

Al **SINDACO** del Comune di Pelago

Via Pontevecchio, n° 1

50060 Pelago

Firenze

Bibbiena lì, 06 Maggio 2019

Oggetto: Istanza per variante urbanistica dell'area produttiva "EX Italcementi" posta nel Comune di Pelago in località San Francesco.

Il sottoscritto Falsini Stefano nato a Bibbiena (Arezzo) il 07/03/1968 ed ivi residente in Viale Filippo Turati, n.29, Codice Fiscale FLS SFN 68C07 A851 T, in qualità di Amministratore Unico della società RE FALSINI BUILDING Srl con sede legale in Bibbiena, Loc. Ferrantina, snc Partita IVA 2291960512

CHIEDE

La trasformazione dell'area produttiva denominata "EX Italcementi" posta nel Comune di Pelago in località San Francesco, in area a destinazione commerciale con possibilità di edificare sino ad un massimo di 15.000 m² (quindicimila) di SUL (Art. 30 Regolamento Edilizio). Si richiede infine di prevedere la possibilità di realizzare grandi strutture di vendita e/o medie strutture di vendita in forma aggregata oltre a esercizi di vicinato.

Si allega alla presente "Relazione Tecnica/Urbanistica"

Rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento in merito

L'occasione mi è gradita per porgere

Distinti Saluti

RE FALSINI Building Srl
Falsini Stefano



Comune di PELAGO

RELAZIONE TECNICO URBANISTICA

INDICE

- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA:
 - GENERALITÀ;
 - DATI URBANISTICI E NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA;
 - OBIETTIVI E MOTIVAZIONI DEL PIANO ATTUATIVO;
 - DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE E DI PROGETTO;
- NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE
 - REGOLAMENTO URBANISTICO
- ANALISI DELLO STATO DI PROGETTO
 - PROGETTO DI PIANO
 - VERIFICHE DI RISPONDENZA AI PARAMETRI URBANISTICI E ALLE NORME DI SETTORE



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

1

GENERALITÀ

L'area oggetto della presente Variante al P.S. e al R.U. è ubicata in loc. San Francesco, nel Comune di Pelago, adiacente alla Strada Statale n° 69 del Valdarno in prossimità dello svincolo con la Strada Statale n° 67 che conduce a Firenze. I fabbricati presenti, ora in disuso, erano utilizzati per la produzione di "Cemento" che insieme al resede circostante formano un'unica proprietà.

La Cementeria è composta da vari corpi fabbricati così suddivisi: Fabbricato impianti, magazzini, tettoie, uffici, servizi per operai, depositi, box pesa, impianto/i di frantumazione, vasca di raccolta acqua, serbatoi esterni per carburante oltre a piazzali ed aree verdi. In prossimità dell'ingresso sono presenti altri fabbricati, anch'essi in disuso, uno posto su di un unico livello adibito a uffici, pesa, mensa, spogliatoi, magazzini e depositi ed un secondo posto su tre livelli adibito ad uffici, laboratori, sala di attesa, direzione, archivio, mensa e sala riunioni.

La proprietà oggetto di intervento è censita al catasto fabbricati del Comune di Pelago, Foglio 22, Particella 177, Subalterno 2, Categoria catastale D/7, di proprietà della società ITALCEMENTI SpA con sede in Bergamo, Partita IVA 00637110164.

VISURA CATASTALE



Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2019

Data: 11/04/2019 - Ora: 09:14:32 Fine
Visura n.: T24221 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di PELAGO (Codice: G420)										
Catasto Fabbricati		Provincia di FIRENZE										
		Foglio: 22 Particella: 177 Sub.: 2										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Altro	Categoria	Classe	Costruzione	Superficie	Realità	
	Urban.				Cens.	Zona				Catastale		
1		22	177	2			D/7				Euro 61.700,00	
Indirizzo: VIA ARBITOIA n. 6 piano: 1°-2°; effettuata con prot. n. 80052347/2017 del 27/04/17												
Nota: 177/2017												
Annotazioni: di studio: presentato ricorso ai sensi dell'art. 17-bis 6 let. 146-92, id. n. 80052347, ricevuto il 12/07/2017												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	ITALCEMENTI S.P.A. con sede in BERGAMO				00637110164				(1) Proprietà per 1/1			
DATI DERIVANTI DA: VOLTURA D'UFFICIO del 20-06-1987 protocollo n. 800271118 in atti dal 07/03/2019 Ristrutturazione Sede: INIZIATIVA CODICE FISCALE C 34537/19 (n. 3304 1/2016)												

Allegati Terreni Correlati
Codice Comune G420 - Sezione - Foglio 22 - Particella 177

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ESTRATTO MAPPA CATASTALE



Perimetro indicativo Area oggetto della richiesta di variante - - - - -

STATO DI FATTO

Superficie catastale: m² 55.716

Volumi esistenti: m³ 188.000



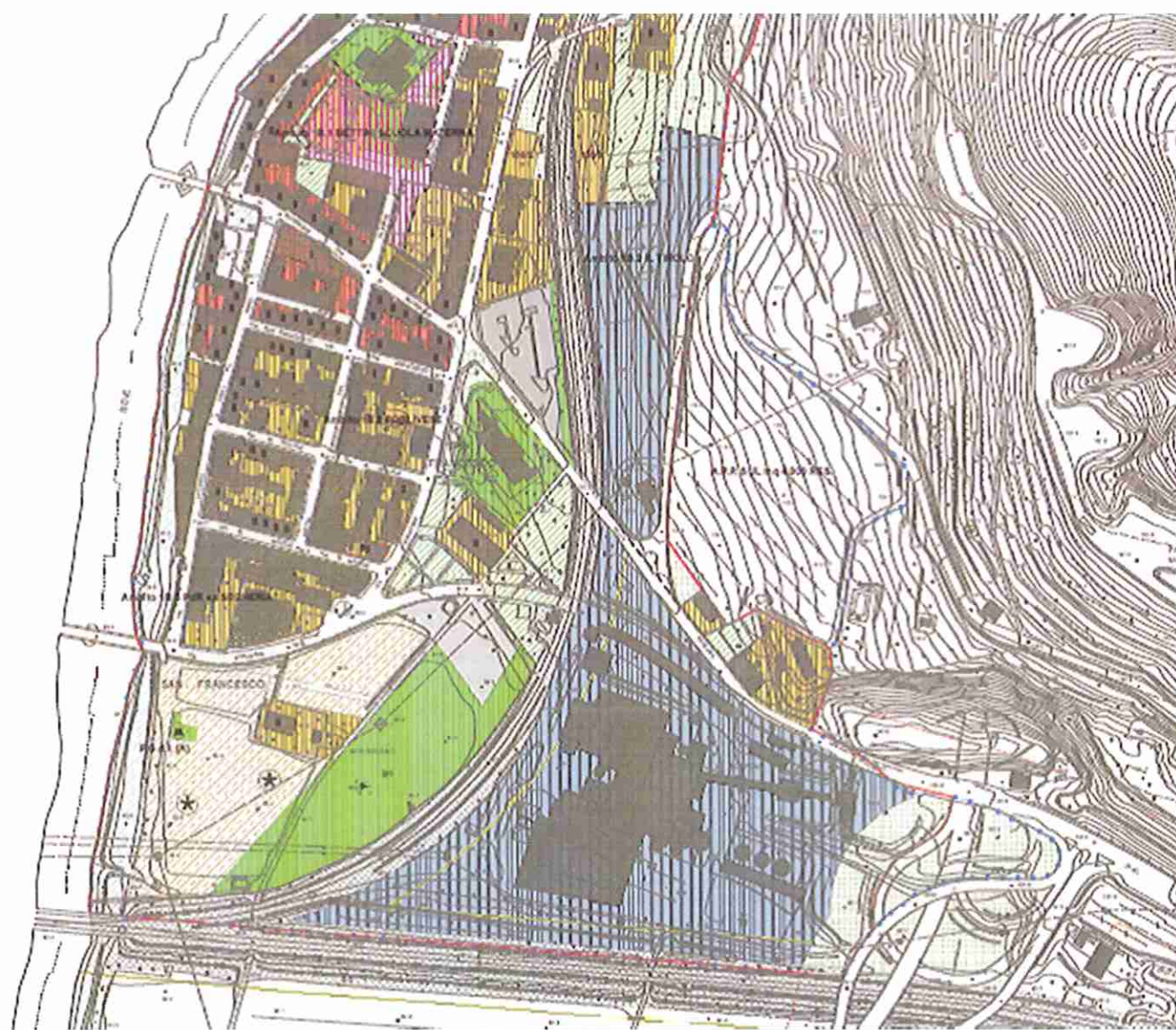
PREVISIONI DI PIANO

Gli strumenti urbanistici attualmente vigenti sono:

- **Regolamento Urbanistico**, adottato con deliberazione C.C. n. 3 del 17/01/2014 e definitivamente approvato con deliberazione n. 7 del 08/04/2014;
- **Piano Strutturale**, approvato con delibera C.C. n. 14/99 e variato con delibera C.C. n. 7/14.

La normativa vigente sull'area per quanto riguarda il Regolamento Urbanistico, classifica l'area nel seguente modo:

- Sistemi, sottosistemi ed ambiti: San Francesco e Stentatoio – UTOE 3.1.1;
- Zone territoriali omogenee: D zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali;
- Destinazioni d'uso esclusive: D2 artigianali e industriali (NTA art. 66).



LEGENDA

LIMITI DI AREE

Ambito di intervento unitario sottoposto a (NTA art. 4)

- Piano di recupero
- Piano di recupero urbano integrato
- Piano urbanistico esecutivo
- Progetto unitario convenzionato
- Ristrutturazione urbanistica
- Interventi prequadrati tramite bandi di evidenza pubblica
- Piano di indirizzo del fiume Sieve di iniziativa pubblica

Art. 45 di intervento unitario convenzionati e non ancora ultimati

Art. 45 di intervento unitario convenzionati e ultimati

Limite UTOE (NTA Art. 63) Perimetro centri abitati (comma 1 lettera b art. 55 L.R. 1/06)

Diavetto franco

Limite Comunale

ZONE OMOGENEE A - Culturali ed ambientali

- A1 - Tessuti storici (NTA Art. 64)
- A2 - Tessuti storici ad impianto urbanistico storico (NTA Art. 64)

ZONE OMOGENEE B - Prevalentemente residenziali

- B1 - Area Edificale (NTA Art. 65)
- B2 - Area di integrazione (NTA Art. 65)
- B3 - Edificale per lottizzazioni da completare (NTA Art. 65)

ZONE OMOGENEE C

- C - Area di espansione dell'abitato (NTA Art. 67)

ZONE OMOGENEE D

- D1 - Area per attrezzature ricreative e alberghiere (NTA Art. 66)
- D2 - artigianali e industriali (NTA Art. 66)
- D2L - edificale per lottizzazioni da completare (NTA Art. 66)

ZONE OMOGENEE E

- E1 - Zone agricole di interesse primario (NTA Art. 40)
- E2 - Zone agricole produttive (NTA Art. 40)
- E3 - Zone agricole inedificabili all'interno dell'UTOE (NTA Art. 41)
- E4 - Zone agricole di parco (NTA Art. 39)
- Area e attrezzature turistiche (NTA Art. 34)

ZONE OMOGENEE F - ATTREZZATURE E D IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

- F1 - Verde pubblico e sportivo (NTA Art. 37)
- F2 - Attrezzature e servizi collettivi (NTA Art. 30)
- Parcheggi (NTA Art. 36)
- Area di arredo stradale (NTA Art. 40)
- Parco fluviale (NTA Art. 39)
- Parco urbano (NTA Art. 38)
- Area ferroviaria

ZONE OMOGENEE H - VERDE PRIVATO, SERVIZI PRIVATI E PERTINENZE

- H1 - aree a verde privato e di pertinenza (NTA Art. 69)
- H2 - aree private per attrezzature sportive (NTA Art. 69)
- H3 - aree a verde privato di tutela paesaggistico-ambientale (NTA Art. 70)

AREE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

- Area boscate (NTA Art. 35)
- Area di protezione paesaggistica e/o storica ambientale (NTA Art. 24)
- Fasce di rispetto ferroviario (NTA Art. 28)
- Fasce di rispetto fluviale (NTA Art. 19)
- Fasce di rispetto stradale (NTA Art. 27)
- Fasce di rispetto circulatorio (NTA Art. 19)

NORMATIVA TECNICA

2

PREVISIONI URBANISTICHE AREA

ART. 66 LE AREE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

1. Le zone urbane a prevalente funzione produttiva sono quelle in cui la presenza di questa attività è prevalente rispetto alle altre funzioni esistenti e/o ammesse. Sono rappresentate all'interno del perimetro dei centri abitati nelle tavole di progetto del Regolamento urbanistico in scala 1/2000.
2. In queste aree sono consentiti gli interventi finalizzati all'uso corretto del patrimonio esistente, alla permanenza delle funzioni produttive integrate con le altre compatibili, migliorando le condizioni generali dell'insediamento con particolare riguardo all'inserimento ambientale.
3. Le zone prevalentemente produttive sono classificate D ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e definite nel Regolamento Urbanistico come sottozone:
 - **"D1.attrezzature ricettive alberghiere"** - ricomprendono aree destinate alle nuove strutture turistico ricettive e alberghiere;
 - **"D2 artigianali e industriali"** - ricomprendono aree artigianali e industriali edificate e di saturazione nonché, con diverso simbolo grafico (p), aree destinate a nuovi insediamenti;
 - **"D2L edificate per lottizzazione da completare"**
4. Per gli edifici esistenti in sottozona D2 sono ammessi interventi di frazionamento o accorpamento in modo da ottenere unità produttive di dimensioni diverse dalle attuali.
5. Per gli edifici esistenti in sottozona D2, ove non diversamente classificati, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Per gli edifici ove questo sia fisicamente possibile potranno essere ammessi interventi di ampliamento fino ad aumentare la consistenza attuale, con riferimento al parametro di SUL, di una quota non superiore al 20% senza che ciò possa determinare aumento dell'altezza massima esistente. Non è consentito realizzare ampliamenti che portino ad ottenere una superficie coperta superiore al 50% dell'area del lotto complessivamente interessato, né a peggiorare rapporti esistenti se già superiori. Non sono ammessi ampliamenti dei volumi accessori all'interno delle aree di pertinenza degli edifici principali. Sono inoltre ammessi gli ampliamenti strettamente necessari per la formazione di volumi tecnici, necessari per il miglioramento della conduzione dell'attività produttiva, nonché gli interventi tendenti al riordino e al riaccorpamento di volumi secondari esistenti nel resede, previa demolizione degli stessi.
6. In alternativa agli interventi di cui al comma precedente, sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti ed incremento degli stessi di una quota non superiore al 25% della consistenza attuale e della altezza massima esistente purché si migliorino le dotazioni degli standard attuali in maniera significativa, in particolare per verde e parcheggi pubblici.

7. Gli ampliamenti, ad eccezione dei volumi tecnici, potranno essere ammessi a condizione che venga dimostrata l'esistenza di una quota di parcheggi privati, anche interrati, pari ad 1 mq ogni 10 mc del volume complessivo risultante dopo l'intervento.
8. Nelle sottozone D2L resta in vigore la disciplina stabilita dalle delibere e dalle convenzioni nonché dalle modifiche introdotte con successive varianti. Nelle sottozone D2L agli edifici già realizzati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico si applica la disciplina prevista dal presente articolo relativamente agli edifici esistenti.
- 8bis. Nella zona produttiva di Stentatoio per ogni attività produttiva in essere sono consentiti ampliamenti una tantum della SUL fino ad un massimo di mq. 100 subordinatamente al rispetto delle norme in materia di pericolosità idraulica.
9. Sulle tavole di Azzonamento in scala di 1/2000 sono indicati gli interventi di nuova costruzione artigianale e industriale nonché, con diversa simbologia grafica, quelli di nuova costruzione di strutture turistico - ricettive. Se nella zona sono esclusivamente indicati i metri quadrati di SC o di SUL e altezza massima. In presenza invece di perimetrazioni che rimandino, in tavole di "Azzonamento" a piani attuativi corrispondenti ad Ambiti contrassegnati con toponimo e numerazione, si dovrà procedere secondo le indicazioni contenute nel Fascicolo "Ambiti di Trasformazione" e Schede di Intervento.
10. Le nuove costruzioni dovranno rispettare, oltre ai parametri indicati dal piano, quelli più generali riportati in Regolamento Edilizio relativi a distanze dai confini, da pareti finestrate, alla permeabilità dei suoli e ai vincoli eventualmente esistenti nella zona. Per ogni intervento di nuova costruzione dovranno essere reperite aree per parcheggio secondo le prescrizioni di legge, da vincolare nel tempo a questa specifica destinazione. Le aree di cui al presente articolo, incluse o meno nel perimetro degli Ambiti di intervento unitario concorrono tutte alla determinazione delle possibilità edificatorie dell'espansione. Le indicazioni grafiche riportate negli Ambiti di Trasformazione e nelle schede fissano dei criteri prestazionali e non indicano specifiche destinazioni d'uso delle aree. I progetti ed i piani attuativi, quando richiesti, dovranno quindi interessare tutta l'area inclusa nei perimetri. A servizio di attività produttive aventi SUL minima di 500 mq è consentita in aggiunta della SUL una superficie massima di mq. 150 da destinare a due abitazioni, delle quali una per il custode e l'altra per il proprietario dell'attività produttiva, con vincolo di pertinenzialità e con la limitazione che la superficie coperta del lotto produttivo non sia superiore al 75% della superficie del lotto medesimo e senza che l'ampliamento possa determinare aumento dell'altezza massima dell'edificio esistente.
11. Per le aree ricomprese nei perimetri di intervento unitario, sono stati elaborati ed allegati al Regolamento urbanistico schemi di intervento con funzione di piani guida e relative schede descrittive raccolte in Ambiti di Trasformazione. Gli schemi e le schede contengono, oltre ai parametri inderogabili fissati per l'edificazione,

indicazioni preferenziali circa accessi, viabilità e posizione dei fabbricati. Parametri e indicazioni dovranno essere rispettati in sede di formazione del PLV di cui all'ex art 79 ora soppresso, a meno che non venga dimostrata con adeguate analisi e su parere della Commissione Edilizia, la validità di soluzioni alternative. In tal caso sarà in ogni caso necessaria la predisposizione di un piano urbanistico attuativo.

In località Vicano, scheda 9.2 dio Petrella, in caso di decadenza o modifica secondo le procedure di legge della lottizzazione convenzionate, è ammessa anche la destinazione commerciale. Non è ammessa la destinazione residenziale

12. Le disposizioni di cui al presente articolo interessano sia gli interventi relativi alle attività produttive in generale, che quelli previsti per altre destinazioni compatibili.
13. La indicazione dei parametri dimensionali massimi ammessi mantiene la propria efficacia anche successivamente alla realizzazione degli edifici.
14. Nelle aree di cui al presente articolo, è possibile ai sensi del comma 2 lettera d) dell'articolo 55 della legge regionale 1/2005 l'edificazione di completamento e l'ampliamento degli edifici esistenti.
15. Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del RU con destinazione residenziale sono ammessi gli interventi edilizi di cui ai precedenti ex articoli 60 e 61 ora 63 e 64, ad esclusione delle disposizioni sulle destinazioni d'uso consentite.
16. Nelle zone produttive e relativamente alle sottozone D1 e D2, sono ammesse rispettivamente: solo le attività turistico ricettive; solo le attività produttive industriali ed artigianali inclusa la commercializzazione dei beni di produzione propria nonché la fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere od alla prestazione di servizio, attività direzionali o di servizio alle attività produttive. In deroga a quanto previsto, per l'immobile a destinazione artigianale e residenziale ubicato in Frazione Diacceto, via Ermenegildo Santoni n.c. 40 e 42, identificato al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 11 particella 224 subalterni 1 e 2, può essere assoggettato, sulla base di Piano di Recupero redatto ai sensi della Legge 457/78 e delle presenti norme, al cambio di destinazione del piano seminterrato da artigianale a civile abitazione con la formazione di tre appartamenti e posti auto pertinenziali, precisando che il piano terreno rialzato è già destinato a civile abitazione.
17. Per gli edifici che ospitano attività diverse da quella artigianale e industriale attualmente esistenti in queste zone non è ammessa la variazione od il subentro di attività diverse dalle attuali. In caso di interventi edilizi che eccedano la manutenzione straordinaria e il restauro conservativo si dovrà ripristinare la destinazione artigianale o industriale, ad eccezione della destinazione residenziale, di cui è consentito il permanere. In deroga a quanto sopra previsto l'immobile attualmente a destinazione commerciale e residenziale ubicato in frazione Diacceto Via S. Builla n.29 identificato al N.C.E.U. al Foglio di mappa n.11 dalla particella 166 può essere assoggettato sulla base di Piano di Recupero redatto ai sensi della L.457/78 e dell'ex art.80 ora soppresso delle vecchie

N.T.A. ad un ampliamento del 20% della SUL come previsto dal precedente comma 5 e ad un cambio d'uso dell'intero immobile a civile abitazione.

18. Negli edifici ricompresi in sottozona D2 sono inoltre consentite attività sportive che si svolgono prevalentemente al chiuso. È consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti per la realizzazione delle opere e dei servizi strettamente necessari al funzionamento delle attività compatibili, con esclusione delle attività accessorie e non pertinenti, quali quelle di ristorazione o ricettive. In caso di cessazione dell'attività o di sua trasformazione le strutture eventualmente realizzate dovranno essere riconvertite alla funzione produttiva. La realizzazione degli interventi è attuata con concessione edilizia diretta convenzionata in caso che i complessi o gli interventi non superino i 250 mq. di superficie utile degli immobili necessari. Negli altri casi dovrà essere predisposto un piano attuativo. Per le attività esistenti, nel caso siano richiesti interventi di modifica della attuale conformazione, si dovrà procedere alla verifica delle condizioni generali di compatibilità e alla successiva attuazione degli interventi necessari con le modalità di cui al presente comma.
19. Per l'attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico e di quanto contenuto nelle presenti norme.
20. Nell'area appositamente perimetrata in località Valle Vecchia nel Capoluogo sono individuati due comparti (le II) in ciascuno dei quali è possibile realizzare mq 150 di SUL con destinazione residenziale. I due comparti sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario convenzionato e subordinatamente alla eliminazione con eventuale recupero di tutti i manufatti legittimi urbanisticamente ma in contrasto con i valori paesaggistici dei luoghi.

OBIETTIVI E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE AL R.U. E AL P.S.

Obiettivo della variante è consentire la destinazione d'uso commerciale ed attuare il recupero e la rigenerazione urbana mediante ristrutturazione urbanistica con possibilità di realizzare grandi strutture di vendita e/o medie strutture di vendita in forma aggregata.

L'intervento si pone gli obiettivi di:

- Recuperare l'area in termini architettonici ambientali e paesaggistici in virtù del fatto che essendo l'area disuso e non utilizzata presenta sempre maggiori forme di degrado,
- Ampliare l'offerta della stessa, attraverso anche la realizzazione di unità commerciali, all'interno del mercato immobiliare e dei servizi;
- Recuperare un tessuto urbano già definito e risolvere delle criticità favorendo nuove offerte di lavoro e di commercio;
- Ricreare e incentivare elementi di interesse lungo una direttrice urbana, una volta di primaria importanza, e creare nuovi supporti socio-economici alla frazione di San Francesco.

ANALISI STATO DI PROGETTO

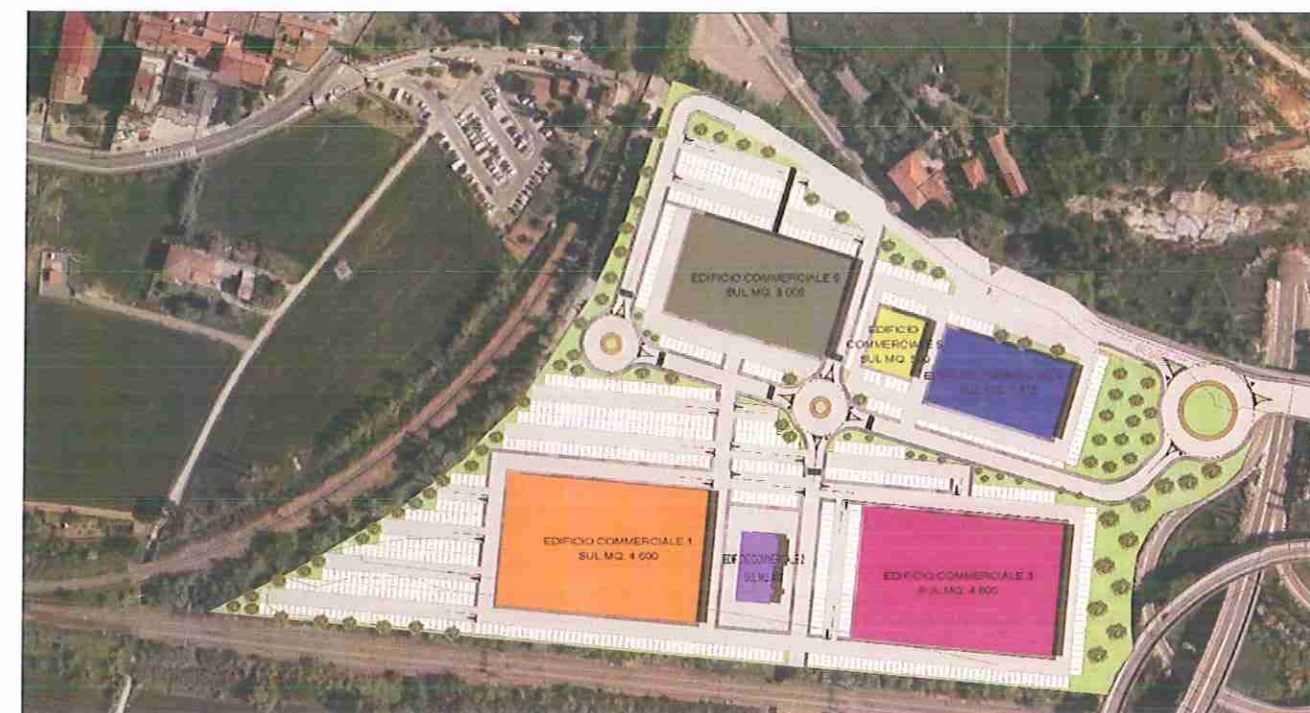
3

DESCRIZIONE DELLO STATO DI PROGETTO

In particolare, la sopracitata Variante definisce per l'area di interesse una modifica al dimensionamento della funzione insediabile del PS (non previsto per l'UTOE) e alla destinazione d'uso, da quella storica ovvero industriale (D2, art. 66 NTA) a quella commerciale (con specifica previsione normativa nelle NTA, all'art. 80), finalizzata a consentire la realizzazione di un alcuni esercizi commerciali, in conformità alla Legge regionale vigente in materia (n. 62/2018) ed al relativo Regolamento di attuazione (n. 15/R/2009), senza incremento dei parametri urbanistici esistenti.

La presente Variante non è soggetta a VIA, non essendo relativa a progetti inclusi tra gli Allegati alla Parte Seconda del Decreto Legislativo n°152/2006, in particolare gli Allegati II, II bis, III e IV.

Si precisa che la variante non individua progetti di cui all'Allegato IV punto 7 lettera b), ovvero la costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59", o di parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto.



STATO DI PROGETTO

Superficie Coperta di progetto: m² 15.000

Volumi di progetto: m³ 52.500 (Altezza virtuale h= 3,50mt)

Il progetto localizza gli standard di cui al DM 1444/68 nell'area "F1" di proprietà, adiacente al perimetro della "Cementeria", a tal proposito compresa nel perimetro della zona di recupero e rigenerazione.

