrata.

La normativa statale di attuazione della direttiva è costituita dal D.lgs 152/2006 "Norme in materia ambientale" come modificato dal D.lgs. 4/2008 "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del D.lgs.152/2006, recante norme in materia ambientale".

In data 5 marzo 2016 entra in vigore la L.R. 17/2016 di modifica della L.R. 10/2010. I procedimenti avviati a far data dal 5.3.2016 sono pertanto disciplinati dalla L.R. 10/2010 come da ultimo modificata dalla L.R. 17/2016.

Ai fini della Valutazione Ambientale Strategica di cui alla L.R. 10 del 12 febbraio 2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza" e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che:

- gli strumenti di pianificazione comunale attualmente vigenti hanno ottenuto parere positivo in merito al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica;
- la "Variante di Adeguamento del Piano Strutturale" e la "Seconda Variante Generale del Regolamento Urbanistico", entrambe approvate nell'aprile 2014, sono state sottoposte a valutazione ambientale strategica e dispongono dei seguenti elaborati: Rapporto Ambientale, Relazione di Sintesi e Relazione di Sintesi non Tecnica;
- il P.U.C. Vicano- Petrella è stato approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Pelago con delibera n.76 del 18 dicembre 2007 e la relativa convenzione, sottoscritta in data 05/09/2008 (re. 274.903 fascicolo 15.319) 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.

La procedura di "verifica di assoggettabilità alla VAS", svolta secondo le modalità definite dall'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e dall'art.22 della L.R. n. 10/2010 e s.m.i., prevede l'elaborazione di un Documento Preliminare relativo alla proposta di piano attuativo in variante allo strumento urbanistico contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente e sulla salute derivanti dall'attuazione del piano stesso.

Pertanto nel presente Documento, a partire dalle caratteristiche del Piano Unitario proposto, è stata valutata l'interazione delle proposte di modifica con altri strumenti di programmazione e

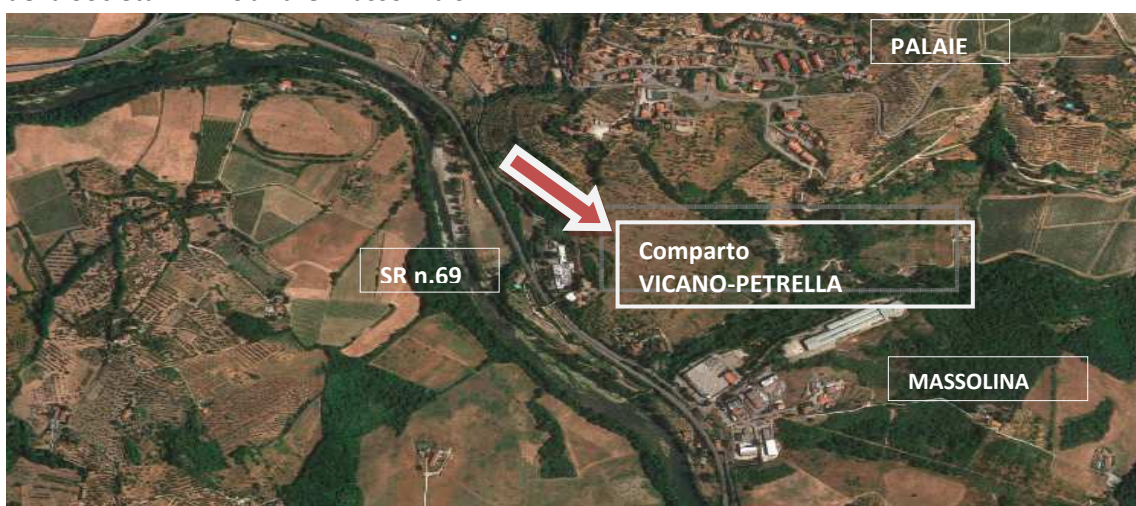
pianificazione vigenti, e ne è stato descritto l'impatto sulle componenti ambientali suolo, sottosuolo, acqua e aria, sul sistema di mobilità e accessibilità all'area, nonché sull'utilizzazione delle risorse naturali.

- **CARATTERISTICHE DEL PIANO**

Localizzazione territoriale del Comparto VICANO-PETRELLA Ambito 9.2 e descrizione del P.U.C. vigente

La piccola frazione di Vicano - Massolina, collocata a pochi chilometri dal capoluogo di Pelago, è delimitata a Nord dalla parte meridionale del centro abitato delle Palaie e sul fianco Sud-Ovest dalla strada Regionale n.69.

Allo stato attuale l'area individuata dall'ambito VICANO-PETRELLA, nonostante la presenza di un piano convenzionato che ne consentirebbe l'immediata realizzazione di manufatti destinati ad insediamenti produttivi, è totalmente abbandonata e privo di controllo a seguito del fallimento della Società "Immobiliare Massolina s.r.l.".



Il R.U. vigente, "2° Variante Generale del Regolamento Urbanistico", approvato con Delibera del C.C. n.7 del 08.04.2014, riconferma il P.U.C. "VICANO-PETRELLA - Ambito 9.2" in località Massolina. Di seguito sono riportate i due estratti delle Tavole 07 del Regolamento Urbanistico rispettivamente vigente al momento dell'approvazione del Piano Attuativo e attuale.



Estratto Tav. 7 - 1° Variante Generale al R.U. approvata con Delibera C.C. n. 67 del 26.11.2007 Azzonamento con l'ambito 9.2 di Vicano-Pietrella

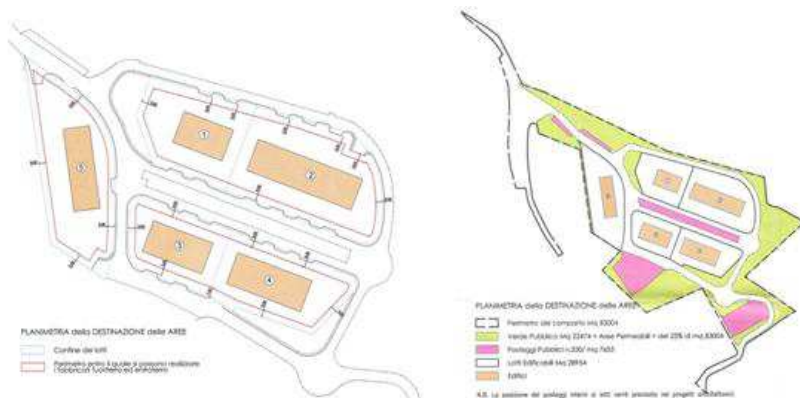


Estratto Tav. 7 - 2° Variante generale al R.U. approvata con Delibera C.C. n. n.7 del 08.04.2014 Azzonamento con l'ambito 9.2 di Vicano-Pietrella

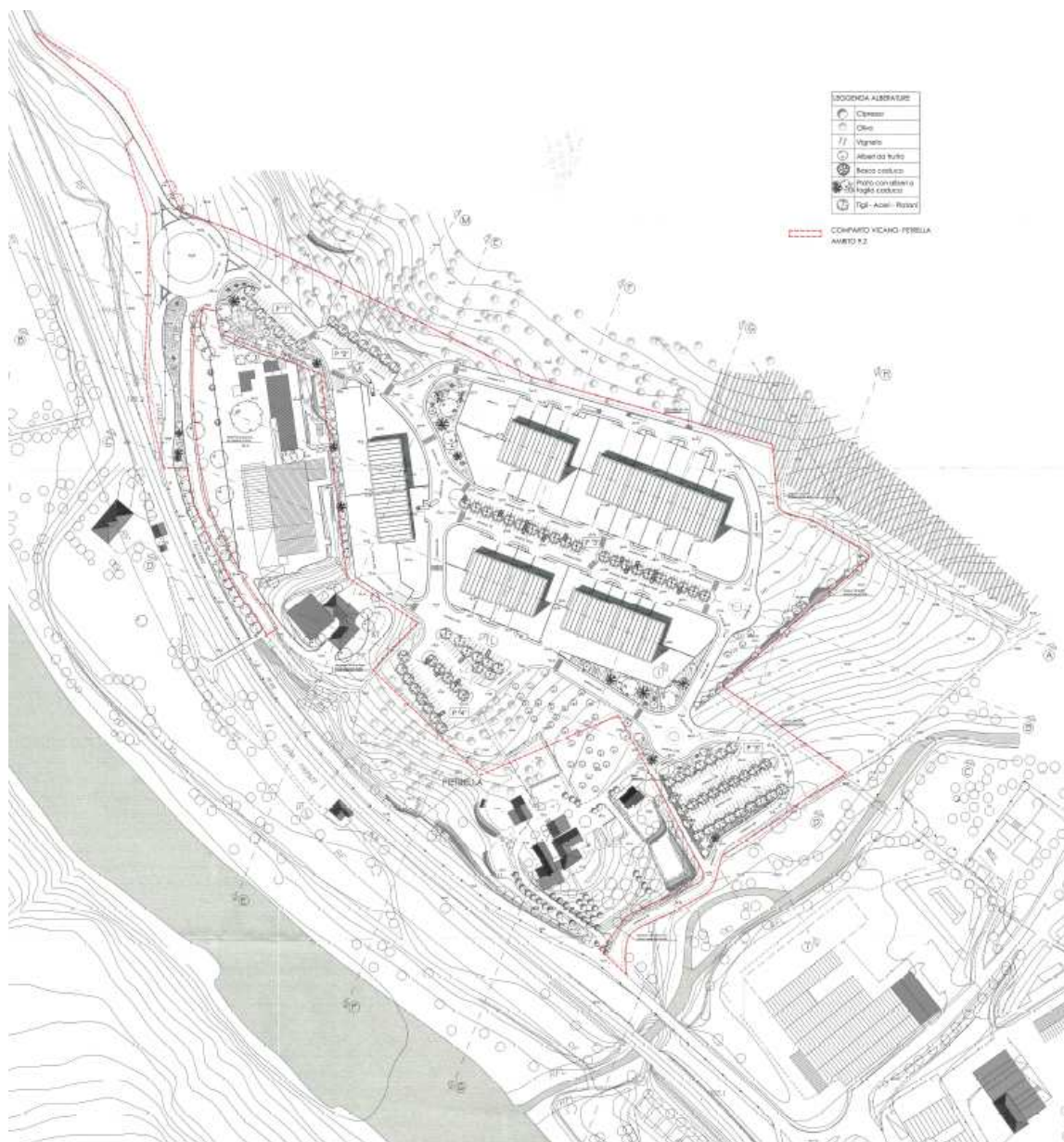
Il P.U.C. approvato, D.C.C. n. 76 del 18.12.2007, conferma la consistenza urbanistica prevista nella Scheda Norma 9.2 del Regolamento Urbanistico con i seguenti parametri urbanistici: superficie territoriale mq. 83.004, superficie fondiaria mq 28.954 e una SUL mq 14.160 di cui 13.017 a destinazione produttiva e la possibilità di funzioni residenziali e/o direzionali per due piani e una altezza massima di ml 8,10.

Nella delibera di approvazione sono indicate le aree da cedere all'Amministrazione relativamente alla viabilità, parcheggi e 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".* Inoltre, per quanto attiene le opere di urbanizzazione, dovrebbero essere realizzate: *".... le opere funzionali all'insediamento, viabilità, aree parcheggio per almeno 300 nuovi posti auto, sistema di smaltimento."*

In particolare, il Piano Attuativo approvato, prevede la realizzazione di tre lotti con cinque edifici distribuiti su due differenti livelli di accesso.



Estratti Tav. n. 16 P.U.C. vigente Stato di progetto: Urbanistica con destinazioni delle aree



Estratto Tav. n. 7 – Planivolumetrico P.U.C. vigente “Allegato alla delibera n.76 del 18.12.2007”

Successivamente al rilascio del Permesso di Costruire n. 117 del 15.12.2008 relativo al **Progetto di Bonifica del Versante e delle Opere di Urbanizzazione**, si è dato corso alla realizzazione delle opere autorizzate e propedeutiche al P.U.C. approvato.

Sinteticamente, la progettazione riguardava opere strutturali di consolidamento del pendio, opere strutturali per il contenimento del terreno per assecondare differenze di quota del piano campagna previste in progetto e opere di regimazione delle acque meteoriche superficiali.

Con il fallimento della società Massolina s.r.l., 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.

Nella foto aerea qui di seguito riportata sono localizzate planimetricamente nell'area le parti realizzate del Progetto meglio descritto nella relazione geotecnica allegata alla presente variante.



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.

Obbiettivi della di variante

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.

La L.M.R., proprietaria dell'area del Comparto "VICANO-PETRELLA", 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. Il progetto di variante prende quindi le mosse dalla esigenza della nuova proprietà 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 successivo dell'insediamento.

L'area della Massolina, dopo accurate ricerche, è stata ritenuta idonea 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.

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 P.U.C. vigente.

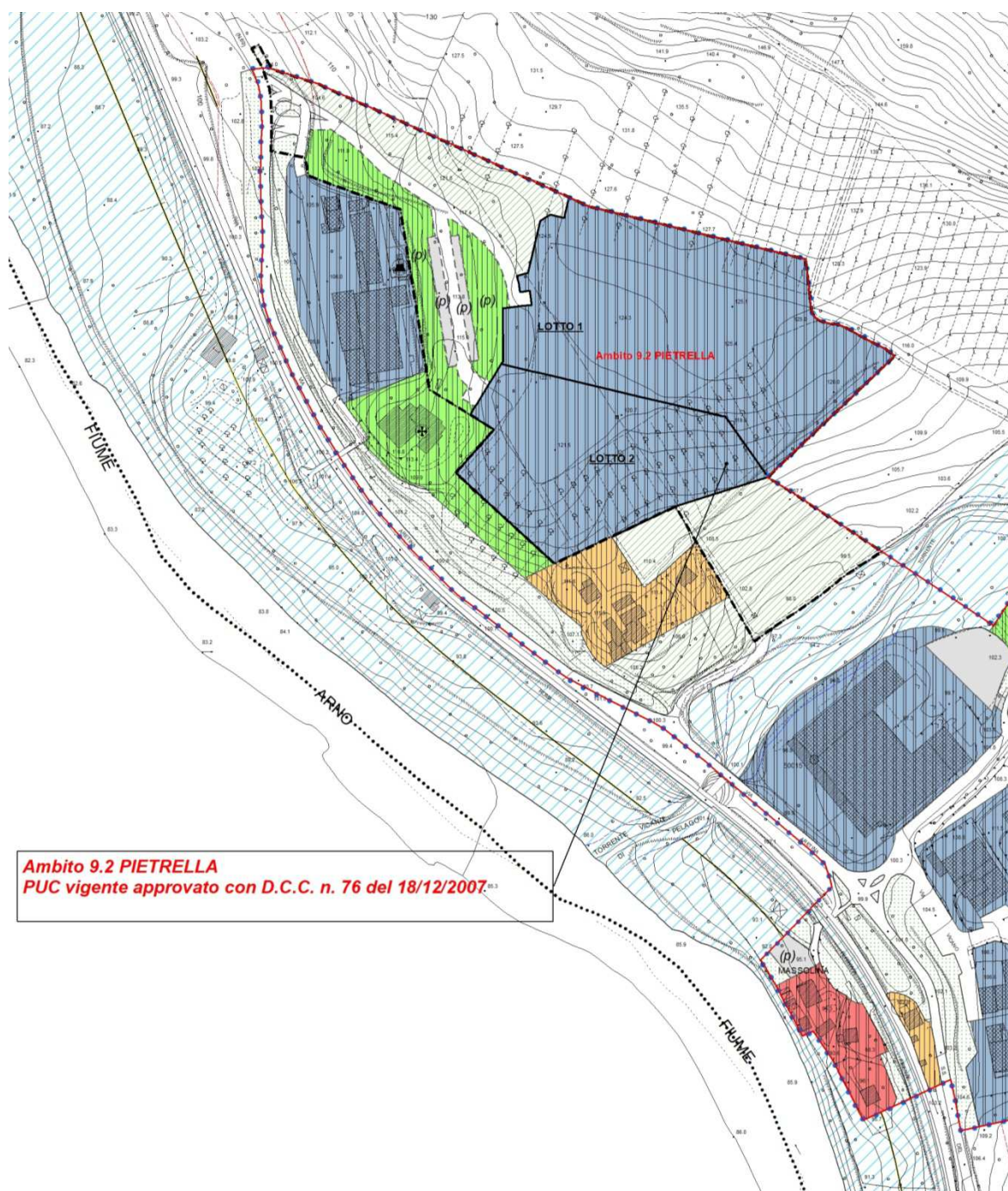
Pertanto la società L.M.R., nello stabilire accordi con altre imprese, ha la necessità di modificare il P.U.C. vigente con la previsione di capannoni che abbiano caratteristiche e requisiti tali da rispondere in modo adeguato al sistema della movimentazione merci e ai mezzi impiegati.

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 RU, alcuni adeguamenti normativi alla Scheda Norma 9.2. e una revisione del planivolumetrico rispetto a quello convenzionato con integrazione e modifica:

1. 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;
2. dell'altezza netta interna dei capannoni da pavimento a intradosso delle travi di sostegno della copertura fino a ml 12,00;
3. della previsione dei parcheggi previsti dalla L. 122/89 e la possibilità della monetizzazione delle superfici delle aree pubbliche destinate a parcheggio e verde;
4. della riduzione dell'area del comparto edificatorio con modifica del perimetro del P.U.C.;
5. dell'accesso all'area con soluzione di minor impatto sul territorio;
6. delle opere di urbanizzazione primaria e sottoservizi;
7. 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;
8. delle opere di mitigazione per un migliore inserimento paesaggistico ambientale;
9. dell'impianto di evapotraspirazione o fitodepurazione considerato il limitato carico inquinante;
10. 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;

La variante urbanistica **al P.U.C. "VICANO-PETRELLA Ambito 9.2" e al RU dell'area in localita' Massolina** scaturisce da esigenze funzionali legate all'attività di logistica, riconfermando senza modificare la disciplina del R.U. per la parte strategica già soggetta a V.A.S., risulta anche migliorativa in quanto oltre ad aumentare il livello di protezione del territorio, pone la concreta

possibilità di recuperare un area completamente abbandonata e attivare un programma di investimenti con importanti ricadute economiche per il territorio di Pelago.



Estratto Tav. n. 7 – Variante al R.U. dell'area Massolina Ambito 9.2 di Vicano-Pietrella

Inquadramento idrogeomorfologico

L'area in esame è situata su di un versante che declina verso il Fiume Arno, in una zona compresa tra la quota di circa 100 e 105 metri s.l.m.. L'acclività dell'area è variabile tra il 5 ed il 25%. Si hanno superfici più arrotondate, dovute al sommarsi del lento colamento gravitativo e dall'azione di erosione lineare di acque che ruscellano incontrollate per lo stato di dissesto idrogeologico che interessa le aree campestri in stato di abbandono. Si hanno così ampie forme

arcuate disposte secondo le curve di livello e separate da interfluvi poco marcati con ampi tratti in contropendenza. Le principali forme e processi naturali dovuti alla gravità che interessano il versante oggetto d'interesse sono: Movimenti franosi e Aree instabili per soliflusso generalizzato. Per contrastare i fenomeni sopra descritti, il versante era stato interessato già nel 2008 da un progetto di bonifica del versante con il quale venivano realizzate, solo in parte, opere di consolidamento di alcune porzioni del versante stesso.

L'area interessata dalla proposta di variante si sviluppa principalmente su terreni costituiti dalla formazione di Monte Morello (MLL) e solo in una minima porzione a sud da depositi alluvionali costituiti da limi inorganici.

Il drenaggio delle acque meteoriche è per lo più affidato a fossi e sistemi idraulici realizzati dall'uomo fin da tempi storici e che fanno capo direttamente al Fiume Amo ed al suo tributario destro il torrente Vicano che scorre secondo una direzione nord est - sud ovest al margine della zona in studio.

La presente proposta di Variante al P.U.C. e al R.U. dell'area in località Massolina, così come previsto dalla normativa vigente, è supportata da indagini e studi geologici, redatti dal Dr. Geol. Lorenzo Cirri, ai quali si rimanda per maggiori approfondimenti.

Inquadramento ambientale

Il piccolo centro edificato di Vicano-Massolina, per lo più interessato da attività produttive artigianali ed industriali sia esistenti che di progetto, si trova a monte della SR 69 delimitato dai terreni agricoli sottostanti l'abitato delle Palaie ed è attraversato dal torrente Vicano.

Il territorio collinare circostante è in parte coperto da boschi e in parte ancora coltivato mantenendo in alcune aree i segni dell'antica struttura agricola.

Le aree coltivate a vite ed olivo sulle pendici collinari circostanti, rappresentano quindi, oltre ad una risorsa economica, un valore storico testimoniale degli antichi assetti agrari e rivestono un grande valore paesaggistico, costituito dall'insieme della maglia dei campi, delle colture arboree tradizionali, della viabilità e dei manufatti di antico impianto.

Le frange boscate presenti nell'area, infine, costituiscono un importante sistema di continuità e connessione paesaggistica tra i versanti a maggiore naturalità diffusa, verso monte e quelli a maggiore pressione antropica, verso valle.

La variante si inserisce all'interno di un piano attuativo convenzionato con la presenza a valle dell'area di edifici produttivi e residenziali mentre nelle 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.

Grazie alla presenza di edifici produttivi e residenziali, nella zona sono già in essere le normali opere di urbanizzazione primaria (sedi stradali, reti fognarie, acqua, gas, telefono, elettriche e di pubblica illuminazione).

Inquadramento programmatico

L'amministrazione Comunale di Pelago, attualmente dispone dei seguenti strumenti urbanistici:

- Il **Piano Strutturale**, approvato definitivamente con delibera C.C. n. 14/99 del 24.03.1999 (in conformità della L.R. 5/95 del 16 gennaio 1995).
- la successiva Variante di Adeguamento al **Piano Strutturale** approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 08.04.2014 (in conformità della L.R. 1/05 del 3 gennaio 2005).

- Il **Regolamento Urbanistico**, approvato con Delibera del Consiglio Comunale 37 del 25.05.2000;
 - Variante n.5 al **Regolamento Urbanistico** “*Modifica di confine fra zone omogenee in località VICANO*”, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 30/07/2002;
 - Variante n.13 “*Modifica del perimetro di cui all'ambito di trasformazione 9,2 "Vicano - Pietrella" in loc. Vicano*”, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 21/09/2004;
- la 1° Variante di Reiterazione dei vincoli e modifiche di assestamento al **Regolamento Urbanistico**, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 67 del 26.11.2007.
- la 2° Variante Generale al **Regolamento Urbanistico**, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 08.04.2014.

Nel corso degli anni sono state approvate diverse varianti puntuali al Regolamento Urbanistico comunale ma che non hanno interessato l'area oggetto di valutazione.

Dimensioni del Piano

L'Ambito 9.2 – “Vicano-Pietrella” ha un'estensione territoriale di mq 83.004 e si colloca in area collinare nella piccola frazione di Vicano - Massolina con accesso dalla SR 69.

Il progetto di variante anche se finalizzato ad attuare quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, riconfermando la SUL massima prevista dal RU, necessita di alcuni adeguamenti alla Scheda Norma 9.2. e una revisione del planivolumetrico rispetto a quello convenzionato.

Per il dimensionamento e i parametri urbanistici si riporta di seguito la Scheda di Ambito 9.2. Vicano – Pietrella con evidenziate in rosso le modifiche rispetto alla Scheda vigente:

UBICAZIONE	<i>Area produttiva a monte della SR. 69 riva destra del torrente Vicano di Pelago.</i>
DESCRIZIONE	<i>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.</i>
ZONA OMOGENEA	<i>D ai sensi del DM 02.04.68 n. 1444 sottozona D2 di nuovo insediamento per la realizzazione di edifici destinati alla logistica.</i>
CONSISTENZA	<i>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.</i>

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 fusto 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 PU

Il nuovo intervento sarà progettato nel rispetto di quanto previsto per l'Ambito 9.2 Pietrella sia dalle NTA del P.S. all'art.20 "Sistema Territoriale di Pianura: Area Fluviale dell'Arno: U.T.O.E. 3.1.2 Aree di insediamento Vicano" che e dalle N.T.A. del RU art. 66 "Le aree prevalentemente produttive", prescrivendo i seguenti parametri:

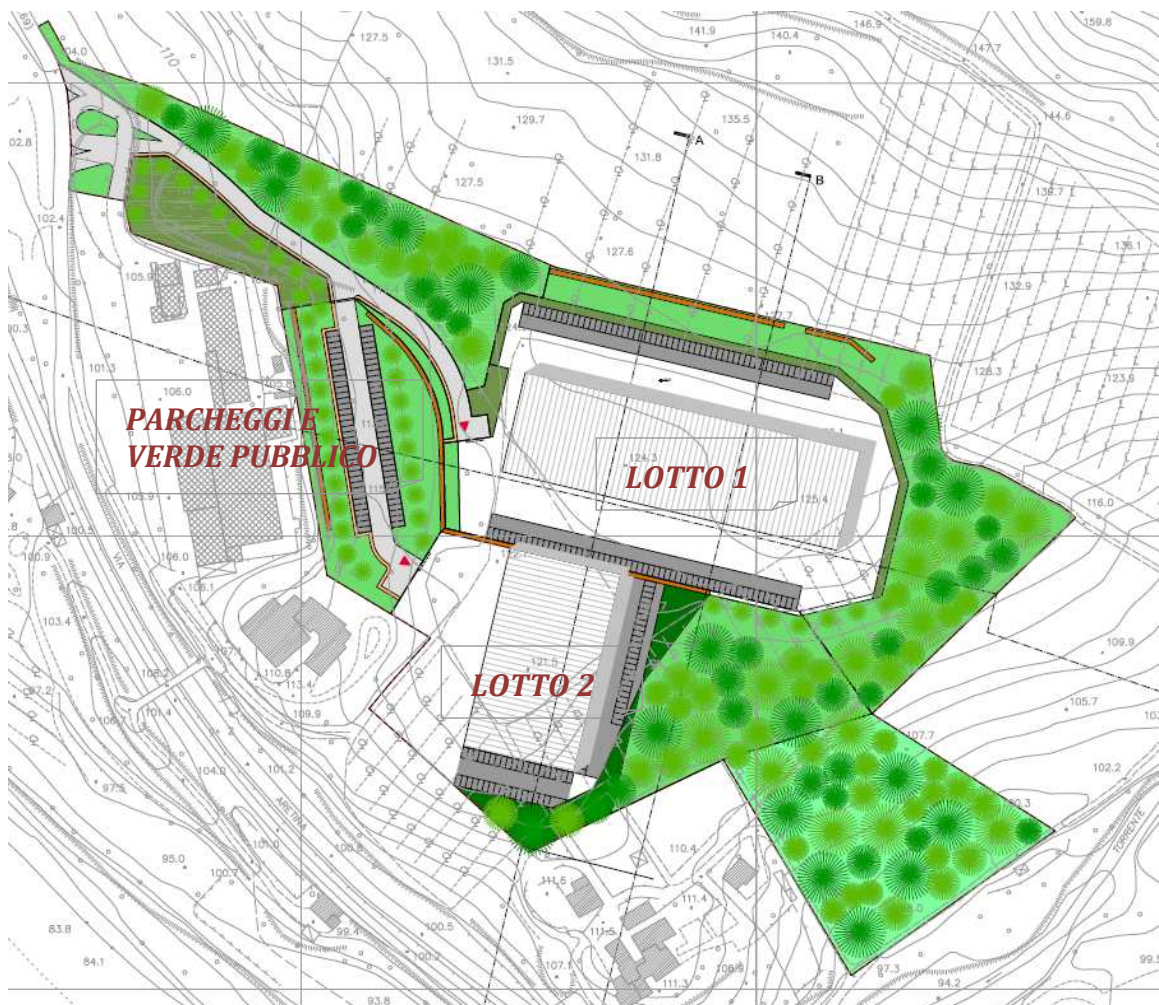
VERIFICA DEGLI STANDARS E DELLE QUANTITA' RELATIVE ALLA SCHEDA 9.2 VICANO - PIETRELLA			
		SCHEDA 9.2	PROGETTO
SUPERFICIE TERRITORIALE		mq 75.848,00	mq 75.848,00
SUL	MQ. 14.160,00	Per un massimo di Mq. 13.017 Produttiva, Logistica	Per un massimo di Mq. 13.017,00 Produttiva , Logistica
		Per un massimo 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: <ul style="list-style-type: none"> • SUL 1 logistica/ n. 1 piano • SUL 2 attività commerciali, direzionali /n. 3 piani; • 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 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 2 25% Mq 18.175,00x0,25 = 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 8.460,0xh 3,5=mc 29.610/10 = 2.961,00 mq 3.080,00>2.961,00
	Lotto 2	Mq 5.700,0xh 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. 2.000x80%= 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		
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.		
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	6.801,00	-----
Verde di arredo stradale 2	312,00	
Verde di compensazione - bosco	8.574,00	-----
TOTALE	68.039,00	7.809,00
TOTALE GENERALE SUPERFICIE COMPARTO	68.039,00 +7.809,00 = 75.848,00	

Impianto urbanistico del P.U.C



La soluzione dell'impianto urbanistico 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 nel Lotto 2, a circa 115/116 s.m.l.

Il progetto di variante prevede di mantenere la strada principale di accesso sullo stesso tracciato previsto dal P.U.C. vigente con due diramazioni che consentono di servire in modo autonomo i due lotti. 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 nel Lotto 1 e su un solo fronte nel Lotto 2 con baie di carico e scarico posizionate sui lati più lunghi.

La riduzione del perimetro del comparto comporta 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.

All'interno dei lotti e in fregio alle pertinenze dei capannoni esistenti è 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 RU), anche parziale, delle aree di verde e parcheggi pubblici.

- **VERIFICA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI**

Verifica di conformità con il PIT

Il PIT pone al centro delle sue opzioni strategiche “La presenza “industriale” in Toscana, con particolare interesse per il futuro e il successo del sistema produttivo.

Nel Documento di Piano al punto 5.3 si legge: “..... Abbiamo non a caso inserito tra virgolette quell’aggettivo: “industriale”. L’equivalente sostantivo inglese, probabilmente, non ne avrebbe avuto bisogno: perché esprime ciò che intendiamo con “industriale”. Cioè tutta quella “operosità manifatturiera” che è fatta, certo, di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura e applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di **servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive**. Quell’operosità “manifatturiera”, insomma, sufficientemente ricca di reti multiverse e interattive per risultare competitiva nei mercati del mondo. In questa prospettiva, non stupisca la innovativa attenzione che questo Piano dedica sia a quelle che potremmo definire le “filiere brevi” del processo produttivo e distributivo. Nelle quali, cioè, si accorcia la distanza tra produttore e consumatore con opportune strategie organizzative e gestionali. Sia alla modernizzazione dei sistemi distributivi più tradizionali. I quali, riorganizzandosi e strutturandosi con modalità integrate di management e di marketing territoriale, acquisiscono nuove capacità attrattive e competitive. E un nuovo ruolo di interlocutori organizzati per il sistema manifatturiero. Per questo riteniamo che le reti integrate per la distribuzione commerciale di vicinato così come i cosiddetti “centri commerciali naturali” siano una parte saliente di questo capitolo tematico.”

E ancora nella Disciplina del Piano al TITOLO 3 – LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO TERRITORIALE -
Articolo 28 - La presenza industriale in Toscana

.....

3. *Gli interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale.*

.....

9. *I programmi ed i piani di settore regionali destinano le risorse finanziarie eventualmente correlate alle attività di cui al presente articolo **secondo un ordine di priorità che privilegia il recupero delle aree dismesse, il completamento di quelle esistenti rispetto a nuove previsioni** e in ogni caso il coordinamento degli strumenti della pianificazione territoriale degli enti interessati. A tale scopo, detto ordine di priorità privilegia altresì le modalità sovracomunali di pianificazione territoriale rispetto a quelle di scala soltanto comunale. E’ altresì privilegiata la progettazione di aree industriali ecologicamente attrezzate e coerentemente inserite nei rispettivi contesti paesaggistici.*

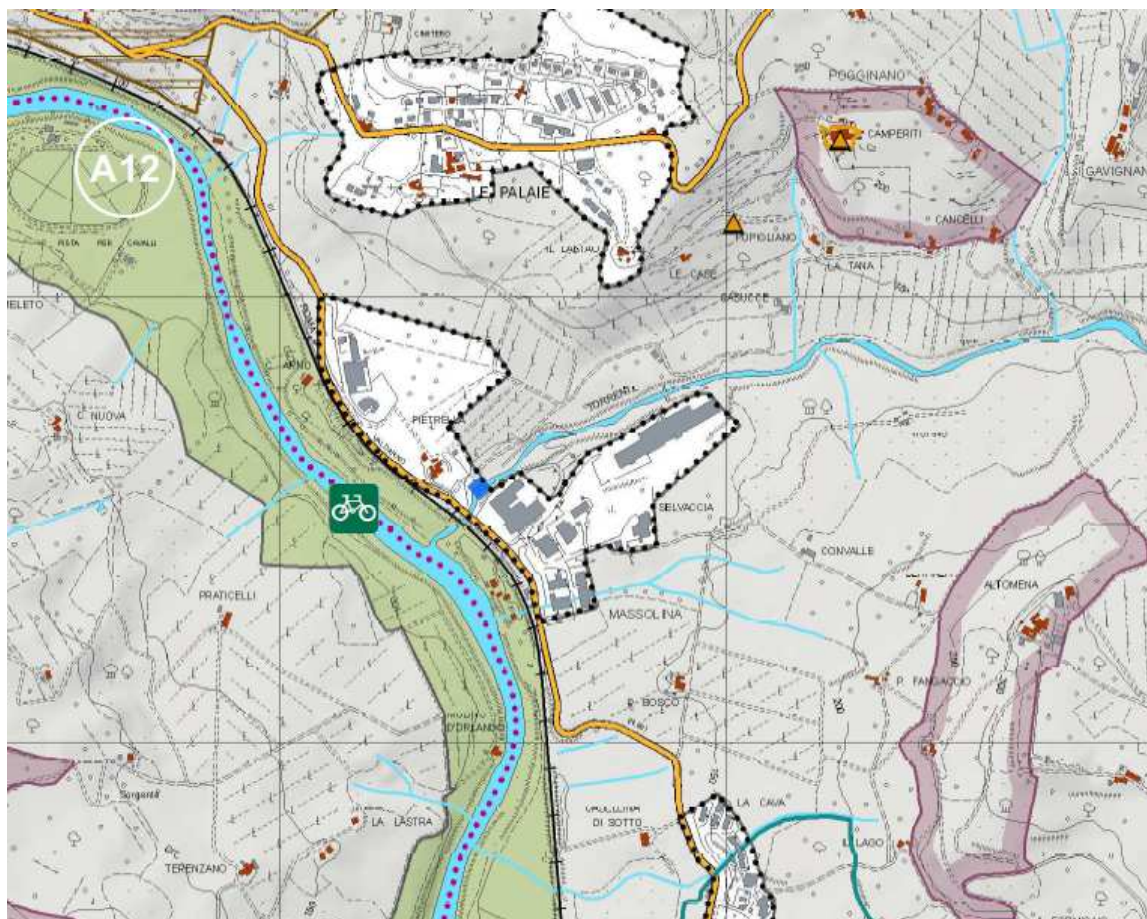
La proposta della variante al P.U.C. convenzionato e al R.U. nasce dalla volontà dell’attuale proprietà di adeguare le previsioni autorizzate al fine di realizzare nell’area un complesso produttivo destinato alla logistica integrata per conto terzi. Pertanto, con la variante, esiste la concreta possibilità non solo di recuperare un area completamente abbandonata ma anche di attivare un programma di investimenti con importanti ricadute economiche per il territorio di

Pelago. Per quanto sopra detto l'intervento previsto è da considerarsi conforme al nuovo Piano di Indirizzo Territoriale.

Verifica Conformità con il PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze persegue lo sviluppo sostenibile nel territorio provinciale, a tal fine assume la tutela dell'identità culturale e fisica del territorio come condizione essenziale di qualsiasi scelta di trasformazione ambientale e promuove la valorizzazione delle qualità dell'ambiente naturale, paesaggistico ed urbano, il ripristino delle qualità deteriorate ed il contenimento di nuovi e più elevati valori formali e funzionali al territorio.

Tra gli obiettivi di tale piano oltre alla tutela del paesaggio, del sistema insediativo di antica formazione e delle risorse naturali assumono particolare importanza la difesa del suolo, sia sotto l'aspetto idraulico che della stabilità dei versanti che la promozione delle attività economiche con il potenziamento e l'interconnessione funzionale delle reti dei servizi e delle infrastrutture;

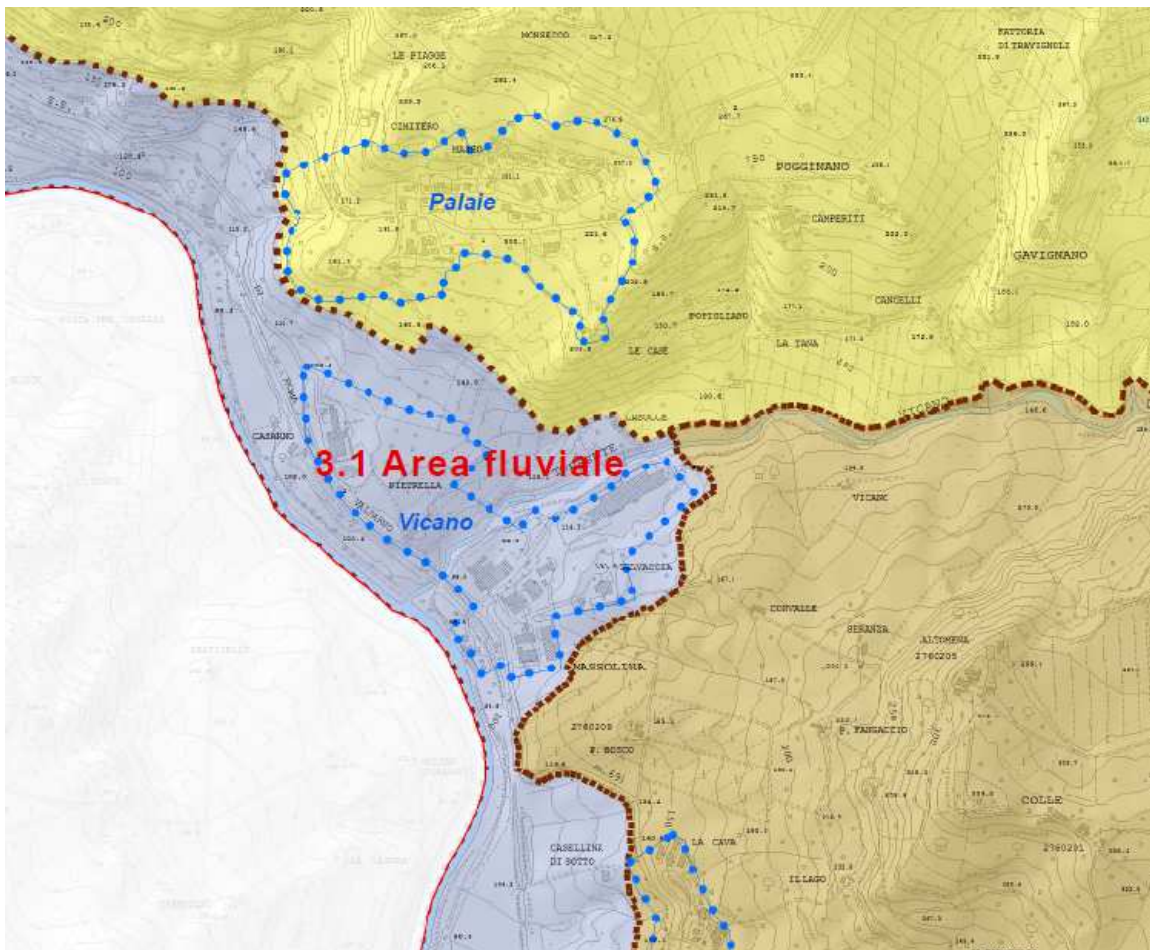


Il PTCP, recependo quanto previsto dal PS, perimetra l'area del Vicano – Massolina all'interno del territorio edificato, pertanto per quanto sopra detto e in relazione dell'ambito in cui ricade il l'area oggetto di variante si ritiene che il piano di attuativo è conforme a quanto previsto dal P.T.C.P.

Verifica Conformità con il Piano Strutturale

All'art.20 dalle NTA del Piano Strutturale "Sistema Territoriale di Pianura: Area Fluviale dell'Arno: U.T.O.E. 3.1.2 Aree di insediamento Vicano" si legge:

1.
2. *Il R.U. recepirà il P.d.R. in atto sulla ex "ceramica del Vicano" nonché la lottizzazione industriale convenzionata vigente e in fase di attuazione.*
3.



Estratto Tav. 2 del P.S. – Sistemi e Sub Sistemi con individuazione del Sistema territoriale di Pianura, 3.1 Area fluviale e l'U.T.O.E. di Vicano

Come precedentemente detto, la Variante Generale al Regolamento Urbanistico di reiterazione dei vincoli e modifiche di assestamento con alcune varianti di adeguamento al Piano Strutturale approvata nell'aprile del 2014, è stata assoggettata a VAS. Il Rapporto Ambientale, al Paragrafo 7.6 - Aree con funzioni produttive, vengono evidenzia i gravi problemi dell'area della Massolina, già da allora descritta come una vasta area non completata per motivi di natura economica, la cui valorizzazione è individuata come Obiettivo 1 sia del PS che del RU:

P.S. 1. *Valorizzare la zona della Massolina con l'inserimento di un mix di funzioni che siano capaci di produrre effetti sulla riqualificazione dell'area in termini di servizi, di arredo e di infrastrutturazione, migliorando l'accessibilità esterna e portando a completamento le opere non terminate e recuperare il patrimonio sottoutilizzato."*

R.U. Prevedere nell'area della Massolina la possibilità di localizzare funzioni commerciali e direzionali nel rispetto delle norme regionali in materia di commercio con completamento, adeguamento e riqualificazione delle infrastrutture viarie interne ed esterne e dell'arredo urbano;

In particolare il P.U.C. "VICANO-PIETRELLA Ambito 9.2" è recepito dall'art. 20 del P.S e disciplinato dalle NTA del R.U. (Testo coordinato con tutte le Varianti apportate alla Normativa del Regolamento Urbanistico originario comprese quelle definitive approvate con D.C.C. n.7/2014) pertanto la relativa variante si ritiene conforme al P.S..

Verifica Conformità con il P.C.C.A

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA), oltre a consentire l'applicazione della disciplina dell'inquinamento acustico, disciplina l'uso del territorio e ne vincola le modalità di sviluppo al pari degli strumenti urbanistici.

I riferimenti dei valori limite delle sorgenti sonore sono contenuti nel D.P.C.M. del 14/11/1997, dove si stabiliscono i valori limite assoluti e quelli differenziali di immissione validi all'interno di ambienti abitativi, oltre all'introduzione di valori di qualità, di attenzione e emissione.

I valori ammessi sono distinti in funzione della classificazione acustica del territorio effettuata dai comuni sulla base dei criteri della Delibera del Consiglio regionale n. 77/2000 e delle classi di destinazione d'uso riportate nelle tabelle allegato al D.P.C.M. del 14/11/1997.

L'UTOE di Vicano, in cui ricade l'area in oggetto, è inserita in classe V di tipo industriale e in classe IV nel resto del territorio, considerando la bassa densità di residenti, la limitata presenza di commercio e servizi e la presenza della ferrovia e della SR 69 al confine ovest dell'UTOE.

Verifica Conformità Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)

Con delibere di Comitato Istituzionale n. 231 e 232 del 17 dicembre 2015 è stato adottato il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Fiume Arno con apposizione delle misure di salvaguardia.

Con tali atti di pianificazione si viene a ottemperare a quanto previsto dalla direttiva "alluvioni" 2007/60/CE che stabiliva che entro il 22 dicembre del 2015 ogni Stato dell'Unione Europea si doveva dotare di un piano per la gestione del rischio di alluvioni nei bacini del proprio territorio nazionale.

Le classi di pericolosità fluviale sono state riviste seguendo le indicazioni della Direttiva: pertanto la rappresentazione della pericolosità avviene attraverso tre classi in funzione della frequenza di accadimento dell'evento.

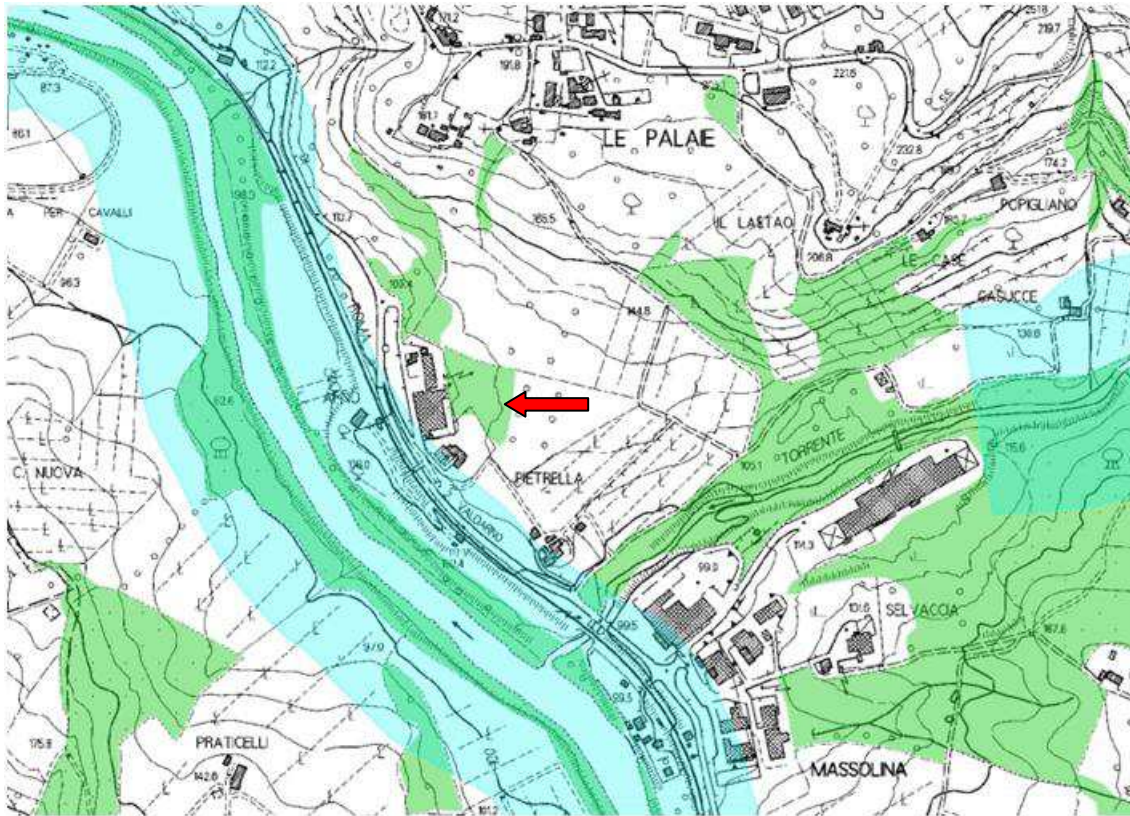
L'area d'interesse è esterna alle perimetrazioni identificate.

Verifica PAI Conformità PAI Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Arno (approvato con D.P.C.M il 06.05.2005).

L'area interessata dalla variante, è stata studiata a livello di dettaglio (scala 1:10.000) e nella stessa ricade in all'interno della classe di pericolosità P.F.3. (pericolosità elevata) e in minima parte nella classe di pericolosità PF2 (pericolosità media).

Verifica Vincoli.

Ai fini di una valutazione più corretta della proposta riportiamo alcuni estratti significativi del Estratto PPR con indicazioni delle Aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142.



In merito alla presenza nell'area, oggetto di variante, di un'area boscata (contrassegnata dalla freccia rossa nella figura sopra riportata), si precisa che, da una analisi più attenta e da verifiche dirette, possiamo affermare la non esistenza del bosco come precisato nella relazione tecnica di asseverazione redatta dal dott. for. Paolo Abalsamo e allegata alla proposta di variante.

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 prima del fallimento con la conseguente eliminazione dell'area boscata o di altra vegetazione ove fosse allora presente.

Pertanto, i vincoli che insistono su detta area sono rappresentati dal sismico (Legge 64/74 e ss.mm. e ii.) e dall'idrogeologico.

- **VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI**

Nel valutare quanto sviluppato nei capitoli precedenti, la variante al R.U. interviene sul perimetro del comparto con la riduzione dell'area per un migliore e più corretto inserimento urbanistico. Il comparto vigente, sul margine sud, comprende delle aree boscate dove il P.U.C. vigente prevede la realizzazione di importanti opere di modifica, pertanto l'eliminazione della parte ricadente nell'area soggetta a vincolo paesaggistico risulta anche migliorativa in quanto aumenta il livello di protezione del territorio non generando impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

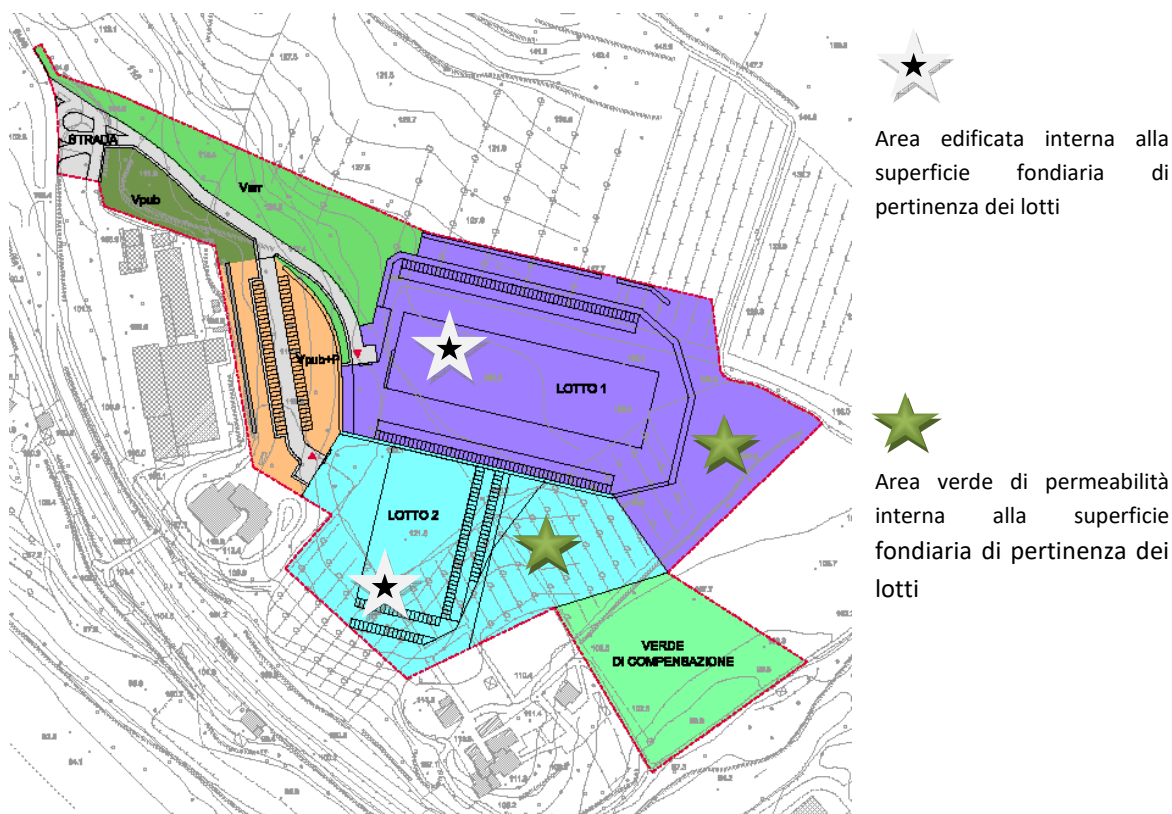
Inoltre, considerato che le funzioni previste all'interno del comparto, tra l'altro a riconferma di quelle del P.U.C. vigente, sono tali da non richiedere la realizzazione di aree pubbliche destinate a verde o parcheggi da cedere al Comune che, se realizzate e acquisite al patrimonio pubblico, si troverebbe 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.

Possiamo affermare che per gli aspetti ambientali si sono attivate tutte quelle attenzioni, con opere specifiche, che consentano di evitare ogni effetto negativo. 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 e che potrà costituire un richiamo storico per gli interventi futuri.

Il progetto prevede, inoltre, ampie zone di verde che oltre a mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico dell'intervento, consentono la realizzazione di aree verdi di forte valenza ambientale e un consistente potenziamento della rete ecologica per una superficie totale di mq. 40.829,00 così distribuita:

➤ verde pubblico con parcheggi alberati	mq. 5.366,00
➤ verde pubblico	mq. 2.443,00
➤ verde di arredo urbano	mq. 7.113,00
➤ verde permeabile di arredo ai lotti	mq. 17.333,00
➤ <u>verde di compensazione e mitigazione</u>	<u>mq. 8.574,00</u>
TOTALE aree a verde	mq. 40.829,00



Suolo e sottosuolo

Nella relazione geologica allegata alla proposta di variante sono espresse valutazioni sulla compatibilità tra la previsione urbanistica sopra menzionate e le condizioni di pericolosità dal punto di vista geologico-geomorfologico, idraulico e sismico dei terreni interessati dalla Variante urbanistica, ai sensi del DPGR 53/R/2011 e sulla base delle indagini di riferimento.

Come riportato nella relazione geologica allegata quale parte integrante della presente valutazione, dal punto di vista geomorfologico l'area in oggetto è posta su di un versante che declina verso il Fiume Arno, in una zona compresa tra la quota di circa 100 e 105 metri s.l.m. caratterizzata da un'acclività variabile tra il 5 ed il 15%.

L'area presenta nel suo insieme diverse problematiche di tipo geomorfologico consistenti per lo più in fenomeni franosi presenti in diverse parti del versante, più o meno estesi e profondi. Si tratta di movimenti gravitativi, in prevalenza di tipo "scivolamento rotazionale e/o traslativo" che in alcuni casi evolvono in fenomeni di colamento. Le corone principali che delimitano la loro testa, mostrano quasi sempre uno stato di attività mai del tutto esaurito. A tale fenomeno si aggiungono movimenti di lento scivolamento della coltre superficiale di copertura costituita da materiali detritici e un ruscellamento delle acque meteoriche abbastanza diffuso.

Per contrastare i fenomeni sopra descritti, il versante era stato interessato già nel 2008 da un progetto di bonifica con il quale sono state realizzate, solo in parte, opere di consolidamento di alcune porzioni del versante stesso.

Per la realizzazione della variante proposta, dovranno essere previste ulteriori e risolutive opere di consolidamento, per garantire la stabilità dell'intero versante.

Nella relazione geologica, alla luce delle condizioni di criticità e pericolosità rilevate ai sensi del D.P.G.R. 53/R del 2011, per gli interventi proposti nella variante sono state ridefinite le condizioni e le prescrizioni generali di fattibilità geologica e sismica.

Ambiente idrico superficiale e sotterraneo

Il drenaggio delle acque meteoriche della zona è per lo più affidato a fossi e sistemi idraulici realizzati dall'uomo fin da tempi storici e che fanno capo direttamente al Fiume Amo ed al suo tributario destro il torrente Vicano che scorre secondo una direzione nord est - sud ovest al margine della zona in studio.

L'area oggetto di variante è esterna alle perimetrazioni di pericolosità fluviale identificate del PGRA del Fiume Arno. Pertanto, per gli interventi proposti non è stata definita una loro fattibilità rispetto agli aspetti idraulici.

Il D.C.R.T. 230/94 prevede la realizzazione di una superficie minima permeabile pari al 25% dell'intera superficie fondiaria. All'interno dell'ambito interessato dal P.U.C. la verifica del suddetto Decreto è stata effettuata sia sull'intero comparto che all'interno dei singoli lotti; l'azione di progetto sarà finalizzata ad impiegare tutti gli accorgimenti necessari al fine di ridurre quanto possibile le superfici non permeabili di comparto. Infatti, anche 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, oltre a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio consente il rispetto della norma che richiede il rispetto del 25% della permeabilità dei suoli.

Vista la tipologia dell'intervento, si ritiene che lo stesso non determina particolari criticità in merito all'eccessivo consumo della risorsa idrica, sia sotterranea che superficiale, pertanto tale bilancio ambientale è da ritenersi compatibile con il contesto territoriale preso in esame.

Per il dimensionamento dell'acquedotto dobbiamo precisare che i consumi idrici 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 P.U.C. 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.

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 per i due capannoni si prevedono due impianti di evapotraspirazione fitoassistita con il seguente schema di funzionamento: 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.

Sottoservizi da potenziare

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 P.U.C. vigente.

Al fine di ridurre il consumo di energia si prevede l'installazione di pannelli solari e/o impianti fotovoltaici sugli edifici, collocati con modalità tali da renderli compatibili con la tipologia di intervento. Rimane comunque necessario procedere allo spostamento della linea elettrica che attraversa l'area.

Inoltre, l'area in oggetto 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.

Rifiuti

Sarà predisposta all'interno dell'area un'isola ecologica di raccolta differenziata dei rifiuti.

Il sistema dell'accessibilità e della sosta

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 P.U.C. 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.

Per la redazione del progetto della viabilità interna abbiamo ritenuto opportuno confermare la strada principale con il tracciato e le pendenze previste dal P.U.C. 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.

Inquinamento luminoso

Non si evidenziano impatti rilevanti in quanto saranno installati impianti di illuminazione a basso consumo energetico e con dispositivi finalizzati alla riduzione dell'inquinamento luminoso.

Emissioni nell'atmosfera

Non sono previsti all'interno del comparto destinazioni particolarmente inquinanti. Inoltre la previsione di piantumazioni di essenze arboree autoctone sia all'interno dei lotti che nelle aree pubbliche destinate a verde attrezzato e di rispetto, ha una potenzialità di assorbimento quantificata in 4,20 tonnellate/annue.

Coerenza del piano con obiettivi di sostenibilità

L'analisi di coerenza verifica la congruenza tra gli obiettivi/azioni perseguiti dal piano attuativo in oggetto con un sistema di riferimento assunto, definito da un insieme di obiettivi di sostenibilità sovraordinati. L'insieme dei criteri utilizzati per le valutazioni di sostenibilità deriva da documenti nazionali specifici. La scelta dei documenti presi a riferimento è stata effettuata in funzione del loro grado di completezza e della possibilità di contestualizzare i contenuti alla realtà del Comune di Pelago.

In Italia il riferimento nazionale principale in materia di sviluppo sostenibile è dato dalla Deliberazione n. 57 del 2 agosto 2002 del CIPE "Strategia d'azione ambientale per lo sviluppo sostenibile in Italia, promossa a seguito della prima strategia dell'UE in materia di sviluppo sostenibile adottata dal Consiglio europeo di Göteborg (2001) e completata dal Consiglio europeo di Barcellona del 2002.

Presupposti della strategia erano quelli che la protezione e valorizzazione dell'ambiente vanno considerati come fattori trasversali di tutte le politiche settoriali, delle relative programmazioni e dei conseguenti interventi, e che le pubbliche amministrazioni perseguiranno gli obiettivi previsti nei limiti delle risorse finanziarie autorizzate a legislazione vigente e degli stanziamenti di bilancio destinati allo scopo.

- **VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S**

La finalità di questo rapporto preliminare è, dunque, quella di fornire alle autorità di competenza gli elementi necessari per la valutazione di esclusione o meno degli atti in esame al processo di V.A.S.. Si procede dunque alle considerazioni e gli esiti delle valutazioni effettuate ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 4/2008 e dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e degli allegati 1 agli stessi Decreto e L.R., rimandando se utile agli elaborati tecnici della pratica relativa al progetto in esame.

Caratteristiche del piano o del programma.

1.1. In quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, lanatura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.

Il P.U.C. costituisce un quadro di riferimento esclusivamente per le trasformazioni ricomprese all'interno del perimetro del P.U.C. stesso; l'estensione territoriale in rapporto al territorio comunale, ove l'uso del suolo e le modalità di intervento sono disciplinate dal Regolamento Urbanistico, è estremamente limitata. Pertanto si ritiene che il P.U.C. non costituisca un quadro di riferimento per progetti o altre attività al di fuori dell'ambito individuato dal P.U.c. stesso.

1.2. In quale misura il piano o programma influenza altri piano o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.

Le previsioni del P.U.C. risultano coerenti ai piani vigenti (vedi paragrafo " VERIFICA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI" relativo alla coerenza interna e esterna)

1.3. La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

In merito si rimanda alle considerazioni precedentemente sviluppate per le strategie e le azioni per ridurre l'impatto sulle componenti ambientali sia per perseguire l'obiettivo di promozione dello sviluppo sostenibile, usando soluzioni di gestione delle risorse compatibili con gli obiettivi generali per il territorio. Il progetto prevede, inoltre, ampie zone di verde che oltre a mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico dell'intervento, consentono la realizzazione di aree verdi di forte valenza ambientale e un consistente potenziamento della rete ecologica

1.4. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: problemi ambientali pertinenti al piano o al programma.

Le componenti ambientali analizzate per spiegare gli effetti del P.U.I. sull'ambiente sono: PAESAGGIO (sensibilità, incidenza), SUOLO E SOTTOSUOLO (aspetti geologici, geomorfologici e sismici, permeabilità, uso razionale delle materia prime, gestione dei rifiuti), ACQUA (aspetti idraulici, contenimento dei consumi, trattamento e riduzione delle acque da depurare), ATMOSFERA (acustica, protezione inquinamento atmosferico e controllo emissioni gas climalteranti, controllo inquinamento luminoso, protezione dall'inquinamento elettromagnetico), MOBILITA' E TRAFFICO, ENERGIA, ASPETTI SOCIALI ED ECONOMICI,

SALUTE UMANA. Non sono stati rilevati impatti non mitigabili e pertanto è possibile affermare che non sussistono problemi ambientali pertinenti al P.U.C..

1.5. La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

In tal senso il P.U.I. non ha alcuna rilevanza. L'area è già servita per il recupero dei rifiuti dal servizio pubblico. Per quanto riguarda il sistema di depurazione si prevedono due impianti di evapotraspirazione fitoassistita.

Caratteristiche degli impatti.

2.1. Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti; carattere cumulativo degli impatti; natura transfrontaliera degli impatti.

Gli impatti sulle componenti ambientali sono stati ampiamente chiariti, descritti e valutati nell'ambito del presente documento. Non sono stati individuati impatti significativi e non mitigabili.

Il P.U.C. in oggetto si riferisce ad una porzione ridotta del territorio comunale, non sussistono quindi implicazioni di carattere transfrontaliero. Trattandosi di un intervento puntuale di relativa consistenza spaziale è da ritenersi trascurabile in termini di impatto.

2.4. Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti).

Non previste attività a rischio incidenti rilevanti ai sensi della norma vigente o attività insalubri ai sensi del DM 5/9/1994.

2.5. Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate).

Gli impatti della trasformazione sulle componenti ambientali sono stati previsti e valutati e non risultano condizioni significative non mitigabili. Tutti gli impatti – di scala locale – possono ritenersi di modesta entità, eccettuato per gli effetti positivi (ad esempio quelli conseguenti agli interventi programmati di miglioramento ambientale) che si estendono anche ad un contesto più ampio.

2.6. Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa.

a. delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;

Il P.U.C. non ricade in aree dotate di speciali caratteristiche naturali o beni tutelati del patrimonio culturale, fatta eccezione per un area boscata a sud ovest per la quale si può affermare la non esistenza del bosco come precisato nella relazione tecnica di asseverazione redatta dal dott. for. Paolo Abalsamo e allegata alla proposta di variante.

Le azioni previste dal piano sono positive contribuendo al miglioramento ambientale generale. Tenuto conto che è stato valutato con attenzione, rispettando gli obiettivi e le indicazioni dettate dagli strumenti urbanistici e in considerazione della contestuale previsione di specifici interventi di miglioramento ambientale, l'intervento può considerarsi certamente migliorativo.

b. del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite di utilizzo intensivo del suolo;

La realizzazione dell'intervento non presenta problematiche di superamento dei limiti di utilizzo del suolo in quanto l'azione di progetto è finalizzata ad impiegare tutti gli accorgimenti necessari al fine di ridurre quanto possibile le superfici non permeabili di comparto.

c. impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;

Il P.U.C. non riguarda in alcun modo aree e/o paesaggi protetti.

- **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

La variante al P.U.C. "VICANO-PETRELLA Ambito 9.2" e al RU dell'area in localita' Massolina, che si sottopone a Verifica di Assoggettabilita' a V.A.S., riguarda l'utilizzo di una area gia' convenzionata e propone una contestuale Variante al Regolamento Urbanistico comunale senza modifiche alla disciplina gia' sottoposto a VAS.

Dall'analisi delle azioni relative alla proposta si puo' affermare che l'intervento non interferisce con ambiti di tutela della natura (parchi, riserve, aree protette) e non interferisce, ne' ha alcun effetto indiretto, con siti di interesse comunitario, zone di protezione speciale o habitat protetti.

In considerazione della natura delle azioni contenute nella variante e degli effetti potenziali attesi dall'attuazione degli interventi previsti, si ritiene che non si debbano attendere impatti significativi rispetto al P.U.C. vigente e all'attuale disciplina urbanistica e pertanto nel suo complesso la proposta **NON DEBBA ESSERE ASSOGGETTATA** a procedura di **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**.

Firenze, 14 gennaio 2019

Il tecnico

Dott. Arch. Raimondo Gramigni

Consulente

Dott. Ing. Francesca Platia