

## Comune di Pelago - Provincia di Firenze

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

TITOLO II - CAPO IV

Disposizioni procedurali semplificate

Art. 35 - Varianti mediante sportello unico per le attivita' produttive

Legge Regionale n. 65/2014

EMISSIONE

MARZO 2019

REVISIONI

1

2

3

4

PROPONENTE:

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



OGGETTO:

NOTA INTEGRATIVA AL PARERE DELLA REGIONE TOSCANA  
Direzione Urbanistica e Politiche Abitative  
Settore Tutela, Riqualficazione e Valorizzazione del Paesaggio

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

ALLEGATO INTEGRATIVO:

# 1



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

PROFESSIONAL NETWORK **FOR** PROJECTS

**NOTA INTEGRATIVA AL PARERE DELLA REGIONE TOSCANA**

**Direzione Urbanistica e politiche abitative**

*Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio*

**Oggetto: variante al progetto Unitario Convenzionato P.U.C. e Regolamento Urbanistico mediante SUAP, di cui all'art. 35 della L. 65/2014 e art. 8 del DPR 160/2010**

**Area produttiva della Massolina loc. Vicano-Pietrella, scheda d'intervento 9.2 variazioni per la realizzazione di strutture da destinare alla logistica.**

**Comune di Pelago – Firenze**

Facendo seguito al contributo **tecnico istruttorio** del Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione della Regione Toscana con la presente nota vogliamo contribuire a meglio definire e precisare quanto già contenuto nella “Relazione Tecnica Descrittiva” in merito a cui il settore paesaggio, nel citato parere, ha indicato alcune prescrizioni in merito ai seguenti punti:

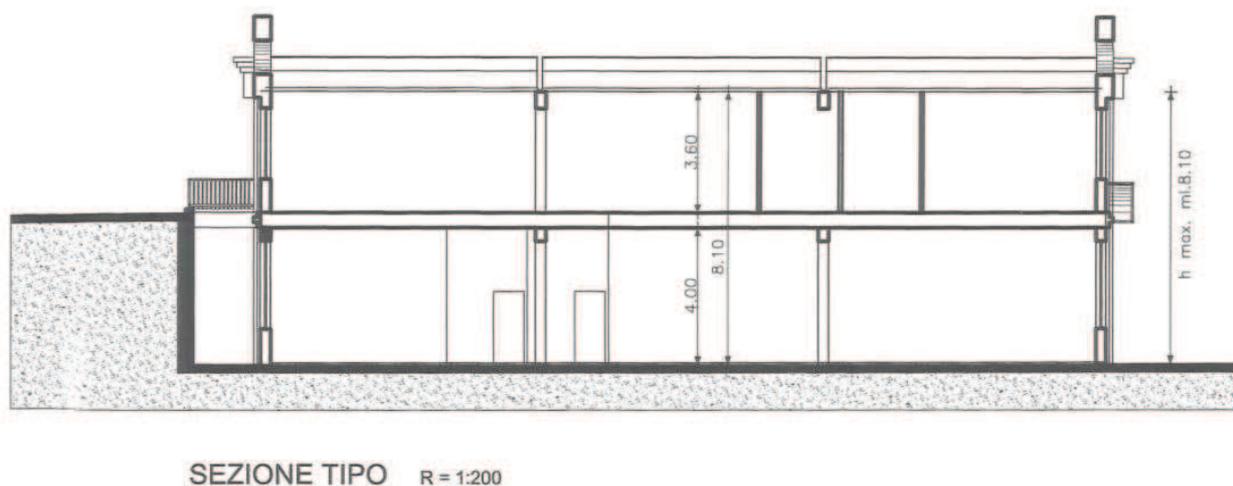
- a.** la determinazione dell'assenza dell'area boscata venga stabilita in conformità alla disciplina dei beni paesaggistici (elaborato 8b) del PIT con valenza di Piano Paesaggistico;
- b.** che le altezze siano contenute alle minime necessarie per consentire lo svolgimento dell'attività prevista;
- c.** sia valutata l'opportunità di riusare e riqualificare edifici produttivi e aree dismesse limitrofe;
- d.** al fine di garantire un migliore inserimento paesaggistico che non alteri la qualità morfologica e percettiva dell'area, oltre al contenimento delle altezze, le aree a rimpianto boschivo assumano la reale consistenza di in bosco fitto di alto fusto;
- e.** le costruzioni prediligano, rispetto a tecnologie prefabbricate, soluzioni di maggior qualità architettonica per forma e colore.

Con la presente nota si precisa che con il progetto definitivo verranno comunque assolte tutte le indicazioni della Regione e le raccomandazioni della **Commissione Comunale per il Paesaggio** (nominata dalla Giunta dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve) che nella seduta del 14.02.2019 con verbale n. 2 – atto n. 1, ha espresso parere favorevole con raccomandazioni.

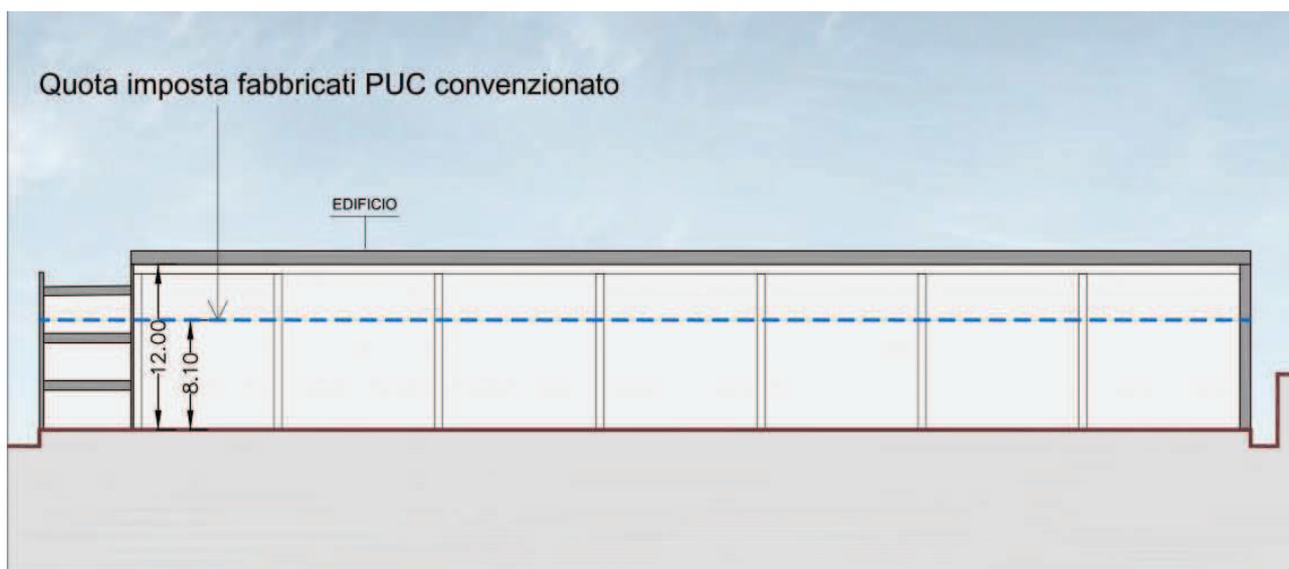
In merito alla **lettera a.** riportiamo in allegato la nota integrativa, a firma del Dott. For. Paolo Abalsamo, con la quale, in conformità della metodologia richiesta dalla Regione, evidenzia che nell'area interessata non si rileva allo stato attuale la presenza del bosco.

Relativamente alla **lettera b (punto 1 del parere)** riteniamo opportuno riportare quanto già contenuto nella Relazione Tecnica Descrittiva con ulteriori precisazioni in merito alla collocazione degli edifici che, rispetto al progetto convenzionato, presentano una minore frammentazione con piani di imposta che determinano un minor impatto sulla collina tali da compensare il contenuto incremento di altezza, misurata da pavimento a intradosso di copertura, da 8,10 per il progetto convenzionato a 12,00 per la nuova proposta. Tale incremento sarà inoltre compensato da soluzioni architettoniche sulla parte terminale che tenderanno ad alleggerire l'impatto con soluzioni e uso di materiali che garantiscano una maggiore trasparenza.

Qui di seguito riportiamo uno schema grafico con le sezioni dei fabbricati da cui si può constatare come la variante incida in modo, contenuto, rispetto al progetto convenzionato.



**Fig. 1 – Sezione tipo dei fabbricati del PUC convenzionato**



**Fig. 2 – Sezione tipo dei fabbricati previsti dalla variante**

Come si può verificare dalle precedenti figure la differenza di altezza fra l'intradosso previsto dai fabbricati del PUC convenzionato e quelli previsti dalla variante è di mt.3,90 determinati dalle necessità funzionali della moderna logistica. Tale maggiore altezza viene comunque compensata da una diversa quota di imposta dei fabbricati sul terreno che consentono un minor impatto sulla collina.

In merito poi alla richiamata altezza minima necessaria per consentire lo svolgimento dell'attività prevista, riportiamo una sintesi di quanto descritto nella Relazione Tecnica che contiene anche alcuni riferimenti relativi alla Logistica.

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

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

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

Inoltre va ricordato che la realizzazione dell'intervento avviene in partenariato fra la L.M.R. e una importante azienda del settore agro-alimentare del territorio.

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

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

- a. Le pedane di carico di un camion devono essere realizzate in funzione delle caratteristiche e delle dimensioni dei camion che hanno un'altezza variabile tra i 1.200,00 ed i 1.450,00; pertanto ne consegue che:
  - le banchine di carico devono avere un'altezza dal piazzale di manovra di almeno 1.200,00 con il solaio di calpestio del capannone alla stessa quota;
  - le rampe devono avere un'escursione lavoro adeguata a coprire questo dislivello.
- b. Le pedane per caricare o scaricare i camion devono avere una dimensione adeguata al cassone che ha una larghezza variabile tra i 2.150,00 ed i 2.400,00 mm.
- c. I capannoni destinati alla logistica devono garantire un'ampia flessibilità per l'immagazzinamento delle merci tanto da richiedere ampie superfici di calpestio e altezze interne non inferiori a ml 12,00 dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura che consente alle società di avere un ampio *range* di merci da immagazzinare e movimentare e poter rispondere, non solo alle nuove tecnologie di immagazzinamento, ma più in generale all'evoluzione della logistica che segue una tendenza alla realizzazione di magazzini più grandi, più alti e con più porte. Basti pensare che nel caso del progetto del nuovo deposito dell'Esselunga all'Osmannoro la società avrebbe previsto una torre di 36 metri di altezza. Nel caso nostro si deve tendere alla realizzazione di un immobile di **Classe A** che viene determinata dalla sua elevata qualità, dalla sua collocazione in posizione strategica, come indicato in premessa, e in vicinanza di mercati molto attivi tanto da richiedere:
  - immobili con almeno 12 metri di altezza interna;
  - superfici maggiori di 5.000 metri quadrati;
  - rapporto di superficie tra coperta e scoperta di uno a due;

- maglie ampie;
- cablato;
- impianti antincendio e *sprinkler*, adatto alle funzioni logistiche.

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

- 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 che determinano un minor impatto sulla collina rispetto al sistema diffuso del PUC vigente;
- dell'altezza netta interna dei capannoni da pavimento a intradosso delle travi di sostegno della copertura fino a ml 12,00;
- delle opere di mitigazione per un migliore inserimento paesaggistico ambientale che non erano previste nel progetto convenzionato.....".

In merito alla **lettera c (punto 2 del parere)** si ricorda che l'intervento si riferisce alla modifica di un PUC convenzionato ancora in essere e la previsione del suo completamento; a tale proposito si richiama che le opere di consolidamento previste dalla vecchia proprietà non sono state completate a seguito del fallimento e che attualmente versano in stato di totale abbandono che, se non completate, possono comportare rischi sulla tenuta idrogeomorfologica del versante a causa del loro mancato completamento che richiede come previsto dalla documentazione geologica e geotecnica e in conformità alle richieste del Genio Civile:

- il completamento del sistema di regimazione delle acque superficiali;
- la realizzazione dei dreni profondi previsti sui terreni a monte dell'intervento;
- il completamento del sistema di consolidamento tramite paratie;
- la realizzazione di nuovi interventi con paratie e terre armate.

Come richiamato, la mancata realizzazione di tali interventi potrebbe comportare rischi di carattere idrogeomorfologico e pertanto la realizzazione di quanto richiesto si configura non come nuova costruzione ma come **completamento** dell'insieme di opere necessarie per la realizzazione dell'insediamento produttivo nell'ambito di un PUC convenzionato con le modifiche introdotte dalle nuove previsioni.

Inoltre va richiamato che nell'operazione, in partenariato con la società L.M.R s.r.l., è coinvolta, come già richiamato, una società leader del settore agro-alimentare in ambito internazionale presente sul territorio e che pertanto la proposta avanzata prosegue nell'ottica di rafforzare le produzioni locali che necessitano di moderne strutture logistiche di nuova generazione in loco.

L'attenzione rivolta dalla Regione al riuso e riqualificazione degli edifici produttivi nell'area in riva sinistra del torrente Vicano non è praticabile in quanto gli edifici, anche se in stato fallimentare, non sono disponibili in quanto le procedure di fallimento sono ancora in corso di espletamento e non consentono di dare risposte immediate. Infatti non solo il partner della L.M.R. ha la necessità di risposte immediate per lo sviluppo della sua attività ma la stessa Amministrazione comunale, considerata la crisi attuale, vuole garantire tempi rapidi di rafforzamento del settore produttivo dando evidentemente risposte certe al settore edile e all'occupazione che prevede, nel nostro caso, l'assunzione di circa 50 unità insieme all'introito, non trascurabile, di oneri che verranno utilizzati per la realizzazione di importanti opere di interesse pubblico.

In merito alla **lettera d (punto 3 del parere)** con la presente nota integrativa si riconferma quanto richiesto dalla Commissione Comunale del paesaggio e dalla Regione e già previsto nella Relazione

Tecnica Descrittiva di cui riproponiamo l'estratto con alcuni grafici integrativi di maggior dettaglio. Infatti nella relazione vengono riportati i criteri di intervento che non si limitano alle sole parti boscate ma anche per le zone di arredo con le essenze da utilizzare e cioè:

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

➤ 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
➤ verde di compensazione e mitigazione	mq. 8.574,00
<b>TOTALE aree a verde</b>	<b>mq. 40.829,00</b>

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

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

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

➤ **il bosco che sarà del tipo fitto di alto fusto con progetto di paesaggio da allegare al permesso a costruire:**

- *cupressus sempervirens;*
- *acer campestre*
- *ilex aquifolium;*
- *alnus incana;*
- *quercus ilex;*
- *quercus robur;*
- *fraxinus excelsior;*
- *pinus pinea;*
- *malus domestica;*
- *prunus avium;*
- *sorbus aucuparia;*
- *populus alba;*
- *populus nigra;*
- *populus tremula;*
- *tilia x europaea;*
- *ulmus minor;*
- *cornus sanguinea;*
- *erica arborea;*
- altre piante arbustive tipiche del sottobosco.

➤ **le strade e i parcheggi:**

- *acer campestre;*
- *cupressus sempervirens;*
- *laurus nobilis;*
- *viburnum opulus;*
- *celtis australis;*
- *olea europea;*
- altre piante ornamentali.

➤ **le airole:**

- *boxus sempervirens;*
- *rosa canina;*

- *crataegus monogyna*;
- *rosmarinus officinalis*;
- *lavandula angustifolia*;
- altre piante officinali.

➤ **i margini e le scarpate:**

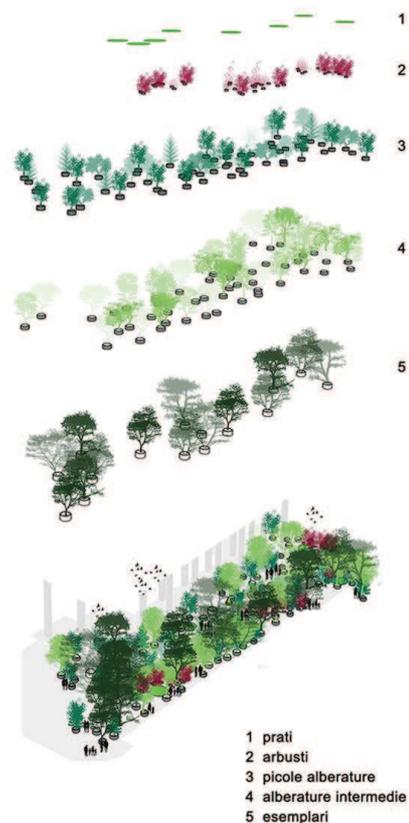
- *arbustus unedo*.....
- *laurus nobilis*;
- *crataegus monogyna*;
- *juniperus communis*;
- *spartium juceum*;
- altre piante di tenuta delle scarpate.

Per una migliore valutazione dell'intervento abbiamo comunque ritenuto opportuno predisporre un foto inserimento che evidenzia le opere previste. Possiamo affermare che per gli aspetti ambientali si sono attivate tutte quelle attenzioni, con opere specifiche, che consentono di evitare eventuali effetti negativi. Tutta l'urbanizzazione dell'area è stata pensata per evitare e/o limitare ogni forma di inquinamento luminoso e dei terreni con la proposta di sistemi di forte valenza ecologica sia nella scelta dei materiali che delle tecnologie applicate: basti pensare che ogni capannone è dotato di prese esterne elettriche per la ricarica, non solo dei mezzi di movimentazione ma anche delle vetture private utilizzate dal personale o altri utenti. Come si è evidenziato nel paragrafo precedente, particolare cura è stata messa nella scelta delle essenze da utilizzare che non attengono solo alla selezione di piante tipiche della zona ma che guardano anche ai caratteri del paesaggio storico come può essere richiamato nella figura seguente e che potrà costituire un richiamo storico per gli interventi futuri **e che vuole raffigurare le caratteristiche di un bosco fitto di alto fusto tipico delle colline della provincia di Firenze (fig. 3).**

Nella **fig. 4** riportiamo invece il processo di realizzazione di un bosco che potremmo utilizzare nel caso in esame.



**Fig. 3 – La Cappella dei Magi - Benozzo Gozzoli  
Palazzo Medici Riccardi \_ Firenze**



**Fig. 4 – Schema progettuale per la realizzazione del bosco**



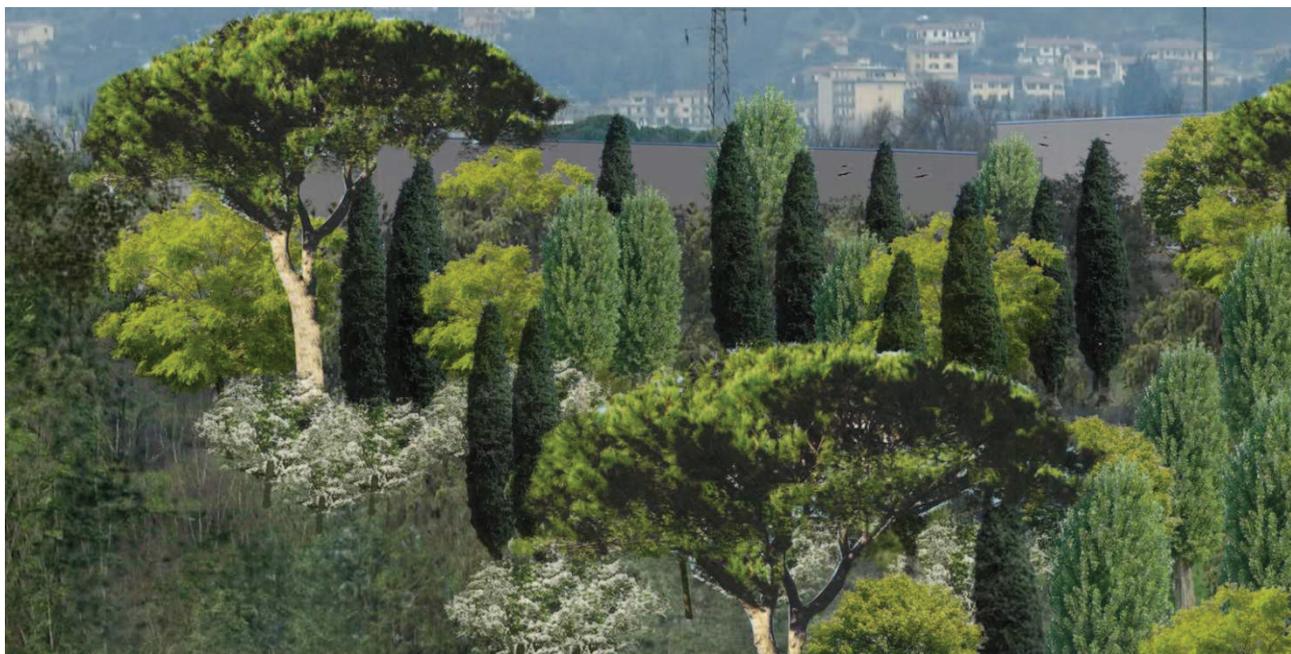
***Fig. 5 – foto inserimento della proposta di bosco fitto di alto fusto nella sua evoluzione matura con in primo piano uno degli edifici prefabbricati dell’insediamento produttivo in riva sinistra del torrente Vicano***



***Fig. 6 – Delimitazione dell’area interessata dal bosco fitto di alto fusto con all’esterno le aree non di proprietà***



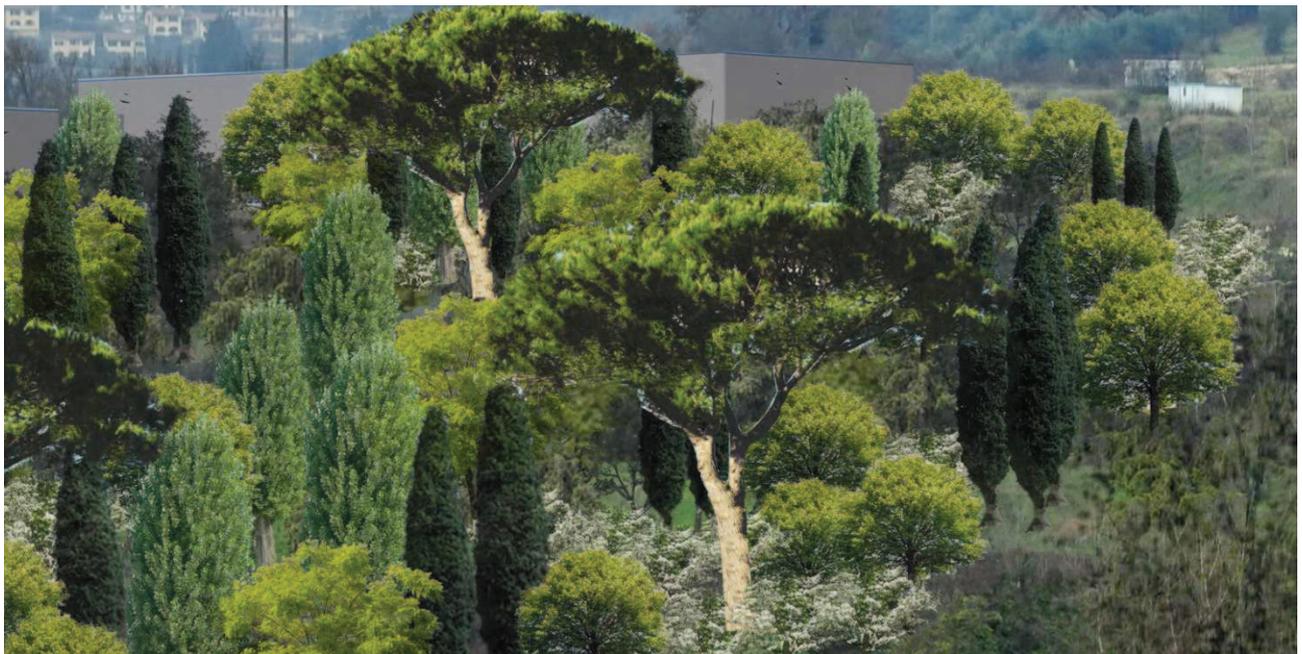
*Fig. 7 – Particolare della zona centrale del bosco fitto di alto fusto*



*Fig. 8 – Particolare del bosco fitto di alto fusto*



***Fig. 9 – Particolare del bosco fitto di alto fusto***



***Fig. 10 – Particolare del bosco fitto di alto fusto***

Il foto inserimento deve intendersi come soluzione indicativa del bosco nella sua evoluzione matura. Il progetto di paesaggio delle aree boscate e dell'intero sistema del verde, con le caratteristiche precedentemente richiamate, verrà definito insieme alla presentazione del progetto a costruire che dovrà rispettare quanto indicato dalla Regione Toscana e dalla Commissione Comunale per il Paesaggio.

In merito alle figure dalla 5 alla 10, va precisato che i fabbricati di nuova previsione, di colore grigio, devono essere intesi come semplici schemi volumetrici sia per forme che per colori così come precisato nel successivo paragrafo.

In merito alla **lettera e (punto 4 del parere)** relativamente alla necessità di utilizzare soluzioni costruttive che prediligano maggiore qualità architettonica per forma e colore rispetto a soluzioni prefabbricate vogliamo richiamare che per edifici di tali dimensioni, al fine di garantire un equilibrio economico sui costi di intervento, appare quasi obbligatorio l'uso di strutture prefabbricate. Tuttavia questo non può significare la rinuncia all'utilizzazione di materiali di qualità se pur prefabbricati.

Pertanto il progetto, fermo restando le necessità funzionali dell'edificio, sarà improntato alla massima ricerca della qualità architettonica insieme alla scelta di materiali tali da garantire un corretto inserimento nel paesaggio, una facile manutenzione e durata nel tempo.

Per quanto attiene la scelta dei colori sarà nostra cura condividere con gli organi tecnici del Comune e con la Commissione Comunale per il Paesaggio il colore migliore da utilizzare tramite una tavolozza di campionatura prima con foto simulazioni durante la fase progettuale e successivamente direttamente sulle pareti del fabbricato in fase di costruzione.

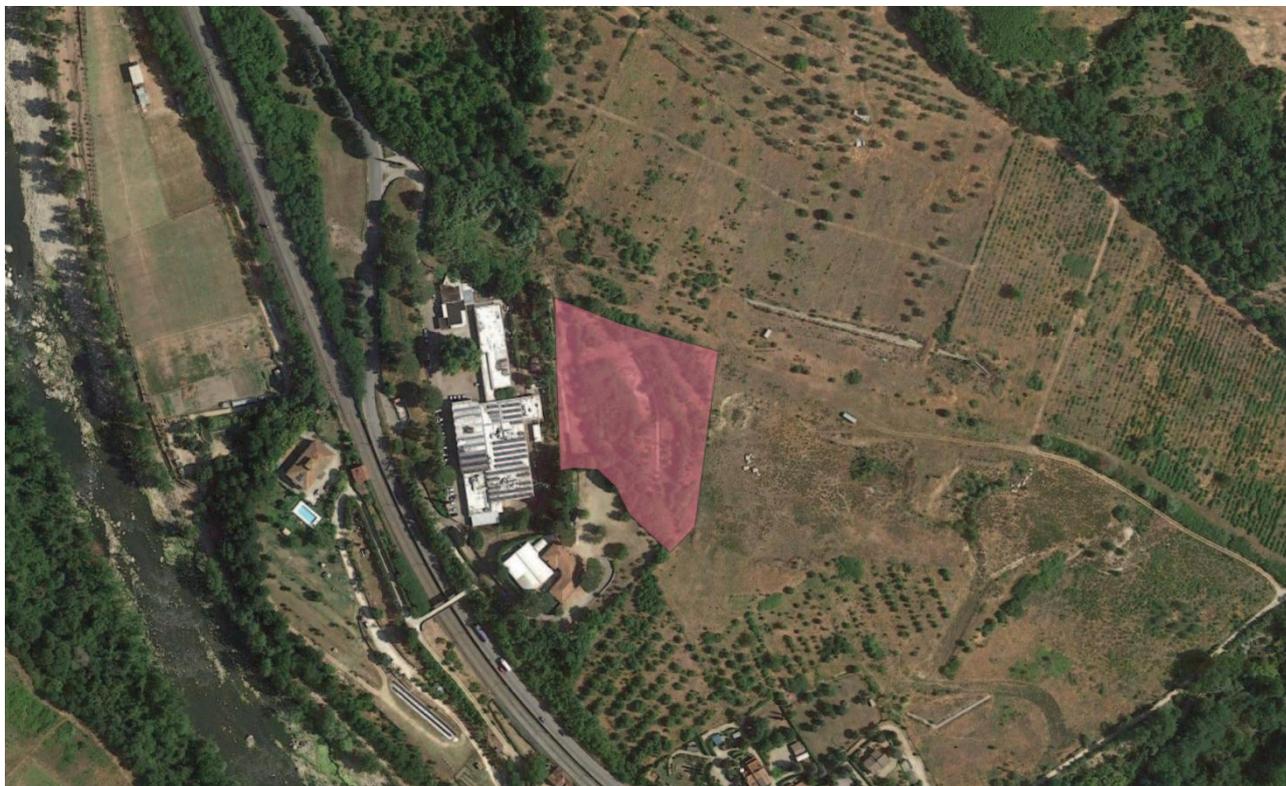
Infine sarà nostra cura prevedere un sistema di illuminazione tale da contenere l'inquinamento luminoso con apparecchi illuminati full-cut-off che insieme alla riduzione dell'inquinamento luminoso sia capace di valorizzare l'edificio e il contesto circostante.

A blue circular professional stamp of an architect is overlaid with a handwritten signature in black ink. The stamp contains the text 'ORDINE ARCHITETTI' around the top edge, 'CANTÙ' in the center, and '1927' at the bottom. The signature is a cursive script that extends below the stamp.

Arch. Raimondo Gramigni

## VERIFICA DELLA PRESENZA DI UN AREA BOSCATATA NEL COMUNE DI PELAGO, LOCALITA' MASSOLINA

### INTEGRAZIONI



MARZO 2019

IL TECNICO

Dr. For. Paolo ABALSAMO

Al fine di ottemperare alla richiesta di integrazioni del Settore tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio della regione Toscana (protocollo N° 2019/0098844 del 01/03/2019), di seguito si riporta l'individuazione dell'area tutelata interessata dall'intervento sulla base dei criteri e metodologie indicate nell'elaborato 7B (Ricognizione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice) del P.I.T. con valenza di Piano paesaggistico.

Si ribadisce quanto già riportato indicato nella perizia precedenza che il sottoscritto in data 27 dicembre 2018 si è recato sull'area per valutare lo stato dei luoghi, nello specifico la presenza e la copertura del bosco a circa 10 anni dall'intervento di trasformazione autorizzato. A seguito del sopralluogo si rileva che la vegetazione attuale dell'area interessata dal taglio del bosco è costituita formazioni arboree di neoformazione a dominanza di robinia (*Robinia pseudoacacia*) sviluppatasi nell'area di trasformazione compresa tra le due paratie a densità elevata e di altezza variabile tra i 3 e 7 metri (diametro variabile tra 8 e 15 cm) e da specie arbustive, in particolare: rovo (*Rubus sp.*), rosa (*Rosa sp.*), biancospino (*Crataegus monogyna*).

Sulla base di quanto sopra descritto ed in ottemperanza all'art. 3 comma 5 lettera C della Legge regionale 21 marzo 2000, n.39 – Legge forestale della Toscana (“*non sono considerati bosco: le formazioni arbustive ed arboree insediate nei terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo, abbandonate per un periodo inferiore a 15 anni*”), **si rileva ed assevera** che l'area oggetto dell'intervento non è da considerarsi bosco in quanto il periodo di abbandono è inferiore ad anni 15.



## Legenda

— Area di taglio

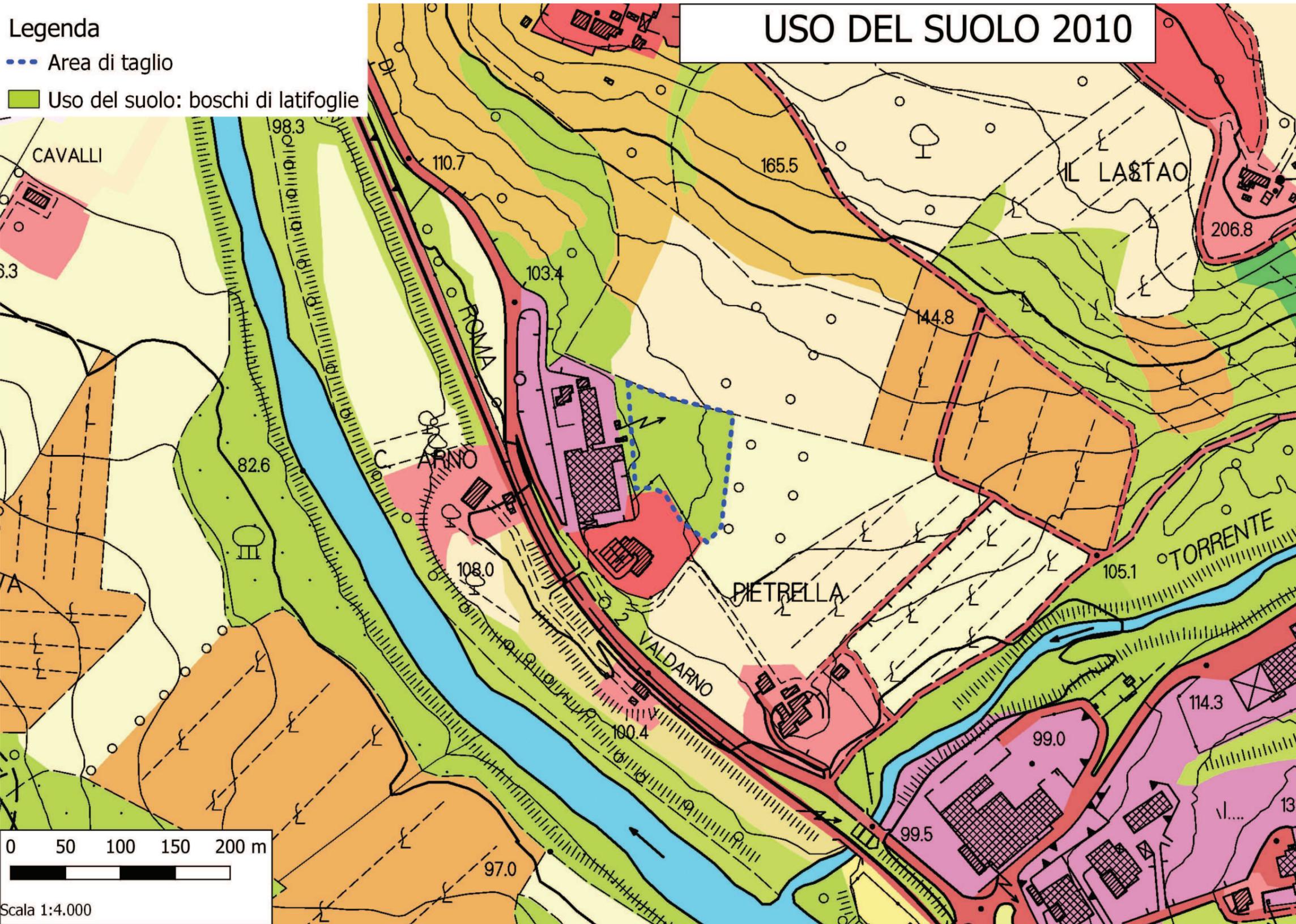
Vincolo paesaggistico: territori coperti da foreste e da boschi



### Legenda

--- Area di taglio

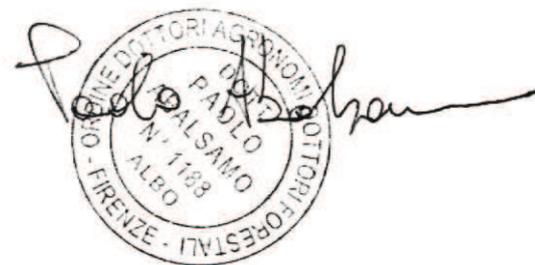
■ Uso del suolo: boschi di latifoglie



Borgo San Lorenzo, marzo 2019

Il Tecnico

Dr. For. Paolo ABALSAMO



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Paolo Abalsamo'. The signature is written over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI DELLA PROVINCIA DI FIRENZE' around the top edge, 'DOTT. PAOLO ABALSAMO' in the center, and 'N. 1188 ALBO' below the name. The stamp is partially obscured by the signature.

*Dottore Forestale Paolo Abalsamo – Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Firenze n.1188- Via Pananti n. 27 – 50032 Borgo San Lorenzo (FI), tel. cell. 347.6955984 - <http://www.greenaba.it/> e-mail [info@greenaba.it](mailto:info@greenaba.it), [paoloaba66@gmail.com](mailto:paoloaba66@gmail.com), [p.abalsamo@epap.conafpec.it](mailto:p.abalsamo@epap.conafpec.it)*