



Comune di Pontassieve e Pelago
Ufficio Tecnico Associato
**Servizio Pianificazione territoriale ed
urbanistica**

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO
URBANISTICO COMUNALE PER IL RECUPERO DELL'AREA ITALCEMENTI A
SAN FRANCESCO – AMBITO 1D.2**

APPROVAZIONE

d)- Contributi ed osservazioni pervenuti

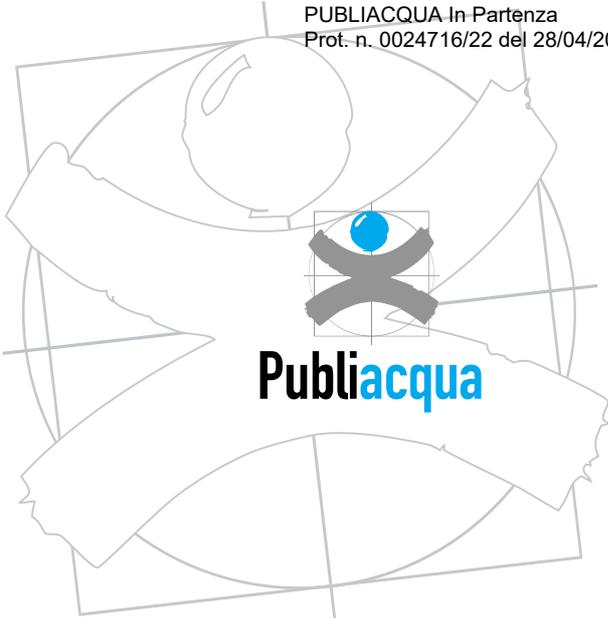
Pontassieve, Agosto 2022

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott. Fabio Carli**

d) Contributi e osservazioni pervenute

Tabella riepilogativa

Rif oss.	Data presentazione	Protocollo	Soggetto proponente	Oggetto
1	29/04/2022	87159 UCVV	Publiacqua S.p.A.	Risposta a verifica assogg VAS
2	02/05/2022	5336 Pelago	Regione Toscana – Settore Miniere e Autorizzazioni in materia di Geotermia e Bonifiche	Informazioni carattere tecnico-minerario – contenuta anche in prot. 5930 del 12/05/2022
3	12/05/2022	5930 Pelago	Regione Toscana – Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio	Confezionamento variante, aspetti dimensionali, paesaggistici e procedurali
4	12/05/2022	5930 Pelago	Regione Toscana – Settore Programmazione grandi infrastrutture di trasporto e viabilità regionale	Aspetti viabilistici
5	12/05/2022	5930 Pelago	Regione Toscana – Settore Turismo Commercio e Servizi	Niente da rilevare
6	12/05/2022	5930 Pelago	Regione Toscana – Settore Miniere e Autorizzazioni in materia di Geotermia e Bonifiche	Vedi anche prot. 5336 del 12/05/2022
7	12/05/2022	5930 Pelago	Regione Toscana – Settore Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamenti e Bonifiche	Prescrizioni normative e prestazionali
8	12/05/2022	5952 Pelago	Cooperativa di Consumo del Popolo di Pelago/ Cooperativa di Consumo di Diacceto	Merito procedura
9	19/05/2022	6286 Pelago	Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Settore Genio Civi le Valdarno Superiore	Richiesta integrazioni



Publiacqua S.p.A

Sede legale e Amministrativa
Via Villamagna, 90/c – 50126 Firenze
Tel. 055.688903 – Fax 055.6862495

Uffici Commerciali
Via Benedetto Accolti, 23/A – 50126 Firenze
Via del Gelso, 15 – 59100 Prato
Viale Matteotti, 45 – 51100 Pistoia
Via C.E. Gadda, 1 – 52027 S. Giovanni Valdarno

Cap. Soc. € 150.280.056,72 i.v.
Reg. Imprese Firenze – C.F. e P.I. 05040110487
R.E.A. 514782

Posta elettronica certificata
protocollo@cert.publiacqua.it

Spett.le

**Unione di Comuni
Valdarno e Valdisevie**

*Area di Gestione difesa e uso del
territorio*

c.a. Dott. For. Antonio Ventre
Via XXV Aprile, 10
50068 Rufina

Città Metropolitana di Firenze

uc-valdarnoevaldisieve@postacert.toscana.it

(trasmissione pec)

Spett.le

Autorità Idrica Toscana

Via Verdi, 16
50122 Firenze

protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it

(trasmissione pec)

Oggetto: A/2021/79433. Variante Semplificata al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico Comunale per il recupero dell'area Italcementi a San Francesco – ambito 1d2 RUC Vigente. Richiesta attivazione delle procedure relative alla verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010. (Prog. 2021_317).

In riferimento alla richiesta in oggetto, pervenuta al n. 79433 del protocollo aziendale, esaminati gli elaborati tecnici trasmessi con la presente si comunica quanto segue.

Sistema Idrico

Per consentire l'approvvigionamento idrico all'intervento in oggetto dovrà essere realizzata, con onere economico a carico del soggetto attuatore, l'estensione della rete idrica con posa di nuova condotta lungo la SR69 partendo da via IV Novembre e realizzazione di fondo rete come indicato nello schema planimetrico allegato. La fornitura idrica sarà concessa mediante posa del contatore da collocare al confine tra la proprietà pubblica e quella privata.

Sistema Fognario

La rete fognaria esistente, nel tratto di strada prospiciente l'area di intervento, è idonea a recepire i nuovi scarichi. Il punto di consegna dei reflui dovrà essere collocato al confine tra la proprietà pubblica e quella privata come indicato nello schema allegato.

Si informa che lo smaltimento delle acque meteoriche non rientra nella gestione del S.I.I., le stesse dovranno essere recapitate o nella fognatura meteorica o in corpi recettori superficiali esistenti in loco con rete di smaltimento dedicata, separata e del tutto indipendente dalla rete di smaltimento delle acque nere, richiedendo e ottenendo le necessarie autorizzazioni-nulla osta alle competenti autorità.

Tuttavia qualora non fosse possibile il convogliamento in fognatura meteorica o in corpi recettori superficiali, conformemente a quanto indicato nell'art. 78 del PIT della regione Toscana, potrà essere valutata la realizzazione di sistemi di smaltimento drenanti in falda o accumulo a fini irrigui totali o parziali, oppure potranno essere convogliate in fognatura mista previa realizzazione di accumulo che rilasci le acque meteoriche in tempi differenziati rispetto al loro evento per garantire la funzionalità idraulica del sistema fognario esistente e per il quale si richiede dettagliata relazione idraulica e rappresentazione grafica del sistema di smaltimento adottato.

La progettazione, la realizzazione e la direzione lavori delle opere suddette può essere eseguita:

- a cura e onere del soggetto proponente precisando che la progettazione dovrà essere conforme alle specifiche tecniche allegate alla presente e successivamente sottoposta all'approvazione di Publiacqua S.p.A.;
- a cura del Gestore con oneri a completo carico del soggetto proponente.

In entrambi i casi la realizzazione dei lavori sarà regolamentata da apposita convenzione e il trasferimento degli stessi sarà formalizzato come disposto dalla determina n. 39 del 11/06/2015 dell'Autorità Idrica Toscana, *"Procedura per la presa in carico di infrastrutture del S.I.I. realizzate da soggetti diversi dal gestore"*.

Nel caso di estensioni, come quella in oggetto, i lavori possono essere eseguiti direttamente dal soggetto proponente rispettando le procedure che saranno specificate nell'apposita convenzione.

Si precisa che nel primo caso sono di competenza esclusiva di Publiacqua S.p.A., con oneri a carico del soggetto proponente, le seguenti attività: assistenza al collaudo di tenuta idraulica; bonifica delle condotte; analisi di potabilità dell'acqua; esecuzione dei lavori di collegamento delle reti realizzate dal proponente con le reti già in esercizio e l'alta sorveglianza sulle opere.

Per il prosieguo della pratica e per la redazione del preventivo delle opere da porre a carico del soggetto proponente ci dovrà essere preliminarmente presentato il progetto definitivo predisposto secondo l'elenco Elaborati di Progetto in allegato.

La presente attestazione di adeguatezza delle infrastrutture di acquedotto e fognatura ha validità 180 giorni.

Alle condizioni e prescrizioni sopra descritte si esprime parere favorevole, per quanto di competenza, al procedimento in oggetto.

Premesso quanto sopra rimaniamo in attesa di comunicazione in merito alle scelte del soggetto proponente e per eventuali chiarimenti e/o ulteriori informazioni è disponibile il numero 055-2004821.

Distinti saluti

Publiacqua S.p.A.
Gestione Operativa
Il Responsabile
(ing. Cristiano Agostini)



Documento firmato
da:
AGOSTINI
CRISTIANO
28.04.2022 09:15:45
UTC

 **Allegati:**

- Planimetria schematica rete idrica;
- Elenco Elaborati di Progetto;
- Disciplinare opere idriche;
- Schema tipo allacciamento fognario.



Prot. n. AOO-GRT/ /L.60.20.20
Da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio del
Numero

Al Settore Sistema Informativo e
Pianificazione del territorio
e p.c. Al Comune di Pelago (FI)
comune.pelago@postacert.toscana.it
Alla Direzione Ambiente ed Energia

Oggetto: Comune di Pelago (FI) - Variante semplificata al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico comunale per il recupero dell'area Italcementi a San Francesco - ambito 1D2, Adozione ai sensi degli artt. 32 e 252 ter della l.r. 65/2014. - D.C.C. n° 7 del 24.03.2022 ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, avviso pubblicato su BURT n° 13 del 13.04.2022.

Richiesta Contributi in fase di Adozione ai sensi dell'art. 32 L.R. 65/2014.

Si fa riferimento alla VS nota prot. 159856 del 19 aprile u.s., che seppur non inviata direttamente a questo Settore ci è stata comunque assegnata. In relazione alla stessa si inviano le seguenti informazioni di carattere tecnico - minerario.

L'area interessata dalla variante di cui all'oggetto è relativa all'ex cementeria Italcementi, situata in località San Francesco - comune di Pelago (FI), sulla quale questo settore non ha mai avuto competenze. Peraltro, sino al novembre 2013, nella suddetta cementeria si lavorava la marna estratta nella limitrofa concessione mineraria Monsavano per produrre cemento. Dopo due anni di sospensione dei lavori, causa la perdurante crisi economica che ha coinvolto anche il settore dell'edilizia, la Società Italcementi (poi Ital Real Estate) presentò nel dicembre 2015 l'istanza di rinuncia alla concessione stessa, presentando un progetto di recupero morfologico ed ambientale delle aree interessate dall'attività estrattiva. Gli interventi relativi a detto progetto, dopo pronuncia positiva di compatibilità ambientale, si sono conclusi nel luglio 2021, ed il giorno 5 ottobre 2021 è stato redatto dagli Enti territorialmente interessati il verbale di

fine lavori, prendendo atto che gli stessi sono stati correttamente realizzati come da progetto autorizzato. A seguito di ciò questo Settore ha emanato, in data 29/03/2022, il D.D. n. 5542 di accettazione della rinuncia alla concessione mineraria Monsavano in comune di Pelago (FI), che si allega alla presente per doverosa informazione.

Per informazioni o chiarimenti contattare:

- Ing. Oreste Neri 055.4387291 oreste.neri@regione.toscana.it
- Dott. Marcello Ovi 055.4387281 marcello.ovi@regione.toscana.it

Distinti saluti

Il Dirigente
(Ing. Alessandro Fignani)



REGIONE TOSCANA

DIREZIONE AMBIENTE ED ENERGIA

SETTORE MINIERE E AUTORIZZAZIONI IN MATERIA DI GEOTERMIA E
BONIFICHE

Responsabile di settore Alessandro FIGNANI

Incarico: DECR. DIRIG. CENTRO DIREZIONALE n. 8674 del 21-05-2021

Decreto non soggetto a controllo ai sensi della D.G.R. n. 553/2016

Numero adozione: 5542 - Data adozione: 29/03/2022

Oggetto: SOCIETA' ITAL REAL ESTATE - RINUNCIA CONCESSIONE MINERARIA PER
MARNA DA CEMENTO "MONSAVANO" - COMUNE DI PELAGO (FI)

Il presente atto è pubblicato integralmente sulla banca dati degli atti amministrativi della
Giunta regionale ai sensi dell'art.18 della l.r. 23/2007.

Data certificazione e pubblicazione in banca dati ai sensi L.R. 23/2007 e ss.mm.: 30/03/2022



Signed by
**FIGNANI
ALESSANDRO**
C = IT
O = Regione
Toscana

Numero interno di proposta: 2022AD006178

IL DIRIGENTE

Visto il R.D. 29 luglio 1927, n. 1443 “Norme di carattere legislativo per disciplinare la ricerca e la coltivazione delle miniere” e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il D.P.R. 18 aprile 1994, n. 382 – “Disciplina dei procedimenti di conferimento dei permessi di ricerca e di concessioni di coltivazione di giacimenti minerari di interesse nazionale e di interesse locale”;

Visto il D.P.R. 09 aprile 1959, n. 128 – “Norme di polizia delle miniere e cave”;

Visto il D.Lgs. 25 novembre 1996, n. 624 – “Attuazione della direttiva 92/91/CEE relativa alla sicurezza e salute dei lavoratori nelle industrie estrattive per trivellazione e della direttiva 92/104/CEE relativa alla sicurezza e salute dei lavoratori nelle industrie estrattive a cielo aperto o sotterranee”;

Visto l’art. 34 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 112 con il quale “Le funzioni degli uffici centrali e periferici dello Stato relative ai permessi di ricerca ed alle concessioni di coltivazione di minerali solidi e gas non combustibili sono delegate alle regioni”;

Vista la L.R. 03 novembre 1998, n. 78 – “Disposizioni in materia di miniere”;

Visto il D.M. 15 Novembre 1930 con la quale fu accordata alla Società Calci e Cementi di Monsavano la concessione mineraria perpetua per marna da cemento “Monsavano”, insistente su un’area di 85 Ha, in comune di Pelago (FI);

Visto il D.M. 6 maggio 1952 con cui alla Società Italcementi S.p.A fu trasferita la concessione mineraria perpetua “Monsavano” in comune di Pelago (FI);

Vista l’istanza di rinuncia, per antieconomicità del giacimento residuo, alla concessione mineraria “Monsavano”, della Società Italcementi S.p.A. in data 11 dicembre 2015, con allegato il “Progetto di recupero morfologico delle aree interessate dall’attività estrattiva” e successive integrazioni;

Considerato che con note in data 9 giugno ed 8 luglio 2016, la Società Italcementi S.p.A. ha chiesto l’autorizzazione ad eseguire alcuni interventi di chiusura sugli imbocchi al sotterraneo nell’area della concessione mineraria “Monsavano” in comune di Pelago (FI),

Vista la nota del 29 agosto 2016 con la quale il Comune di Pelago esprimeva parere favorevole agli interventi di chiusura sopracitati;

Vista la nota del Settore Miniere e Monitoraggio Acque Minerali e Termali del 31 agosto 2016, con la quale si autorizzavano gli interventi proposti dalla Società Italcementi nelle relazioni del 9 giugno e 8 luglio 2016, così come da parere favorevole del comune di Pelago (FI);

Vista l’istanza in data 4 agosto 2016, della Società Italcementi S.p.A., di avvio del procedimento di Valutazione Impatto Ambientale, presso il Settore Valutazione Impatto Ambientale – Valutazione Ambientale Strategica – Opere Pubbliche di interesse strategico Regionale della Regione Toscana, ai sensi degli artt. 23 e seguenti del D. Lgs. 152/2006 e artt. 52 e seguenti della L.R. 10/2010, relativamente al progetto di “Recupero morfologico e ambientale delle aree interessate dall’attività estrattiva nell’ambito della concessione mineraria di marna da cemento denominata “Monsavano”,

in comune di Pelago (FI);

Vista la D.G.R.T. n. 858 del 7 agosto 2017, con la quale è stata espressa pronuncia positiva di compatibilità ambientale, subordinatamente al rispetto di prescrizioni, relativamente al “Progetto di recupero morfologico delle aree interessate dall’attività estrattiva” nell’ambito della concessione mineraria “Monsavano” in comune di Pelago (FI);

Visto il D.D.R.T. n. 10671 del 3 luglio 2018, con il quale la Società Italcementi S.p.A. è stata autorizzata da questo Settore all’attuazione del “Progetto di recupero morfologico delle aree interessate dall’attività estrattiva” nell’ambito della concessione mineraria “Monsavano” in comune di Pelago (FI);

Visto il D.D.R.T. n. 7597 del 16 maggio 2019 di trasferimento della titolarità della concessione mineraria “Monsavano” dalla Soc. Italcementi alla Società Ital Real Estate S.r.l. (sede legale in Via Stezzano, 87 – 24126 Bergamo - codice fiscale e P. Iva 01801880160);

Vista l’istanza in data 11 marzo 2020, della Società Ital Real Estate S.r.l., con la quale ha richiesto al Settore Valutazione Impatto Ambientale – Valutazione Ambientale Strategica – Opere Pubbliche di interesse strategico Regionale della Regione Toscana, ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e della L.R.T. 10/2010, un parere in merito alla necessità di sottoporre alcune modifiche al progetto autorizzato, alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale;

Vista la nota n. 134297 dell’ 8 aprile 2020, con la quale il Settore Valutazione Impatto Ambientale – Valutazione Ambientale Strategica – Opere Pubbliche di interesse strategico Regionale della Regione Toscana ha comunicato che le suddette modifiche al progetto autorizzato non sono sostanziali e quindi non è necessario siano sottoposte a procedimento di verifica di assoggettabilità;

Visto il D.D.R.T. n. 14546 del 18 settembre 2020 con il quale questo Settore, ha autorizzato la modifica al “Progetto di recupero morfologico delle aree interessate dall’attività estrattiva” nell’ambito della concessione mineraria “Monsavano” in comune di Pelago (FI);

Vista la nota in data 5 luglio 2021 con la quale la Società Ital Real Estate S.r.l. ha comunicato al Settore Miniere ed Autorizzazioni in materia di Geotermia e Bonifiche e a tutti gli Enti interessati, che i lavori, relativi al progetto autorizzato di recupero morfologico ed ambientale finalizzati alla rinuncia della concessione “Monsavano” in comune di Pelago (FI), sono terminati, allegando alla nota stessa una relazione che riassume quanto realizzato;

Visto il “Verbale di presa d’atto fine lavori”, redatto da questo Settore e dai vari gli Enti interessati, il 5 ottobre 2021 presso la concessione mineraria” Monsavano”, dal quale risulta che i lavori effettuati sono conformi al progetto autorizzato;

Vista la nota in data 19 gennaio 2022, con la quale questo Settore chiedeva a tutti gli Enti interessati, ed in particolare all’Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve ed al Comune di Pelago (FI), se vi erano motivi ostativi, per quanto di competenza, all’emanazione del Decreto di rinuncia della concessione in oggetto;

Preso atto della nota in data 21 febbraio 2022 con la quale l’Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve comunica di “... non ravvisare motivazioni ostative, per quanto di competenza di questa Amministrazione in materia di vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 39/2000, all’emanazione del Decreto di rinuncia alla concessione mineraria.....Fermo restando l’obbligo del rispetto, da parte degli eventuali nuovi possessori dei terreni in questione o da parte della stessa Soc. Ital Real

Estate nel caso non ceda il possesso degli stessi terreni, delle prescrizioni ancora in essere, in materia di vincolo idrogeologico contenute nei pareri ed autorizzazioni rilasciati da questo Ente per i vari interventi realizzati...”;

Considerato che con nota in data 21 febbraio 2022, la Soc. Ital Real Estate S.r.l. ha trasmesso gli estratti dell’ispezione ipotecaria telematica, effettuata in data 31 gennaio 2022, presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Firenze, dai quali emerge che non risultano ipoteche iscritte né sulla concessione mineraria né sui terreni sui quali essa insiste;

Preso atto della nota in data 8 marzo 2022 con la quale il Comune di Pelago (FI) esprime il proprio nulla osta alla rinuncia della concessione mineraria Monsavano fermo restando il rispetto delle prescrizioni ancora in essere rilasciate dall’Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve a carico dell’attuale proprietà o di eventuali nuovi possessori;

Considerato che tutti gli imbocchi sotterranei conosciuti della miniera risultano segregati;

Condiviso che il giacimento residuo di marna da cemento nella miniera di “Monsavano” in comune di Pelago (FI), non risulti più economicamente coltivabile, e ritenuto pertanto che non vi siano giacimenti e pertinenze minerarie da acquisire al patrimonio dell’Amministrazione;

DECRETA

di accettare la rinuncia della concessione mineraria “Monsavano” in comune di Pelago (FI), in titolo alla Soc. Ital Real Estate S.r.l. (sede legale in Via Stezzano, 87 – 24126 Bergamo - codice fiscale e P. Iva 01801880160) ai sensi dell’art. 16 del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 382;

di partecipare il presente decreto, a cura di questo Settore, alla Soc. Ital Real Estate S.r.l., al Comune di Pelago (FI), all’Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve, all’Arpat Settore Supporto tecnico, all’Autorità di Bacino del Fiume Arno ed alla Regione Toscana Direzione Ambiente ed Energia e Settore VIA-VAS;

che debba essere corrisposto, dalla Società Ital Real Estate S.r.l. alla Regione Toscana, l’importo del canone di concessione, per il periodo decorrente dal 1° gennaio 2022 fino alla data di adozione del presente Decreto Dirigenziale, che verrà accertato con separato atto;

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso nei confronti dell’Autorità giudiziaria competente nei termini di legge.

Il Dirigente

CERTIFICAZIONE



sottoscritto elettronicamente

Signed by MARMUGI Enrico

C = IT

O = Regione Toscana



Allegati

Risposta al foglio
Numero

**Al Responsabile del procedimento
Ufficio Tecnico Associato
Servizio Pianificazione territoriale ed urbanistica
Comune di Pontassieve e Pelago**

**e p.c.
Al Presidente della Città Metropolitana di Firenze
SEDE**

**Al Responsabile della Direzione Urbanistica
SEDE**

Oggetto: Comune di Pelago (FI) – Variante semplificata al Piano strutturale ed al Regolamento urbanistico inerente il nuovo ambito d'intervento "1D.2 Italcementi " a San Francesco – Adozione ai sensi degli artt. 32 e 252 ter della l.r. 65/2014 – Del. C.C. n. 7 del 24/03/2022 – BURT n. 15 del 13/04/2022

Trasmissione del contributo tecnico in fase di osservazione

Per i disposti degli artt. 30 e 32 della L.R. 65/2014 con D.C.C. n. 7 del 24/03/2022 il Comune di Pelago ha adottato la Variante semplificata al Piano strutturale ed al Regolamento urbanistico inerente il nuovo ambito d'intervento "1D.2 Italcementi " a San Francesco.

In applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. 65/2014, si trasmette il contributo tecnico formulato ai sensi degli artt. 32 e 53 della legge regionale.

Si allegano i contributi tecnici dei competenti settori regionali:

- Settore Programmazione grandi infrastrutture di trasporto e viabilità regionale
- Settore Turismo Commercio e Servizi
- Settore Miniere e Autorizzazioni in materia di Geotermia e Bonifiche
- Settore "Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamenti e Bonifiche

Il Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio resta a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla Legge Regionale sul Governo del Territorio.



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA

***Settore Sistema informativo e
Pianificazione del Territorio***

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Si informa che i referenti regionali della pratica in oggetto sono:

- arch. Lucia Meucci Responsabile P.O. - tel. 055-438 3437 - lucia.meucci@regione.toscana.it -
- Paola Iotti, Assistente amministrativo - tel. 055.438 5194 - paola.iotti@regione.toscana.it

LM

Distinti saluti

Il Dirigente
Arch. Marco Carletti



Allegati

Risposta al foglio
Numero

Oggetto: Comune di Pelago (FI) – Variante semplificata al Piano strutturale ed al Regolamento urbanistico inerente il nuovo ambito d'intervento "1D.2 Italcementi " a San Francesco – Adozione ai sensi degli artt. 32 e 252 ter della l.r. 65/2014 – Del. C.C. n. 7 del 24/03/2022 – BURT n. 15 del 13/04/2022
Contributo tecnico in fase di osservazione

Per i disposti degli artt. 32 e 252 ter della L.R. 65/2014 con D.C.C. n. 7 del 13/04/2022 il Comune di Pelago ha adottato la *Variante semplificata al Piano strutturale ed al Regolamento urbanistico inerente il nuovo ambito d'intervento "1D.2 Italcementi " a San Francesco*, ed ha trasmesso la relativa comunicazione con pec ns. prot. 156013 del 13/04/2022, indicando il link per la consultazione della relativa documentazione.

L'avviso di adozione è pubblicato sul Burt n. 15 del 13/04/2022.

Il presente contributo è trasmesso, ai sensi degli artt. 32 e 53 della L.R. 65/2014, nello spirito di sinergia, allo scopo di favorire lo scambio *"delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica di tutti gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa"*.

Premessa

In prima istanza si rilevano alcune mancanze e discordanze all'interno degli elaborati di variante che non semplificano la lettura degli atti e la relativa fase istruttoria, e rispetto alle quali si chiede di fare chiarezza.

A tale riguardo si segnala:

- la nota di comunicazione non riporta il prospetto degli elaborati di variante adottati;
- la nota di comunicazione reca in Oggetto la dicitura *Variante semplificata al Piano strutturale ed al regolamento urbanistico comunale per il recupero dell'Area Italcementi a San Francesco Ambito 1D2*, mentre il link per la consultazione del documento fa riferimento alla diversa dicitura *...variante-n-10-al regolamento-urbanistico-adozione*. Dette discordanze permangono anche nell'avviso di pubblicazione sul Burt;
- gli elaborati di variante indicati in delibera fanno riferimento a sigle di Allegati quali C0, C1, C2 eccetera che non sono però riportati sui documenti consultabili dal suddetto link;
- la delibera e la scheda d'intervento 1D.2 fanno riferimento al Provvedimento di esclusione dalla VAS, documento che non sembra risultare tra gli elaborati adottati;
- gli elaborati di variante riportano l'ambito 1D2 talvolta come ambito del RUC vigente, talaltra come ambito introdotto in sede di variante urbanistica;
- la relazione urbanistica del Rup riporta in premessa "Nel Regolamento Urbanistico vigente nel Comune di Pelago l'ex area del cementificio Italcementi nella frazione di San Francesco è disciplinata come ambito 1D.2 Ex Italcementi normato dall'art. 66 "Le aree prevalentemente produttive" che si riporta di seguito per esteso", si ravvisa invece che l'ambito 1D.2 viene inserito nello stato di variante;
- la scheda del RU vigente reca i riferimenti al lotto 2 industriale e commerciale con superficie di vendita max pari a mq 1500, che invece risultano essere parametri relativi allo stato di variante.



Contenuti della variante semplificata

Come si evince dalla relazione del Rup per l'ambito dell'Ex cementificio Italcementi a San Francesco in Pelago, la variante urbanistica semplificata riguarda il recupero dell'area ai fini produttivi e commerciali, tramite i seguenti passaggi:

- “- eliminazione della disciplina vigente per le trasformazioni sull'area;*
- inserimento di una nuova disciplina finalizzata al recupero ambientale e paesaggistico dell'area mediante la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica di rilevante qualità architettonica e secondo i principi dell'architettura sostenibile, rivolgendo nel contempo particolare attenzione alla riqualificazione urbana.*
- possibilità di realizzare, nei volumi recuperati, un quantitativo di funzione commerciale per insediamento di una media struttura di vendita e relative superfici accessorie.*
- miglioramento della viabilità mediante realizzazione di nuova rotatoria sulla SR 69 in corrispondenza dell'attuale innesto della strada con l'area dismessa. Tale modifica alla viabilità Regionale, rientrando all'interno della fascia di rispetto stradale disciplinata dall' art. 27b c. 6 della NTA del RUC, non è oggetto di variante allo strumento urbanistico.*

La nuova disciplina viene introdotta mediante:

- modifica degli artt. 66 e 80 delle NTA del RUC per eliminare la disciplina vigente,*
- inserimento sull'Elaborato 1–San Francesco e Stentatoio UTOE 3.1.1, in corrispondenza dell'area dell'ex cementificio di San Francesco, del retino che individua l'ambito d'intervento unitario sottoposto a progetto unitario convenzionato (PUC) denominato “ID.2 Italcementi”;*
- inserimento nell'Elaborato C-Schede di ambito, di una nuova scheda, denominata “ID.2 Italcementi”, che disciplina in maniera specifica le azioni di trasformazione all'interno dell'ambito suddetto, prevedendo la possibilità di realizzare la media struttura di vendita;*
- modifica delle tabelle di dimensionamento per il trasferimento di tutta la SUL commerciale residua del PS, nell'UTOE -San Francesco, nel dettaglio:*

- *dall'UTOE- Diacceto vengono prelevati mq. 160*
- *dall'UTOE- Palaie vengono prelevati mq. 240*
- *dall'UTOE- Paterno vengono prelevati mq. 460*
- *dall'UTOE- Fontisterni vengono prelevati mq. 450*

le suddette quantità (in totale 1310mq) convergono nell'UTOE-San Francesco, dove essendo disponibili 1000 mq di SUL commerciale, si arriva ad avere una SUL di 2310 mq.

Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 65/2014 la previsione di realizzazione di media struttura di vendita non è soggetta al parere preventivo della conferenza di copianificazione ex art. 25 in quanto interna al Perimetro del Territorio urbanizzato.”



Elaborati di variante
Norme tecniche del RU

Gli elaborati di variante al RU recano gli Stati vigente- variato – sovrapposto degli Art. 66 e 80 delle NTA di regolamento urbanistico:

- lo stato variato dell'art. 66 – *Le aree prevalentemente produttive* introduce il comma 21 che disciplina essenzialmente “*La trasformazione dell’ambito di intervento unitario 1D.2 – Italcementi in località San Francesco, da attuarsi con progetto unitario convenzionato, appositamente perimetrato, è regolata dalla scheda di intervento introdotta nell’elaborato C.*”; di conseguenza l’ambito 1D.2 dell’area ex Italcementi sembra interamente enucleato dalla normativa relativa alle aree produttive D2 di cui all’art. 66, assumendo quindi una specifica e distinta disciplina;

- lo stato variato dell’art. 80 – *Norme finali* stralcia dal comma 4 parte della normativa vigente, che fa riferimento alla pubblicazione di un bando di evidenza pubblica, riferita all’area di San Francesco A.P.P. subordinata a piano attuativo di iniziativa pubblica o privata e destinata a funzioni prevalentemente residenziali e commerciali; non si comprende pertanto l’attinenza di detto stralcio rispetto ai contenuti di variante urbanistica, in quanto la previsione del RU per l’ambito A.P.P., ormai decaduta, è estranea all’ambito oggetto di variante urbanistica; si richiede pertanto il reintegro di detto stralcio per i due seguenti motivi:

la variante è adottata ai sensi dell’art. 252 ter c.1 e la norma transitoria della legge regionale non contempla modifiche ad ambiti diversi dai contesti produttivi esistenti;

lo stralcio normativo del comma 4 è suscettibile di ridare vita alla previsione correlata dell’A.P.P. con destinazioni residenziali e commerciali, peraltro in un ambito che il PSI Valdarno Valdisieve riconoscerà esterno al ptu, così come definito ai sensi dell’art. 4 della l.r. 65/2014.

La tavola 1 di variante RU introduce l’ambito 1D.2, tale destinazione d’uso è indicata come riferita all’intero ambito dell’area ex cementificio Italcementi; si segnala che la destinazione 1D.2 non è altresì riportata nella legenda della tavola urbanistica nello stato variato.

Scheda d’ambito intervento 1D.2 Italcementi

La scheda d’ambito disciplina gli interventi ammessi all’interno dell’ambito oggetto di variante urbanistica. In linea generale la scheda risulta carente di contenuti sia in termini quantitativi che qualitativi.

Superfici da destinare a standard, sono indicati i riferimenti normativi DM 1444/68 e DPGR 23/R/2020 per le funzioni commerciali, con possibilità di monetizzazione; non risultano preventivamente effettuate verifiche e studi preliminari relativamente alla possibilità di realizzare gli standards minimi previsti all’interno dell’ambito, verifiche che si ritiene opportuno effettuare in sede di variante urbanistica al fine di individuare le migliori opzioni alternative.

Destinazione d’uso, per il lotto 1 è prevista la destinazione industriale, per il lotto 2 la destinazione industriale e commerciale con esclusione di esercizi di vicinato; si ravvisa l’opportunità di sostituire la voce “industriale” con “produttiva”; la scheda indica il dimensionamento per la nuova edificazione della superficie di vendita commerciale, mentre non fornisce alcuna indicazione circa i parametri del dimensionamento per il recupero e la ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti; tali parametri non risultano peraltro indicati nelle tabelle di dimensionamento del PS e del RU vigenti per l’Utoe San Francesco, produttivo-recupero.



A tale riguardo si richiama il passaggio in Relazione che reca “La variante in approvazione comporta modifiche al Piano Strutturale vigente, in particolare prevede trasferimenti di dimensionamenti tra UTOE all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ma non determina incremento al suo dimensionamento complessivo.”, osservando quindi che eventuali incoerenze per il recupero del dimensionamento produttivo che si dovessero confermare/palesare tra la variante urbanistica semplificata ed il Piano Strutturale vigente sono soggette a variante ordinaria. Si chiedono i necessari chiarimenti.

Obiettivi, sono indicati il recupero ambientale e paesaggistico dell'area con interventi di ristrutturazione urbanistica e di integrazione paesaggistica.

Condizioni alla trasformazione, laddove sono richiesti adeguati interventi sul sistema viario, si ritiene che il sostantivo “adeguato”, “appropriato” non costituiscano una condizione alla trasformazione mancando di specifici indirizzi normativi e criteri qualificanti, analoga considerazione può essere fatta per gli interventi di adeguamento alla rete della viabilità pedonale in via Forlivese – SR69 – Lotto; la scheda rappresenta la possibilità di ampliamento del parcheggio scambiatore in località La Palla, evidentemente esterno all'ambito dell'ex Italcementi oggetto di variante, si ritiene pertanto che tale “possibilità”, almeno in questa fase, non possa costituire una condizione alla trasformazione.

Aspetti paesaggistici, è indicato che la progettazione dovrà essere coerente con la disciplina d'uso della scheda d'ambito 11 Val d'Arno superiore del PIT. Si richiede di recepire puntualmente all'interno della scheda d'intervento gli obiettivi di qualità e le direttive a cui fare riferimento in fase di progettazione del PUC. Per quanto concerne il corretto inserimento paesaggistico dei volumi in relazione alle visuali dell'ambito territoriale, si richiede di individuare già in sede di variante quali siano ritenuti “i principali ricettori sensibili e principali punti visuali dell'ambito territoriale di riferimento” rispetto ai quali il PUC dovrà verificare le relative visibilità ed indirizzare la progettazione.

Aspetti ambientali, la scheda rimanda integralmente alle condizioni e prescrizioni contenute nel Provvedimento di esclusione dalla Vas quale parte integrante della scheda norma, si osserva che detto documento, richiamato anche in Delibera di adozione, non si riscontra tra gli atti adottati ed allegati alla variante urbanistica.

Si richiede pertanto che le condizioni e prescrizioni contenute in detto Provvedimento confluiscono nella scheda d'ambito intervento 1D.2 Italcementi quali prescrizioni per la progettazione ed attuazione degli interventi.

Si richiama altresì il parere trasmesso dal settore regionale VAS in fase di Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 22 L.R. 10/2010 che, con riferimento agli elevati obiettivi di variante urbanistica per il recupero ambientale e paesaggistico dell'area cita: “Nell'ottica di indirizzare il PUC all'assunzione di elevati standard qualitativi ed ambientali dovrebbero essere individuati dei principi guida alla pianificazione ed alla progettazione dell'area che tengano conto di:

- indirizzi per l'inserimento e la collocazione degli edifici nei lotti anche attraverso un'attenta localizzazione degli standard e delle aree a verde, ad esempio garantendone la concentrazione in spazi ampi e fruibili aventi al contempo la funzione di ricucitura/connessione/riqualificazione/mitigazione delle aree poste ai margini del nuovo insediamento;

- criteri per l'uso efficiente delle risorse per i diversi ambiti funzionali (impianti di ultima generazione, uso di FER e tecnologie innovative, interventi per il recupero delle acque piovane da impiegare per l'irrigazione delle aree a verde, tecnologie per il risparmio idrico, target di risparmio idrico ed energetico);

- indirizzi e misure per la sistemazione e protezione dei suoli, in modo da conseguire il minor consumo di suolo possibile limitando l'impermeabilizzazione dell'area.”, richiedendo espressamente di declinare detti principi guida all'interno della scheda introdotta relativa all'ambito 1D.2 Italcementi.



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA

***Settore Sistema informativo e
Pianificazione del Territorio***

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

In relazione alla complessità della previsione di variante che riguarda non solo l'introduzione di una media struttura di vendita, ma il recupero e la riqualificazione ambientale ed urbanistica di un ambito industriale in avanzato stato di degrado, che è al contempo elemento qualificante per il territorio anche in funzione della sua collocazione al confine tra due comuni ed in stretta continuità con l'abitato di Pontassieve e del fiume Arno, si ritiene che la scheda debba essere implementata di uno schema direttore che accompagni graficamente gli obiettivi e gli indirizzi della disciplina dell'ambito 1D.2, così come risulterà modificata successivamente alle integrazioni richieste.

Per gli aspetti legati alla viabilità, si allega il contributo tecnico del Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale.

Architetto Lucia Meucci
Responsabile di P.O. Toscana Centro Est

Distinti saluti

Il Dirigente
arch. Marco CARLETTI



Allegati

Risposta al foglio del
numero

Oggetto: Comune di Pelago (FI) – Variante semplificata al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico comunale per il recupero dell'area Italcementi a San Francesco - ambito 1D2, Adozione ai sensi degli artt. 32 e 252 ter della l.r. 65/2014. - D.C.C. n° 7 del 24.03.2022 ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, avviso pubblicato su BURT n° 13 del 13.04.2022.
Richiesta Contributi in fase di Adozione ai sensi dell'art. 32 L.R. 65/2014.

Alla Direzione Generale URBANISTICA
SETTORE SISTEMA INFORMATIVO E PIANIFICAZIONE DEL
TERRITORIO
Arch. Marco Carletti

Responsabile P.O.
Arch. Lucia Meucci

p.c. Alla Direzione Mobilità Infrastrutture e TPL

Il presente contributo è riferito alle richieste pervenute da codesto Settore con note prot.0159856 Data 15/04/2022 e prot.0163558 Data 20/04/2022 relativamente alla variante al PS e al RU vigenti per il recupero dell'area "Italcementi" nella frazione di San Francesco in Comune di Pelago. Premesso che:

- in data 25/10/2021 risulta che il Proponente abbia inviato al Comune di Pelago richiesta di archiviazione della precedente proposta di variante inerente il recupero a fini totalmente commerciali dell'area per la realizzazione di una grande struttura di vendita presentando, avanzando anche una nuova proposta di variante urbanistica al PS ed al RUC vigenti sostanzialmente finalizzata al recupero del complesso sopra richiamato con nuova destinazione d'uso suddivisa in 2 lotti, industriale e industriale-commerciale con previsione di una media struttura di vendita (max mq. 1.500 di superficie di vendita) ed esclusione di esercizi di vicinato. Il procedimento pare proseguire sulla base di quello già a suo tempo avviato, con la modifica sopra richiesta.

Dall'esame della nuova documentazione trasmessa, in relazione agli aspetti di competenza del Settore, si evince quanto segue:

- nella Relazione di accompagnamento all'atto di adozione del Comune di Pelago (DGC n.61/2021) è prescritto per la trasformazione dell'area che "dovrà essere assicurato un adeguato sistema viario prevedendo appropriati interventi di adeguamento della viabilità



principale e delle varie intersezioni stradali tra la SS 67 e la SR 69 nonché della viabilità interna all'area oggetto di riqualificazione”;

- tale relazione si conclude proponendo “di adottare, ai sensi dell’art.32 e 252 ter della L.R. 65/2014 la variante semplificata al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico consistente nell’inserimento di un nuovo ambito d’intervento, denominato “1D.2 ITALCEMENTI” nel quale è consentito l’intervento di ristrutturazione urbanistica dell’area a fini produttivi con la possibilità di insediare la funzione commerciale destinata alla realizzazione di una media struttura di vendita, assicurando un adeguato sistema viario e il rispetto delle indicazioni contenute nella specifica scheda d’intervento.”

- nella relazione urbanistica si specifica come la variante sia caratterizzata da “miglioramento della viabilità mediante realizzazione di nuova rotatoria sulla SR 69 in corrispondenza dell’attuale innesto della strada con l’area dismessa. Tale modifica alla viabilità Regionale, rientrando all’interno della fascia di rispetto stradale disciplinata dall’ art. 27b c. 6 della NTA del RUC, non è oggetto di variante allo strumento urbanistico.”

In tema di verifica di sostenibilità della rete stradale è opportuno ricordare che in attuazione del PRIIM della Regione Toscana risultano programmati ed in parte eseguiti significativi interventi per la riqualificazione della strada regionale SR70 e SR69 che di fatto si connettono in prossimità della previsione urbanistica in oggetto per poi collegarsi attraverso un articolato sistema di svincolo stradale alla SR67. Anche per la SR67 la programmazione nazionale in materia di strade statali prevede un significativo sviluppo per completare un sistema di viabilità di scorrimento che a partire dal capoluogo di Regione possa interessare funzionalmente il Mugello,

Anche lo sviluppo di tale viabilità nazionale, da realizzarsi da parte di ANAS, costituisce uno degli obiettivi di rilievo dello sviluppo infrastrutturale regionale.

E’ di tutta evidenza che in tale contesto di sviluppo infrastrutturale il nodo di connessione stradale fra la viabilità nazionale, quella regionale e quella locale, in prossimità del quale si intende inserire la nuova previsione insediativa, deve essere garantito senza compromettere la funzionalità dell’attuale sistema viario.

La configurazione attuale dello svincolo è stata modificata da ANAS, come noto, antecedentemente al passaggio della SR 69 alla Regione, per garantire il corretto collegamento fra la SR69 e la SS67 considerando di privilegiare il traffico rispetto a quello proveniente dalla



strada comunale, per eliminare significativi fenomeni accodamento in ingresso della strada statale che interessavano anche ampi tratti della SR70.

Per una verifica di sostenibilità della rete stradale da parte di tutti i vari Gestori delle strade interessate, occorre che sia presentato uno specifico studio di traffico, opportunamente adeguato in termini di esigenze e impatto sulla viabilità alla nuova proposta urbanistica oggetto di valutazione.

E' opportuno che siano considerati i dati di traffico rilevati in continuo da Regione Toscana mediante il proprio sistema di monitoraggio del traffico in continuo, considerando almeno la postazione P.019 al km 7+100 della SR69 e la P.021 al km 1+000 della SR70; rilevamenti liberamente consultabili sul portale Open Toscana per i transiti giornalieri per il periodo 2015-2019; dati più aggiornati possono essere richiesti al Settore scrivente.

Con riferimento alla previsione di rotatoria, ritenuta negli elaborati presentati migliorativa del traffico stradale, è altresì da considerare che per gli aspetti di collegamento dalla SR 69 alla SR 67 potrebbe costituire una criticità, qualora non sia verificato opportunamente che nei giorni e nelle ore di maggior traffico stradale proveniente dalla SR 70 e dalla SR 69, non si determinino accodamenti dei veicoli sulle strade regionali per effetto della precedenza dovuta ai veicoli circolanti in rotatoria. L'attuale assetto delle precedenze in ingresso allo svincolo di ingresso/uscita della SS 67, come noto, è stato infatti stabilito a suo tempo da ANAS per evitare accodamenti significativi sulla SR 70 e sulla SR 69 in particolare nei fine settimana.

La nuova proposta non comprende una ipotesi di progetto stradale, correlato alla nuova variante urbanistica, quindi la soluzione resta impregiudicata. Dovrà essere garantito il mantenimento in sicurezza del livello di servizio della SR69 considerando il contributo della SR70.

Si precisa altresì che trattandosi di opere non programmate dalla Regione l'autorizzazione per quanto attenga alla modifica della strada regionale è riconducibile all'autorizzazione della Città Metropolitana di Firenze ai sensi dell'art.2 del Regolamento regionale approvato con DPGR n.41/R/04. Il medesimo Ente gestore delle strade regionali dovrà essere interessato per quanto dovesse interessare gli aspetti attuativi e le eventuali necessarie forme di garanzia per gli aspetti funzionali e realizzativi anche durante la realizzazione delle opere.



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

**Direzione Mobilità, Infrastrutture e
Trasporto Pubblico Locale**

**Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di
Trasporto e Viabilità Regionale**

Infine, relativamente all'insediamento commerciale presentato come media struttura di vendita dovrà essere garantito il rispetto del regolamento regionale sul commercio approvato con Delibera n.62 del 27-01-2020 ed in particolare del capo 2 art.6.

Cordiali saluti

Il Dirigente
Ing. Marco Ierpi

MF/SD/PR

AOGRT/PD Prot. 0191011 Data 10/05/2022 ore 14:55 Classifica O.050.040.010. Il documento è stato firmato da MARCO IERPI e la firma è stata verificata con esito positivo al momento dell'invio. Questo documento è copia dell'originale informatico predisposto e conservato presso l'Amministrazione scrivente (d.lgs. 82/2005).



REGIONE TOSCANA

Giunta Regionale

Direzione Attività Produttive

Settore Turismo, Commercio e Servizi

Protocollo e data v.

Allegati

Oggetto Comune di Pelago (FI) – Variante semplificata al PS ed al Regolamento Urbanistico comunale per il recupero dell'area Italcementi a San Francesco, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 - **Contributo tecnico di competenza.**

Settore Sistema Informativo e
Pianificazione del Territorio

e, p.c. Settore
Infrastrutture per attività
produttive e trasferimento tecnologico

In relazione alla richiesta di contributi del 15/04/2022 (Prot. 0159856), si comunica che, in base agli elementi in possesso del Settore scrivente e alle competenze del medesimo, non si rilevano osservazioni in merito all'adozione della variante in oggetto.

Cordiali saluti.

La Responsabile del Settore

Dott.ssa Laura Achenza

via Pico della Mirandola 22/24 - 50132 FIRENZE

telefono 055 4385401

e-mail turismo-e-commerce@regione.toscana.it

PEC regionetoscana@postacert.toscana.it



Prot. n. AOO-GRT/ /L.60.20.20
Da citare nella risposta

Data

Allegati

**Risposta al foglio del
Numero**

Al Settore Sistema Informativo e
Pianificazione del territorio
e p.c. Al Comune di Pelago (FI)
comune.pelago@postacert.toscana.it
Alla Direzione Ambiente ed Energia

Oggetto: Comune di Pelago (FI) - Variante semplificata al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico comunale per il recupero dell'area Italcementi a San Francesco - ambito 1D2, Adozione ai sensi degli artt. 32 e 252 ter della l.r. 65/2014. - D.C.C. n° 7 del 24.03.2022 ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, avviso pubblicato su BURT n° 13 del 13.04.2022.

Richiesta Contributi in fase di Adozione ai sensi dell'art. 32 L.R. 65/2014.

Si fa riferimento alla VS nota prot. 159856 del 19 aprile u.s., che seppur non inviata direttamente a questo Settore ci è stata comunque assegnata. In relazione alla stessa si inviano le seguenti informazioni di carattere tecnico - minerario.

L'area interessata dalla variante di cui all'oggetto è relativa all'ex cementeria Italcementi, situata in località San Francesco - comune di Pelago (FI), sulla quale questo settore non ha mai avuto competenze. Peraltro, sino al novembre 2013, nella suddetta cementeria si lavorava la marna estratta nella limitrofa concessione mineraria Monsavano per produrre cemento. Dopo due anni di sospensione dei lavori, causa la perdurante crisi economica che ha coinvolto anche il settore dell'edilizia, la Società Italcementi (poi Ital Real Estate) presentò nel dicembre 2015 l'istanza di rinuncia alla concessione stessa, presentando un progetto di recupero morfologico ed ambientale delle aree interessate dall'attività estrattiva. Gli interventi relativi a detto progetto, dopo pronuncia positiva di compatibilità ambientale, si sono conclusi nel luglio 2021, ed il giorno 5 ottobre 2021 è stato redatto dagli Enti territorialmente interessati il verbale di

fine lavori, prendendo atto che gli stessi sono stati correttamente realizzati come da progetto autorizzato. A seguito di ciò questo Settore ha emanato, in data 29/03/2022, il D.D. n. 5542 di accettazione della rinuncia alla concessione mineraria Monsavano in comune di Pelago (FI), che si allega alla presente per doverosa informazione.

Per informazioni o chiarimenti contattare:

- Ing. Oreste Neri 055.4387291 oreste.neri@regione.toscana.it
- Dott. Marcello Ovi 055.4387281 marcello.ovi@regione.toscana.it

Distinti saluti

Il Dirigente
(Ing. Alessandro Fignani)



REGIONE TOSCANA

DIREZIONE AMBIENTE ED ENERGIA

SETTORE MINIERE E AUTORIZZAZIONI IN MATERIA DI GEOTERMIA E
BONIFICHE

Responsabile di settore Alessandro FIGNANI

Incarico: DECR. DIRIG. CENTRO DIREZIONALE n. 8674 del 21-05-2021

Decreto non soggetto a controllo ai sensi della D.G.R. n. 553/2016

Numero adozione: 5542 - Data adozione: 29/03/2022

Oggetto: SOCIETA' ITAL REAL ESTATE - RINUNCIA CONCESSIONE MINERARIA PER
MARN DA CEMENTO "MONSAVANO" - COMUNE DI PELAGO (FI)

Il presente atto è pubblicato integralmente sulla banca dati degli atti amministrativi della
Giunta regionale ai sensi dell'art.18 della l.r. 23/2007.

Data certificazione e pubblicazione in banca dati ai sensi L.R. 23/2007 e ss.mm.: 30/03/2022

Numero interno di proposta: 2022AD006178

IL DIRIGENTE

Visto il R.D. 29 luglio 1927, n. 1443 “Norme di carattere legislativo per disciplinare la ricerca e la coltivazione delle miniere” e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il D.P.R. 18 aprile 1994, n. 382 – “Disciplina dei procedimenti di conferimento dei permessi di ricerca e di concessioni di coltivazione di giacimenti minerali di interesse nazionale e di interesse locale”;

Visto il D.P.R. 09 aprile 1959, n. 128 – “Norme di polizia delle miniere e cave”;

Visto il D.Lgs. 25 novembre 1996, n. 624 – “Attuazione della direttiva 92/91/CEE relativa alla sicurezza e salute dei lavoratori nelle industrie estrattive per trivellazione e della direttiva 92/104/CEE relativa alla sicurezza e salute dei lavoratori nelle industrie estrattive a cielo aperto o sotterranee”;

Visto l’art. 34 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 112 con il quale “Le funzioni degli uffici centrali e periferici dello Stato relative ai permessi di ricerca ed alle concessioni di coltivazione di minerali solidi e gas non combustibili sono delegate alle regioni”;

Vista la L.R. 03 novembre 1998, n. 78 – “Disposizioni in materia di miniere”;

Visto il D.M. 15 Novembre 1930 con la quale fu accordata alla Società Calci e Cementi di Monsavano la concessione mineraria perpetua per marna da cemento “Monsavano”, insistente su un’area di 85 Ha, in comune di Pelago (FI);

Visto il D.M. 6 maggio 1952 con cui alla Società Italcementi S.p.A fu trasferita la concessione mineraria perpetua “Monsavano” in comune di Pelago (FI);

Vista l’istanza di rinuncia, per antieconomicità del giacimento residuo, alla concessione mineraria “Monsavano”, della Società Italcementi S.p.A. in data 11 dicembre 2015, con allegato il “Progetto di recupero morfologico delle aree interessate dall’attività estrattiva” e successive integrazioni;

Considerato che con note in data 9 giugno ed 8 luglio 2016, la Società Italcementi S.p.A. ha chiesto l’autorizzazione ad eseguire alcuni interventi di chiusura sugli imbocchi al sotterraneo nell’area della concessione mineraria “Monsavano” in comune di Pelago (FI),

Vista la nota del 29 agosto 2016 con la quale il Comune di Pelago esprimeva parere favorevole agli interventi di chiusura sopracitati;

Vista la nota del Settore Miniere e Monitoraggio Acque Minerali e Termali del 31 agosto 2016, con la quale si autorizzavano gli interventi proposti dalla Società Italcementi nelle relazioni del 9 giugno e 8 luglio 2016, così come da parere favorevole del comune di Pelago (FI);

Vista l’istanza in data 4 agosto 2016, della Società Italcementi S.p.A., di avvio del procedimento di Valutazione Impatto Ambientale, presso il Settore Valutazione Impatto Ambientale – Valutazione Ambientale Strategica – Opere Pubbliche di interesse strategico Regionale della Regione Toscana, ai sensi degli artt. 23 e seguenti del D. Lgs. 152/2006 e artt. 52 e seguenti della L.R. 10/2010, relativamente al progetto di “Recupero morfologico e ambientale delle aree interessate dall’attività estrattiva nell’ambito della concessione mineraria di marna da cemento denominata “Monsavano”,

in comune di Pelago (FI);

Vista la D.G.R.T. n. 858 del 7 agosto 2017, con la quale è stata espressa pronuncia positiva di compatibilità ambientale, subordinatamente al rispetto di prescrizioni, relativamente al “Progetto di recupero morfologico delle aree interessate dall’attività estrattiva” nell’ambito della concessione mineraria “Monsavano” in comune di Pelago (FI);

Visto il D.D.R.T. n. 10671 del 3 luglio 2018, con il quale la Società Italcementi S.p.A. è stata autorizzata da questo Settore all’attuazione del “Progetto di recupero morfologico delle aree interessate dall’attività estrattiva” nell’ambito della concessione mineraria “Monsavano” in comune di Pelago (FI);

Visto il D.D.R.T. n. 7597 del 16 maggio 2019 di trasferimento della titolarità della concessione mineraria “Monsavano” dalla Soc. Italcementi alla Società Ital Real Estate S.r.l. (sede legale in Via Stezzano, 87 – 24126 Bergamo - codice fiscale e P. Iva 01801880160);

Vista l’istanza in data 11 marzo 2020, della Società Ital Real Estate S.r.l., con la quale ha richiesto al Settore Valutazione Impatto Ambientale – Valutazione Ambientale Strategica – Opere Pubbliche di interesse strategico Regionale della Regione Toscana, ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e della L.R.T. 10/2010, un parere in merito alla necessità di sottoporre alcune modifiche al progetto autorizzato, alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale;

Vista la nota n. 134297 dell’ 8 aprile 2020, con la quale il Settore Valutazione Impatto Ambientale – Valutazione Ambientale Strategica – Opere Pubbliche di interesse strategico Regionale della Regione Toscana ha comunicato che le suddette modifiche al progetto autorizzato non sono sostanziali e quindi non è necessario siano sottoposte a procedimento di verifica di assoggettabilità;

Visto il D.D.R.T. n. 14546 del 18 settembre 2020 con il quale questo Settore, ha autorizzato la modifica al “Progetto di recupero morfologico delle aree interessate dall’attività estrattiva” nell’ambito della concessione mineraria “Monsavano” in comune di Pelago (FI);

Vista la nota in data 5 luglio 2021 con la quale la Società Ital Real Estate S.r.l. ha comunicato al Settore Miniere ed Autorizzazioni in materia di Geotermia e Bonifiche e a tutti gli Enti interessati, che i lavori, relativi al progetto autorizzato di recupero morfologico ed ambientale finalizzati alla rinuncia della concessione “Monsavano” in comune di Pelago (FI), sono terminati, allegando alla nota stessa una relazione che riassume quanto realizzato;

Visto il “Verbale di presa d’atto fine lavori”, redatto da questo Settore e dai vari gli Enti interessati, il 5 ottobre 2021 presso la concessione mineraria” Monsavano”, dal quale risulta che i lavori effettuati sono conformi al progetto autorizzato;

Vista la nota in data 19 gennaio 2022, con la quale questo Settore chiedeva a tutti gli Enti interessati, ed in particolare all’Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve ed al Comune di Pelago (FI), se vi erano motivi ostativi, per quanto di competenza, all’emanazione del Decreto di rinuncia della concessione in oggetto;

Preso atto della nota in data 21 febbraio 2022 con la quale l’Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve comunica di “... non ravvisare motivazioni ostative, per quanto di competenza di questa Amministrazione in materia di vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 39/2000, all’emanazione del Decreto di rinuncia alla concessione mineraria.....Fermo restando l’obbligo del rispetto, da parte degli eventuali nuovi possessori dei terreni in questione o da parte della stessa Soc. Ital Real

Estate nel caso non ceda il possesso degli stessi terreni, delle prescrizioni ancora in essere, in materia di vincolo idrogeologico contenute nei pareri ed autorizzazioni rilasciati da questo Ente per i vari interventi realizzati...”;

Considerato che con nota in data 21 febbraio 2022, la Soc. Ital Real Estate S.r.l. ha trasmesso gli estratti dell’ispezione ipotecaria telematica, effettuata in data 31 gennaio 2022, presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Firenze, dai quali emerge che non risultano ipoteche iscritte né sulla concessione mineraria né sui terreni sui quali essa insiste;

Preso atto della nota in data 8 marzo 2022 con la quale il Comune di Pelago (FI) esprime il proprio nulla osta alla rinuncia della concessione mineraria Monsavano fermo restando il rispetto delle prescrizioni ancora in essere rilasciate dall’Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve a carico dell’attuale proprietà o di eventuali nuovi possessori;

Considerato che tutti gli imbocchi sotterranei conosciuti della miniera risultano segregati;

Condiviso che il giacimento residuo di marna da cemento nella miniera di “Monsavano” in comune di Pelago (FI), non risulti più economicamente coltivabile, e ritenuto pertanto che non vi siano giacimenti e pertinenze minerarie da acquisire al patrimonio dell’Amministrazione;

DECRETA

di accettare la rinuncia della concessione mineraria “Monsavano” in comune di Pelago (FI), in titolo alla Soc. Ital Real Estate S.r.l. (sede legale in Via Stezzano, 87 – 24126 Bergamo - codice fiscale e P. Iva 01801880160) ai sensi dell’art. 16 del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 382;

di partecipare il presente decreto, a cura di questo Settore, alla Soc. Ital Real Estate S.r.l., al Comune di Pelago (FI), all’Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve, all’Arpat Settore Supporto tecnico, all’Autorità di Bacino del Fiume Arno ed alla Regione Toscana Direzione Ambiente ed Energia e Settore VIA-VAS;

che debba essere corrisposto, dalla Società Ital Real Estate S.r.l. alla Regione Toscana, l’importo del canone di concessione, per il periodo decorrente dal 1° gennaio 2022 fino alla data di adozione del presente Decreto Dirigenziale, che verrà accertato con separato atto;

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso nei confronti dell’Autorità giudiziaria competente nei termini di legge.

Il Dirigente

CERTIFICAZIONE

AOGGRT / AD Prot. 0175809 Data 29/04/2022 ore 16:30 Classifica N.060.020.



Allegati : 0

Risposta al foglio del 15/04/2022
Numero A00GRT/0159856/N.060.020
Risposta al foglio del 20/04/2022
Numero A00GRT/0163558/N.060.020

Oggetto: Comune di Pelago (FI)

- Variante semplificata al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico comunale per il recupero dell'area Italcementi a San Francesco – ambito 1D2, Adozione ai sensi degli artt. 32 e 252 ter della l.r. 65/2014. - D.C.C. n° 7 del 24.03.2022 ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, avviso pubblicato su BURT n° 13 del 13.04.2022 - Richiesta Contributi in fase di Adozione ai sensi dell'art. 32 L.R. 65/2014.
- Variante semplificata al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico comunale per il recupero dell'area Italcementi a San Francesco – ambito 1D2, Adozione ai sensi degli artt. 32 e 252 ter della l.r. 65/2014. - D.C.C. n° 7 del 24.03.2022 ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, avviso pubblicato su BURT n° 13 del 13.04.2022 - Richiesta Contributi in fase di Adozione ai sensi dell'art. 32 L.R. 65/2014 – ERRATA CORRIGE
- **Trasmissione contributo di settore.**

Al Responsabile del Settore
Sistema Informativo e
Pianificazione del territorio

In relazione all'oggetto, si riportano di seguito i contributi relativi alle componenti ambientali di competenza del Settore scrivente, idonei ad incrementare il quadro conoscitivo e le indicazioni necessarie, ai fini della coerenza e compatibilità con gli atti della programmazione e pianificazione regionale. Tali contributi rivestono carattere generale e sono applicabili a tutti i procedimenti attivati ai sensi dell'art. 17, 19 o 25 della L.R. n. 65 del 10/11/2014. Sarà nostra cura comunicare tempestivamente eventuali modifiche al quadro normativo alla base degli stessi contributi.

COMPONENTE QUALITÀ DELL'ARIA

La gestione della qualità dell'aria ai fini della tutela della risorsa, di competenza delle Regioni secondo quanto previsto dai disposti del D.Lgs. 155/2010, si attua sulla base della suddivisione del territorio regionale in zone e agglomerati in base ai livelli di qualità dell'aria rilevati dalla rete di monitoraggio. Questa competenza si attua in accordo con quanto previsto dalla Legge regionale 9/2010 "Norme per la tutela della qualità dell'aria" che nel dettaglio ripartisce le competenze in materia tra le Amministrazioni locali.



Allegati : 0

Risposta al foglio del 15/04/2022
Numero A00GRT/0159856/N.060.020
Risposta al foglio del 20/04/2022
Numero A00GRT/0163558/N.060.020

Con le Deliberazioni 964/2015 e 1182/2015 è stata effettuata la zonizzazione citata e sono stati individuati i Comuni che presentano criticità relativamente ai valori di qualità dell'aria misurati e per tale motivazione sono tenuti all'elaborazione di appositi Piani di Azione Comunale (PAC).

Nell'elaborazione di questi piani, tutti i Comuni individuati devono prevedere interventi strutturali, cioè interventi di natura permanente finalizzati al miglioramento nonché al mantenimento della qualità dell'aria ambiente attraverso la riduzione delle emissioni antropiche nell'atmosfera. Inoltre tra questi Comuni, quelli indicati dall'allegato 3 della predetta DGR 1182/2015, devono prevedere anche interventi contingibili di natura transitoria, da porre in essere solo nelle situazioni a rischio di superamento dei valori limite, finalizzati a limitare il rischio dei valori limite e delle soglie di allarme stabilite dalla normativa nazionale, attraverso la riduzione delle emissioni antropiche nell'atmosfera.

I Comuni sottoposti agli obblighi citati sono:

Arezzo, Grosseto, Livorno, Pisa, Bientina, Casciana Terme Lari, Cascina, Castelfiorentino, Castelfranco di Sotto, Crespina, Empoli, Fauglia, Fucecchio, Montopoli in Val d'Arno, Ponsacco, Pontedera, S. Croce sull'Arno, S. Maria a Monte, S. Miniato, Vinci, Bagni di Lucca, Borgo a Mozzano, Bagno a Ripoli, Calenzano, Campi Bisenzio, Firenze, Lastra a Signa, Scandicci, Sesto, Fiorentino, Signa, Altopascio, Buggiano, Capannori, Chiesina Uzzanese, Massa e Cozzile, Monsummano Terme, Montecarlo, Montecatini-Terme, Pescia, Lucca, Pieve a Nievole, Ponte, Buggianese, Porcari, Uzzano, Agliana, Carmignano, Montale, Montemurlo, Pistoia, Poggio a Caiano, Prato, Quarrata, Serravalle Pistoiese, Figline e Incisa Valdarno, Montevarchi, Reggello, San, Giovanni Valdarno, Terranuova Bracciolini, Camaiore, Viareggio, Carrara, Massa e Piombino.

I Comuni di cui sopra adeguano agli interventi inseriti nei propri PAC i rispettivi regolamenti edilizi, i piani urbani della mobilità ed i piani urbani del traffico e, ove ne sia prevista l'adozione, i piani degli orari.

I PAC prevedono interventi e azioni per il miglioramento della qualità dell'aria in attuazione della strategia e degli obiettivi definiti nel PRQA. Inoltre, i comuni sono tenuti ad adeguare i propri regolamenti edilizi, i piani urbani della mobilità e i piani urbani del traffico ai contenuti dei PAC.

Per tutte le altre realtà territoriali in cui i livelli degli inquinanti rispettano i valori limite di qualità dell'aria, occorrerà garantire che, nelle trasformazioni del territorio, vengano adottate le misure necessarie a preservare la migliore qualità dell'aria ambiente.

Il Consiglio regionale con deliberazione 18 Luglio 2018, n. 72 ha approvato il **Piano regionale per la qualità dell'aria ambiente (PRQA)** il cui testo è scaricabile all'indirizzo web: <http://www.regione.toscana.it/documents/10180/24014/Allegato+A+PRQA+Parte+1-4+e+allegati.pdf/f11aa674-db16-4d9c-8723-d432d52c3819>.

Il Piano è l'atto di governo del territorio attraverso il quale la Regione Toscana persegue in attuazione del



Allegati : 0

Risposta al foglio del 15/04/2022
Numero A00GRT/0159856/N.060.020
Risposta al foglio del 20/04/2022
Numero A00GRT/0163558/N.060.020

Programma regionale di sviluppo 2016-2020 e in coerenza con il Piano ambientale ed energetico regionale (PAER) l'obiettivo di migliorare la qualità dell'aria ambiente.

Le disposizioni prescrittive del Piano, indicate nella Parte IV "Norme Tecniche di attuazione" del documento (pag. da 119 a 127) devono trovare piena e immediata osservanza ed attuazione da parte di tutti i soggetti sia pubblici che privati e prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione e negli atti amministrativi attuativi. Gli enti pubblici provvedono tempestivamente all'adeguamento delle previsioni degli strumenti di pianificazione e degli atti amministrativi non più attuabili per contrasto con le prescrizioni sopravvenute.

In particolare all'art. 10 – che si riporta di seguito - delle NTA sopra riportate dal titolo "Indirizzi per gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica" è specificato:

1. Il presente articolo detta indirizzi per la valutazione della risorsa aria in sede di formazione o modifica degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica di cui alla L.R. 65/2014 sottoposti alle procedure di valutazione ambientale di cui alla l.r. 10/2010. I soggetti competenti alla formazione o modifica di tali strumenti di pianificazione, valutano se tali atti comportano aggravio del quadro emissivo, ne verificano gli effetti sulla qualità dell'aria ed eventualmente individuano adeguate misure di mitigazione e compensazione.

In particolare si dovranno prevedere prescrizioni differenziate a seconda che lo strumento di pianificazione riguardi "aree di superamento" come indicate con specifica deliberazione della Giunta regionale, aree non critiche ma contermini alle "aree di superamento", aree non critiche. Si forniscono le seguenti indicazioni:

a) Nelle aree del territorio regionale in cui i livelli di qualità dell'aria sono già nella norma gli atti di governo del territorio e i piani settoriali - in particolare sui temi della mobilità, delle attività produttive e del condizionamento degli edifici - devono tendere a modelli organizzativi rivolti a un miglioramento dell'efficienza negli usi finali dell'energia e, più in generale, a una riduzione dei consumi e al contenimento delle emissioni inquinanti;

b) Nelle "aree di superamento", le amministrazioni competenti, in sede di formazione o di variazione degli atti di governo del territorio, qualora riscontrino un aggravio del quadro emissivo esistente, e scenari ex post che creino condizioni per un potenziale peggioramento della qualità dell'aria ambiente, dovranno approfondire tale problematica all'interno dei documenti di valutazione ambientale. Tale approfondimento dovrà individuare possibili azioni di mitigazione e valutarne l'effetto sulla qualità dell'aria, con l'obiettivo di eliminare o ridurre per quanto possibile gli effetti negativi. In tal senso le amministrazioni verificano la coerenza dei propri atti con il PRQA;

c) Nelle aree contermini alle "Aree di superamento", le amministrazioni competenti in sede di formazione o di variazione degli atti di governo del territorio qualora riscontrino un aggravio del quadro emissivo esistente, e scenari ex post che creino condizioni per un potenziale peggioramento della qualità dell'aria ambiente nelle "aree di superamento" dovranno approfondire tale problematica all'interno dei documenti di valutazione ambientale. Tale approfondimento dovrà individuare possibili azioni di mitigazione, anche attraverso la sottoscrizione di appositi accordi con le amministrazioni delle "aree di superamento" contermini interessate, e valutarne l'effetto sulla qualità dell'aria, con l'obiettivo di eliminare o ridurre per quanto possibile gli effetti negativi. In tal senso le amministrazioni verificano la coerenza dei propri atti con il PRQA.

2. La Giunta regionale delibera linee guida sull'edilizia sostenibile di cui all'articolo 220 della l.r. 65/2014 che prevedono



Allegati : 0

Risposta al foglio del 15/04/2022
Numero A00GRT/0159856/N.060.020
Risposta al foglio del 20/04/2022
Numero A00GRT/0163558/N.060.020

specifiche premialità per soluzioni di climatizzazione degli edifici e produzione di acqua sanitaria che comportino emissioni in atmosfera nulle (quali ad esempio le pompe di calore e pannelli solari termici).

Si ricorda che:

- In caso di inosservanza da parte delle Amministrazioni comunali, si applicano i poteri sostitutivi della Regione così come previsto dall'articolo 14 comma 1 lettera a della lr 9/2010;
- Il mancato recepimento delle misure stabilite nel PRQA costituisce violazione di norme attuative del diritto comunitario e rende il soggetto inadempiente responsabile, ai sensi dell'articolo 43 della legge del 24 dicembre 2012 n. 234, degli oneri finanziari derivanti da eventuali sentenze di condanna rese dalla Corte di Giustizia delle Comunità europee.

Si segnala che nell'ambito degli interventi strutturali in materia d'urbanistica il PRQA ha previsto un intervento specifico (Intervento U3) al quale i Comuni dovranno riferirsi nell'ambito dei piani urbanistici, per privilegiare la piantumazione di specie arboree con capacità di assorbimento degli inquinanti quali materiale particolato e ozono.

L'intervento è stato realizzato con l'emanazione di specifiche Linee Guida che hanno trovato concreta applicazione nella realizzazione un'applicazione web alla quale è possibile accedere gratuitamente all'indirizzo web: <https://servizi.toscana.it/RT/statistichedinamiche/piante/> dove, una volta inseriti i parametri costrittivi in base alle proprie problematiche/necessità (ad es. tipo d'inquinante interessato, disponibilità di acque per le annaffiature; dimensioni della pianta, livello di allergenicità accettato, etc.) vengano restituite le tipologie di piante che maggiormente si confanno alle proprie "esigenze" e che presentano la maggiore capacità di assorbimento degli inquinanti.

COMPONENTE ENERGIA

Va innanzitutto premesso che lo strumento urbanistico, che ha un periodo applicativo di svariati anni e effetti sul territorio permanenti, deve inevitabilmente rapportarsi a un sistema energetico entrato da pochi anni in una profonda trasformazione. Si riassume lo scenario di natura energetica con cui lo strumento urbanistico si confronta o dovrà confrontarsi:

costi ambientali ed economici crescenti per l'energia prodotta da fonti fossili nelle centrali tradizionali + necessità urgente di contrarre le emissioni in atmosfera climalteranti (in particolare CO₂): quindi necessità di abbattere i consumi e di decuplicare sul territorio la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Dopo la strategia UE al 2020 (Cons. UE 08/03/2007: 20% di riduzione consumi, 20% di riduzione emissioni, 20% produzione da fonti rinnovabili) il Consiglio Europeo 23/10/2014 definiva la Strategia UE 2030, con target che poi sono stati rialzati a dicembre 2018 e a dicembre 2020:

- al 2030 riduzione di almeno del 55% di gas serra (rispetto ai livelli del 1990);
- al 2030 almeno 32% dei consumi energetici da rinnovabili (rialzato dal 27% del 2014, in corso il rialzo ad un nuovo obiettivo del 40%);
- al 2030 obiettivo indicativo di almeno il 32,5% di riduzione consumi rispetto alle proiezioni attuali



Allegati : 0

Risposta al foglio del 15/04/2022
Numero A00GRT/0159856/N.060.020
Risposta al foglio del 20/04/2022
Numero A00GRT/0163558/N.060.020

(rialzato dal 27% del 2014, in corso il rialzo ad un nuovo obiettivo del 36%).

Questi obiettivi a breve sono ad oggi dettagliati nelle Dir. 2018/2001/UE sulle rinnovabili, Dir. 2018/844/UE (aggiornamento della Dir. 2010/31/CE) sulla prestazione energetica nell'edilizia, Dir. 2018/2002 (aggiornamento della Dir. 2012/27/UE) sull'efficienza energetica, Dir. 2018/410/UE (che, dopo la Dir. 2009/29/CE, ha ulteriormente aggiornato la Dir. 2003/87/CE) sulle emissioni in atmosfera. Si ricordano i target principali:

- per l'efficienza energetica degli edifici (D.Lgs. 192/2005 e D.Lgs. 48/2020): dal 31/12/2020 edifici di nuova costruzione "a energia quasi zero" e forte riqualificazione, in parte volontaria ma in parte anche obbligatoria, degli edifici esistenti;
- per le fonti rinnovabili: è in corso di revisione il Piano Nazionale Integrato per l'Energia e il Clima (PNIEC) per aggiornare la quota minima obbligatoria di consumo da FER per l'Italia in modo conforme al nuovo obiettivo UE del 40% al 2030, con un imponente incremento di eolico e ancor più fotovoltaico.

Ma soprattutto l'Accordo di Parigi 2015 per contenere il riscaldamento globale, comporta – vedi Comunicazione della Commissione COM/2018/773 "A Clean Planet for all A European strategic long-term vision for a prosperous, modern, competitive and climate neutral economy" - zero emissioni di CO2 al 2050 e quindi la completa o quasi sostituzione di fonti fossili con rinnovabili: da 80% a 100% di consumo energetico da rinnovabili al 2050%.¹

Dati gli obiettivi della UE al 2050, quindi entro 3 decenni i sistemi urbani dovranno consumare (facendo riferimento alla COM/2011/0885 "Energy Roadmap 2050") almeno il 40% di energia in meno e dare un decisivo contributo nell'imponente incremento della produzione e stoccaggio dell'energia rinnovabile.

In attesa dell'aggiornamento del PAER uno studio, commissionato dalla Regione (DGR 1277/2017), "Toscana green 2050" stima per questa Regione una necessità di fotovoltaico dagli odierni 0,9 TWh a 15-20 TWh al 2050, corrispondenti a 145 milioni di metri quadri di pannelli, da installarsi soprattutto sull'urbanizzato e in parte residuale su aree esterne.

Gli obiettivi predetti si presentano di difficile conseguimento e richiedono particolare impegno su più fronti, con l'utilizzo simultaneo di una pluralità di opzioni tecnologiche riguardanti sia l'abbattimento dei consumi del tessuto urbano sia la produzione diffusa di energia da FER.

Meccanismi già individuati (in ambito Europeo, nazionale, regionale) per il perseguimento degli obiettivi succitati.

Per semplicità di analisi li dividiamo in:

¹ La precedente Comunicazione della Commissione COM/2011/0885(Energy Roadmap 2050) mirava a un calo del 85% delle emissioni di CO2 del settore energetico.



Allegati : 0

Risposta al foglio del 15/04/2022
Numero A00GRT/0159856/N.060.020
Risposta al foglio del 20/04/2022
Numero A00GRT/0163558/N.060.020

- a) meccanismi per l'edilizia sostenibile, la generazione distribuita e la mobilità elettrica;
- b) meccanismi per la realizzazione delle infrastrutture energetiche (quelle non comprese nell'edilizia civile).

Si dettano quindi di seguito alcuni dei meccanismi normativi succitati di cui lo strumento urbanistico deve tenere conto, con alcune indicazioni sul loro impatto territoriale:

a1) Prescrizioni minime di efficienza energetica per nuovi edifici, ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie, emanate nel recepimento delle Direttive UE sulla prestazione energetica nell'edilizia.

Ad oggi, in applicazione del D.Lgs. 192/2005 vige il D.M. 26/06/2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici". Tale norma impone che dal 2020 (dal 2018 nel caso di edifici pubblici) i nuovi edifici devono avere un consumo energetico "quasi zero"; contemporaneamente tramite il sistema delle ristrutturazioni dovrà massicciamente aumentare la prestazione energetica del tessuto edilizio esistente.

Lo strumento urbanistico deve innanzitutto richiamare gli obblighi dettati dalla normativa vigente (i requisiti minimi stabiliti in applicazione del D.lgs. 192/2005). Lo strumento potrebbe anche chiedere requisiti più stringenti, tenuto conto però che la normativa nazionale sulla coibentazione, su impulso della UE, è, diversamente che in passato, piuttosto stringente.

All'Ente locale spetta il fondamentale compito di permettere, nel rispetto dei valori dei singoli territori, le trasformazioni edilizio/tecnologiche che consentano il conseguimento di tali target qualitativi. Rileva al riguardo segnalare che le prescrizioni di cui sopra non sono di possibile conseguimento senza una progettazione (anche) urbanistica adeguata.

Si pensi ad es. al c.d. "diritto al sole": illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti che tagliano la produttività degli impianti solari. O alla possibilità di intervenire con forti coibentazioni e con l'installazione di tetti ventilati o c.d. tetti freddi (attenzione quindi a divieti confliggenti su materiali e colori).

Si pensi anche alla previsione o predisposizione di reti di teleriscaldamento da associarsi a impianti a fonti rinnovabili o ad alta efficienza.

Si ricorda infine il problema fondamentale dato dalla debolezza dei controlli edilizi sul rispetto delle prescrizioni di tale normativa (oggi D.M. 26/06/2015) che pure dovrebbero generare un sistema di relazioni progettuali (relazione ex L. 10/91), asseverazioni di fine lavori, attestati (APE - Attestato di prestazione energetica) .

a2) gli obblighi di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici in caso di nuovi edifici e ristrutturazioni.

Si rimanda a quanto disposto dal D.lgs. 192/2005 art. 4 comma 1bis (comma inserito dal d.lgs. 48/2020), che ha riscritto le prescrizioni di integrazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli.



Allegati : 0

Risposta al foglio del 15/04/2022
Numero A00GRT/0159856/N.060.020
Risposta al foglio del 20/04/2022
Numero A00GRT/0163558/N.060.020

a3) Prescrizioni minime di fonti rinnovabili, definite dal Dlgs 199/2021 art.26 e dal corrispondente Allegato 3, nel caso di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti.

Si ricorda che l'inosservanza di tali prescrizioni comporta, ai sensi del D.lgs. 199/2021, il diniego del rilascio del titolo edilizio.

Le prescrizioni succitate (che sostituiscono quelle del Dlgs 28/2011) si applicano per i progetti la cui richiesta di titolo edilizio è presentata dal 13 giugno 2022; si ricorda che "edificio sottoposto a ristrutturazione rilevante" è per il Dlgs 28/2011 l'edificio demolito e ricostruito, o l'edificio di SUL>1000mq soggetto a ristrutturazione integrale dell'involucro.

Eventuali obblighi previsti dai Comuni sulla stessa materia dovrebbero esser adeguati a tali contenuti entro lo stesso 13 giugno 2022, altrimenti decadono.

Si ricorda che non basta documentare l'impossibilità tecnica a ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di fonti rinnovabili: in tal caso scattano obblighi sostitutivi maggiori sull'efficienza energetica (vedi Allegato 3 al D.lgs. 199/2021).

Lo stesso meccanismo per gli immobili vincolati per motivi storico – culturali e/o paesaggistici, laddove l'autorità competente dia parere negativo sull'inserimento degli impianti FER.

Si approfitta per ricordare anche che, con l'approvazione del PRQA ((Piano Regionale per la Qualità dell'Aria di cui alla delibera Consiglio Regionale 72/2018), in tutta la Toscana in caso di nuove costruzioni o anche semplici ristrutturazioni edilizie vigono specifici divieti sugli impianti termici civili alimentati a biomassa:

a) divieto di utilizzo della biomassa per il riscaldamento nei comuni critici per il PM10 (particolato atmosferico) relativamente alle "aree di superamento, tipicamente le zone di fondovalle fino ad una altezza di 200 metri";

b) sul restante territorio possono essere installati ex novo, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, esclusivamente generatori di calore a biomassa con certificazione non inferiore alle quattro stelle di cui al D.M. 7/11/2017 n. 186 (Regolamento recante la disciplina dei requisiti, delle procedure e delle competenze per il rilascio di una certificazione dei generatori di calore alimentati a biomasse combustibili solide).

Lo strumento urbanistico deve innanzitutto essere coerente con il dettato del D.lgs. 199/2021, evitando prescrizioni difformi negli stessi ambiti.

Lo strumento urbanistico ha anche l'importante compito di individuare gli ulteriori immobili, oltre a quelli già notificati, di particolare valore storico-artistico (es. edifici dei centri storici) per i quali potrà essere declinata una impossibilità di integrazione con le FER facendo scattare i meccanismi compensativi sulla prestazione energetica.

Lo strumento ha poi alcuni spazi residui sugli obblighi di FER negli edifici, relativamente agli interventi edilizi non contemplati dal D.lgs. 199/22: ad es. si potrebbero ipotizzare target anche per ristrutturazioni



Allegati : 0

Risposta al foglio del 15/04/2022
Numero A00GRT/0159856/N.060.020
Risposta al foglio del 20/04/2022
Numero A00GRT/0163558/N.060.020

integrali degli immobili <1000mq.

L'ente locale ha soprattutto il difficile compito di assicurare la realizzabilità tecnica degli interventi tenuto conto dell'enorme contributo che l'urbanizzato dovrà dare alla produzione da FER: ad es. per realizzare il fotovoltaico servono tetti idonei, ampie superfici (in futuro, a parte l'edificato storico, dovranno essere coperte di pannelli praticamente le intere falde esposte a sud), e il sopraccitato "diritto al sole"; mentre le pompe di calore richiedono spazi adeguati e una installazione corretta sia per l'aspetto estetico-percettivo sia per evitare ricadute negative (rumore, calore) sull'immediato intorno.

b1) Realizzazioni di impianti a fonte rinnovabile non direttamente connessi alle esigenze energetiche di un edificio.

Si danno di seguito alcune indicazioni, certamente non esaustive, in merito:

- La legge nazionale stabilisce il principio della compatibilità di massima degli impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile con le aree agricole (D.lgs. 387/2003 art. 12 comma 7).
- Dal 2 gennaio 2011 hanno applicazione diretta le Linee Guida Nazionali sulle Fonti Rinnovabili (D.M. 10/09/2010). Per le stesse Linee Guida solo la Regione può stabilire divieti assoluti, in atti di pianificazione o programmazione, per determinate aree all'installazione degli impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile (paragrafo 1.2 delle Linee Guida). Esse stabiliscono anche i parametri che l'Amministrazione regionale deve seguire per verificare le inidoneità: anche alla Regione è vietato definire limiti generici di potenza (sentenza CC 177/2021).
- Il 10/02/2015 è stato definitivamente approvato il PAER (Piano Ambientale ed Energetico Regionale). Il piano oltre a stabilire indirizzi generali sulla realizzazione degli impianti, contiene negli allegati l'individuazione delle aree non idonee alla installazione di specifici impianti a biomassa (allegato 2 alla scheda A3), impianti eolici (allegato 1 alla scheda A3) e richiama l'individuazione delle aree non idonee al fotovoltaico a terra (allegato 3 alla scheda A3), già effettuata dalla L.R. 11/2011, modificata dalla L.R. 56/2011 e completata dalla delibera C.R. 26/10/2011 n. 68.
- Negli allegati 1 e 2 alla scheda A3 sono anche individuati criteri di installazione per gli stessi impianti eolici e a biomasse. Mentre sugli impianti fotovoltaici a terra e gli impianti fotovoltaici su frangisole il Consiglio Regionale aveva già individuato criteri di installazione con deliberazione 11/02/2013 n. 15.
- Lo strumento comunale, in presenza di questo quadro generale, non deve operare tramite divieti specifici alla installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile in determinate aree del territorio di competenza, poiché sarebbe a rischio di illegittimità. In materia di aree non idonee richiamerà la legge regionale, i suoi atti attuativi, nonché il PAER.
- Lo strumento comunale può fornire indicazioni, congrue modalità di inserimento e specifiche qualitative su zone determinate anche per gli impianti a fonte rinnovabile, nel rispetto però di quei target sopra descritti di forte sviluppo complessivo delle FER. Nel caso di tipologie di impianti FER sui quali la Regione ha già determinato criteri di inserimento le indicazioni di cui sopra dovranno qualificarsi come specificazioni/integrazioni a quanto determinato dalla Regione.



Allegati : 0

Risposta al foglio del 15/04/2022
Numero A00GRT/0159856/N.060.020
Risposta al foglio del 20/04/2022
Numero A00GRT/0163558/N.060.020

- Lo strumento urbanistico comunale può anche individuare zone, per le loro caratteristiche, privilegiate per l'installazione di determinati grandi/medi impianti da fonte rinnovabile; tale individuazione dovrà essere coerente con quanto dettato dalla L.R. 11/2011 e dal PAER in materia di aree non idonee, nonché dal PTT piano paesaggistico (ad es. già la L.R. 11/2011 ha ritenuto incompatibili grandi installazioni di fotovoltaico con le aree agricole e prescritto per i fotovoltaici a terra superiori a 20 kW distanze minime - art. 6 della L.R. 11/2011 come modificata dalla L.R. 56/2011).
- In caso di interventi di trasformazione del territorio con volumetria rilevante va necessariamente verificata la possibilità della contemporanea installazione di impianti da FER di dimensione adeguata ai consumi previsti per l'area.

b2) Incentivi pubblici ai privati per impianti a fonti rinnovabili.

La politica di governo del territorio dovrebbe fornire localizzazioni ed opportunità ad hoc per permettere il massivo sviluppo delle FER richiesto dalla UE e ai privati di usufruire dei relativi incentivi che la pubblica amministrazione fornisce.

Varie esperienze sono state già svolte in Italia. In Emilia Romagna gli strumenti urbanistici devono obbligatoriamente destinare a questi scopi specifiche aree. In Toscana si ricordano passate esperienze come "un ettaro di cielo" e simili.

b3) Realizzazioni di infrastrutture di teleriscaldamento e teleraffrescamento.

Il D.lgs. 102/2014 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica) considera il collegamento alle reti di teleriscaldamento/teleraffrescamento efficienti uno strumento valido per la riduzione complessiva dei consumi energetici.

La realizzazione di tali reti avviene con un coerente disegno degli atti di governo del territorio; una scelta in tal senso deve considerare l'impianto di produzione di calore non troppo distante dall'area fornita.

Politica lungimirante potrebbe essere quella di lasciare comunque spazi sufficienti per adeguati sviluppi delle infrastrutture di rete.

COMPONENTE RUMORE

Con riferimento alle procedure di cui agli articoli **17, 19 o 25** della L.R. n.65/2014, si fa presente che i Comuni devono adempiere alle prescrizioni contenute nell'art. 7 (Adeguamento degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali) della legge regionale 89/98 come di seguito riportato:

“1. I Comuni sono tenuti ad adeguare i propri strumenti urbanistici con il piano di classificazione acustica entro 12 mesi dalla pubblicazione dell'avviso di cui all'art. 5 comma 5, lettera b).

2. I piani strutturali, il cui procedimento di formazione, ai sensi della L.R. n. 65/2014, sia avviato successivamente all'adozione del piano di classificazione acustica devono essere adeguati con esso.

2 bis. In attuazione di quanto previsto all'articolo 6, comma 2, della L. 447/1995, i comuni adeguano i regolamenti locali di igiene e sanità o di polizia municipale disciplinando, in particolare, le modalità di



Allegati : 0

Risposta al foglio del 15/04/2022
Numero A00GRT/0159856/N.060.020
Risposta al foglio del 20/04/2022
Numero A00GRT/0163558/N.060.020

controllo sul rispetto delle disposizioni contenute nel decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)".

Gli indirizzi per il suddetto adeguamento sono dettati dagli artt. 13 e 14 del Regolamento di attuazione della legge regionale 89/98 approvato con DPGR n. 2/R/2014, unitamente all'Allegato 3 dello stesso Regolamento.

La Giunta Regionale Toscana con delibera n. 526 del 01/07/2013 ha approvato la copia informatica dei piani di classificazione acustica vigenti ai sensi dell'articolo 24, comma 2 della L.R. n. 39/2011. Tali piani sono scaricabili dalla Cartoteca regionale al seguente indirizzo: <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/cartoteca.html>.

COMPONENTE RADIAZIONI NON IONIZZANTI E IONIZZANTI

- Inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza – fasce di rispetto elettrodotti

La normativa in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza (frequenza di rete 50 Hz) stabilisce che all'interno di determinate fasce di rispetto per gli elettrodotti, le sottostazioni e le cabine di trasformazione, "non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore." (l. 36/2001, art 4 comma 1, lettera h).

Il DPCM 08/07/2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" prevede all'articolo 6 che i gestori delle linee elettriche comunichino alle autorità competenti, tra le quali i Comuni interessati, l'ampiezza delle fasce di rispetto. Si fa presente che la stragrande maggioranza degli elettrodotti fa capo a Terna Spa e RFI Spa.

Il DM 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" indica le modalità di calcolo della fascia di rispetto tridimensionale esatta, basata sull'obiettivo di qualità dei 3 microtesla per il campo di induzione magnetica. Il DM definisce inoltre, quale fascia semplificata bidimensionale, la Dpa "distanza di prima approssimazione" la quale garantisce il rispetto dell'obiettivo di qualità all'esterno della stessa. Solo nel caso che l'edificio in progetto risulti all'interno della Dpa, è necessario chiedere al gestore/proprietario della linea il calcolo esatto della fascia di rispetto tridimensionale nella particolare posizione desiderata per la verifica della compatibilità del progetto con l'obiettivo di qualità dei 3 microtesla.

Dunque per quanto sopra fatto presente è fondamentale che gli strumenti di pianificazione territoriale comunali riportino le suddette Dpa, Distanze di prima approssimazione, dagli elettrodotti, dalle sottostazioni e cabine di trasformazione, fornite ai comuni dai gestori degli impianti.

- Inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza – localizzazione degli impianti di



Allegati : 0

Risposta al foglio del 15/04/2022
Numero A00GRT/0159856/N.060.020
Risposta al foglio del 20/04/2022
Numero A00GRT/0163558/N.060.020

radiocomunicazione

La l.r. 49 del 6 ottobre 2011 “Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione”, prevede che i comuni effettuino la pianificazione delle installazioni degli impianti di radiocomunicazione, tra i quali gli impianti per la telefonia cellulare.

La legge individua all'art 11 i criteri localizzativi cui si devono attenere le installazioni degli impianti e all'art 9 definisce le procedure per l'approvazione da parte dei comuni del Programma comunale degli impianti, il quale contiene le localizzazioni dei futuri impianti.

Il Programma comunale degli impianti è definito sulla base dei programmi di sviluppo della rete dei gestori degli impianti nel rispetto dei criteri localizzativi e delle aree individuate come idonee per gli impianti dal piano operativo (ex regolamento urbanistico, art 9 comma 1 lettera b)

Il comma 2 dell'art 17 prevede che “fino all'adeguamento dei regolamenti urbanistici comunali, il programma di sviluppo della rete è elaborato nel rispetto dei criteri di localizzazione di cui all'articolo 11, comma 1”. In ogni caso si fa presente che la legge 49/2011 non richiede che l'approvazione del Programma comunale degli impianti segua le procedure stabilite dalla l.r. 65/2014.

• Radioattività ambientale – RADON

La direttiva 2013/59/Euratom del 5 dicembre 2013 “che stabilisce norme fondamentali di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti, e che abroga le direttive 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom e 2003/122/Euratom” prevede che gli Stati membri stabiliscano livelli di riferimento nazionali per la concentrazione del gas radon in ambienti chiusi, lavorativi ed abitativi, pari a non più di 300 Becquerel su metro cubo, come media annua della concentrazione di radon in aria.

Gli Stati membri provvedono (art 103 comma 2) affinché siano adottate misure appropriate per prevenire l'ingresso del radon in nuovi edifici. Tali misure possono comportare l'introduzione di prescrizioni specifiche nelle norme edilizie nazionali. Si stabilisce inoltre (comma 3) che gli Stati membri individuino le zone in cui si prevede che la concentrazione (media annua) di radon superi il pertinente livello di riferimento nazionale in un numero significativo di edifici.

In attesa del recepimento della direttiva in questione, la normativa nazionale di riferimento è il D.Lgs. n. 230/95 e smi il quale nel capo III-bis disciplina le esposizioni dovute ad attività lavorative con particolari sorgenti naturali di radiazioni, tra cui il gas radon. In particolare l'art 10 sexies prevede che “le regioni e le province autonome individuano le zone o luoghi di lavoro con caratteristiche determinate ad elevata-probabilità di alte concentrazioni di attività di radon”.

La Regione Toscana con DGR 1019/2012 ha individuato il seguente insieme di comuni a maggior rischio radon: Abbadia San Salvatore, Arcidosso, Castel del Piano, Isola del Giglio, Marciana, Marciana Marina, Montecatini Val di Cecina, Piancastagnaio, Piteglio, Pitigliano, Roccastrada, Santa Fiora, Sorano.

Dal momento che le azioni preventive per la mitigazione delle concentrazioni di radon in fase di progettazione di nuove abitazioni hanno un costo assai inferiore alle azioni di rimedio sulle abitazioni



Allegati : 0

Risposta al foglio del 15/04/2022
Numero A00GRT/0159856/N.060.020
Risposta al foglio del 20/04/2022
Numero A00GRT/0163558/N.060.020

esistenti, è raccomandabile che le regolamentazioni comunali edilizie, in special modo quelle relative ai comuni a maggior rischio radon, prevedano adeguate misure di protezione dal gas radon per le abitazioni di nuova costruzione e per quanto possibile per gli interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano in modo significativo le parti dell'edificio a contatto con terreno.

In particolare come misura di protezione dal radon si può provvedere all'isolamento dal suolo, tramite vespaio aerato, dei locali adibiti ad abitazione posti al piano terreno e alla protezione delle eventuali pareti contro terra dei medesimi locali tramite realizzazione di opportuno scannafosso aerato. Le suddette misure sono idonee a fornire contemporaneamente protezione dal gas radon e isolamento dall'umidità del suolo.

COMPONENTE RIFIUTI

Con riferimento al procedimento in oggetto si fa presente che con Delibera del Consiglio Regionale n.94 del 08.11.2014 è stato approvato il Piano che definisce le politiche regionali di settore in materia di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati (PRB).

Ai sensi dell'art. 13 della l.r. 25/1998 i contenuti del piano regionale sono prescrittivi per tutti gli aspetti connessi con gli strumenti urbanistici.

A questo riguardo si ricorda che:

1. il quadro conoscitivo del piano regionale di gestione dei rifiuti concorre a definire le condizioni necessarie per la previsione di nuovi insediamenti e di interventi in sostituzione di tessuti insediativi, ove questi ultimi comportino aumento della produzione dei rifiuti, ai sensi dell'[articolo 3 della l.r. 1/2005](#) (ora articolo 4, comma 10 della l.r. 65/2014).
2. I criteri di localizzazione, di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c) della l.r. 25/98, contenuti nell'allegato 4 al PRB, hanno effetto prescrittivo ai sensi del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT).
3. L'inserimento di un'area nell'elenco dei siti da bonificare, di cui all'articolo 199, comma 6, lettera b), del d.lgs. 152/2006, o nell'anagrafe dei siti contaminati, di cui all'articolo 251 del medesimo d.lgs. 152/2006, determina:
 - a. il divieto di realizzare, fino alla certificazione di avvenuta bonifica o messa in sicurezza, interventi edilizi, salvo quanto previsto dall'articolo 13 bis della l.r. 25/98;
 - b. l'obbligo di eseguire l'intervento di bonifica o messa in sicurezza sulla base di specifici progetti redatti a cura del soggetto a cui compete l'intervento. In questo caso l'utilizzo dell'area è consentito solo in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica o messa in sicurezza rilasciato dalla Regione;
 - c. che relativamente agli ambiti da bonificare, i vincoli, obblighi e limitazioni all'utilizzo dell'area riportati ai precedenti punti a) e b), costituiscono misure di salvaguardia ai sensi del PIT.



Allegati : 0

Risposta al foglio del 15/04/2022
Numero A00GRT/0159856/N.060.020
Risposta al foglio del 20/04/2022
Numero A00GRT/0163558/N.060.020

Si ricorda inoltre che lo strumento urbanistico dovrà essere aggiornato sulla base di nuovi procedimenti di bonifica che nel frattempo dovessero attivarsi, nonché recepire eventuali prescrizioni derivanti da analisi di rischio approvate dall'amministrazione comunale o certificazioni di avvenuta bonifica rilasciate dalla Regione.

La gestione integrata dei rifiuti urbani è organizzata sulla base dei seguenti tre ambiti Ambiti Territoriali Ottimali delimitati dalla Regione Toscana:

- ATO Toscana Costa costituito dai comuni compresi nelle province di Massa-Carrara, Lucca, Pisa e Livorno con esclusione dei comuni di Piombino, Castagneto Carducci, San Vincenzo, Campiglia Marittima, Suvereto e Sassetta;
- ATO Toscana Centro costituito dai comuni compresi nella Città Metropolitana di Firenze e nelle province di Prato e Pistoia, con esclusione dei comuni di Marradi, Palazzuolo sul Senio e Firenzuola;
- ATO Toscana Sud costituito dai comuni compresi nelle province di Arezzo (con l'esclusione del Comune di Sestino), Siena e Grosseto e dai Comuni di Piombino, Castagneto Carducci, San Vincenzo, Campiglia Marittima, Suvereto e Sassetta (appartenenti alla provincia di Livorno).

Per quanto riguarda la pianificazione a livello di Ambito Territoriale Ottimale, in attesa dell'adeguamento del PRB alla legge regionale 61/2014, che ha ricondotto la pianificazione dei rifiuti ai soli livelli regionale e di ambito, rimangono vigenti nella fase transitoria i piani già approvati, di seguito riassunti:

1. ATO COSTA:

- aggiornamento del Piano straordinario di ATO Toscana Costa ex art. 27 e art. 27 bis della l.r. 61/2007 approvato con deliberazione dell'Assemblea n. 11 del 06.07.2015 (pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 42 del 21/10/2015);
- piano provinciale per la gestione dei rifiuti urbani della Provincia di Livorno, approvato con delibera di Consiglio provinciale n°158 del 31/07/2000, come aggiornato con Dcp n° 52 del 25.03.2004;
- piano provinciale di gestione dei rifiuti speciali anche pericolosi della Provincia di Livorno, approvato con delibera del Consiglio provinciale di Livorno n. 51 del 23.03.2004
- piano provinciale per la gestione dei rifiuti urbani della Provincia di Lucca, approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 178 del 17/11/1999, con i chiarimenti di cui alla delibera di Giunta provinciale n. 54 del 15/03/2002;
- piano provinciale per la gestione dei rifiuti urbani della Provincia di Massa-Carrara, approvato con delibera di Consiglio provinciale n° 36 del 29/09/2004;



Allegati : 0

Risposta al foglio del 15/04/2022
Numero A00GRT/0159856/N.060.020
Risposta al foglio del 20/04/2022
Numero A00GRT/0163558/N.060.020

- piano provinciale per la gestione dei rifiuti urbani della Provincia di Pisa, approvato con delibera di Consiglio provinciale n. 730 del 04/07/2000 ed adeguato con la delibera di Consiglio provinciale n. 10 del 30/01/2004;
- piano provinciale per la gestione dei rifiuti speciali anche pericolosi della Provincia di Pisa, adottato con D.C.P. n. 1 del 16 gennaio 2004;

2. ATO CENTRO:

- piano di ambito di ATO Toscana Centro approvato con delibera di Assemblea n. 2 del 7/2/2014 ed adeguato con Determina del Direttore Generale n. 30 del 17/04/2014 (avviso pubblicato sul BURT n. 16 del 23/4/2014);
- piano interprovinciale di gestione dei rifiuti relativo a Rifiuti Urbani, Rifiuti Speciali anche pericolosi, ai rifiuti urbani biodegradabili, ai rifiuti da imballaggio e ai rifiuti contenenti PCB (approvato dalle Province di Firenze, Prato e Pistoia con deliberazione dei rispettivi consigli provinciali n. 148, 70 e 281 del 17.12.2012).
- piano di gestione dei rifiuti della Provincia di Firenze - stralcio funzionale relativo alla bonifica dei siti inquinati, deliberazione di Consiglio provinciale n. 46 del 05/04/2004;
- piano provinciale per la bonifica, la messa in sicurezza e il ripristino ambientale delle aree inquinate della Provincia di Prato, approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 90 del 21/12/2005;

3. ATO SUD

- piano straordinario per i primi affidamenti del servizio di cui alla l.r. 61/2007, relativo all'ATO Toscana Sud approvato dalle Assemblee delle Comunità d'Ambito dell'ATO 7 - Arezzo con deliberazione n. 6 del 9/4/2008, dell'ATO 8 - Siena con deliberazione n. 12 del 15/4/2008 e dell'ATO 9 - Grosseto con deliberazione n. 5/A del 16/4/2008 (pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 27 del 2/7/2008);
- piano Provinciale di gestione dei rifiuti – 1° stralcio – Rifiuti urbani assimilati – Art. 22 D.Lgs. 5/2/1997, n. 22 e successive modifiche ed Artt. 6, 11 e 12 L.R. 18/5/1998, n. 25. Adeguamento alle richieste contenute nella deliberazione della Giunta regionale Toscana in data 27/9/1999, n. 1076” approvato dalla Provincia di Arezzo con deliberazione del Consiglio provinciale n. 9 del 25/01/2000;
- piano provinciale per la Gestione dei Rifiuti della Provincia di Grosseto approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 77 del 16/12/2002;
- piano provinciale di bonifica dei siti inquinati della Provincia di Grosseto, approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 17 del 30/03/2006;



Allegati : 0

Risposta al foglio del 15/04/2022
Numero A00GRT/0159856/N.060.020
Risposta al foglio del 20/04/2022
Numero A00GRT/0163558/N.060.020

- piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani e assimilati della Provincia di Siena approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 20 del 1/03/1999;
- piano provinciale di gestione dei rifiuti - Stralcio funzionale relativo alla bonifica delle aree inquinate della provincia di Siena, approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 59 del 20/07/2007.

Limitatamente ai Comuni della Val di Cornia, facenti parte dell'ATO Sud , rimangono vigenti le previsioni contenute nei seguenti piani della provincia di Livorno:

- piano provinciale per la gestione dei rifiuti urbani della Provincia di Livorno, approvato con delibera di Consiglio provinciale n°158 del 31/07/2000, come aggiornato con Dcp n° 52 del 25.03.2004;
- piano provinciale di gestione dei rifiuti speciali anche pericolosi della Provincia di Livorno, approvato con delibera del Consiglio provinciale di Livorno n. 51 del 23.03.2004.

Si ricorda pertanto che allo stato attuale della pianificazione gli strumenti urbanistici dovranno essere coerenti e compatibili:

- con i contenuti del PRB e in particolare con criteri di localizzazione degli impianti di rifiuti urbani e speciali contenuti piano stesso;
- con le previsioni dal piano interprovinciale Ato Centro e dei piani straordinari per i primi affidamenti Ato Costa e Ato Sud;
- con i contenuti generali dei piani provinciali vigenti di Ato Costa e Ato Sud.

Per quanto attiene ai siti oggetto di bonifica si ricorda nello specifico che:

- nella cartografia e nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale del Comune devono essere riportate le aree inserite nell'anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica, anche ai fini del rispetto alle prescrizioni stabilite dall'art. 253 del d.lgs. n. 152/2006 e dagli articoli 13 e dall'13 bis della l.r. 25/98;
- la Regione Toscana, come previsto dall'articolo. 5 bis della l.r. 25/98, ha istituito una banca dati (SISBON) dei siti interessati dai procedimenti di bonifica che comprende l'anagrafe dei siti da bonificare di cui all'art. 251 del d.lgs. 152/2006, alla consultazione della quale si rimanda per l'individuazione dei siti presenti nel territorio del Comune oggetto del procedimento in esame, mediante il seguente link: <https://sira.arpat.toscana.it/sira/sisbon.html>;
- l'articolo 9, comma 4 della l.r. 25/98 prevede che l'individuazione dei siti potenzialmente contaminati venga effettuata mediante i censimenti di cui all'allegato A del decreto del Ministro dell'ambiente 16 maggio 1989. Ai sensi dell'articolo 9, comma 6 della medesima legge regionale i proponenti interventi di recupero o di riconversione di aree oggetto di censimento ai sensi del sopracitato comma 4 sono tenuti a presentare all'ente competente all'approvazione del progetto di trasformazione o recupero un apposito piano di indagini per attestare i livelli di concentrazione soglia di contaminazione previsti per la destinazione d'uso. Si ricorda che



Allegati : 0

Risposta al foglio del 15/04/2022
Numero A00GRT/0159856/N.060.020
Risposta al foglio del 20/04/2022
Numero A00GRT/0163558/N.060.020

risultano tutt'ora in vigore gli elenchi di censimento previsti dalla pianificazione della provincia di Firenze;

- con Delibera Giunta regionale del 22 aprile 2013 n. 296 è stata approvata *“la proposta di ripermestrazione dei Siti di Bonifica di Interesse Nazionale (SIN) di Massa Carrara, Livorno e Piombino ai sensi dell'art. 36 bis comma 3 della L. 7 agosto 2012 n. 134;*
- con decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare n. 312 del 29.10.2013 è stato ridefinito il SIN di Massa e Carrara stabilendo il subentro della Regione Toscana al Ministero nella titolarità del relativo procedimento ai sensi dell'art. 242 del D.lgs n. 152/2006 per tutte le aree ricomprese nel perimetro del SIN e non rientranti nella nuova ridefinizione (SIR: sito di interesse regionale)
- con decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 22/05/2014 e con DM del 17/11/2021 è stato ridefinito il SIN di Livorno stabilendo il subentro della Regione Toscana al Ministero nella titolarità del relativo procedimento ai sensi dell'art. 242 del D.lgs n. 152/2006 per tutte le aree ricomprese nel perimetro del SIN e non rientranti nella nuova ridefinizione (SIR: sito di interesse regionale)
- Per le aree SIN di Massa Carrara e Livorno, come ridefinite a seguito dei DM sopra richiamati, nonché per le aree SIN di Piombino (DM 10/01/2000 e DM del 7/4/2006), SIN di Orbetello (Laguna di Orbetello - ex Sitoco individuato con L. 31/07/ 2002 n. 179, perimetrato con DM del 2/12/2002, DM 26/11/2007, O.P.C.M. n.3841 del 19/01/2010) la competenza in materia di bonifiche ex D.Lgs. 152/2006 risulta del Ministero della Transizione Ecologica ai sensi dell'art. 252.
- Per le aree non rientranti nelle perimetrazioni di cui sopra la competenza è attribuita al Comune competente ai sensi della l.r. 30/2006 *“Funzioni amministrative di competenza comunale in materia di bonifica di siti contaminati”*.

Si evidenzia che la l.r. 25/1998 prevede inoltre che:

- nei capitolati per appalti di opere pubbliche, di forniture e di servizi siano inserite specifiche prescrizioni per favorire l'uso dei residui recuperabili, secondo le modalità indicate nel Piano Regionale (articolo 4 comma 7);
- nell'ambito degli atti di pianificazione dei Comuni devono essere indicate le aree per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti, proporzionalmente alla quantità di rifiuti prodotti e ai nuovi insediamenti previsti (articolo 4, comma 8);
- le province e la Città Metropolitana di Firenze provvedono all'individuazione, nell'ambito del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) e nel rispetto delle previsioni contenute nel piano regionale di gestione dei rifiuti, nonché sentiti le autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani ed i comuni, delle zone idonee e di quelle non idonee alla localizzazione degli impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti (articolo 6).

Si ricorda infine che, ai sensi dell'art 13 del DPGR 13/R/2017 e fermo restando quanto disciplinato dal decreto del Ministero dell'ambiente 8 aprile 2008 (Disciplina dei centri di raccolta dei rifiuti urbani



Allegati : 0

Risposta al foglio del 15/04/2022
Numero A00GRT/0159856/N.060.020
Risposta al foglio del 20/04/2022
Numero A00GRT/0163558/N.060.020

raccolti in modo differenziato, come previsto dall' articolo 183, comma 1, lettera cc) del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152), sono individuati i seguenti impianti a supporto della raccolta differenziata:

- a) stazioni ecologiche: aree opportunamente recintate e presidiate nelle quali viene effettuata la sola raccolta dei rifiuti. Tali impianti sono autorizzati ai sensi della parte IV del d. lgs. 152/2006 ;
- b) piattaforme ecologiche: aree opportunamente recintate e presidiate nelle quali, oltre alle attività di raccolta dei rifiuti, sono effettuate anche le operazioni di trattamento di cui all'articolo 183, comma 1, lettera s) del d.lgs. 152/2006. Tali impianti sono autorizzati ai sensi della parte IV del d.lgs. 152/2006 .

Ai fini della raccolta e della riduzione della pericolosità dei rifiuti il medesimo art 13 del DPGR 13/R/2013 prevede che:

- i comuni disciplinano la collocazione in aree pubbliche di isole ecologiche quali raggruppamenti di uno o più contenitori per la raccolta di rifiuti urbani, e di rifiuti assimilati agli urbani, fermo restando che, per gli stessi, è escluso l'obbligo della preventiva autorizzazione regionale;
- i comuni e gli altri gestori del servizio pubblico, al fine di ridurre la pericolosità dei rifiuti urbani e di incentivare la raccolta differenziata degli stessi, nonché il recupero dei rifiuti urbani pericolosi, provvedono, anche ai sensi dell' articolo 198, comma 2, lettera d) del d. lgs. 152/2006, a collocare contenitori differenziati per tipologia:
 - a) in ambiti urbani strategicamente individuati a tale scopo;
 - b) nelle strutture di commercio al dettaglio.

CONTRIBUTO COMPONENTE RISORSE IDRICHE

Visti i documenti essenziali presentati, **per quanto compete a questo Settore relativamente alla componente risorse idriche**, ritenuto, se pur fattibile, uno spostamento dei volumi urbanistici attuali difficilmente compatibile con le disposizioni necessarie alla tutela delle sponde fluviali, si dispone il seguente contributo tecnico:

- L.R. 41/2018;
- L.R. 65/2014, art. 4, comma 10 e Art. 62 comma 1f e comma 4c;
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 9 febbraio 2007 n. 2/R (in vigore secondo quanto indicato all'art. 245 della L.R. 65/2014), inerente il Regolamento di attuazione dell'art. 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, capo III artt. 18 e 19 e capo IV nel quale viene richiamata fra l'altro la coerenza di strumenti come quello in oggetto con i piani e programmi dell'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale competente, oggi Autorità Idrica Toscana;
- Deliberazione del Consiglio regionale 25 gennaio 2005 n. 6 di approvazione del Piano di Tutela delle Acque che al cap. 7.2 art. 9 comma 6 (misure generali per il raggiungimento della tutela quantitativa della risorsa idrica) delle Norme di Piano riporta:
 - I Comuni provvedono, nella formazione e aggiornamento degli strumenti di governo del territorio a:



Allegati : 0

Risposta al foglio del 15/04/2022
Numero A00GRT/0159856/N.060.020
Risposta al foglio del 20/04/2022
Numero A00GRT/0163558/N.060.020

- richiedere, in fase di adozione del Piano Strutturale e delle varianti allo stesso, il parere alle Autorità di Ambito territoriale ottimale (oggi Autorità Idrica Toscana di cui alla legge regionale del 21 luglio 1995 n. 81) in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idro potabile;
- individuare le zone di accertata sofferenza idrica ove non possono essere previsti incrementi di volumetrie o trasformazioni d'uso salvo che tali interventi non comportino ulteriore aggravio di approvvigionamento idrico;
- prevedere nuovi incrementi edificatori solo dove sia accertato il rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione ovvero sia prevista la contestuale realizzazione degli impianti di fognatura e depurazione;
- prevedere, nelle zone di espansione industriale e nelle nuove zone a verde fortemente idro esigenti, la realizzazione di reti duali;
- imporre nelle nuove costruzioni gli scarichi di water a doppia pulsantiera;
- prevedere che la rete antincendio e quella di innaffiamento del verde pubblico siano separate da quella idro potabile.

Si ricorda inoltre quanto segue:

- per eventuali impianti di trattamento di fitodepurazione, le condizioni per l'uso irriguo di acqua in uscita sono disciplinate dal D.M. n. 185 del 12/6/2003; a tal proposito i limiti sono più restrittivi di quelli previsti per lo scarico in acque superficiali;
- acquisire il parere dell'Autorità Idrica Toscana e del Gestore Unico in particolare per le eventuali interferenze/distanze di rispetto con le infrastrutture del Servizio Idrico Integrato presenti nell'area interessata da lavori.

Il Settore scrivente rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità di approfondimento sul parere rimesso.

Cordiali saluti.

IL DIRIGENTE
Renata Laura Caselli

gs. N.060.020

A00GRT / AD Prot. 0178547 Data 02/05/2022 ore 18:24 Classifica N.060.020. Il documento è stato firmato da RENATA LAURA CASELLI in data 02/05/2022 ore 18:24.

COMUNE DI PELAGO
12 MAG. 2022
PROT. N° 5952
CAT. 1 CLASS. 6 FASC.
10 13

12.05.2022

Al Sindaco
e tutti i Consiglieri Comunali e Assessori
Comune di Pelago
Via Pontevecchio 1
50060 Pelago (FI)

OGGETTO: D.C.C. n. 7 del 24.03.2022 del Comune di Pelago "adozione ai sensi artt.32e 252ter l.r.65/2014 della variante semplificata al piano strutturale ed al regolamento urbanistico inerente il nuovo ambito d'intervento "1d.2 Italcementi" a San Francesco" pubblicata sul Burt Toscana del 13.04.2022 n. 13 - osservazioni

OSSERVAZIONI

La Cooperativa di Consumo del Popolo di Pelago con sede in Pelago in viale della Rimembranza n. 11 in persona del legale rappresentante pro tempore Rossana Meacci nata a Pelago il 09.05.1955 e domiciliata per la carica presso la sede della Cooperativa stessa

e

la Cooperativa di Consumo di Diacceto con sede nella frazione di Diacceto del comune di Pelago in via Casentinese n. 51 in persona del legale rappresentante pro tempore Nocentini Moreno nato a Pelago il 04.11.1960 e domiciliato per la carica presso la sede della Cooperativa stessa

si premette

- A. Le due cooperative di consumo sono imprese cooperative che operano rispettivamente a Pelago e nella frazione di Diacceto da oltre settanta anni nel territorio comunale ed hanno pertanto un qualificato interesse alla partecipazione al procedimento di pianificazione intrapreso dal Comune di Pelago.
- B. La deliberazione del Consiglio Comunale in oggetto modifica il dimensionamento del Piano Strutturale e la disciplina del Regolamento Urbanistico per parte dell'area dell'ex cementificio Italcementi in località San Francesco che ha cessato l'attività nel 2014 dopo oltre un secolo di attività.
- C. L'area dell'ex cementificio è collocata a ridosso: i) della S.S. 67 e S.R. 69 ii) delle



linee ferroviarie Firenze – Arezzo e Firenze – Borgo San Lorenzo iii) del punto di confluenza dei fiumi Sieve ed Arno iv) del tessuto urbano del limitrofo Comune di Pontassieve.

- D. L'area oggetto della variante, per collocazione e dimensione, necessita a parere delle scriventi di: a) soluzioni fattivamente condivise dalla comunità b) soluzioni rispettose delle varie necessità territoriali e sociali c) lungimiranza da parte dell'amministrazione comunale. Cosa, come il Comune di Pelago ben conosce, che le due Cooperative si impegnano a fare nella loro attività caratteristica e nelle varie attività sociali sul territorio.
- E. L'area interessata dalla variante ha una estensione di c.a. 55.000 mq su cui insistono c.a. 188.000 mc di volumi dismessi, con una superficie utile lorda di 13.885 mq, una superficie fondiaria di 46.376 mq (vedi comunicazione del 22.12.2021 della Città Metropolitana di Firenze prot. C1. 006 Cat 03 Cas).

Si riporta

- i. Nella seduta del Consiglio Comunale del 24.03.2022, seduta che ha portato all'adozione della variante in oggetto, non ci risulta, dagli atti pubblicati, che il Consiglio Comunale sia stato informato dell'intenzione da parte dell'Ancona Real Estate di utilizzare il lotto produttivo per la realizzazione di un immobile logistico di almeno 173.403 mc; oltre a ciò non è rilevabile una valutazione sull'assetto complessivo dell'area (media superficie di vendita e immobile logistico) ma solo della parte commerciale.
- ii. Risulterebbe infatti che il 17.03.2022 (sette giorni prima della seduta del Consiglio Comunale con cui è stata adottata la variante) la società Real Estate ha sottoscritto un preliminare (trascrizione del 22.03.2022 - Registro Particolare 8845 Registro Generale 12204) con una società che si è impegnata ad acquisire circa 37.612 mq del terreno oggetto della variante per la realizzazione di "un immobile" logistico di "almeno" 173.403 mc. L'importo del terreno nel suddetto preliminare è di 4.100.000 Euro. Nel suddetto importo "*sono da intendersi esplicitamente escluse dal prezzo tutte le spese inerenti il contributo di costruzione (oneri urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione se dovuto) e l'attuazione del*

“Progetto Unitario”, come ad esempio, a titolo puramente esemplificativo opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, calcolate proporzionalmente in base alla superficie fondiaria di proprietà ricadente all’interno dell’ambito; allacci etc?”

- iii. Il preliminare è sospensivamente condizionato al rilascio da parte del Comune di Pelago del permesso di costruire entro e non oltre il 31 dicembre 2023 (con possibile proroga di ulteriori 90 giorni).

Si rileva per l’area oggetto della variante che con la previsione adottata

- a) L’elaborato cartografico n.1 del Regolamento Urbanistico viene modificato inserendo per parte delle aree della Ancona Real Estate s.r.l. una perimetrazione costituente l’ambito denominato *1d.2 Italcementi* con una *superficie catastale* di 55.637 mq e una *superficie fondiaria* di 46.376 mq. L’area della scheda viene suddivisa in due distinti ambiti denominati “1” e “2”.
- b) L’art. 66 delle Norme Tecniche d’Attuazione viene modificato inserendo il comma 21 *“la trasformazione dell’ambito di intervento unitario “1D2 – Italcementi in località San Francesco, da attuarsi con progetto unitario convenzionato, appositamente perimetrato, è regolata dalla scheda di intervento introdotta nell’elaborato C.”*
- c) La demolizione di tutti i volumi esistenti non è inserita come prescrittiva ai fini della realizzazione anche di uno solo degli ambiti previsti dalla variante.
- d) La scheda norma adottata ricomprende solo una parte minoritaria delle aree attinenti l’ex cementificio e catastalmente intestate alla società Ancona Real Estate s.r.l.
- e) La scheda norma non riporta i dimensionamenti dei volumi e delle superfici esistenti e di progetto.

Si osserva

rispetto alla previsione adottata che:

- 1) La scelta dell’amministrazione comunale di applicare il progetto unitario convenzionato, di cui all’art. 121 della Legge Regione Toscana n. 64 del 2015, prevede l’approvazione del progetto e dello schema di convenzione in un unico



passaggio privando la comunità di Pelago dell'adozione urbanistica. La comunità è pertanto privata della possibilità di depositare, con atto formale e sostanziale, le proprie osservazioni urbanistiche e anche i Consiglieri Comunali sarebbero privati della possibilità di confrontarsi, formalmente e fattivamente, sui suggerimenti/rilievi al progetto presentato. A parere delle scriventi invece del Progetto Unitario Convenzionato (PUC) è necessario il Piano di Recupero (PdR) normato dall'art. 119 della Legge Regione Toscana n. 64 del 2015. Infatti con le procedure previste dall'art. 111 l'approvazione del piano avviene previa votazione delle osservazioni da parte dei singoli Consiglieri Comunali.

- 2) Il Piano di Recupero parrebbe anche in linea con quanto chiesto dalla Ancona Real Estate s.r.l. che infatti inizialmente propose "*il recupero del complesso dell'ex cementificio Italcementi*" e non sembrerebbe in contraddizione con le tempistiche contrattuali sottoscritte dalla Ancona Real Estate s.r.l. che stabiliscono il rilascio del permesso a costruire entro 31 dicembre 2023 (con possibile proroga di ulteriori 90 giorni).
- 3) Si ritiene necessario l'inserimento nella convenzione urbanistica della prescrizione che il rilascio dei permessi a costruire siano subordinati alla completa demolizione, ed eventuale avvenuta bonifica, di tutte le volumetrie esistenti.
- 4) Le opere previste dalla scheda norma adottata corrispondono ad opere strettamente funzionali agli interventi privati che dovranno essere gestite e mantenute dalla collettività. A parere delle scriventi sarebbe opportuno inserire anche opere per la collettività che, con i suoi c.a. 7.700 residenti, necessitano di opere di urbanizzazione quali: piste ciclabili, giardini pubblici attrezzati, zone ecologiche, aree di parcheggio, opere di mitigazione ambientale; la rilevanza dimensionale dei terreni acquisiti dalla Ancona Real Estate s.r.l., e la loro collocazione, ben si presterebbero alla realizzazione di opere di urbanizzazione all'esterno dell'area attinente l'ex cementificio.
- 5) La rilevante estensione dei terreni di proprietà della Ancona Real Estate srl esterni all'area in cui hanno sede i volumi esistenti, non vengono interessati dalla variante. A parere della scrivente non sembra una scelta lungimirante. Si ritiene che, oltre all'area di variante, anche i terreni della Ancona Reale Estate srl

suscettibili d'opere d'interesse pubblico, siano da ricomprendere nel perimetro della scheda norma e da regolamentare mediante una convenzione urbanistica. I terreni che naturalmente sarebbero vocati alla realizzazione di opere di urbanizzazione, a parere delle scriventi, sono quelli ricompresi tra la ferrovia e il fiume Sieve nonché quelli a ridosso del cementificio.

Si chiede

La modifica della scheda d'intervento "1 d.2 Italcementi" con:

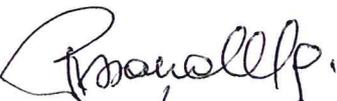
- a. Nella parte "strumento d'attuazione" sostituire Progetto Unitario Convenzionato (PUC) con "Piano di Recupero di cui all'art. 119 della Legge Regione Toscana n. 64 del 2015".
- b. Nella "consistenza" aggiungere le superfici lorde (art. 9 Regolamento n. 39/R del 24.07.2018) esistenti e di progetto e i volumi totali (art. 22 DPGR 39/R/2018).
- c. Nell'elaborato n.1 del Regolamento Urbanistico ampliare l'area della scheda "1 d.2 Italcementi" estendendola alle aree per le opere di urbanizzazione.
- d. Nelle "condizioni alla trasformazione" inserire la "demolizione integrale di tutti i volumi esistenti presenti prima del rilascio dei permessi a costruire per le opere private".

Si confida quindi

nell'accoglimento delle presenti osservazioni e per effetto di ciò nell'adeguamento degli elaborati.

Cordiali saluti

Rossana Meacci



Nocentini Moreno





Oggetto: L.R. 65/2014 e D.P.G.R. 5/R/2020.

Comune di Pelago.

Deposito n. 3718 del 23/03/2022.

Variante al PS e al RU per il recupero dell'Area Italcementi a San Francesco di Pelago – Ambito 1D,2.

Pratica sottoposta a controllo obbligatorio.

Comunicazione ai sensi art. 12 comma 2 D.P.G.R. 5/R/2020 - Richiesta integrazioni.

Al Comune di Pelago

Si comunica che, visti gli esiti dell'istruttoria effettuata in merito alle indagini in oggetto, questo Ufficio ha riscontrato la necessità delle seguenti integrazioni.

In merito alle condizioni di fattibilità si chiede di precisare le tipologie di indagine, anche in funzione degli interventi previsti, da effettuare a livello di Piano Unitario Convenzionato rispetto quelle necessarie a livello di progettazione. Si ricorda che, secondo il D.P.G.R. 5/R/2020, la fattibilità non si esprime più con sigle numeriche ma specificando nel dettaglio le condizioni; quindi le relative schede devono essere modificate in tal senso.

Nella scheda di fattibilità non sono documentati i criteri in relazione alle problematiche idrogeologiche e alla risorsa idrica. Tali aspetti dovranno essere approfonditi ed integrati per completare la documentazione prevista dalla normativa vigente.

In merito alle problematiche legate al rischio idraulico, e considerando il fatto che dalla relazione si evince come sia stato effettuato solo un semplice controllo sulle cartografie specifiche, si chiede di verificare l'effettiva assenza di rischio legato ad eventi 200ennali, controllando, anche qualitativamente, le quote delle aree in trasformazione rispetto al battente di riferimento.

p. Il Dirigente
Ing. Gennarino Costabile
La P. O. Strumenti Urbanistici e Invasi
Geol. Antonella Bellotti

Referente istruttoria: Geol. Andrea Banchelli