



REGIONE TOSCANA



PROVINCIA FIRENZE



COMUNE PELAGO



PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO RELATIVO
ALL'AMBITO A
PROGETTAZIONE UNITARIA DENOMINATO
"1D2 Ex ITALCEMENTI"

-- Via Aretina -- Loc. San Francesco

--

RICHIESTA INTEGRAZIONI

PROPONENTE ANCONA REAL ESTATE Srl
Via Del Tramarino, n.9
52100 Arezzo

GRUPPO DI LAVORO

PROGETTISTA

ARCH. ROBERTO MARIOTTINI



ASPETTI STRUTTURALI E GEOTECNICI

ING. MARCO CASI



ASPETTI GEOLOGICI - IDRAULICI - SISMICI

GEOL. FRANCO BULGARELLI

ASPETTI AMBIENTALI

GEOL. FRANCO BULGARELLI

PIND ALESSANDRO GHIANDAI

ASPETTI FORESTALI

DOTT. FEDERICO CAPPELLI

COLLABORATORI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ARCH. FABIO CARLI

TAVOLA

1_ARCH

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA ARCHITETTONICO

SCALA GRAFICA

VARIE

DATA

Giugno 2024

INDICE

0. PREMESSA	pag. 3
1. DESCRIZIONE DEL SITO	pag. 5
2. PROPOSTA PROGETTUALE	pag. 15
2.1. Dati Urbanistico-Edilizi	pag. 15
2.2. Descrizione del Progetto	pag. 17
2.3. Progetto delle opere a verde	pag. 19
2.4. Disciplina paesaggistica di riferimento	pag. 24
2.5. Viabilità	pag. 27
2.6. Abbattimento barriere architettoniche	pag. 28
2.7. Smaltimento acque meteoriche	pag. 30
3. STANDARDS	pag. 31

0. PREMESSA

Il presente Progetto Unitario Convenzionato si colloca nel comune di Pelago (Provincia di Firenze), in loc. San Francesco, lungo La Strada Statale n° 69 del Valdarno in prossimità del nuovo svincolo con la Strada Statale n° 67 che conduce a Firenze e in zona periferica lungo la strada che dalla Consuma e dal Valdarno porta a Firenze. Il comparto riferito al Progetto Unitario Convenzionato comprende l'area della cemeniteria "ex Italcementi" e la porzione di territorio ad essa antistante, adibita a parcheggio pubblico per camper e a verde pubblico. Per quest'area, identificata al Catasto Terreni al foglio 22 mappale 808, è stato firmato un contratto di comodato d'uso tra ITALCEMENTI S.p.a. e il Comune di Pelago in data 13.06.2018. Con tale documento ITALCEMENTI S.p.a. concedeva gratuitamente l'area al Comune di Pelago per adibirla alla sosta dei veicoli. Pertanto, pur rientrando all'interno dei confini dell'Ambito 1D.2 ITALCEMENTI, non sarà oggetto di progettazione, ma sarà esclusivamente oggetto di cessione nella convenzione.

Fig. 1 - Individuazione ambito d'intervento (fonte: Google maps)



L'intervento, quindi, si pone l'obiettivo di rivalutare la parte di territorio attualmente occupato dalla cemeniteria "ex Italcementi" attraverso l'insediamento di nuove funzioni capaci di sostituirsi con le preesistenti dedicate alla produzione industriale e oramai completamente dismesse, in un'ottica di sviluppo del territorio rispettosa dell'ambiente e dei caratteri peculiari dell'area del Val d'Arno Superiore.

Il forte impatto dell'insediamento esistente, infatti, soprattutto nell'area riservata all'attività industriale, ha pesantemente compromesso la qualità del territorio, così come l'abbandono delle precedenti funzioni che ne ha determinato un progressivo degrado.

Il progetto, pertanto, ha in potenzialità tutte le caratteristiche per rappresentare un elemento di ricucitura urbana con il nucleo di San Francesco e con il vicino capoluogo di Pontassieve.

In particolare si prevede l'insediamento, in due lotti distinti, di una struttura commerciale e di una struttura commerciale/artigianale oltre alle funzioni pubbliche ad esse collegate, gli spazi urbani presenti, ma anche gli spazi verdi, in un complesso che, attraverso la riqualificazione, possa essere un centro di valorizzazione e di recupero ambientale e allo stesso tempo un polo di sviluppo per il territorio circostante.

In data 25.10.2021 con prot. 13374, quindi, la proprietà ha presentato richiesta di archiviazione della precedente proposta di variante (prot. 13337 del 21.10.2019) inerente al recupero a fini commerciali dell'area. Sempre in data 25.10.2021 con prot. 13409 la Ancona Real Estate ha presentato una nuova proposta di variante urbanistica al Ps e al Ruc avente come contenuti la variazione al dimensionamento della funzione commerciale insediabile del Piano Strutturale, non prevista per l'Utoe di appartenenza dell'area, ma presente nel dimensionamento complessivo con la conseguente introduzione tra le destinazioni consentite dal Ruc: al precedente ed esclusivo uso industriale viene affiancato quello commerciale per la realizzazione di una media struttura di vendita.

La variante in oggetto è stata approvata con delibera consiliare n. 40 del 15.09.2022.

Il Progetto Unitario Convenzionato è stato protocollato in data 13.01.2023 al n. 1099/2023.

1. DESCRIZIONE DEL SITO

Il sito oggetto di intervento ricade sull'area occupata dall'ex cementificio Italcementi, ormai dismesso. La cemeniteria, oggi in disuso e in stato fatiscente, è composta da vari corpi di fabbrica così articolati: il capannone impianti, magazzini, tettoie, uffici, servizi per operai, depositi, box pesa, impianti di frantumazione, vasca di raccolta acqua, serbatoi per la nafta, piazzali e aree verdi. In prossimità dell'ingresso sono presenti altri fabbricati: uno posto su di un unico livello, adibito precedentemente a uffici, pesa, mensa, spogliatoi, magazzini e depositi, e un altro posto su tre livelli adibito ad uffici, laboratori, sala di attesa, direzione, archivio, mensa e sala riunioni.

L'area è identificata catastalmente come segue:

- Comune di Pelago (FI), foglio 22 particella 177 subalterno 2, categoria D/7
Via Aretina n. 6 Piano S1-T1, superficie 1249 mq, intestata ad Ancona Real Estate Srl;
- Comune di Pelago (FI), foglio 22 particella 792, superficie 180 mq, intestata a Ente Urbano (già in SR 69);
- Comune di Pelago (FI), strada pubblica, superficie 233 mq, intestata a Regione Toscana (SR 69).

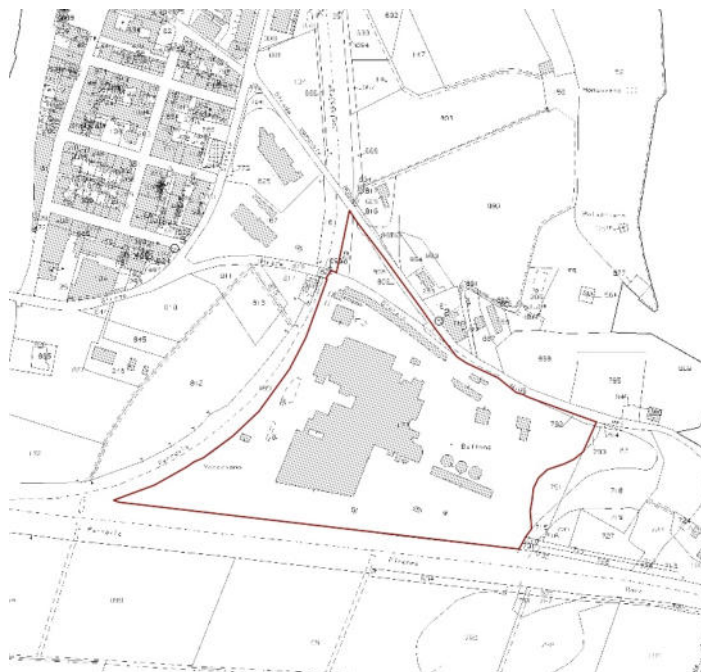


Fig. 2 – Estratto di individuazione ambito

mappa catastale,

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/12/2022

Dati identificativi: Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio **22** Particella **177** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 51.000,00**

Categoria **D/7^a**

Indirizzo: VIA ARETINA n. 6 Piano S1 - T-1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/05/2019 Pratica n. FI0055419 in atti dal 20/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14873.1/2019)

Annotazioni: CLASSAMENTO E RENDITA COME DA DECRETO N. 210 DELLA CTP DI FIRENZE SEZ. 02, DEL 17/04/2019, NON RECLAMATO, EMESSO SUL RICORSO ID. T8B 1028749 NOTIFICATO IL 19/07/2017

> **Dati identificativi**

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**
Foglio **22** Particella **177** Subalterno **2**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**
Foglio **22** Particella **177**

VARIAZIONE del 02/05/2016 Pratica n. FI0060533 in atti dal 02/05/2016 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 18022.1/2016)

> **Indirizzo**

VIA ARETINA n. 6 Piano S1 - T-1

VARIAZIONE del 02/05/2016 Pratica n. FI0060533 in atti dal 02/05/2016 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 18022.1/2016)



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/12/2022
Ora: 10:05:51
Numero Pratica: T77817/2022
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 51.000,00
Categoria D/7^a

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/05/2019
Pratica n. FI0055419 in atti dal 20/05/2019
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14873.1/2019)

Annotazioni: CLASSAMENTO E RENDITA COME DA
DECRETO N. 210 DELLA CTP DI FIRENZE SEZ. 02,
DEL 17/04/2019, NON RECLAMATO, EMESSE SUL
RICORSO ID. T8B 1028749 NOTIFICATO IL
19/07/2017

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. ANCONA REAL ESTATE S.R.L.**
(CF 02296240514)
Sede in AREZZO (AR)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/12/2020 Pubblico ufficiale CUOMO
MADDALENA Sede BIBBIENA (AR) Repertorio n. 277
registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata
con Modello Unico n. 2068.1/2021 Reparto PI di
FIRENZE in atti dal 26/01/2021

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Catasto terreni Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/12/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/12/2022

Dati identificativi: Comune di PELAGO (G420) (FI)

Foglio 22 Particella 792

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 160 m²

> Dati identificativi


 dall'impianto al 08/06/2004

Immobile predecessore

Comune di PELAGO (G420) (FI)

Foglio 22 Particella 177

Impianto meccanografico del 05/03/1969

 dal 08/06/2004

Immobile attuale

Comune di PELAGO (G420) (FI)

Foglio 22 Particella 792

FRAZIONAMENTO del 08/06/2004 Pratica n. FI0097790 in atti dal 08/06/2004 (n. 97790.1/2004)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: PELAGO (G420) (FI)

Foglio 22 Particella 157

Foglio 22 Particella 794

Foglio 22 Particella 177

Foglio 22 Particella 793

Foglio 22 Particella 183

Foglio 22 Particella 795

Foglio 22 Particella 791

> Dati di classamento

 dall'impianto al 23/05/1992

Immobile predecessore

Comune di PELAGO (G420) (FI)

Foglio 22 Particella 177

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:

Impianto meccanografico del 05/03/1969

33.250 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

📅 dal 23/05/1992 al 11/02/2004

Immobile predecessore

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio 22 Particella 177

Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
33.100 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

VERIFICA STRAORDINARIA del 23/05/1992 in atti dal
23/05/1992 INC. N. 144/92 (n. 4024.2/1992)

Annotazioni: variata con la particella 189 del foglio 22

📅 dal 11/02/2004 al 31/03/2004

Immobile predecessore

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio 22 Particella 177

Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
32.610 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **PELAGO (G420) (FI)**
Foglio 22 Particella 189
Foglio 22 Particella 187

FRAZIONAMENTO del 11/02/2004 Pratica n.
FI0026764 in atti dal 11/02/2004 (n. 26764.1/1995)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **PELAGO (G420) (FI)**
Foglio 22 Particella 186
Foglio 22 Particella 190
Foglio 22 Particella 726
Foglio 22 Particella 745
Foglio 22 Particella 742
Foglio 22 Particella 185
Foglio 22 Particella 729
Foglio 22 Particella 728
Foglio 22 Particella 743
Foglio 22 Particella 192
Foglio 22 Particella 720
Foglio 22 Particella 718
Foglio 22 Particella 732
Foglio 22 Particella 727
Foglio 22 Particella 756
Foglio 22 Particella 195
Foglio 22 Particella 715
Foglio 22 Particella 713
Foglio 22 Particella 712
Foglio 22 Particella 751
Foglio 22 Particella 187
Foglio 22 Particella 184
Foglio 22 Particella 198
Foglio 22 Particella 196
Foglio 22 Particella 193



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/12/2022
Ora: 10:02:33
Numero Pratica: T75152/2022
Pag: 3 - Segue

Foglio 22 Particella 724
Foglio 22 Particella 722
Foglio 22 Particella 716
Foglio 22 Particella 748
Foglio 22 Particella 719
Foglio 22 Particella 757
Foglio 22 Particella 750
Foglio 22 Particella 749
Foglio 22 Particella 711
Foglio 22 Particella 754
Foglio 22 Particella 746
Foglio 22 Particella 183
Foglio 22 Particella 182
Foglio 22 Particella 710
Foglio 22 Particella 731
Foglio 22 Particella 753
Foglio 22 Particella 740
Foglio 22 Particella 739

📅 dal 31/03/2004 al 08/06/2004

Immobile predecessore
Comune di **PELAGO (G420) (FI)**
Foglio 22 Particella 177
Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
44.845 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Variazione del 31/03/2004 Pratica n. FI0068146 in atti
dal 31/03/2004 (n. 68146.1/1988)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **PELAGO (G420) (FI)**
Foglio 22 Particella 179
Foglio 22 Particella 178
Foglio 22 Particella 181
Foglio 22 Particella 286
Foglio 22 Particella 182
Foglio 22 Particella 180
Foglio 22 Particella 781

📅 dal 08/06/2004

Immobile attuale
Comune di **PELAGO (G420) (FI)**
Foglio 22 Particella 792
Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
160 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

FRAZIONAMENTO del 08/06/2004 Pratica n.
FI0097790 in atti dal 08/06/2004 (n. 97790.1/2004)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **PELAGO (G420) (FI)**
Foglio 22 Particella 157
Foglio 22 Particella 794
Foglio 22 Particella 177
Foglio 22 Particella 793
Foglio 22 Particella 183



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/12/2022
Ora: 10:02:33
Numero Pratica: T75152/2022
Pag: 4 - Fine

Foglio 22 Particella 795
Foglio 22 Particella 791

> Altre variazioni

📅 dal 31/03/2004 al 08/06/2004

Immobile predecessore

Comune di PELAGO (G420) (FI)

Foglio 22 Particella 177

Tipo Mappale del 31/03/2004 Pratica n. FI0068146 in
atti dal 31/03/2004 (n. 68146.1/1988)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

In aggiunta alle aree sopra citate vengono indicate le aree da inserire nella convenzione urbanistica, la cui definizione viene, poi, demandata alla fase esecutiva:

- foglio 22, part. 808, consistenza pari a 2.120 mq;
- foglio 22, part. 810, consistenza pari a 3.880 mq;
- foglio 22, part. 812, consistenza pari a 11.660 mq;
- foglio 22, part. 814, consistenza pari a 1.150 mq;
- foglio 22, part. 844, consistenza pari a 185 mq;
- foglio 22, part. 845, consistenza pari a 1.180 mq;
- foglio 22, part. 866, consistenza pari a 915 mq;
- foglio 22, part. 867, consistenza pari a 9.408 mq;
- foglio 22, part. 172, consistenza pari a 5.180 mq;
- realizzazione marciapiede lungo Via Forlivese.

Le aree vengono meglio individuate nella Tav 5_ARCH - Aree da convenzionare e la loro definizione viene, poi, demandata alla fase esecutiva.

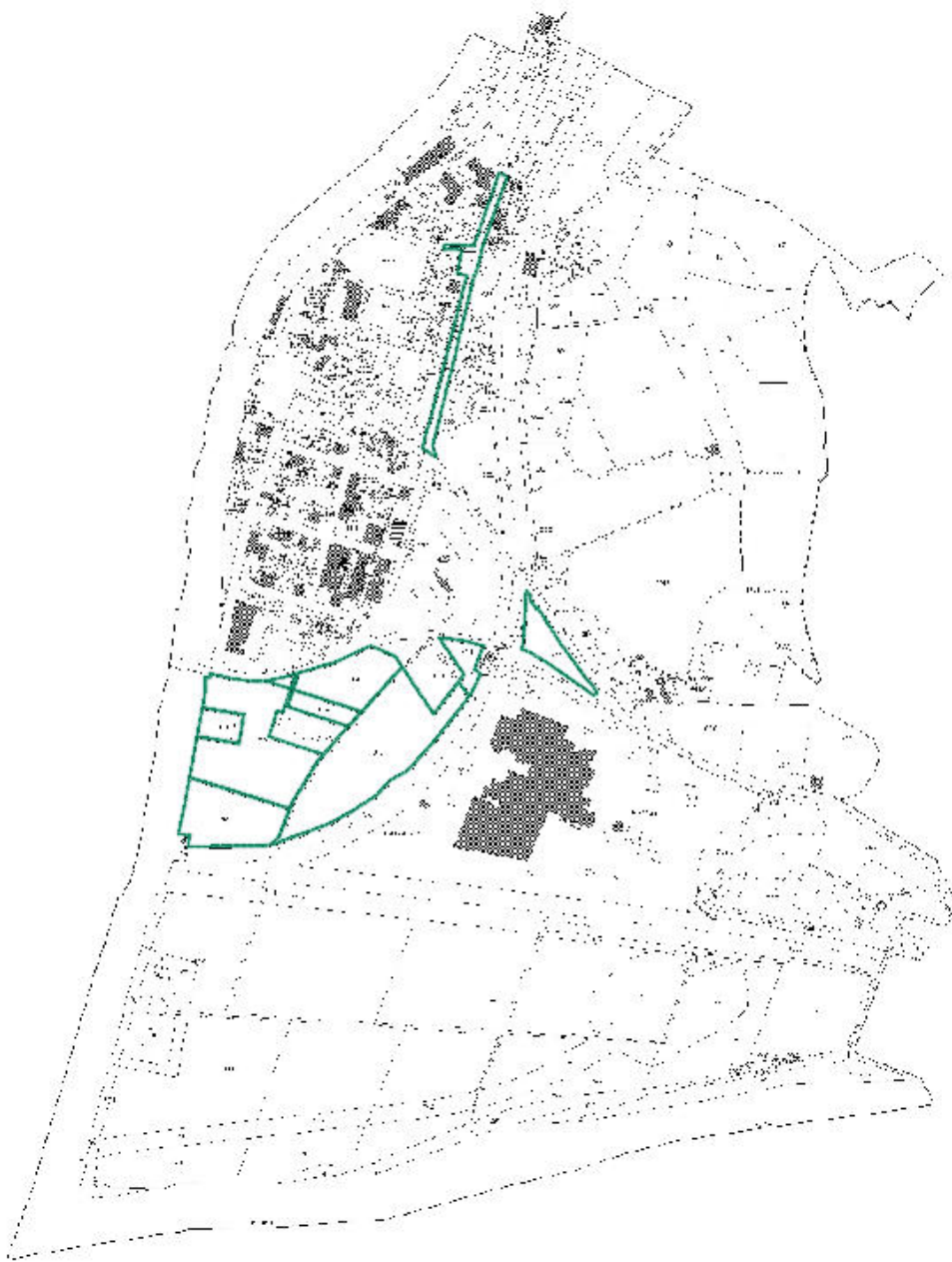


Fig. 3 – Estratto di mappa catastale, individuazione aree da convenzionare

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2024

Totale: vani 12 m² 224 Rendita: Euro 52.888,99

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ANCONA REAL ESTATE S.R.L.	02296240514*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA /Atto del 30/12/2020 Pubblico ufficiale CUOMO MADDALENA Sede BIBBIENA (AR) Repertorio n. 277 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2068.1/2021 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 26/01/2021			

2. Immobili siti nel Comune di PELAGO (Codice G420) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m ²) ha arc ca		Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	22	172		-	SEMINATIVO	01	51	80	Euro 32,10 Lire 62.160	Euro 25,41 Lire 49.210	Impianto meccanografico del 05/03/1969	
22	22	808		-	SEMINATIVO	02	21	20	Euro 9,31	Euro 8,76	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/12/2010 Pratica n. F10371142 in atti dal 16/12/2010 (n. 5023.1/2010)	Annotazione

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m ²) ha arc ca		Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
23	22	810		-	SEMINATIVO	01	38	80	Euro 24,05	Euro 19,04	Variazione del 30/03/1988 Pratica n. F10132341 in atti dal 30/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 68138.1/1988)	Annotazione	
24	22	812		-	SEMIN ARBOR	01	1	16	60	Euro 72,26	Euro 45,16	FRAZIONAMENTO del 17/11/2006 Pratica n. F10250244 in atti dal 17/11/2006 (n. 250244.1/2006)	
25	22	814		-	SEMINATIVO	02	11	50	Euro 5,05	Euro 4,75	FRAZIONAMENTO del 17/11/2006 Pratica n. F10250244 in atti dal 17/11/2006 (n. 250244.1/2006)		
26	22	844		-	SEMINATIVO	01	01	85	Euro 1,15	Euro 0,91	Variazione del 30/03/1988 Pratica n. F10132384 in atti dal 30/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 68138.1/1988)	Annotazione	
27	22	845		-	SEMIN ARBOR	01	11	80	Euro 7,31	Euro 4,57	Variazione del 30/03/1988 Pratica n. F10132384 in atti dal 30/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 68138.1/1988)	Annotazione	
28	22	866		-	SEMIN ARBOR	01	09	15	Euro 5,67	Euro 3,54	FRAZIONAMENTO del 15/04/2020 Pratica n. F10035123 in atti dal 15/04/2020 presentato il 15/04/2020 (n. 35123.1/2020)	Annotazione	
29	22	867		-	SEMIN ARBOR	01	94	08	Euro 58,31	Euro 36,44	FRAZIONAMENTO del 15/04/2020 Pratica n. F10035123 in atti dal 15/04/2020 presentato il 15/04/2020 (n. 35123.1/2020)		
30	22	868		-	INCOLTI STER		37	91			FRAZIONAMENTO del 15/05/2020 Pratica n. F10042837 in atti dal 15/05/2020 presentato il 15/05/2020 (n. 42837.1/2020)		

- Immobile 22:** Annotazione: di stadio: corretta attribuzione di identificativo catastale in mappa meccanizzata come da mappa di visura archiviata
- Immobile 23:** Annotazione: di stadio: bonifica identificativi catastali - inserimento in atti t.m. 68138/88 adeguato per intempestiva introduzione in atti t.f. appr. n. 250244/06, varia con le p.lle 171 e 246
- Immobile 26:** Annotazione: di stadio: bonifica identificativi catastali - inserimento in atti t.m. 68138/88 adeguato per intempestiva introduzione in atti t.f. appr. n. 250244/06, deriva dalla p.lla 810
- Immobile 27:** Annotazione: di stadio: bonifica identificativi catastali - inserimento in atti t.m. 68138/88 adeguato d'ufficio, deriva dalla p.lla 171
- Immobile 28:** Annotazione: di immobile: sr

2. PROPOSTA PROGETTUALE

Nonostante sia inutilizzato da pochi anni, il livello di vetustà dell'intero impianto, quasi tutto in cemento armato, è talmente elevato che rende difficile anche un suo parziale recupero e di fatto non si configura come esempio di archeologia industriale. La conseguente demolizione totale delle strutture in elevazione presenti nell'area oggi occupata dalla cementeria e la riqualificazione ambientale dell'intera superficie costituiranno il primo passo del progetto. Il materiale demolito, nel rispetto delle prescrizioni di legge e delle indicazioni degli organi competenti, sarà riutilizzato per la definizione dei nuovi piani di campagna, rialzati rispetto agli attuali.

Il Progetto Unitario Convenzionato prevede, quindi, oltre alla totale demolizione delle strutture in elevazione presenti nell'area, la realizzazione di due volumi con destinazione commerciale e industriale artigianale in due lotti distinti: uno collocato alla quota altimetrica più elevata dell'area, ma di dimensioni inferiori rispetto all'altro collocato, invece, alla quota più bassa dell'intero lotto da destinare all'attività di logistica.

2.1. Dati Urbanistico-Edilizi

L'intera area d'intervento presenta i seguenti dati dimensionali come da scheda norma:

- Superficie territoriale: 59.505 mq;
- Superficie coperta: 13.583 mq;
- Volume edificato: 188.403 mc.

Lotto 1 | Industriale artigianale:

- Superficie fondiaria: 38.097 mq;
- Superficie edificabile: 14.738 mq;
- Volume edificabile: 176.853 mc;
- Altezza massima: 15,20 m;
- Altezza utile: 12 m.

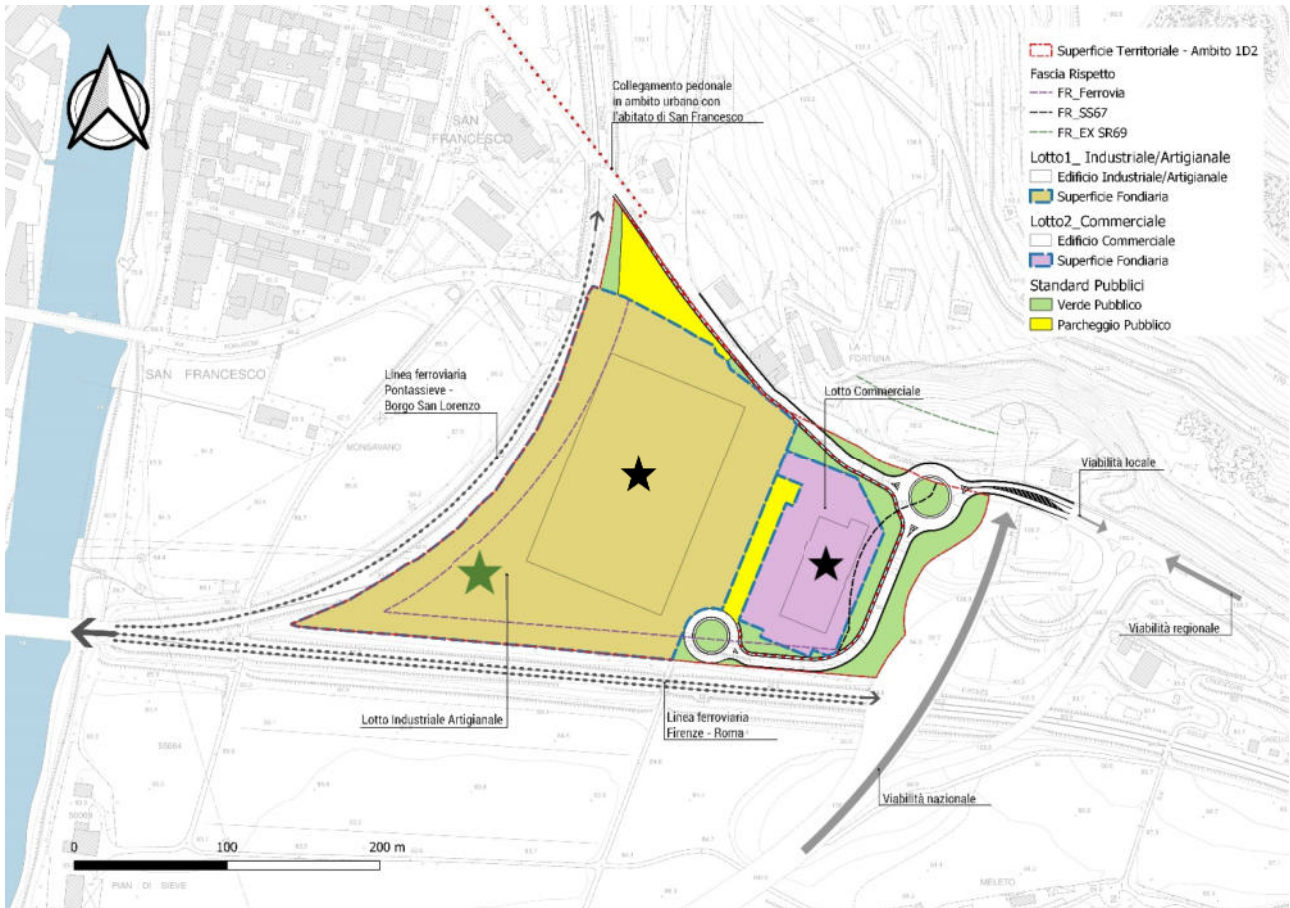
Lotto 2 | Commerciale:

- Superficie fondiaria: 7.565 mq;
- Superficie edificabile massima: 2.310 mq;
- Volume edificabile massima: 11.550 mc;
- Altezza massima: 7,50 m;

- Altezza utile: 5 m.

Fig. 4 – Progetto direttore, zonizzazione all'interno del comparto

- Superficie fondiaria Lotto 1 | Industriale artigianale: 38.097 mq
- Superficie fondiaria Lotto 2 | Commerciale: 7.565 mq



Area edificata interna alla superficie fondiaria di pertinenza dei lotti;

Area verde di permeabilità interna alla superficie fondiaria di pertinenza dei lotti.



2.2. Descrizione del Progetto

Il progetto urbanistico sarà espressione delle indicazioni della variante urbanistica e delle strategie individuate dal piano guida, partendo proprio da accordi preventivi e relativi contributi alla variante, mentre si demanda alla fase successiva (PDC) la definizione di alcuni dettagli di approfondimento edilizio. Sarà presa in esame, quindi, non solo l'organizzazione interna dell'area, sia per quanto riguarda i fabbricati e la relativa viabilità sia per quanto riguarda le reti di approvvigionamento e smaltimento, ma anche l'interferenza che si viene a creare con l'ambiente circostante occupandosi del sistema infrastrutturale limitrofo.

Entrambi gli edifici saranno caratterizzati da una planimetria regolare con struttura a travi e pilastri prefabbricati; mentre quello a destinazione industriale artigianale si svilupperà su due piani, quello a destinazione commerciale si svilupperà su un solo piano fuori terra.

In particolare, nel Lotto 1 viene collocato il volume principale destinato alla logistica con al suo interno un blocco adibito a uffici e spogliatoi, mentre all'esterno sono previsti edifici accessori di dimensioni notevolmente minori.

Al piano terra troviamo l'ambiente principale adibito a deposito, completo di spogliatoi per gli addetti, che si sviluppa anche sul mezzanino posto sul lato est in corrispondenza delle baie di carico; gli uffici amministrativi si sviluppano su due piani e sono collocati sul lato ovest del volume. Questi ultimi sono integrati all'interno del volume principale, realizzati infittendo la struttura a travi e pilastri del magazzino.

A livello della copertura la struttura è composta da un sistema di travi principali e secondarie a supporto del tetto in lamiera e materiale isolante; sulla copertura saranno collocati dei lucernari per l'apporto di areazione e illuminazione degli ambienti.

Per quanto riguarda le finiture prospettiche, al livello del basamento è previsto un sistema di pannelli prefabbricati in calcestruzzo per un'altezza totale di circa 5 m, mentre la parte superiore è rivestita di pannellature sandwich disposte verticalmente a raggiungere l'altezza massima consentita. Infine, sempre a livello prospettico, gli uffici si distinguono per le ampie vetrate e serramenti metallici (per le specifiche si rimanda alle viste allegate).

Gli edifici accessori, quali serbatoio e sprinkler, sono distaccati dal volume principale e collocati a nord del Lotto 1. Sono, inoltre, previste due diverse guardianie, una sul lato sud che gestisce accesso e uscita delle auto al parcheggio privato e una ad est che gestisce accesso e uscita dei mezzi pesanti. Queste saranno realizzate con le stesse tecniche costruttive e finiture del blocco uffici.

Nel Lotto 2 viene, invece, posizionato l'edificio commerciale che si sviluppa su una superficie edificabile di 2.310 mq di cui 1.500 mq destinati alla vendita.

I tamponamenti esterni dell'edificio commerciale si ipotizzano in pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato, la pensilina sulla facciata principale sarà costituita da profilati metallici in acciaio inox o in alluminio, mentre tutti i serramenti saranno in alluminio.



Fig. 5 – Impianto planimetrico di progetto

Nella definizione delle soluzioni progettuali sono state, quindi, recepite le indicazioni fornite dalla Commissione Consiliare e dalla Regione. È stata posta particolare attenzione, infatti, al corretto inserimento dei manufatti nel contesto circostante cercando di mitigarne l'impatto visivo attraverso le sistemazioni a verde descritte al paragrafo 2.4 della presente relazione.

In fase di definizione degli aspetti edilizi di dettaglio saranno, inoltre, scelti con particolare cura i materiali di finitura al fine di integrare al meglio i nuovi volumi nel contesto urbano e paesaggistico.

Le coperture dei manufatti saranno dotate di impianto fotovoltaico i sensi dell'Art. 16 delle NTA allegate "Indirizzi per gli interventi e per le opere di mitigazione"; i pannelli saranno complanari rispetto alle coperture e, in ogni caso, non visibili dall'esterno.

2.3. Progetto delle opere a verde

Nella tavola di Masterplan prende forma la struttura del progetto delle opere a verde, la cui finalità complessiva è quella di instaurare una connessione tra il nuovo comparto e il contesto paesaggistico.

La planimetria di progetto si compone di una serie di elementi vegetali: elementi singoli o elementi lineari articolati nello spazio che, da un lato offrono l'opportunità di riequipaggiare gli spazi aperti a disposizione e dall'altro di creare una connessione ecologica con gli elementi di paesaggio posti a margine dell'ambito di progetto.

La giacitura di tali elementi vegetali comunica con la trama del parcellario agricolo limitrofo, con lo scopo di mitigare le opere architettoniche rispettando quello che è il naturale assetto del paesaggio circostante.

Come sopra evidenziato, il verde si sviluppa, quindi, prevalentemente a nord e a ovest dell'edificio destinato alla logistica e a nord e a est dell'edificio commerciale, prevedendo i seguenti elementi:

- **Unità boschive naturali** costituite da filari arborei plurispecifici. Le aree boscate rappresentano un'unità morfologica ispirata al bosco planiziale. Esse costituiscono opere di mitigazione e compensazione ambientale che migliorano la qualità ecosistemica dell'area d'intervento indagabile tramite gli indicatori di ecologia del paesaggio.

Le specie vegetali che compongono le aree boscate sono qui di seguito elencate:

- *Ulmus minor Mill.* (Olmo campestre)
- *Carpinus betulus L.* (Carpino bianco)
- *Fraxinus excelsior L.* (Frassino Maggiore)
- *Fraxinus ornus L.* (Orniello)
- *Acer pseudoplatanus L.* (Acero di monte)
- *Acer campestre L.* (Acero campestre)



Fig. 6 – Unità boschive naturali

- **Filari arborei plurispecifici** che definiscono gli spazi adibiti a parcheggio, costituendo un importante elemento mitigativo nei confronti delle alte temperature che in estate caratterizzano gli spazi destinati alla sosta dei veicoli. I filari, che in passato avevano uno scopo produttivo nelle aziende agricole, oggi rivestono un ruolo paesaggistico e di legame con la memoria delle tradizioni locali, oltre a svolgere una funzione ecologica.

Le specie vegetali che compongono i filari arborei plurispecifici sono qui di seguito elencate:

- *Populus nigra* 'Italica' (Pioppo nero)
- *Quercus robur* 'Fastigiata Koster'
- *Acer plantanoides* 'Columnare'
- *Carpinus betulus* 'Frans fontaine'



Fig. 7 – Filari arborei

- **Macchie** arbustive che si pongono come forte elemento di mitigazione.

Le specie vegetali che compongono le macchie arbustive sono:

- *Crataegus monogyna* Jacq. (Biancospino)
- *Euonymus europaeus* L. (Fusaggine)
- *Prunus spinosa* L. (Prugnolo selvatico)
- *Rhamnus frangola* L. (Frangola)
- *Rosa canina* L.
- *Salix caprea* L. (Salicone)
- *Viburnum opulus* L. (Pallon di maggio)



Fig. 8 – Macchie arbustive

- **Parcheggi paesistici:** le aree a parcheggio sono pensate come parcheggi paesistici in cui la componente vegetazionale è predominante. I parcheggi asfaltati, infatti, vengono abbinati a superfici permeabili e drenanti, con alberi e con una maggior componente verde. Queste soluzioni concorrono a rendere questi luoghi più accoglienti, contribuendo a svolgere molteplici funzioni:
 - raccogliere e gestire il *runoff* delle acque meteoriche;
 - contrastare il fenomeno dell'isola di calore urbana;
 - ridurre l'inquinamento generato dalle polveri sottili prodotte dal traffico veicolare.



Fig. 9 – Parcheggi paesistici

2.4. Disciplina paesaggistica di riferimento

Di seguito si riporta una sintesi dell'analisi della disciplina urbanistica, mettendo in luce le principali prescrizioni e linee guida individuate per il tema del paesaggio.

La tavola riportata di seguito pone l'attenzione su un elemento importante dell'assetto ecologico e paesaggistico: le componenti della rete ecologica che interessano i luoghi in cui si colloca l'ambito di intervento.

Gli elementi più significativi della rete ecologica sono costituiti da:

- Fiumi principali;
- corridoi e punti discontinuità;
- contesti fluviali;
- laghi;
- siti naturali;
- aree protette;
- zone protezione speciale ZPS;
- corridoi;
- elementi di interesse naturalistico;
- aree agricole di connettività diffusa.

A livello regionale, la rete ecologica costituisce la II Invariante del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico. L'ambito di analisi rientra parzialmente nel corridoio ripariale che corre lungo la ferrovia.

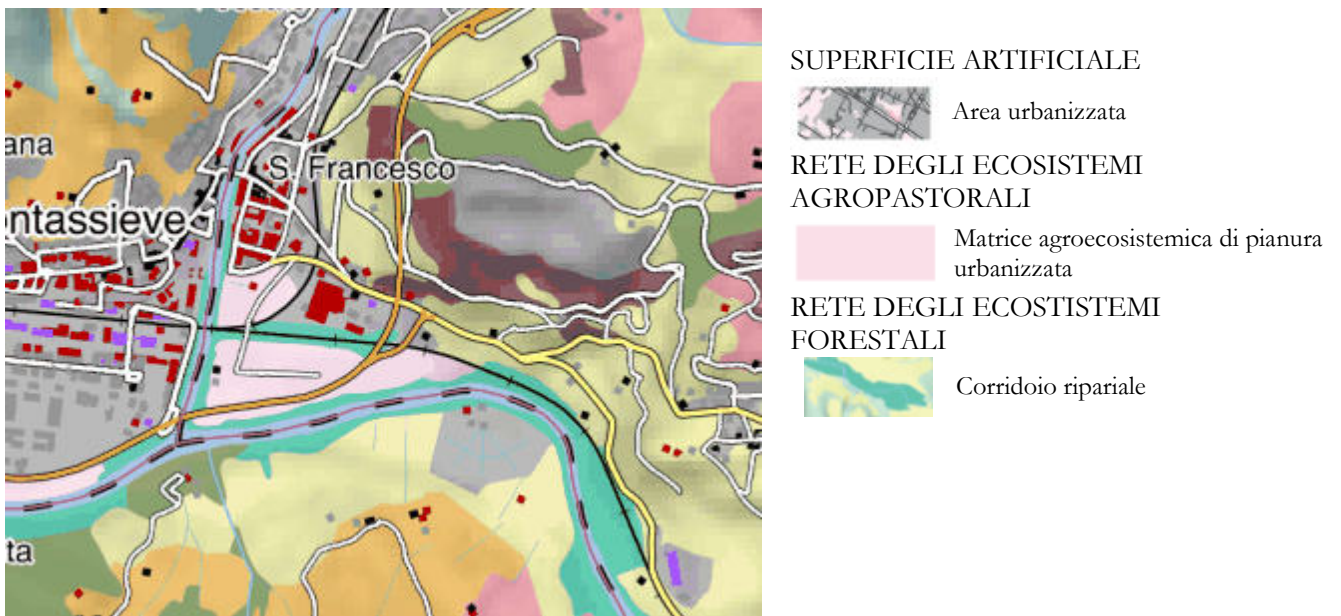


Fig. 10 - PIT - Geoscopia regionale - Carta della rete ecologica

Nell'abaco delle invariati Piano, per i corridoi ripariali, vengono individuate le seguenti indicazioni:

- Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua;
- Riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale;
- Miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica, delle opere per lo sfruttamento idroelettrico e delle attività di pulizia delle sponde;
- Miglioramento della qualità delle acque;
- Mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene (in particolare di robinia);
- Riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.

Per quanto riguarda le possibili interferenze con aree appartenenti a Rete Natura 2000, si evidenzia come l'ambito si localizzi ad una distanza di circa 7 km da un sito appartenente alla Rete Natura 2000 denominato "Vallombrosa e Bosco di S. Antonio" localizzato nel Comune di Reggello. Tuttavia, data la distanza, si ritiene che il progetto non influisca in alcun modo su tale sito.

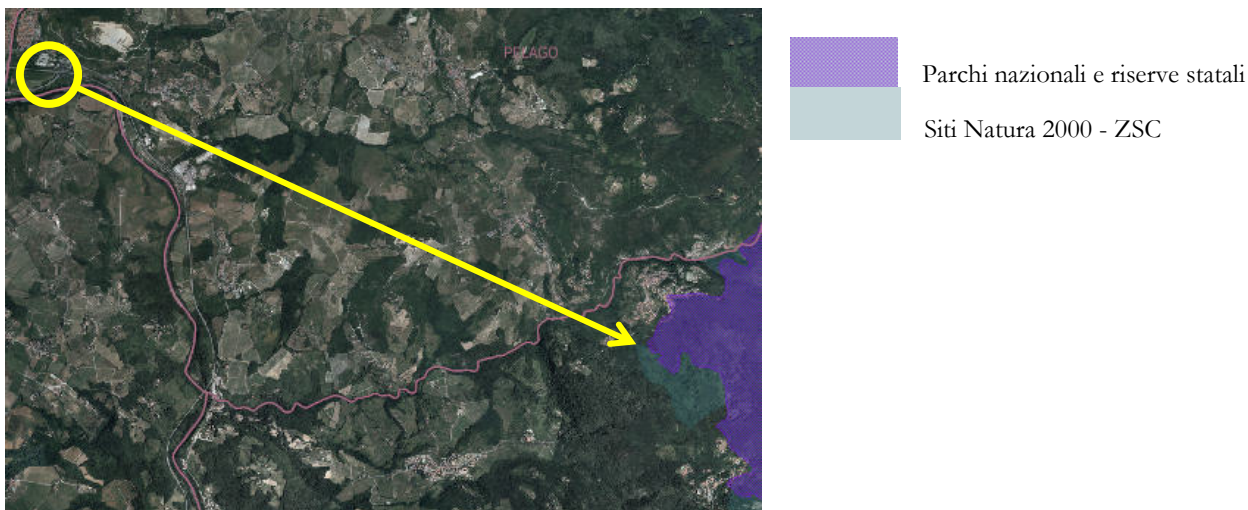


Fig. 11 - PIT - Geoscopio regionale - Aree protette e siti Natura 2000

2.5. Aspetti progettuali complessivi

Il progetto del verde viene pensato attraverso le NBS “Nature Based Solutions”, ovvero soluzioni progettuali proposte per le aree urbane e periurbane alle quali viene affidato il compito di disegnare gli spazi verdi del futuro, generare connessioni sociali e valori culturali che questi spazi sono in grado di creare e trasmettere attraverso la loro resilienza e la capacità di fornire servizi.

Saranno volano per sviluppare nuovi modelli e soluzioni di spazi aperti ad elevato grado di interconnessione che guideranno uno sviluppo sociale, economico e sostenibile di elevata qualità in grado di riflettersi positivamente sulla salute umana e sulle emotività delle persone che ne fruiranno, grazie all’aumento di biodiversità, biocenosi e habitat, agli alti standard qualitativi delle acque presenti, alla capacità di resistere agli eventi catastrofici, alla qualità dei prodotti alimentari forniti ed ai biotopi che al loro interno si creeranno. L’utilizzo di questi sistemi ci consente di reintrodurre o mantenere ecosistemi presenti in passato, in armonico rapporto con il contesto.

Più in dettaglio, le NBS sono l’insieme delle soluzioni verdi e blu utilizzate nel progetto che riproducono i principi e i sistemi che in natura si sono co-evoluti con la genesi del territorio e che consentono quindi una gestione sostenibile degli spazi fronteggiando le sfide che il cambiamento climatico oggi ci mette di fronte. Si riassumono in “tecniche verdi”, attraverso l’utilizzo di specie vegetali autoctone a bassi input energetici ad elevati servizi ecosistemici e “tecniche blu” che consentono una conservazione ed una regimazione ottimale delle risorse idriche superficiali disponibili.

2.6. Viabilità

Un altro aspetto preso in esame dal progetto è la connessione stradale tra la SR69 e l'area in oggetto, in corrispondenza dell'attuale innesto della strada esistente per l'accesso all'ex area dismessa. Per questa intersezione si è optato per la realizzazione del sistema a rotatoria poiché questa non altera il flusso principale della SR69 e, al contempo, consente la fluida immissione veicolare dalla viabilità interna dall'area in esame alla rete principale. Un'ulteriore rotatoria è stata, poi, inserita direttamente all'interno dell'ambito di progettazione per consentire accessi distinti ai due lotti.

La soluzione progettata delle due rotatorie ha, quindi, molti vantaggi e un basso impatto ambientale ed economico anche perché le opere accessorie si riducono praticamente solo alla realizzazione di nuovi muri di sostegno in corrispondenza dell'intersezione tra SR69 e SS67.

Per quanto riguarda le opere interne all'area, la progettazione ha tenuto conto della morfologia della zona, dei dislivelli presenti, dei vincoli imposti. L'accesso al nuovo centro logistico/commerciale avviene mediante una nuova strada interna al lotto che si allaccia alla SR69 sfruttando la nuova rotatoria realizzata modificando in parte il tracciato della SR69 poco prima dello svincolo attualmente presente tra la citata SR69 e la SS67.

La posizione planimetrica del lotto rispetto alla viabilità attuale e, soprattutto, la differenza elevata tra le quote altimetriche tra la SR69 e i fabbricati, che nel punto di maggior dislivello raggiunge i 12 m, ha determinato la scelta di eseguire il tracciato di variante della SR69 e la strada interna che diparte dalla nuova rotatoria, su viadotto anziché su rilevato. La quota della nuova rotatoria, infatti, è a +149 m (slm) mentre la quota dei lotti è posta a +137 m.

In ogni caso, a seguito delle modifiche apportate, la SR69 non subisce particolari variazioni in termini di pendenza del tracciato. Il tratto interno al lotto avrà una pendenza costante abbastanza accentuata, ma inferiore al 8%. Per le verifiche di capacità della rotatoria si rimanda alla Tav 2_URB - Relazione tecnica opere di urbanizzazione.

In riferimento alla dotazione di parcheggi pubblici, questi saranno realizzati nel rispetto delle normative vigenti. Le verifiche degli standard minimi sono riportate nella Tav 4_ARCH - Zonizzazione.

2.7. Abbattimento barriere architettoniche

Al fine di garantire la conformità alle normative sull'abbattimento delle barriere architettoniche e, quindi, l'*accessibilità* ai sensi del DPR 503/96 e del DPGR 41/R/2009 sono previsti i seguenti interventi:

- sarà realizzato almeno un percorso in piano e con caratteristiche idonee a consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedito capacità motorie sia negli spazi pubblici, sia in corrispondenza degli accessi agli edifici, sia nelle relative aree di pertinenza, compresi parcheggi e servizi posti all'esterno. I percorsi avranno un andamento quanto più possibile semplice e regolare e dovranno essere privi di ostacoli che riducano la larghezza utile di passaggio.
- I percorsi pedonali previsti avranno una larghezza minima pari a 1,50 m al netto di qualunque ostacolo dovuto ad attrezzature pubbliche; la larghezza dovrà essere tale da garantire la mobilità e l'inversione di marcia da parte di una persona su sedia a ruote.
- Le aree e i percorsi pedonali saranno pavimentati con materiali antisdrucchiolevoli, compatti e omogenei, idonei a consentire la percezione di segnalazioni tattili;
- nelle aree di parcheggio sono previsti posti auto di larghezza non inferiore a 3,40 m, nella misura minima di uno ogni trenta, riservati ai veicoli al servizio di persone disabili (n. 5 posti auto nel lotto 1, n. 4 posti auto nel lotto 2). L'area di parcheggio è affiancata da una fascia di trasferimento tale da consentire la rotazione di una sedia a ruote. I suddetti posti auto saranno posizionati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio al fine di agevolare il trasferimento dei soggetti disabili dall'auto ai percorsi pedonali stessi;
- saranno previsti cartelli di indicazione che facilitino l'orientamento e la fruizione degli spazi e che forniscano un'adeguata informazione sull'esistenza degli accorgimenti previsti per l'accessibilità di persone con impedito o ridotte capacità motorie o sensoriali.



Fig. 12 -

Particolare

accesso all'edificio a destinazione Industriale/ Artigianale



Fig. 13 -

Particolare

accesso all'edificio a destinazione Commerciale

2.8. Smaltimento acque meteoriche

Attualmente la lottizzazione è attraversata da una condotta esistente di acque miste. Una porzione di tale condotta passante per il lotto commerciale sarà rimossa e realizzata nella zona a verde lungo la nuova viabilità, ricollegate all'esistente nel tratto a sud parallelo alla ferrovia.

Le acque della nuova viabilità e parcheggi saranno raccolte da caditoie e convogliate nella vasca di raccolta posta al centro della rotatoria a sud.

È prevista, poi, la realizzazione di un pozzetto all'ingresso dei lotti dove saranno recapitate le acque piovane provenienti dagli stessi.

Le acque accumulate nella vasca saranno poi convogliate nella fogna mista esistente, in quantità tale da non aggravare il rischio a valle rispetto lo stato attuale dei luoghi. Lo schema grafico di smaltimento delle acque meteoriche è riportato alla Tav 31a_URB - Schema smaltimento acque meteoriche.

In accordo con le prescrizioni di Publiacqua riportate nell'Allegato D "Contributi e osservazioni" alla Variante n. 10 al Regolamento Urbanistico e in considerazione della morfologia dell'area, confinata su due lati dalla ferrovia e su due lati da viabilità posta a quote superiori rispetto all'area in oggetto, e delle infrastrutture presenti, si è optato per il convogliamento delle acque meteoriche nella fognatura mista esistente presente a valle dei fabbricati esistenti realizzando come elemento di protezione una vasca di laminazione il cui dimensionamento è riportato nella Tav 13_URB - Relazione Idraulica.

Nel progetto delle opere di urbanizzazione non è stato, al momento, previsto il recupero delle acque meteoriche che viene demandato alla fase autorizzativa dei fabbricati.

Allo stesso modo, la valutazione della possibilità di riutilizzare le acque piovane per la gestione del verde pubblico si demanda alla fase di presentazione dei titoli abilitativi.

3. STANDARDS

Superficie catastale/territoriale Ambito 1D.2	59.505 mq
Superficie fondiaria Ambito 1D.2	45.662 mq
Dotazioni territoriali	13.870 mq (di cui 4.340 a viabilità)
Superficie fondiaria Lotto Produttivo	38.097 mq
Superficie fondiaria Lotto Commerciale	7.565 mq
Standard minimi industriale	3.809 mq (10% SF)
Standard minimi commerciale	1.848 mq (80% SE; 1/2 a parcheggio, 36 PA)
Standard minimi complessivi	4.749 mq a verde – 924 mq a parcheggio
Standard reperiti	5.157 mq a verde – 2.310 a parcheggio

Gli standard urbanistici richiesti dalla scheda d'intervento per l'Ambito 1D.2 ITALCEMENTI sono stati determinati nel Progetto Direttore ai sensi del D.M. 1444/68 Art. 5 punto 1 per il lotto industriale, punto 2 per il lotto commerciale e localizzati all'interno del comparto secondo l'utilità pubblica e l'esigenza di unitarietà.

La superficie definita dal lotto industriale (3.809 mq) è stata destinata sia a parcheggio (1.912 mq), localizzato nella cosiddetta "area camper" in prossimità della SR 69, sia a verde, concentrato intorno alla viabilità di penetrazione insieme alla superficie verde richiesta dal nuovo insediamento commerciale (40% SE pari a 924 mq).

La superficie da destinare a parcheggio all'interno del lotto commerciale (40% SE) è stata, invece, localizzata a cavallo di entrambi i lotti. Per una migliore comprensione si rimanda alla Tav 4_ARCH - Zonizzazione.

Gli standard urbanistici sono, quindi, complessivamente in esubero; in particolare eccedono 1.110 mq di verde e 1.386 mq di parcheggio.

Gli standard di parcheggio privato (relazione e stanziale) sono determinati ai sensi dell'Art. 10 del Regolamento Attuativo e reperiti all'interno del lotto commerciale.

Le aree interessate dalla fascia di rispetto ferroviaria saranno destinate alla mitigazione visiva e climatica, come indicato dal contributo del settore VAS della Regione Toscana. Si precisa che la superficie non destinata alla vendita del fabbricato commerciale è pari a circa 810 mq, derivante dalla differenza tra la SE (2.310 mq) e la superficie di vendita. In merito alla nuova rotatoria sulla SR 69, l'area su cui ricade è a destinazione urbanistica D2 (art.66 NTA), viabilità pubblica ed aree di arredo stradale (art. 40 NTA). Pertanto la rotatoria non fuoriesce neppure dal perimetro urbano nella fascia di rispetto stradale alla SR 69 e non comporta variante urbanistica, interessando aree con destinazioni urbanistiche che consentono tale adeguamento stradale, come indicato nelle previsioni degli articoli delle NTA sopra indicati.

**VERIFICA DEGLI STANDARDS E DELLE QUANTITÀ RELATIVE ALL'AMBITO A
PROGETTAZIONE UNITARIA 1D.2 - EX AREA ITALCEMENTI**

	PRESCRIZIONI QUANTITATIVE AMBITO 1D.2		PROGETTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE	59.505 mq		59.505 mq	
SUPERFICIE EDIFICABILE	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 1	LOTTO 2
	14.738 mq	2.310 mq	14.678 mq	2.310 mq di cui 1.500 mq sup. di vendita
VOLUME EDIFICABILE	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 1	LOTTO 2
	176.853 mc	11.550 mc	176.853 mc	8.085 mc

LOTTO 1

	PRESCRIZIONI QUANTITATIVE AMBITO 1D.2	PROGETTO
SUPERFICIE FONDIARIA	38.097 mq	38.097 mq
ALTEZZA MASSIMA LORDA	15,20 m	12,00 m (Altezza massima utile)
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	3	2
SUPERFICIE PERMEABILE	≥ 10% della SF	12.650 mq
PARCHEGGI PER LA SOSTA L.122 s.m.i.	1 mq ogni 10 mc con hv di 3,50 m	8.467 mq (n. 155 parcheggi auto, n. 4 parcheggi tir)

LOTTO 2

	PRESCRIZIONI QUANTITATIVE AMBITO 1D.2	PROGETTO
SUPERFICIE FONDIARIA	7.565 mq	7.565 mq
ALTEZZA MASSIMA LORDA	7,50 m	3,50 m (Altezza utile)
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2	1
PARCHEGGI PER LA SOSTA	Rif. Art. 2 comma 2 Legge 122/1989 Rif. Art. 10 D.PG.R. 23/R/2020 D.M. 1444/1968	809 mq 2.750 mq (n. 125 parcheggi auto) 924 mq